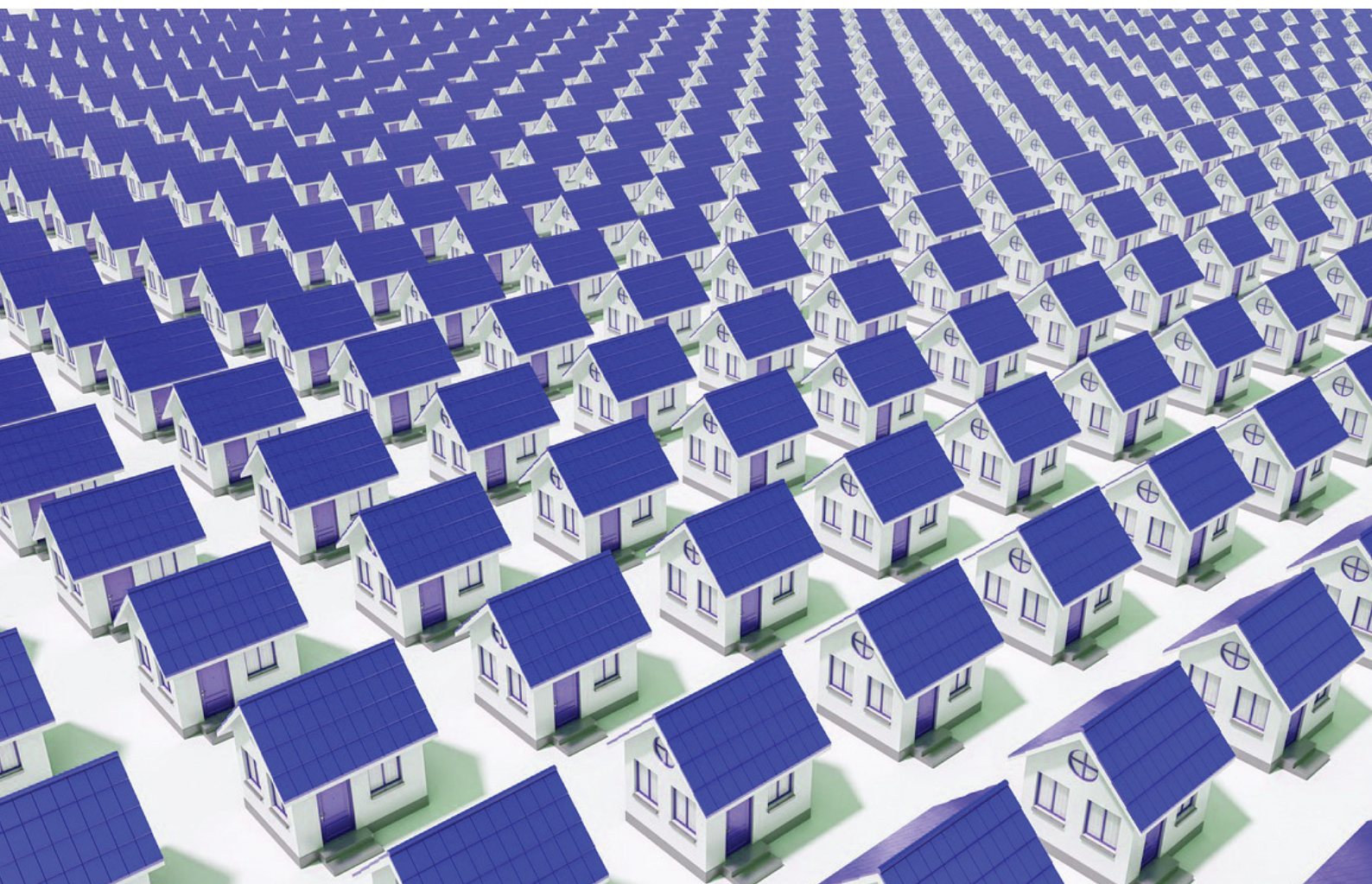


STEEVAST WONINGFONDS

INFORMATIEMEMORANDUM

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



INHOUDSOPGAVE

1. Voorwoord
2. Samenvatting
3. Risico's
4. Structuur
5. Voorwaarden van de obligatie
6. Vastgoedobligaties en rendement
7. Vastgoedobjecten
8. Financiering
9. Fiscale aspecten
10. Juridische aspecten
11. Kosten
12. Informatievoorziening en verslaglegging
13. Overige gegevens
14. Deelname
15. Ten slotte
16. Verklarende woordenlijst

VOORWOORD

Steevast Woningfonds B.V. biedt u de mogelijkheid om te investeren in een unieke ‘Obligatielening Zeker & Vast’ waarvan de opbrengst zal worden geïnvesteerd in verhuurde woningen, appartementen en/of andere objecten met een woonbestemming in Nederland. Slechts een klein percentage van de totale vastgoedportefeuille zal bestaan uit kantoorpanden. Wij investeren aan de hand van een methode die maximale zekerheid biedt. Het beoogde vastgoed wordt getaxeerd en bouwkundig geïnspecteerd alvorens de aankoop zal geschieden. Er zal een weloverwogen beslissing genomen worden en daarbij staat het behalen van een gedegen rendement centraal.

De obligatielening Zeker & Vast zal bestaan uit obligaties met een nominale waarde van €15.000,- De 5% couponrente wordt jaarlijks achteraf uitgekeerd. (4,7% effectief over een looptijd van 10 jaar.)

Alle informatie en voorwaarden aangaande ‘Obligatielening Zeker & Vast’, zal/zullen in dit informatiememorandum (hierna ook nader te noemen: “het informatiememorandum”, of “het memorandum”) omschreven worden.

SAMENVATTING

In dit memorandum wordt de mogelijkheid beschreven om te investeren in obligaties.

De besloten vennootschap Steevast Woningfonds B.V. investeert in vastgoed uit woningen in Nederland. Teneinde de financiering daarvan mogelijk te maken geeft zij obligaties uit. De obligaties hebben een vast rentepercentage. De rentebetaling geschiedt op jaarbasis.

