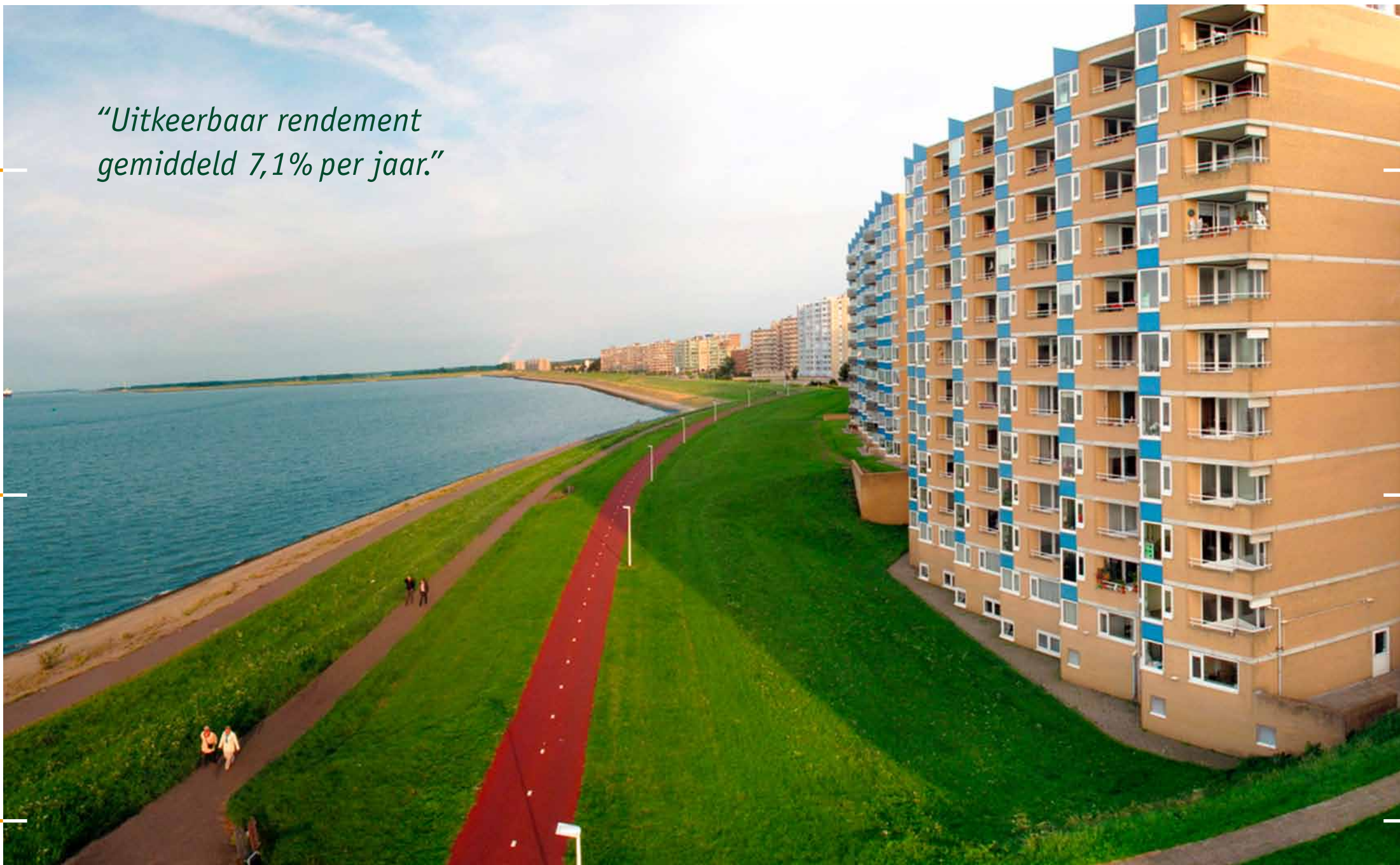


U kijkt naar een aantrekkelijk
en geïndexeerd rendement



Vooraankondiging Westplan Seniorenwoningen Fonds NV

*“Uitkeerbaar rendement
gemiddeld 7,1% per jaar.”*



Het Fonds in het kort

Westplan Seniorenwoningen Fonds NV is een beleggingsfonds dat zich richt op dé groeimarkt binnen het Nederlandse vastgoed. De vraag naar huurwoningen voor ouderen is momenteel groot en zal de komende jaren verder groeien. Het Fonds richt zich op bestaande woningcomplexen die door heel Nederland in gebruik zijn. Woningcomplexen die de afgelopen 40 jaar zijn gebouwd en die aan te passen zijn aan de eisen van vandaag.



