

# Financiële bijsluiter Woningfonds Apeldoorn C.V.

## Productinformatie over het product Woningfonds Apeldoorn C.V.

### A. Korte weergave van de beleggingsinstelling

- Annexum Beheer B.V. is de beheerder van Woningfonds Apeldoorn C.V., als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft).
- Annexum Beheer B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Annexum Invest B.V., 100% dochtervennootschap van Annexum Groep B.V., 100% dochtervennootschap van Stichting Administratiekantoor Annexum Groep. Annexum Beheer B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland.
- De activa van Woningfonds Apeldoorn C.V. worden ten behoeve van de participanten gehouden door Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn ten titel van beheer. Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn, de bewaarder als bedoeld in artikel 1:1 Wft, treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de beleggers.
- De externe accountant van Woningfonds Apeldoorn C.V. is PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
- Woningfonds Apeldoorn C.V. (hierna: Fonds) is opgericht voor onbepaalde tijd, doch in beginsel tenminste t/m 31 december 2016.

### B. Beleggingsgegevens

#### Belegging

- Het doel van het Fonds is het behalen van een optimale opbrengst uit de verhuur en de (tussentijdse)verkoop van het in deel 4 van het Prospectus genoemde onroerende zaken ('Object').
- Het Fonds zal beleggen in 170 woningen met bijbehorende bergingen (zowel woningen als bergingen zijn appartementsrechten) in drie woontorens in Apeldoorn, gelegen aan Kalmoesstraat 2 t/m 129 (oneven nummers), Kalmoesstraat 133 t/m 259 (oneven nummers) en Korianderstraat 2 t/m 128 (even nummers) (Hierna: Object). De drie woontorens zijn gebouwd in 1973 en zijn sindsdien in meerdere fasen gedeeltelijk gerenoveerd en aangepast. Iedere toren telt 17 verdiepingen. Op de begane grond bevinden zich de algemene ruimten, daarboven bevinden zich zestien woonlagen. Per woonlaag zijn er 3 vierkamer appartementen (ca. 96 m<sup>2</sup>) en 1 tweekamer appartement (ca. 56m<sup>2</sup>). Het geprognosticeerd gemiddeld totaal rendement bedraagt 8,3% (IRR rendement 8,1%), op jaarbasis en vóór belasting.
- Het Object wordt deels (circa 63% van totale fondsinvestering) gefinancierd door middel van een hypothecaire lening. Er zijn 3 leningen afgesloten. Benodigd eigen vermogen, rekening houdend met een financiering van € 14.500.000,- is

€ 8.550.000,- opgebouwd uit 342 beschikbare participaties voor €25.000,- per participatie. Het verschil tussen de aankoopprijs voor het Fonds ten opzichte van onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (zoals vermeld in de taxatie van ABC Makelaars in bijlage 6) bedraagt 40,5% (aankoopprijs door Fonds € 20.291.000 k.k. vs taxatie € 28.500.000 k.k.).

#### Risico's

Risico dat uw belegging niet terugkrijgt bij gehele looptijd (circa 7 jaar).



Wat kan er gebeuren in het ergste geval? Bij een gehele looptijd van in beginsel tenminste t/m 31 december 2016 kunt u uw volledige inleg kwijtraken.

- De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in het Fonds is afhankelijk van de ontwikkeling op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.
- Rendementsrisico: De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Beleggers krijgen mogelijk minder terug dan zij hebben ingelegd. Dit risico kan variëren op grond van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid (zie deel 4.4 van het prospectus), alsmede het bestaan of ontbreken van, dan wel de beperkingen op eventuele waarborgen van derden
- Marktrisico: De waarde bij verkoop van de woningen is mede afhankelijk van algemene macro-economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Indien de woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de portefeuille en kunnen de Participaties in waarde dalen.
- Exploitatierisico; Het exploitatierisico is het risico dat geen of te weinig huren worden ontvangen ter dekking van reguliere exploitatielasten en financieringsverplichtingen c.q. dat onverhoopt sprake zal zijn van langdurige leegstand. Indien het resultaat negatief is, kan het rendement lager uitkomen c.q.

kunnen de Participaties in waarde dalen.

- Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen; In het prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd welke zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per datum Prospectus ter beschikking staat van de Beheerder. Iedere (potentiële) Belegger dient te beseffen dat hij deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van het Fonds. Het Fonds heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van het prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
- Financieringsrisico: Ter financiering van het Object is een hypothecaire geldlening aangetrokken. Indien de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetaling- en aflossingsverplichtingen te voldoen bestaat het risico dat de financier overgaat tot executieverkoop. Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand (non-recourse lening). Voor andere verplichtingen zijn de Beleggers uitsluitend ter hoogte van ieders eigen inbreng per participatie aansprakelijk. De Financiering is afgesloten voor een bepaalde looptijd. Het risico bestaat dat, na afloop van deze looptijd, geen nieuwe financiering kan worden verkregen of slechts op voor het Fonds nadeliger voorwaarden. In dit geval dient het Fonds de lening af te lossen. Daarnaast bestaan er risico's die samenhangen met de financier, bijvoorbeeld het risico dat een financier in staat van faillissement of anderszins in de problemen raakt. Aan financieringen worden over het algemeen (en ook in het geval van de Financiering) bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen, zoals bijvoorbeeld Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR) en Loan to Value Ratio (LTV) zie verder deel 8 van het prospectus. Indien aan een dergelijke voorwaarde niet meer wordt voldaan, bestaat het risico dat de lening (deels) direct terugbetaald dient te worden of dat de bank de voorwaarden aanscherpt (bijvoorbeeld een hogere renteopslag).
- Renterisico; Bij de aanvang van het Fonds is € 14.500.000,- gefinancierd door middel van een drietal leningen met een gemiddeld gewogen rente van 3,92%. Dit percentage is berekend op basis van de 3 maands Euribor waarbij de eerste rentevastperiode is vastgesteld op 26 maart 2010. De 3 maands Euribor kan voor vervolgwartalen afwijken, waardoor ook de rente af kan wijken. De rente wordt verder beïnvloed door aflossingen en herfinanciering(en) (zie Deel 8 van het prospectus).

De looptijd van de leningen brengt met zich mee dat tijdens de duur van het fonds een integrale herfinanciering, danwel een herfinanciering in delen aan de orde komt. Indien dit een minder gunstige financiering is, kan als gevolg hiervan de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

- Debiteurenrisico; Dit betreft het risico dat een huurder of andere debiteur niet aan zijn betalingsverplichting jegens het Fonds kan of wil voldoen, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement, uitwinnen hypotheekrechten, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de verhuurder wordt geaccepteerd, kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
- Inflatieisico; In de prognose van het Fonds is uitgegaan van onder meer huurinkomsten. Voor de huurstijging alsmede de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 2,5% per jaar en de kostenstijging op 2,5% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het Fonds optreden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
- (Rest)waarderisico; Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de vastgoedportefeuille bij vervreemding lager is dan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkelingen, courantheid etc. Dit risico wordt in principe niet door de Beheerder noch door de gekozen juridische structuur beïnvloed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
- Milieurisico; De wetgeving omtrent bodemverontreiniging is in Nederland de laatste decennia aan verandering onderhevig geweest. Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan het Fonds worden verplicht maatregelen te nemen, bijvoorbeeld indien asbest of bodemverontreiniging zouden worden aangetroffen, hetgeen tot kosten kan leiden. Mocht blijken dat er sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, dan kan dit een negatief