Deze samenvatting is onderdeel van het memorandum en is bedoeld om een globaal van de propositie te geven. Een beslissing om te investeren dient gebaseerd te zijn op de volledige informatie van dit memorandum, dus niet uitsluitend op deze samenvatting. De samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit informatiememorandum.

DE OBLIGATIELENING ZEKER & VAST

Steevast Woningfonds B.V., biedt natuurlijke personen en rechtspersonen de mogelijkheid te participeren in de door haar uitgeschreven Obligatielening met de naam Obligatielening Zeker & Vast; in dit memorandum ook nader te noemen: “de obligatie-lening”, “obligatie(s)”, of “De obligatielening Zeker & Vast. Steevast Woningfonds B.V. geeft de obligaties uit en verzorgt de informatie voorziening naar de deelnemers en geïnteresseerden.

KENMERKEN OBLIGATIE

Nominale waarde per obligatie	€ 15.000,-
Uitgifteprijs	€ 15.750,- inclusief 5% emissiekosten
Couponrente	5%
Uitkering rente	per jaar
Ingang rente	stortingsdatum
Looptijd	10 jaar
Call bonus 1 % van de hoofdsom bij tussentijdse aflossing door de Emittent.	
Loyaliteitsbonus 2% van de hoofdsom, uitkeerbaar uitsluitend bij reguliere aflossing op de einddatum.	
Fiscaal regime voor particuliere beleggers geldt box 3 van de Wet IB.	
Nederlands verhuurd onroerend goed.	
Nederlandse initiatiefnemer met goed trackrecord.	
De omvang van ‘Obligatielening Zeker & Vast’ zal in totaliteit maximaal €5.000.000,- bedragen, bestaande uit obligaties met een nominale waarde van €15.000,-	

Een obligatienemer koopt een obligatie voor minimaal €15.000,- euro. Vanaf de stortingsdatum (aanvangsdatum of eerdere bijbeschrijving op de bankrekening van Steevast Woningfonds B.V.), ontvangt hij jaarlijks (achteraf) rente van 5% op jaarbasis. Bij aflossing van de obligatie op expiratedatum 10 jaar na het aangaan ervan ontvangt hij zijn inleg van €15.000,- terug plus nog verschuldigde couponrente evenals een loyaliteitsbonus van 2%.

Mocht tussentijds de obligatiehouder onverhoeds zijn geld nodig hebben, dan kan hij Steevast Woningfonds B.V. verzoeken de obligatie af te lossen. Voor de condities zie het hoofdstuk Verhandelbaarheid.

Ook Steevast Woningfonds B.V. kan onder voorwaarden, bijvoorbeeld indien het onderliggende vastgoed wordt verkocht, de obligatie tussentijds aflossen, ofwel 'callen'. In dit geval ontvangt de obligatiehouder naast zijn inleg een call bonus van 1,0%. Steevast Woningfonds B.V. beoogt met de opbrengst van de emissie van de 'Obligatielening Zeker & Vast' vastgoed te financieren. Naast de financiering uit de opbrengst van de Obligatielening 'Zeker & Vast' kan worden besloten panden middels een Hypothecaire geldlening te financieren.

De vastgoedportefeuille van Steevast Woningfonds B.V. zal bestaan uit woningen, appartementen en/of andere objecten met een woonbestemming. Er wordt door Steevast Woningfonds B.V. uitsluitend in Nederland vastgoed aangekocht.

De investering binnen dit fonds zal in zijn totaliteit € 5.000.000,- bedragen.

Steevast Woningfonds B.V. is verantwoordelijk voor de opstelling van dit memorandum en verzorgt de toewijzing van de Obligaties. Hoewel het memorandum waar mogelijk is opgesteld conform de geldende wettelijke normen, is het niet getoetst door de AFM, daar sprake is van een vrijstelling op grond van de WFT. Voor het aanbieden van de obligaties is er geen vergunning verplicht ingevolge artikel 53 lid 3 van de Vrijstellingsregeling Wet op het Financieel Toezicht (WFT). Er is sprake van een vrijstelling omdat de totale tegenwaarde per Obligatielening Zeker & Vast minder dan € 5.000.000,- bedraagt.

De Obligatielening Zeker & Vast wordt in principe aangegaan voor bepaalde tijd. Te weten 10 jaar. De obligaties kunnen worden gekocht vanaf het moment van uitgifte van dit memorandum. De obligaties zijn rentegevend conform overeengekomen stortingsdatum (aanvangsdatum) vanaf het moment van ontvangst op de bankrekening van Steevast Woningfonds B.V. waarbij de rente jaarlijks achteraf wordt uitgekeerd.

Bij de opzet van de memorandum is de grootst mogelijke zorg betracht. Desondanks wordt geïnteresseerden in aankoop van een of meerdere obligaties geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen. De belegger in Steevast Woningfonds B.V. is zelf verantwoordelijk voor zijn besluit om te investeren in deze propositie.

RISICO'S

Met de aanschaf van een 5% 'Obligatielening Zeker & Vast' verstrekt u feitelijk een lening aan Steevast Woningfonds B.V. Hiervoor ontvangt u jaarlijks een vaste rentevergoeding (de couponrente) van 5% per jaar. Bovendien ontvangt de obligatiehouder bij aflossing door de Emittent aan het einde van de looptijd een premie van 2% van de nominale waarde (loyaliteitsbonus). In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's verbonden zijn. De obligatiehouders van de Obligaties lopen het risico dat het Steevast Woningfonds B.V. niet in staat is om aan de jaarlijkse renteverplichtingen en/ of de aflossingsverplichting aan het einde looptijd te voldoen. Alle aankopen die Steevast Woningfonds B.V. verricht zijn gefinancierd met vreemd vermogen waaronder deze Obligatielening Zeker & Vast. Vastgoedobligaties zijn gevoelig voor schommelingen in de conjunctuur. Gaat het slecht met de economie, dan kan dit negatieve gevolgen hebben op een investering in vastgoed. De belangrijkste risico's worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op het verwachte rendement. Risico's kunnen elkaar versterken en onderstaand overzicht is geen uitputtende opsomming.