De verandering in wensen op woon- gebied van senioren heeft er namelijk toe geleid dat bij de huidige serviceflats sprake is van te hoge leegstand en zeer hoge servicekosten. Wij weten uit onze ervaring met vele duizenden huurwoningen dat het mogelijk is dit concept te vernieuwen. Om dit te realiseren kopen we, in nauwe samenwerking met onze partner Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS) de appartementen aan, om deze terug te verhuren aan de voormalige eigenaren.

Daarnaast kopen we tegen gereduceerde prijzen de leegstaande woningen aan, herpositioneren ze en brengen deze terug in de verhuur. Doordat we de diensten aan onze bewoners extern en op maat regelen, kunnen we vrijkomende ruimtes in de complexen alternatief aanwenden ten behoeve van de bewoners. Wat vervolgens ontstaat, is een gerevitaliseerd huurwoningcomplex met een bewonersgroep die woont zoals men wil.

De huuropbrengsten geven de beleggers een stabiele cash flow en een uitstekend rendement dat ieder halfjaar wordt uitgekeerd. De lage financiering, de ervaren partners en de fiscaal juridische structuur geven beleggers de rust van stabiliteit. Verkoop van de woningen is niet het doel. Doel is om ieder jaar de huurstroom te laten groeien door indexatie en tegelijkertijd de kosten te beheersen.

Structuur en looptijd

De belegging is opgezet als een groei-fonds. Dat wil zeggen dat we met één complex starten en door aankoop van andere complexen de komende jaren het Fonds laten groeien. Zo kunnen we bouwen aan een goed gespreide portefeuille. Vergaande onderhandelingen vinden op dit moment plaats op verschillende plaatsen in het land. Bij iedere aankoop worden er nieuwe certificaten uitgegeven. Voor veel beleggers een bekend en beproefd concept. Doel is ook om de certificaten handelbaar te maken. Daarmee kan dan iedere investeerder zijn eigen looptijd bepalen.

Bestaande investeerders zullen bovendien voorrang hebben bij nieuwe emissies.

Rendement

Met deze opzet kunnen we een stabiele en goed gespreide portefeuille opbouwen. Op basis van onze berekeningen zal het uitkeerbare rendement uitkomen op 7,1% gemiddeld per jaar, uitkeerbaar per halfjaar. Op basis van een theoretische looptijd van 7 jaar, met alleen de investering in residentie Terneuzen, komt het jaarlijkse directe rendement uit op 7,1% en het jaarlijkse indirecte rendement, uit verkoop na jaar 7, op 3,6%. Totaal maakt dat het prognose rendement van 10,7%. Dit is na kosten, maar voor belasting. Ieder halfjaar keert het Fonds het directe resultaat uit. Voorwaarde voor een fiscale beleggingsinstelling.

Fiscaal Particulier

Het Fonds heeft de status van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) waardoor het Fonds geen vennootschapsbelasting zal betalen. Om aan de FBI voorwaarden te voldoen, wordt het directe rendement als dividend uitgekeerd. Het Fonds is dus verplicht om maximaal uit te keren aan haar beleggers. De op deze uitkeringen ingehouden dividendbelasting (15%)

kan verrekend worden met de verschuldigde inkomsten- of vennootschapsbelasting.

De Nederlandse particuliere beleggers worden in beginsel belast over de waarde van de certificaten, overeenkomstig de zogenaamde 'forfaitaire rendementsheffing' (box 3). Over het Box 3 vermogen wordt effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven. Ingehouden dividendbelasting kan met de verschuldigde inkomstenbelasting worden verrekend of worden teruggevraagd van de Nederlandse fiscus.

Fiscaal Ondernemer

Nederlandse vennootschappen die beleggen in het Seniorenwoningen Fonds zijn in beginsel aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen. Op grond hiervan is hun netto winst belast en zijn verliezen aftrekbaar. De door de vennootschappen ontvangen dividenden vormen onderdeel van de netto winst van deze vennootschappen. Ingehouden dividendbelasting kan met de verschuldigde vennootschapsbelasting worden verrekend of worden teruggevraagd van de Nederlandse fiscus.

