

# Prospectus

## voor de obligaties van

### Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.

### per 1 september 2016

U kunt geld uitleenen aan ons, Zilver Wonen Obligatie Fonds IV. U leent ons een vast bedrag. Voor iedere € 25.000 die u ons leent, krijgt u 1 obligatie. De minimale afname is 4 obligaties. Hoeveel obligaties u ontvangt, hangt af van hoeveel geld u ons uitleent. Wij betalen u dit geld terug. Wij spreken met u af wanneer wij dit geld aan u terugbetalen. Wij betalen u ook rente. U belegt dan in ons.

Wij lenen ook van andere beleggers geld. Dat betekent dat ook andere beleggers obligaties hebben van ons. In totaal willen wij € 5.000.000 lenen van beleggers. Wij bieden in totaal dus maximaal 200 obligaties aan.

Wij geven zekerheid voor uw lening. Wij zullen woningen kopen in Nederland met het geld van de obligatielening. Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt van ons een eerste hypotheekrecht voor die woningen. Komen wij onze afspraken niet na? Dan mag Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen woningen verkopen om u terug te betalen. Daarover leest u in het prospectus.

In dit prospectus vindt u informatie over de obligaties en over ons. Ook staan in dit prospectus afspraken die u maakt als u obligaties koopt. Leest u dit prospectus goed door voordat u geld uitleent aan ons.

Heeft u dit prospectus gelezen? En wilt u onze obligaties kopen? Dan leest u in dit prospectus hoe dat moet. Als wij uw informatie hebben ontvangen, zullen wij u laten weten of u onze obligaties krijgt. Pas dan gelden de afspraken tussen u en ons.

Wij bieden onze obligaties alleen aan in Nederland.

1 september 2016

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



## 1. Inhoudsopgave

2.	Risicofactoren .....	4
2.1.	Beleggen brengt altijd risico's met zich mee .....	4
2.2.	Voor wie zijn onze obligaties niet geschikt? .....	4
2.3.	Risico's van beleggen in onze obligaties .....	5
2.4.	Risico's die horen bij ons .....	6
3.	Met wie werken wij samen voor de obligaties? .....	15
3.1.	Algemeen.....	15
3.2.	Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V. ....	15
3.3.	Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. ....	16
3.4.	Sheldon Invest B.V.....	18
3.5.	Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen .....	19
3.6.	Vergoedingen aan partijen waarmee wij samenwerken .....	21
4.	Informatie over de obligaties.....	22
4.1.	Wij mogen de lening eerder terugbetalen .....	25
4.2.	Hoe betalen wij u terug? .....	25
4.3.	U heeft geen voorrang als wij u niet betalen .....	26
4.4.	Wij geven de stichting een eerste hypotheekrecht op de woningen .....	26
4.5.	Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer opeisen? .....	27
5.	Als u obligaties wilt kopen .....	28
5.1.	U schrijft zich in.....	28
5.2.	Wij kunnen de aanbieding stoppen.....	29
6.	Als u obligaties wilt verkopen .....	30
7.	Informatie over ons .....	31
7.1.	Wat doen wij? .....	31
7.2.	Onze werkwijze .....	31
7.3.	Met welke deskundigen werken wij samen? .....	34
7.4.	Wij keren winst uit aan onze aandeelhouders .....	34
7.5.	Belangrijkste markten .....	35
7.6.	Belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen jaar.....	37
7.7.	Belangrijkste investeringen .....	37
7.8.	Belangrijkste contracten.....	38
7.9.	Hoe ziet ons bedrijf er uit? .....	38
7.10.	Informatie over onze aandelen.....	40
8.	Financiële aspecten.....	41
8.1.	Aankoopoverzicht .....	41
8.1.1.	Kosten van de aanbieding.....	42
8.1.2.	Kosten van het kopen van de woningen.....	43
8.2.	Exploitatie en verkoopoverzicht.....	45
8.2.1.	Inkomsten.....	45
8.2.2.	Uitgaven.....	46
9.	Wie zijn de belangrijkste mensen in ons bedrijf? .....	48
9.1.	Onze (indirecte) bestuurders.....	48
10.	Onze financiële informatie .....	49
10.1.	Onze jaarrekening zullen wij opstellen volgens de regels.....	49
10.2.	Belangrijke financiële informatie .....	49
10.3.	Wij hebben geen rechtszaken .....	49