MARKTWAARDE RISICO

Voor de obligaties is geen sprake van een geregleerde markt. Bij verkoop aan een derde kan er sprake zijn van onderhandeling waarbij naast vraag en aanbod ook persoonlijke en algemene aspecten van invloed kunnen zijn op het onderhandelingsresultaat.

WET- EN REGELGEVING RISICO

Opgemerkt dient te worden dat het risico bestaat dat door gewijzigde inzichten, jurisprudentie of wet en regelgeving in algemene zin de positie van de obligatiehouders kan wijzigen. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de obligatiehouders tot gevolg kunnen hebben.

LOCK-UP RISICO

De obligaties zijn onderhands verhandelbaar. Het 'lock up' risico bestaat hieruit, dat er op een bepaald moment een discrepantie bestaat tussen vraag en aanbod en dat de obligatiehouder de obligatie niet kan verkopen. Dit risico wordt vergroot vanwege het feit dat de obligaties niet verhandeld worden op een geregleerde markt. Bovendien bestaat het risico dat de Emittent de obligatie(s) niet kan of wil inkopen (bijvoorbeeld door gebrek aan liquiditeit) en dat u uw investering in obligatie(s) langer aan moet houden dan op dat moment door u wenselijk wordt gevonden en/of langer dan de geplande looptijd van de obligatie.

SPREIDINGSRISICO

U investeert in een Obligatielening Zeker & Vast die dient ter financiering van een vastgoedportefeuille met een hoogte van €5.000.000,-. Aangezien er sprake is van verschillende types appartementen, woningen en/of andere objecten met een woonbestemming welke diverse huurders kennen, is door de relatief grote omvang van de vastgoedportefeuille sprake van een goede spreiding van het risico.

AANSPRAKELIJKHEIDSRISICO

Een obligatiehouder leent aan de Emittent en kan derhalve niet verder aansprakelijk worden gesteld, dan tot de hoogte van zijn lening, c.q. het maximale verlies is beperkt tot de hoogte van de lening.

ONDERHOUDSRISICO

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Bij aanschaf is rekening gehouden met de onderhoudsstatus in de waardering. In de calculatie wordt rekening gehouden met jaarlijkse lasten ten bedrage van circa 15% van de huuropbrengst. De onderhoudskosten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot.

(REST)WAARDE- EN EXITRISICO

Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de onroerende zaken bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Door lagere opbrengst of latere verkoop is het mogelijk dat de obligatie niet volledig of niet tijdig kan worden afgelost of dat er geen winstdeling is.

VERZEKERBARE RISICO'S

Voor alle vastgoedobjecten is een zeer uitgebreide opstalverzekering afgesloten tegen alle gebruikelijke verzekerbare risico's. Niet alle risico's met betrekking tot het vastgoed zijn verzekeraar. Zo zijn natuurrampen en terroristische aanslagen belangrijke uitsluitingen op de polissen.

MILIEURISICO

De wetgeving omtrent bodemverontreiniging is de laatste decennia aan verandering onderhevig geweest. Op basis van de huidige wetgeving zijn rapporten voorhanden die geschiktheid voor het huidige gebruik aangeven.

UITTREDINGSRISICO

De looptijd van de Obligatie is 10 jaar. Dit betekent dat de deelname van de beleggers in beginsel voor bepaalde tijd vastligt. De Emittent heeft het recht, bijvoorbeeld bij verkoop van een of meerdere panden om (een deel van) de obligaties te callen (in te kopen) waarbij een bonusrente van toepassing is. Bij inkoop van een deel van de obligaties door Emittent kan dit deel worden bepaald door loting.

INFORMATIERISICO

Dit betreft het risico dat de door de initiatiefnemer en de verkoper verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is. Initiatiefnemer heeft de nodige zorg betracht bij het verstrekken en onderzoeken van deze informatie, maar kan geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NEDERLANDSE ECONOMIE

Dit risico hangt samen met het algemeen economisch klimaat. Er is een samenhang tussen de algemene ontwikkeling van de Nederlandse economie en de huurprijsontwikkeling en de waardeontwikkeling van onroerende zaken.

HEFBOOMWERKING VAN HET OBLIGATIEFONDS

De opbrengst van de obligatie emissie wordt aangewend ter partiële financiering van vastgoed. Ook wordt bancair geleend. Aldus is er sprake van een hefboomeffect op het niveau van het vastgoed. Zie verder het hoofdstuk investering en financiering.

RENTERISICO

De obligatie kent een vast rentepercentage. Indien andere rentes fluctueren, kan dit de waarde van de obligatie beïnvloeden. Bijvoorbeeld bij lager wordende spaarrentes zal de waarde van de vastrentende obligatie in principe stijgen. De rente op de bancaire financiering van het vastgoed kan fluctueren het geen effecten heeft op de exploitatie cashflow van het vastgoed. De exploitatie gaat uit van een horizon van 10 jaar. Steevast Woningfondsstreeft er naar om het renterisico te minimaliseren door de rentevast periode te matchen met de horizon.

JURIDISCHE RISICO'S

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 kun-

nen voordoen. De tekst van het memorandum prevaleert boven die van de overeenkomsten.

EXPLOITATIERISICO

Uit de exploitatie van het vastgoed dient rente en aflossing van de obligaties te worden voldaan. Er bestaan meerdere onzekere factoren die de exploitatie kunnen beïnvloeden. De belangrijkste worden nader vermeld. In de huurcontracten is vastgelegd dat de huur zal stijgen aan de hand van inflatie indicatoren van het Centraal Bureau voor de Statistiek (indexatie van de huur). Ook voor de exploitatiekosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan in overeenstemming met de verwachte huurstijging. De rentekosten zijn begroot op basis van inschattingen tijdens het opstellen van het memorandum. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen tijdens de looptijd van het project optreden die de kasstromen en het rendement (zowel naar beneden als naar boven) kunnen beïnvloeden.