Investering no. 1

De eerste investering van het Fonds betreft 60 appartementen en 45 parkeerplaatsen in Residentie Stuvesande in Terneuzen. Dit complex is al gerevitaliseerd en verhuurd. De residentie, gelegen aan de Schelde op de Stuvesande 80, heeft een regiofunctie en is al vele jaren goed verhuurd. Gezien de bevolkingsopbouw van Terneuzen en de omliggende gemeenten is de verwachting dat dit zo blijft. Bij de verkoper is een huurgarantie voor 2 jaar bedongen waardoor we een meer dan stabiele start kunnen maken met het Fonds. Met de aankoop is een bedrag gemoeid van 6,8 miljoen euro. Voor 60% zal een hypotheeklening worden verkregen bij een Nederlandse bank. Voor het overige deel kan worden ingetekend door beleggers. Minimale deelname bedraagt € 51.333,10 oftewel 70 certificaten. Hierover betaalt u geen emissiekosten.

Westplan Investors

Westplan Investors initieert en beheert sinds 1996 besloten vastgoedfondsen. In deze 15 jaar heeft Westplan geïnvesteerd in ruim 15.000 huurappartementen en meer dan 100.000 m² winkeloppervlak. Onze specialisatie ligt dan ook in verhuurde woningen en winkels, zowel in de Verenigde Staten als in Nederland. Ons team beheert een portefeuille van circa 1 miljard euro en heeft een uitstekend trackrecord opgebouwd. Niet alleen onze resultaten, maar ook onze manier van rapporteren en communiceren dragen bij aan onze reputatie. Westplan heeft bovendien een permanente vergunning van de AFM en is, als initiatiefnemer en medeoprichter, aangesloten bij de Stichting Transparantie VastgoedFondsen (STV). Het prospectus wordt dan ook getoetst door de STV. Voordat we tot investeren overgaan en u een Fonds aanbieden, wordt elk object getoetst aan onze eigen investeringsfilosofie. Een werkwijze die geenszins garandeert dat het beoogde resultaat ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, maar u wel het vertrouwen biedt dat een investering met Westplan Investors een weloverwogen keuze is.



Vandaar dat de directie zelf ook altijd mee investeert. Over onze communicatie zijn we ook graag helder: die is transparant. De informatie die u bereikt, is de informatie die ons zelf ter beschikking staat. In overzichtelijke kwartaalrapportages ontvangt u een voortgangsverslag van uw investeringen bij Westplan Investors. Is er tussentijds iets belangwekkends te melden, dan doen we dat ook. Bovendien kunt u op onze website al onze projecten volgen in een speciaal voor onze investeerders ingericht gedeelte.

SDS

Het Fonds gaat ten behoeve van haar deelneming(en) een samenwerkingsovereenkomst aan met Stichting Dienstverlening Serviceflats, een non-profit organisatie die inmiddels meer dan 100 serviceflats in Nederland exploiteert en gespecialiseerd is in het volledig revitaliseren van serviceflats inclusief het terugdringen van exploitatie- en servicekosten. Zie voor meer informatie www.sds.nl

Deelname/meer informatie

Deelname staat open voor zowel Nederlandse als Belgische particulieren, vennootschappen en institutionele beleggers. Uitgebreide informatie is te lezen in het prospectus. Nadat het prospectus door de STV is getoetst, krijgt u het op verzoek toegestuurd.

Minimale deelname bedraagt € 51.333,10 wat overeenkomt met 70 certificaten. Bij opvolgende emissies kunnen investeerders die reeds deelnemen in het (groei-)fonds ook met minder certificaten hun deelname uitbreiden.

Inschrijving sluit op 10 december 2011 of zo veel eerder als het benodigde eigen vermogen is ingelegd. U kunt het prospectus opvragen via de website van Westplan of downloaden via www.seniorenwoningenfonds.nl.

Ook kunt u het prospectus aanvragen met bijgevoegde antwoordkaart.



Voor een persoonlijke toelichting kunt u contact opnemen met **Patrick van Harderwijk** of **Taco Ulrich** op telefoonnummer **0252-433455**. Vanzelfsprekend bent u ook welkom op ons kantoor in Lisse.



Scan de QR code voor meer informatie, of kijk op www.seniorenwoningenfonds.nl

“De woonmarkt voor senioren is een markt vol kansen.”

Deze aankondiging bevat een beknopte weergave van het aanbod en kan niet volledig de belegging beschrijven. Aan de in deze brochure opgenomen informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de definitieve gegevens verwijzen wij naar het prospectus welk leidend is.

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

Westplan Investors NV T 0252 433 455
Haven 3-B F 0252 425 810
2161 KS Lisse E info@westplan.nl
I www.westplan.nl



WESTPLAN INVESTORS