- effect hebben op de waarde van de Participaties zie deel 2.11 van het prospectus).
- Juridisch risico; Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit prospectus, is een groot aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
  - Kosten risico; Naast het regulier onderhoud is er het risico op incidentele kosten voor groot onderhoud die niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
  - Onvoorziene kosten; Dit betreft het risico van onvoorziene kosten van bijvoorbeeld adviseurs. Veranderingen in inzichten van de Belastingdienst of in wettelijke regelingen kunnen tot gevolg hebben dat de Beheerder het noodzakelijk acht om in het belang van de Belegger een externe adviseur te raadplegen, dan wel een vraagstuk voor te leggen aan de Belastingdienst. De hiermee samenhangende kosten komen ten laste van het Fonds. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
  - Informatierisico; Dit betreft het risico dat de door verkoper verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is. De Initiatiefnemer heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van deze informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
  - Wetgevingsrisico; Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is de invloed van de politiek en regelgeving. Wijziging van bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad. Het is niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren gewijzigd zal worden. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de Beleggers tot gevolg kunnen hebben.
  - Aansprakelijkheid; De Beleggers in het Fonds delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen van het Fonds en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten doch slechts tot de waarde van hun inleg mits het beheersverbod niet is overtreden. Dit geldt voor alle verplichtingen, behoudens de verplichtingen welke voortvloeien uit de hypothecaire financiering (“non-recourselening”).
  - Uittredingsrisico; Een belegging in het Fonds betekent voor de Beleggers het vastzetten van vermogen voor een lange tijd. Tijdens de looptijd is het in beginsel niet mogelijk om tussentijds uit te stappen. Alleen in geval van overlijden, surseance van betaling of faillissement van de Belegger kan overdracht plaatsvinden aan de erfgenamen/legatarissen. In artikel 14.7 van de CV-overeenkomst is opgenomen dat de 1e Beherend Venoot onder bepaalde omstandigheden de discretionaire bevoegdheid heeft om een overdracht van een participatie te faciliteren door middel van inkoop en daaropvolgend uitgifte op hetzelfde ondeelbare moment. Dit impliceert dat de Belegger bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Belegger, zijn belegging in principe niet te gelde kan maken. Een Belegger die wil deelnemen moet dus in principe geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven.
  - Beperkte overdraagbaarheid; De deelname van de Beleggers is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel tenminste t/m 31 december 2016. Tussentijds uitstappen is niet mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds anders dan op de wijze zoals beschreven in deel 5.2. Dit houdt in dat de Belegger bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren, zijn belegging in beginsel niet kan verkopen. Een Belegger dient zich er derhalve van bewust te zijn dat hij het ingebracht geld gedurende deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. De inperking van de overdraagbaarheid van de participatie is opgenomen in de CV-Overeenkomst, zie ook deel 5.2 van het prospectus.
  - Beleggen met geleend geld, Het Fonds belegt na uitgifte van de Participaties voor circa 63% van de totale fondsinvestering met geleend geld. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen, wordt een groter risico gelopen. Beleggers kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg, zie deel 5.2. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.
  - Spreidingsrisico; Het Fonds belegt in 170 appartementen in Apeldoorn. Voor het rendement van het Fonds is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor dit type woningen in de desbetreffende regio. Aangezien alleen in hetzelfde type woningen en in een lokale markt wordt belegd, zal een negatieve waardeontwikkeling voor dit type woningen in de toekomst een groter negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkerin-

gen aan de Beleggers niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

- Risico van onverzekerbare schade; Er bestaat een risico dat het Fonds onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd.
- Valutarisico; Het Fonds kent geen valutarisico daar de belegging uitsluitend in Euro's plaatsvindt.
- De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van de Beheerder niet anders worden aangewend dan als liquide middelen op een bankrekening van het Fonds.
- Risico's samenhangend met de Beheerder; Het rendement van het Fonds is mede afhankelijk van het vermogen van de Beheerder om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de verplichtingen vastgelegd in de Overeenkomst inzake Beheer. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de Beheerder om actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en haar verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Beheer. Ondanks het feit dat de Beheerder op basis van de Overeenkomst inzake Beheer verplicht is steeds voldoende en terzake kundig en ervaren gekwalificeerd eigen personeel in te zetten, is de Beheerder niet verplicht al haar tijd en personeel uitsluitend aan het Fonds ter beschikking te stellen en staat het haar vrij andere beheers- en directieactiviteiten uit te voeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/onroerendgoedmaatschappijen.
- Tegenpartij risico; Het risico bestaat dat een partij, waarmee het Fonds samenwerkt bij het beheer van de beleggingsportefeuille, niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan risico's zoals: het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden geliquideerd, het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht omdat de betaling door een tegenpartij niet of niet op tijd of niet zoals verwacht plaatsvindt, het risico dat levering van financiële instrumenten door een tegenpartij niet (tijdig) plaatsvindt. Tevens kan hierbij gedacht worden aan het verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarnemer of de onderbewaarnemer. Door bij het beheer van de beleggingsportefeuille uitsluitend samen te werken met gerenommeerde marktpartijen wordt het tegenpartij risico zo gering mogelijk gehouden."
- Fiscaal risico; Indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan wel indien de Partici-

patie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot het vermogen van een werkzaamheid van de Participant, behoort het inkomen uit de Participatie niet tot box 3 maar tot het inkomen in box 1, zie verder deel 7.3.2 van het Prospectus.