DEBITEURENRISICO

Dit betreft het risico dat de emittent Steevast Woningfonds B.V. niet of niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen. Steevast Woningfonds B.V. heeft de inkomsten uit de exploitatie van het onroerend goed. Rente en aflossing van de obligaties zullen met name uit de exploitatie (inclusief verkoop) van dit onroerend goed worden betaald.

HUURRISICO

Het huurrisico is onder meer het risico dat huurder verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt. Daardoor kan de huurrelatie tussen verhuurder en huurder worden verbroken en zou er (tijdelijk) geen nieuwe huurder kunnen worden gevonden, tenzij de huurders bereid zijn tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door verhuurder wordt geaccepteerd. Bij opzegging van de huur is het mogelijk om de huur naar boven aan te passen of de woning ter verkoop aan te bieden.

HUURDEBITEURENRISICO

Dit betreft het risico dat de huurder niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens de verhuurder kan voldoen waardoor de huurovereenkomst kan worden ontbonden. Er is echter sprake van een gespreid risico over veel kleine huurders.

VALUTARISICO

Alle in- en uitgaande kasstromen worden uitgedrukt in euro's waardoor dit risico niet van toepassing is.

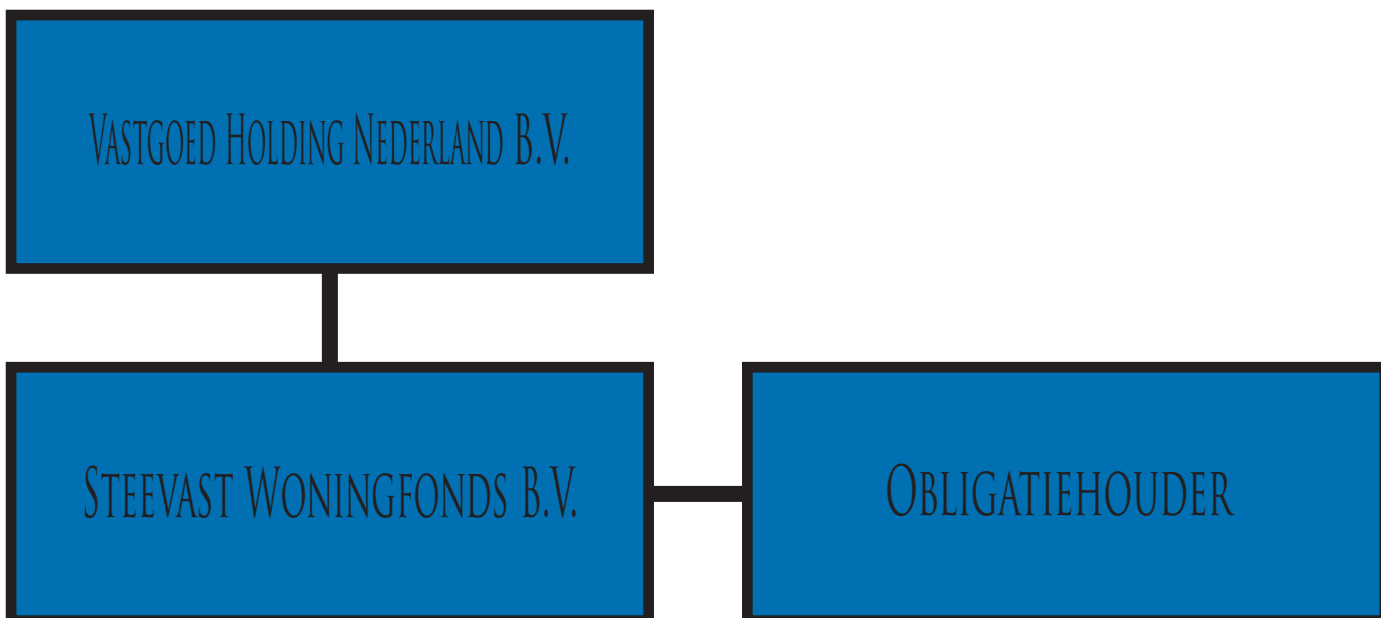
STRUCTUUR

Steevast Woningfonds B.V. is een 100% dochter van 'Vastgoed Holding Nederland B.V.'

ZEKERHEID

Steevast Woningfonds B.V. geeft de obligaties uit ter financiering van vastgoedobjecten. De totale nominale waarde van de uitstaande obligaties zal niet meer bedragen, dan de inkoopwaarde van het vastgoed vermeerderd met kosten koper, distributievergoeding en overige verkrijgingskosten en eventuele tussentijdse investeringen, verminderd met de voor dat vastgoed afgesloten leningen met een eerste hypothecaire zekerheid (er kan sprake zijn van een afrondingsverschil hetgeen op de lopende rekening van Steevast Woningfonds B.V. wordt gestort)

Steevast Woningfonds B.V. staat garant voor de betaling van de jaarlijkse rentebedragen. De cashflow vrijkomend uit de verhuur en verkoop van de vastgoedobjecten wordt deels aangewend om deze rente te voldoen. De objecten die via een hypotheek worden ondergezet bieden volgens de exploitatiebegroting voldoende huuropbrengsten om de rentebetalingen op de obligaties te voldoen.



Vastgoed Holding Nederland B.V.	-	KvK nr 75857340
Steevast Woningfonds B.V.	-	KvK nr 75862387

VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIE

AFLOSSING

De aflossing door Steevast Woningfonds B.V. geschiedt normaliter op de expiratedatum. Daarnaast zijn de obligaties 'callable'. Dit betekent, dat Steevast Woningfonds B.V. het recht heeft tussentijds de obligatie af te lossen (re 'callen'). Dit recht geldt zowel voor het geheel als voor een gedeelte van de obligaties. Indien een gedeelte wordt afgelost, Worden de betreffende obligaties die worden afgelost door loting aangewezen, dit ter discretie van Steevast Woningfonds B.V. Bij een tussentijdse call, wordt door Steevast Woningfonds B.V. een call bonus vergoed van 1 % van de hoofdsom. De obligaties kunnen met het call-recht vervroegd worden afgelost. Ze zijn ook tussentijds verhandelbaar. Zie voorwaarden hieronder.