10.4.	Onze vooruitzichten zijn niet slechter geworden .....	49
10.5.	De financiële positie is niet slechter geworden .....	49
11.	Informatie over de belastingen<<navraag bij Marjoke voor de correcties>> .....	50
11.1.	Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen.....	50
11.2.	Belastingen voor als u particulier bent.....	50
11.3.	Belastingen voor rechtspersonen .....	53
12.	Wie zijn verantwoordelijk voor dit prospectus?.....	54
13.	Betrokken partijen .....	55
14.	Vergaderingen voor beleggers .....	56
15.	Heeft u een klacht? .....	58
16.	Welk recht geldt? .....	59
17.	Meer informatie .....	60

Bijlage 1 : trustakte;

Bijlage 2 : inschrijfformulier.

## **2. Risicofactoren**

U kunt geld uitlenen aan ons. U leent ons een vast bedrag. Wij betalen u dit geld terug. Wij spreken met u af wanneer wij dit geld aan u terugbetalen. Wij betalen u ook rente. Deze lening heet een obligatie. U belegt dan in ons. Wij lenen ook van andere beleggers geld. Dat betekent dat ook andere beleggers obligaties hebben van ons. Let op: beleggen zonder risico's bestaat niet.

In dit hoofdstuk leggen wij u uit voor wie de obligaties in het algemeen niet geschikt zijn. Verder leggen wij u de risico's uit. Dat zijn de volgende risico's:

1. Risico's van beleggen in onze obligaties. U leest hierover in hoofdstuk 2.
2. Risico's waardoor wij de afspraken met u niet nakomen. U leest hierover in hoofdstuk 2.

Het grootste risico is dat wij uw geld niet kunnen terugbetalen. Bijvoorbeeld omdat wij failliet gaan.

### **2.1. Beleggen brengt altijd risico's met zich mee**

Wij bieden onze obligaties aan in Nederland aan particuliere beleggers en professionele beleggers. Dat betekent niet automatisch dat de obligaties voor u geschikt zijn als u een particuliere belegger of een professionele belegger bent.

Wij kunnen u niet adviseren of de obligaties voor u geschikt zijn. Dat hangt namelijk af van verschillende zaken. Bijvoorbeeld van uw persoonlijke omstandigheden. En hoeveel geld u heeft. Of welke beleggingen u al heeft. En of u veel of weinig risico wilt nemen. Wilt u beleggen in onze obligaties? Gaat u dan eerst naar een financieel adviseur.

Het is altijd verstandig om niet al uw geld in onze obligaties te beleggen. Het is belangrijk om ook een deel van uw geld te sparen. En uw geld te verdelen over verschillende beleggingen.

### **2.2. Voor wie zijn onze obligaties niet geschikt?**

Hieronder staan een aantal voorbeelden. Past een van die voorbeelden bij u? Dan kunt u onze obligaties beter niet kopen.

- U heeft geen ervaring met beleggen.
- U snapt niet wat wij doen.
- U heeft geen verstand van de woningmarkt.
- U heeft geen verstand van de markt van het verhuren van woningen.
- U snapt niet hoe onze obligaties werken.
- U heeft niet eerder in vastgoed belegd.

- U wilt geen geld verliezen.
- U leent geld en u gebruikt dit om te beleggen.
- U heeft het geld van de obligaties nodig. U kunt het geld niet minimaal 4 jaar missen.
- U heeft de rente van de obligaties nodig om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding).

### **2.3. Risico's van beleggen in onze obligaties**

Wij kunnen niet alle risico's noemen die horen bij beleggen in onze obligaties. Deze kunnen wij ook niet allemaal voorspellen. Hierna leggen wij u alle belangrijke risico's van de obligaties uit.

#### **Niemand wil uw obligaties kopen**

Loopt de lening nog niet af? En wilt u toch de obligaties verkopen. Dan mag dat. Maar het is niet zeker dat er altijd iemand is die uw obligaties wil kopen. Het is ook niet zeker dat er iemand is die de obligaties wil kopen voor de prijs die u wilt hebben. Het kan dus zijn dat u uw obligaties niet kunt verkopen.