- De ontwikkeling van de huuropbrengsten/verkoopopbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.
- Het rendement van het Fonds is afhankelijk van het vermogen van de beheerder om de beleggingsportefeuille actief te beheren in overeenstemming met de Overeenkomst inzake Beheer, welke is opgenomen als bijlage 3 van het prospectus van het Fonds.
- Financiële en fiscale wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Een gunstige omstandigheid ten tijde van toetreding kan ten gevolge van een dergelijke wijziging ten nadele wijzigen. In deel 2 van het prospectus van het Fonds staan de risico's uitgebreid beschreven. Voordat u besluit tot deelname wordt u geadviseerd deze risicoparagraaf van het prospectus aandachtig te bestuderen.

#### Cijfervoorbeeld

Omdat het Fonds nog moet worden opgericht, is in de financiële bijsluiter geen staafdiagram met gereali-seerde beleggingsresultaten opgenomen.

#### C. Bedrijfsinformatie

- Het Fonds wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat onder de huidige belastingwetgeving het Fonds fiscaal transparant zal zijn. Dit houdt onder andere in dat het Fonds voor de vennootschapsbelasting niet zelfstandig belastingplichtig is. De fiscale transparantie heeft tot gevolg dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds worden toegerekend aan de beleggers naar rato van de omvang van hun inbreng in het Fonds. Zie deel 7 van het prospectus.
- Het uitgangspunt van participeren in het fonds is dat het inkomen uit de participatie behoort tot het inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Bij Besluit van 31 oktober 2005 heeft de staatssecretaris van Financiën aangegeven dat zolang het beleid van de Beheerder er niet actief op is gericht om huurders de woningen te doen verlaten en de Belegger zich passief opstelt, het inkomen uit de deelname in het Fonds in de regel wordt belast als inkomen uit 'sparen en beleggen' ('Box 3'). Toetsing van dit criterium vindt niet alleen plaats op basis van bijvoorbeeld de beheerovereenkomst, maar ook op basis van de feitelijke gedragingen van de Beheerder gedurende de looptijd van het Fonds. De Belastingdienst heeft bevestigd dat op basis van het voorgenomen beleid





van het Fonds, zoals beschreven in deel 4.4 van het prospectus, het inkomen uit de Participatie voor natuurlijke personen in beginsel behoort tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan wel indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot het vermogen van een werkzaamheid van de Participant, behoort het inkomen uit de Participatie tot het inkomen in box 1.

- Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.
- De volgende kosten worden het Fonds in rekening gebracht met betrekking tot verwerving van het object en oprichten van het Fonds
  - Aankoop Object € 20.291.000,-
  - Aankoopkosten Object € 1.785.694,- (zie deel 6.3.2 Prospectus, zijnde overdrachtsbelasting, notaris-kosten bij aankoop/levering Object, makelaarskosten, selectie- en acquisitiekosten, financieringskosten).
  - Fondskosten € 819.747,- (zie deel 6.3.3 prospectus, zijnde marketing- en adviseurkosten, oprichtingskosten, plaatsinggarantie, structureringskosten).
- De volgende kosten worden het Fonds in rekening gebracht gedurende de looptijd van het het Fonds:
  - Operationele kosten, zijnde (onder andere):
    - a) hypotheekrente (zie Deel 6.3.4 onder 1 prospectus)
    - b) exploitatiekosten (23% bruto huuropbrengst, zie Deel 6.3.4 onder 2 prospectus),
    - c) beheervergoeding (5% bruto huuropbrengst, zie Deel 6.2 onder a prospectus)
    - d) CV-uitgaven (begroot op € 25.000,- per jaar geïndexeerd, zie Deel 6.3.4 onder 4 prospectus);
  - Herfinancieringskosten (zie deel 6.3.5 prospectus);
  - Herfinancieringsfee (zie Deel 6.3.9. prospectus);
  - Herwaarderingskosten Object (zie Deel 6.3.6 prospectus);
  - Performancefee (15% van bruto verkoopopbrengst minus pro rata gedeelte van de verkochte woningen - op basis van oppervlakte m<sup>2</sup> van de woning - van de totale fondsinvestering exclusief liquiditeitsreserve: zie Deel 6.2 onder b);
  - Verkoopkosten (geprognosticeerd op 2% van de bruto verkoopopbrengst: zie Deel 6.2 onder c). De emissiekosten zijn 3% van de koopsom van de participatie(s).
- Omdat het Fonds nog moet worden opgericht zijn geen kostenratio of historische rendementen bekend.
- In nevenstaande tabel is het gemiddeld Totaal rendement op jaarbasis bij de verkoop van het onroerend goed volgens verschillende scenario's:

Rendementsprognose	defensief	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardeinstijging			
onroerend goed	-1%	1%	3%
Jaarlijkse mutatie 5%	4,5%	5,5%	6,5%
Jaarlijkse mutatie 10%	6,5%	8,3%	10,2%
Jaarlijkse mutatie 15%	7,2%	9,4%	11,7%

- Het Fonds belegt uitsluitend in vastgoed en is daarom vrijgesteld van het vermelden van de omloopfactor.

#### D. Commerciële informatie

- De deelnamesom bedraagt minimaal één participatie van EUR 25.000. De deelnamesom dient, tezamen met 3% emissiekosten, na de toewijzing te worden voldaan op de rekening ten name van Stichting Bewaarder woningfonds Apeldoorn.
- De inschrijving is mogelijk voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen. De inschrijving vangt aan op 31 maart 2010 en loopt tot uiterlijk 15 augustus 2010, danwel zoveel eerder indien alle Participaties geplaatst zijn. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in het Fonds terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen de Beheerder, Beherend Vennoten, Initiatiefnemer, Bewaarder en andere betrokkene niet schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s), (zie verder deel 11 van het prospectus).
- Na afloop van elk boekjaar is het streven dat in de loop van de maand januari een interim uitkering plaatsvindt en na afloop van de jaarvergadering een einduitkering over het voorgaande jaar. De eerste vermoedelijke uitkering zal derhalve in de loop van de maand januari 2011 over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2010 plaatsvinden. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de Vergadering van Vennoten, waarin de jaarrekening



wordt behandeld. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in het volgende jaar als regel geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aan-gezuiverd. Indien er op enig moment een liqui-diteitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier een passende oplossing gevon-den worden.

- De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar ter vaststelling aan de Vergadering van Venno-ten worden voorgelegd. Daarnaast publiceert de Beheerder haar jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk boekjaar op de Website en zijn deze stukken voor de Beleggers bij de Beheerder kosteloos verkrijgbaar. Tevens maakt de Beheer-der uiterlijk binnen twee maanden na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesre-kening op over de eerste helft van het boekjaar.
- Het Fonds is om fiscale redenen gestructureerd als een besloten fonds. Dit houdt in dat de partici-paties niet overdraagbaar zijn, met uitzondering van toetreding en vervanging op de wijze zoals omschreven in artikel 14.7 van de CV-Overeen-komst en in het geval van legaat en vererving, zie ook deel 5.2.3 van het prospectus.

#### E. Aanvullende informatie

- Het volledige prospectus is kosteloos verkrijgbaar bij Annexum Invest B.V., Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
- Voor aanvullende informatie of vragen kunt u ons bereiken via: 020 –5 720 101 of via info@annexum.nl.
- Het Fonds is bij de AFM aangemeld. Annexum Beheer B.V. is voor het aanbieden van Partici-paties vergunningplichtig onder de Wft en staat daarvoor onder toezicht van de AFM. Dit betekent verder dat Woningfonds Apeldoorn C.V., evenals deze financiële bijsluiter, ook onder toezicht van de AFM staat. De inperking van de overdraag-baarheid van de participatie is opgenomen in de CV-Overeenkomst. Het is om deze reden dat een participatie niet als een effect wordt aangemerkt als bedoeld in de Wft. Dit heeft tot gevolg dat con-form het Nederlands prospectus regime het Pros-pectus door een accountant getoetst dient te wor-den conform Bijlage E van het Besluit Gedragstoe-zicht financiële ondernemingen (BGfo) van de Wft. Deze toetsing is opgenomen in Deel 12 van het prospectus.

- Voor vragen kunt u de Toezichtslijn van de Auto-riteit Financiële Markten bellen: 0900-5400 540 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

De inhoud van deze financiële bijsluiter is gebaseerd op de informatie zoals bekend per 31 maart 2010

Amsterdam 31 maart 2010  
Annexum Beheer B.V.