VERHANDELBAARHEID

- Eerdere aflossing door Steevast Woningfonds B.V. op verzoek van obligatiehouder: binnen randvoorwaarden is het mogelijk, dat de obligatiehouder het verzoek doet aan Steevast Woningfonds B.V. om de obligatie af te lossen. Steevast Woningfonds B.V. zal aan dit verzoek gehoor geven, mits zij op dat moment over voldoende liquiditeiten beschikt. Bij vervroegde aflossing op verzoek van obligatiehouder wordt door Steevast Woningfonds B.V. tegen lager dan nominale waarde afgelost; de korting op de nominale waarde ("boete") bedraagt in het eerste jaar 5% en loopt vervolgens met een 0,5% per jaar af.
- Vrij verhandelbaar: de obligaties zijn in principe niet vrij verhandelbaar. Er is geen sprake van een gereguleerde markt (alleen onderhandse verkoop). Indien de obligatiehouder zelf een koper heeft voor diens obligatie(s), dan zal Steevast Woningfonds B.V. de benodigde formulieren van overdracht toesturen. Bij retourontvangst van de volledig ingevulde formulieren en gevraagde bijlagen (bijvoorbeeld kopie paspoort, uittreksel handelsregister en diverse persoonsgegevens) zal Steevast Woningfonds B.V. de nieuwe obligatiehouder toetsen aan de zwarte lijst van De Nederlandse Bank en aan eventuele voorschriften als Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Steevast Woningfonds B.V. heeft op grond van het voorgaande, of andere zwaarwegende redenen het recht om de overdracht te weigeren. Bij akkoord bevinding zal Steevast Woningfonds B.V. dit schriftelijk aan de oude en nieuwe obligatiehouder bevestigen. De geldelijke afwikkeling dient door de oude en nieuwe obligatiehouder zelf te worden geregeld.

KENMERKEN

De obligaties zijn bedoeld voor particuliere investeerders en investeerders met rechtspersoonlijkheid.

RENTEBETALINGEN

De rentebetalingen zullen door Steevast Woningfonds BV jaarlijks achteraf worden gedaan.

CALL -BONUSSEN

Indien Steevast Woningfonds B.V. gebruik maakt van haar tussentijdse call-recht (zie verhandelbaarheid) zal een call bonus ter grootte van 1% van de nominale waarde van toepassing zijn voor die obligaties die op dat moment worden afgelost. Deze bonus wordt bij de aflossing uitgekeerd.

VASTGOEDOBLIGATIES & RENDEMENT

De rendementen op de obligaties zijn in principe niet afhankelijk van het rendement van het onderliggend vastgoed. Het vastgoed verschaft wel de nodige zekerheid. De rente en aflossing van de obligaties wordt direct/ indirect uit de exploitatie van dit vastgoed betaald. Derhalve wordt hier een korte beschrijving van de markt van vastgoedobligaties gegeven met name gebaseerd op woningen, appartementen en/of andere objecten met een woonbestemming in Nederland.

WONINGEN EN APPARTEMENTEN

Beleggen in vastgoed heeft een enorme vlucht genomen. Medio 2018 waren bijna 10% van de verkochte woningen beleggingspanden.

Hieronder ziet u een rekenvoorbeeld aan de hand van een woning/appartement met een koopsom van €120.000,-

Kosten en opbrengst

Eenmalige kosten		Jaarlijkse opbrengst	
Koopsom	€120.000,-	Huuropbrengst	€14.400,-
Aanbouwkosten	€6.000,-	Exploitatiekosten	€960,-
Verbouwingskosten	€5.000,-		-----
Investering	€131.000,-	Exploitatieresultaat	€13.440,-

Netto rendement tijdens de looptijd

Jaar	Investering	Exploitatieresultaat	Rendement
1	€131.000,-	€13.440,-	10,3%
2	€131.000,-	€13.656,-	10,4%
3	€131.000,-	€13.875,-	10,6%
4	€131.000,-	€14.098,-	10,8%
5	€131.000,-	€14.324,-	10,9%
6	€131.000,-	€14.553,-	11,1%
7	€131.000,-	€14.786,-	11,3%
8	€131.000,-	€15.022,-	11,5%
9	€131.000,-	€15.261,-	11,6%
10	€131.000,-	€15.505,-	11,8%

HET GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENT WORDT BEPAALD DOOR;

- * het moment van storting (vanaf aanvangsdatum of later moment van storting wordt de betreffende couponrente vergoed)
- * het tot de eind datum aanhouden van de obligatie. In dat geval zal er een loyaliteitsbonus van 2% worden uitgekeerd over de nominale waarde van de obligatie.
- * dat de obligatie niet vervroegd wordt afgelost door Steevast Woningfonds B.V. (dus geen call bonus)
- * het moment waarop de inleg wordt gestort. (vanaf stortingsdatum wordt couponrente vergoed) Rendement is enkelvoudig en voor belasting.

PROGNOSERENDEMENT BIJ 10 JARIGE LOOPTIJD

Inleg incl. agio 105%	Couponrente p.j.	Aflossing & loyaliteitsbonus	Effectief rendement
€15.750,-	€ 750,-	€15.750,-	4,7%

RENDEMENT BIJ EERDERE AFLOSSING:

De obligatie is calleble, dit betekent, dat Steevast Woningfonds B.V. het recht heeft tussentijds (een deel van) de obligatie af te lossen (te 'callen'). Bij tussentijdse call, wordt door Steevast Woningfonds B.V. een call bonus vergoed van 1% van de hoofdsom.

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

De rentebetalingen zullen door het Steevast Woningfonds B.V. jaarlijks achteraf worden gedaan, voor het eerst 1 jaar na de storting van het deelnamebedrag. De loyaliteitsbonus wordt uitgekeerd op expiratedatum. Indien Steevast Woningfonds B.V. gebruik maakt van haar tussentijdse call-recht (zie verder de paragraaf 'verhandelbaarheid') zal een call-bonus ter grootte van 1% van de nominale waarde van toepassing zijn voor die obligaties die op dat moment worden afgelost. Deze bonus wordt bij aflossing uitgekeerd. De emissiekosten bedragen 5% van de nominale waarde van de obligaties. De kosten verband houdende met de 'due diligence' en acquisitie van de vastgoedobjecten, marketingkosten en exploitatiekosten zijn voor rekening van Steevast Woningfonds B.V.

DE VASTGOEDOBJECTEN

De totale vastgoedportefeuille zal bestaan uit woningen, appartementen en/of andere objecten in Nederland.

AANKOOPCRITERIA

De vastgoedobjecten die in Steevast Woningfonds B.V. worden aangekocht, worden beoordeeld op de volgende aspecten:

- * Mogelijkheid tot exploitatie
- * Goede locatie
- * Kwalitatief hoogwaardig vastgoed

MOGELIJKHEID TOT EXPLOITATIE

In de eerste plaats is het van belang een goed rendement te kunnen behalen met het object voor ogen. Er zijn een aantal zaken die een drukkende werking kunnen hebben op dit rendement en deze zullen op voorhand ingecalculeerd worden. Denk hierbij aan, reserveringen of vergoedingen voor het onderhoud, kosten voor het verzekeren, de eigenaarslasten maar ook eventuele leegstand.

GOEDE LOCATIEKEUZE

Uiteraard speelt tijdens de aankoop van een object een goede locatie een grote rol. Hoe beter de locatie is, des te meer huur er gevraagd kan worden. Ook zal een goede locatie de kans op leegstand aanzienlijk verlagen.

De objecten zullen alvorens er overgegaan wordt tot aankopen ervan, getaxeerd en bouwkundig geïnspecteerd worden. Hiervoor zal externe expertise in arms genomen worden.

KWALITATIEF HOOGWAARDIG VASTGOED

De staat van onderhoud van het vastgoed zal van grote invloed zijn op de kosten die in de toekomst gemaakt zullen moeten worden om het object rendabel te houden. Hoewel er reserveringen gedaan worden om het vastgoed te onderhouden in de toekomst, zal bij aanvang het object in kwestie in uitstekende staat gebracht worden.

FINANCIERING

Voor de beoogde vastgoedportefeuille zal in zijn totaliteit circa €5.000.000,- worden geïnvesteerd. Dit bedrag bestaat uit de verwervingsprijs van circa €475.000,- en bijkomende kosten (verwerving waaronder overdrachtsbelasting) Deze portefeuille zal in de eerste instantie middels de uitgifte van obligaties gefinancierd worden. Naarmate de looptijd verstrijkt zal er tegen een lager percentage gefinancierd worden middels een hypothecair krediet.

De rentevastperiode op hypothecaire leningen is doorgaans korter dan de looptijd van die leningen. Dit stelt Steevast Woningfonds B.V. in staat om met kennis van de actuele situatie van de financieringsmarkt een optimale rentemix te realiseren. De directie heeft in haar uitgangspunten vastgelegd dat bij het aantrekken van hypothecaire leningen de te betalen rente niet hoger mag zijn dan 4% op jaarbasis. Dit om het risico van een negatieve hefboomwerking te beperken. Mocht bij hypothecaire leningen, bijvoorbeeld na afloop van een rentevastperiode, de rente duurzaam hoger worden dan 4% dan heeft de Directie de keuze, maar nadrukkelijk niet de verplichting, om de hypotheek geleidelijk te herfinancieren met nieuw uit te geven Obligaties.

FISCALE ASPECTEN

Het navolgende is opgesteld op basis van de stand van fiscale wetgeving per september 2022. Het is een globaal overzicht van de fiscale positie van obligatiehouders in het fonds inzake de resultaten uit obligaties. Uitgangspunt daarbij is dat de resultaten uit obligaties behaald worden door obligatiehouders die in Nederland woonachtig zijn, of als het een rechtspersoon is, die in Nederland gevestigd is. De fiscale positie van de obligatiehouders zijnde natuurlijke personen wordt beschreven op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001. Voor de obligatiehouders zijnde een rechtspersoon wordt als basis voor de beschrijving de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 gehanteerd. Met het navolgende overzicht wordt niet gepoogd een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale aspecten van het fonds en zijn obligatiehouders. Het advies voor geïnteresseerde beleggers is om, mede in verband met de mogelijk specifieke omstandigheden, hun eigen adviseur te raadplegen. Eventuele Wijzigingen in wet- en regelgeving zijn voor risico van de participanten.

WET OP DE INKOMSTENBELASTING 2001

De in Nederland woonachtige natuurlijke personen die obligatiehouder zijn van Steevast Woningfonds B.V. moeten dit vermelden bij de aangifte inkomstenbelasting. De obligaties van natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting in principe belast met de forfaitaire heffing van box 3.

BOX 3

Vanaf 2018 wordt de grondslag sparen en beleggen in box 3 toegerekend aan een spaardeel en een beleggingsdeel. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van drie belastingschijven. Schijf 1 geldt tot en met €50.651,- aan vermogen. In schijf 1 wordt over 67% van uw vermogen met een rendement van 0,01% gerekend en over de overige 33% een rendement van 5,53%. Dit resulteert in een gemiddeld rendement van 1,818%.

Schijf 2 geldt van €50.651,- t/m €962.351,- aan vermogen. In schijf 2 wordt over 21% van uw vermogen met een rendement van 0,01% gerekend en over 79% een rendement van 5,53%. Dit resulteert in een gemiddeld rendement van 4,366%. Schijf 3 geldt vanaf €962.351,- aan vermogen. In schijf 3 wordt over het volledige deel een rendement van 5,60% gerekend. Over het spaardeel en het beleggingsdeel wordt een forfaitair rendement van respectievelijk 0,01% en 5,53% in aanmerking genomen in box 3. Sinds 2011 is de wet aangepast. De peildatum voor box 3 vermogen was het gemiddelde van uw vermogen per 1 januari en 31 december. Op dit moment wordt alleen gekeken naar het vermogen per 1 januari van het jaar. Geen gemiddelde meer derhalve. Deze forfaitaire heffing geschiedt ongeacht het werkelijk behaalde rendement. Het forfaitaire rendement wordt belast met 31%. Het heffingsvrije vermogen is voor iedere belastingplichtige €50.650,- en voor echtgenoten op gezamenlijk verzoek €101.300,- (gegevens 2022). Het gevolg van een forfaitaire heffing is dat de call-bonus niet of minder belast zal zijn. Een eventueel verlies is ook niet aftrekbaar. Kosten en afschrijvingen mogen fiscaal niet in aanmerking genomen worden.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Voor rechtspersonen die onder de vennootschapsbelasting vallen, zoals bijvoorbeeld een B.V. of N.V. (hierna eenvoudigheidshalve genoemd de B.V.) geldt het volgende: indien deze B.V. een obligatie bezit, behoort deze obligatie tot haar vermogen en vallen de resultaten uit die obligatie ook onder de vennootschapsbelasting. De Winst van de B.V., en dus ook van de participatie, wordt bepaald volgens goed koopmansgebruik. De winsten zijn belast en de verliezen zijn aftrekbaar. Dit geldt ook voor een verlies bij afwaardering van de obligatie. De aftrekbaarheid reikt ten hoogste tot het geïnvesteerde bedrag. Rente op schulden die gemaakt zijn ter financiering van de participatie is aftrekbaar. De tarieven bedragen in 2022: 15% over de eerste €395.000,- winst en 25,8% over het meerdere.

JURIDISCHE ASPECTEN

Een obligatie is een schuldbewijs voor de lening, die in het kader van dit memorandum, is aangegaan tussen de uitgevende instantie zijnde Steevast Woningfonds B.V. en obligatiehouders, zijnde natuurlijke, dan wel rechtspersonen. Steevast Woningfonds B.V. is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht. De structuur is eerder in dit memorandum omschreven. De onderlinge afspraken tussen Steevast Woningfonds B.V. en obligatiehouders zijn vastgelegd in dit memorandum. De hypotheekverstrekker heeft het recht van 1e hypotheek. Een hypotheekrecht is bedoeld om zich met voorrang boven andere schuldeisers te verhalen op het daaraan onderworpen registergoed op het moment dat een verschuldigde geldsom niet wordt betaald. Het boekjaar van Steevast Woningfonds B.V. is gelijk aan het kalenderjaar en de jaarrekeningen zullen door een externe accountant worden gecontroleerd. De jaarrekeningen, opgesteld door Steevast Woningfonds B.V., zullen na vaststelling door respectievelijk het bestuur van de Steevast Woningfonds B.V. ter inzage liggen.

SUCCESSIE & SCHENKINGSRECHTEN

In het geval van het overlijden van een obligatiehouder (natuurlijk persoon) of schenking van de obligatie is de waarde van de obligatie in beginsel onderworpen aan Nederlandse successie of schenkingsrechten. Het tarief is afhankelijk van de mate van verwantschap met de schenker alsmede van de waarde van het verkregene.

KOSTEN

De obligaties worden uitgegeven tegen de nominale waarde te vermeerderen met 5% emissiekosten. De kosten verband houdende met de structurering van de vennootschap, marketingkosten enzovoorts zijn voor rekening van Steevast Woningfonds B.V.

OMZETBELASTING

Steevast Woningfonds B.V. kwalificeert als ondernemer voor de omzetbelasting. Waar panden met omzetbelasting worden verhuurd zal zij de haar in rekening gebrachte omzetbelasting in aftrek brengen. Ter zake van de overdracht van obligaties is geen omzetbelasting verschuldigd.

INVULINSTRUCTIE

Jaarlijks ontvangen de obligatiehouders een invulinstructie voor hun aangifte inkomstenbelasting/ vennootschapsbelasting.

INFORMATIEVOORZIENING EN VERSLAGLEGGING

Jaarlijks ontvangen de obligatiehouders een jaaropgave/invulinstructie ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Vóór 1 april van ieder jaar maakt de Emittent een feitelijk en financieel verslag waarin de hoofdlijnen van de ontwikkelingen binnen Steevast Woningfonds B.V., alsmede die van de onderliggende vastgoed objecten, op transparante wijze worden beschreven. Dit verslag zal aan iedere participant worden verstrekt. Vóór 1 juni van ieder jaar zal dit verslag in een informatieve bijeenkomst aan geïnteresseerde obligatiehouders worden toegelicht. Tussentijds zal de Emittent bij belangrijke ontwikkelingen de obligatiehouders al dan niet in de vorm van een nieuwsbrief informeren.

OVERIGE GEGEVENS

Verantwoordelijk voor dit memorandum is Steevast Woningfonds B.V. Voor zover aan de directie van deze vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het memorandum zou wijzigen. Slechts de inhoud van dit memorandum is bindend. Op het memorandum is het Nederlands recht van toepassing. Alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit memorandum. Tot het moment dat obligaties geplaatst worden, kunnen potentiële beleggers generlei recht aan dit memorandum ontlelen. De afgifte en verspreiding van dit memorandum kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit memorandum is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Iedere schending hiervan komt voor rekening en risico van de desbetreffende obligatiehouder. Nadrukkelijk zij vermeldt dat aan deelname in Steevast Woningfonds B.V. financiële risico's zijn verbonden. Geïnteresseerden dienen daarom goede notie te nemen van de volledige inhoud van dit memorandum. Potentiële beleggers wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale investeringsstrategie. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit memorandum verstrekt om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement. Steevast Woningfonds B.V., haar directie, adviseurs en andere bij de vennootschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van een belegging in een obligatie uitgegeven door Steevast Woningfonds BV. Alleen Steevast Woningfonds B.V. kan informatie verstrekken die niet in dit memorandum is opgenomen. Alle bedragen in het memorandum zijn vermeld in euro's.

Gorredijk, 22 Juli 2022

Namens de directie van Steevast Woningfonds B.V. vertegenwoordigd door
Dhr. J. van Velzen – CEO

DEELNAME

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit memorandum en sluit op het moment dat alle obligaties zijn toegewezen.

Obligatiehouders van Steevast Woningfonds B.V. kunnen zowel natuurlijke personen en rechtspersonen zijn.

U kunt zich inschrijven op de aanbieding van de 5% 'Obligatielening zeker & vast' door uw contactgegevens te verstrekken via het mailadres info@obligatieleningzekerenvast.nl of laat een reactie achter doormiddel van het contactformulier op onze website. Een van onze adviseurs zal vervolgens contact met u opnemen en een afspraak inplannen met een buitendienstmedewerker. Vriendelijk willen wij u verzoeken een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te geven aan de betreffende buitendienstmedewerker. Deelnemende rechtspersonen verzoeken wij eveneens een kopie van een recent uittreksel uit de Kamer van Koophandel van de vertegenwoordigende perso(o)n(en) mee te geven.

Voor nadere informatie:

Steevast Woningfonds B.V.
Langewal 9, 8401 DD te Gorredijk
Emailadres: info@obligatieleningzekerenvast.nl
Websiteadres: obligatieleningzekerenvast.nl

1. U ontvangt van Steevast Woningfonds B.V. een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van de obligaties is aangegeven.
2. Ook ontvangt u bericht wanneer en op welke bankrekening u het bedrag van de aan u toegewezen obligaties dient over te maken. De obligatie is rentedragend vanaf de datum van bijinschrijving!
3. U ontvangt van Steevast Woningfonds B.V. een bewijs van ontvangst van uw storting en tevens een obligatiebewijs. Inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier voorzien van de aanvullende documentatie. Steevast Woningfonds B.V. behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Tevens kan Steevast Woningfonds B.V. besluiten de aankoop van het onroerend goed en de uitgifte van obligaties niet tot stand te brengen indien zich omstandigheden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen.

TEN SLOTTE

Een obligatie is een lening die in het kader van dit memorandum is aangegaan tussen de Emittent en obligatiehouders, zijnde natuurlijke, dan wel rechtspersonen. Steevast Woningfonds B.V. is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht. De structuur is eerder in dit memorandum omschreven. De onderlinge afspraken tussen Steevast Woningfonds B.V. en obligatiehouders zijn vastgelegd in dit memorandum.

Het boekjaar van Steevast Woningfonds B.V. is gelijk aan het kalenderjaar en de jaarrekeningen zullen door een externe accountant worden samengesteld. De jaarrekeningen opgesteld door Steevast Woningfonds B.V., zullen na vaststelling door het bestuur voor de obligatiehouders ten kantore van Steevast Woningfonds B.V. ter inzage liggen.

Verantwoordelijk voor dit memorandum is Steevast Woningfonds B.V. Voor zover aan de directie van deze vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen. Slechts de inhoud van dit Informatiememorandum is bindend. Op het Informatiememorandum is het Nederlands recht van toepassing. Alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit Informatiememorandum.

Voorafgaande aan het moment dat obligaties worden uitgegeven, kunnen potentiële beleggers allerlei recht aan dit Informatiememorandum ontleen. De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum kunnen buiten Nederland onderworpen zijn aan (Wettelijke) beperkingen. Dit Informatiememorandum is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect buiten Nederland. Iedere schending hiervan komt voor rekening en risico van de desbetreffende obligatiehouder. Nadrukkelijk zij vermeldt dat aan deelname in 5% Obligatielening Zeker & Vast obligaties financiële risico's verbonden zijn. Geïnteresseerden dienen daarom goede notie te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum. Potentiële beleggers wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale investeringsstrategie. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Informatiememorandum verstrekt om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

Steevast Woningfonds B.V., haar directie, adviseurs en andere bij de vennootschap en/of het fonds betrokkenen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van een belegging in 5% Obligatielening Zeker & Vast. Alleen Steevast Woningfonds B.V. kan informatie verstrekken die niet in dit Informatiememorandum is opgenomen. Alle bedragen in het Informatiememorandum zijn vermeld in euro's.

Gorredijk, 22 Juli 2022

Namens de directie van Steevast Woningfonds B.V.

Dhr. J. van Velzen, CEO

VERKLARENDE WOORDENLIJST

AANVANGSDATUM

De datum waarop de Obligatielening Zeker & Vast aanvangt.

CALL-RECHT

Het recht van de Emittent (i.c. Steevast Woningfonds BV) om (een deel van) de obligaties vervroegd af te lossen

CALL-BONUS

De extra prijs die wordt betaald ten opzichte van de nominale Waarde van de obligatie bij vervroegde aflossing

COUPONRENTE

De vaste rente die volgens de obligatievoorwaarden wordt vergoed aan obligatiehouders

EMISSIE

De uitgifte van obligaties

EMITTENT

Diegene die obligaties uitgeeft

HYPOTHEEKRECHT

Een zakelijke zekerheid of voorrecht dat op een goed of zaak, meestal een onroerend goed of een schip rust. Dit eigendom wordt in onderpand gegeven of genomen voor een schuld, veelal de geldlening om het onderpand te kopen. Bij een notaris wordt dit zakelijk recht beschreven in een hypotheekakte

LOOPTIJD

De periode eindigend op de reguliere aflosdatum als omschreven in de Obligatievoorwaarden

NOMINALE. WAARDE

De 100% waarde van de hoofdsom van de lening per obligatie is € 15.000,-

OBLIGATIES

De 5% Obligaties Zeker & Vast die zijn uitgegeven door Steevast Woningfonds BV

PLAATSING

De toewijzing van obligaties

PROPOSITIE

Het aanbod

RENDEMENT

Opbrengst van de belegging (gemiddelde directe rendement/ couponrente inclusief eventuele bonus en korting en exclusief besparing vermogens-rendementsheffing)