#### **De obligaties hebben geen (beurs)notering**

Onze obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs (gereguleerde markt), zoals Euronext Amsterdam N.V. Wilt u de obligaties verkopen? Dan kunt u de obligaties dus niet op de beurs verkopen. Het kan heel moeilijk zijn om iemand te vinden die geïnteresseerd is in uw obligaties. Het kan dus zijn dat u uw obligaties helemaal niet kunt verkopen.

#### **De prijs van uw obligatie kan stijgen of dalen**

Hoeveel geld uw obligatie waard is, staat niet vast. Wilt u niet wachten totdat wij u de lening terugbetalen? En wilt u uw obligatie verkopen? Dan krijgt u de prijs die iemand anders op dat moment wil betalen voor uw obligaties. Het kan zijn dat die prijs lager is dan het bedrag dat u ons heeft geleend. U krijgt dan dus minder geld voor uw obligatie.

#### **Risico van vervroegde aflossing**

Wij mogen de lening eerder aan u terugbetalen. U heeft dan uw geld weer terug. U heeft daardoor over een kortere periode rente voor uw obligatie van ons gekregen. Als u het geld daarna opnieuw wilt beleggen in obligaties, dan kan het zijn dat u minder rente krijgt als u een andere obligatie koopt.

#### **U mag niet stemmen in onze aandeelhoudersvergadering**

U koopt van ons een obligatie. Dit is een lening en geen aandeel. U mag daarom niet stemmen in onze aandeelhoudersvergadering over besluiten die gaan over ons bedrijf. U kunt dus niet beslissen over ons bedrijf. U loopt dus het risico dat wij besluiten nemen waar u het niet mee eens bent.

### **U krijgt geen winst**

U koopt van ons een obligatie. U geeft ons dus een lening. U krijgt daarvoor rente. Ook krijgt u het geld van de lening terug. U krijgt dus niets extra betaald als wij winst maken en die uitkeren (dividend). Dat krijgt alleen onze aandeelhouder.

### **2.4. Risico's die horen bij ons**

Wij zullen de risico's uitleggen waardoor wij afspraken met u niet kunnen nakomen. Bijvoorbeeld als wij minder of geen geld hebben. Dan kan het zijn dat wij u geen rente kunnen betalen. Of dat wij zelfs uw lening niet meer terug kunnen betalen.

#### **Wij betalen u niet omdat wij failliet gaan**

Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om u te betalen. Als wij failliet gaan, hebben wij geen geld om u te betalen. Dan krijgt u dus niets betaald. Wij kunnen failliet gaan als we bijvoorbeeld de woningen hebben verkocht en de kopers ons niet betalen. Dan hebben wij geen geld om onze eigen afspraken na te komen. Dan kan het zijn dat u niets van de lening terugbetaald krijgt en dat u geen rente betaald krijgt.

#### **Wij betalen u niet omdat wij geen andere lening kunnen krijgen**

Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om u terug te betalen. Wij kunnen u dan terugbetalen door geld van bijvoorbeeld een bank te lenen. Het kan zijn dat de bank ons geen geld wil lenen. Dan hebben wij minder geld om u terug te betalen. Dan kan het zijn dat u minder betaald krijgt.

#### **Wij betalen u niet omdat onze kosten te hoog zijn**

Wij hebben een schatting van onze kosten gemaakt. Het kan zijn dat de kosten hoger of lager zijn dan wij verwachten. Zijn de kosten hoger? Dan kan het zijn dat wij niet genoeg geld hebben om u rente te betalen. Of om u helemaal terug te betalen. Dan kan het zijn dat u niets betaald krijgt. Of dat u minder terugbetaald krijgt.

#### **Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft pas een hypotheek als wij woningen kopen**

Wij zullen de woningen kopen als de periode om in te schrijven voor deze obligaties is gestopt en wij geschikte woningen hebben gevonden. De stichting krijgt pas een eerste hypotheekrecht als wij een woning hebben gekocht. Tot dat moment heeft de stichting dus nog geen hypotheekrecht. Wij hebben dan wel al geld van de obligaties ontvangen. De stichting krijgt geen pandrecht op dit geld. Komen we de afspraken met u niet na? Dan kan de stichting dit geld dus niet gebruiken om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder of geen rente betaald. Of u krijgt helemaal minder of niets terugbetaald.

### **Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft niet altijd een hypotheek**

Wij mogen de woningen verkopen voordat wij u terugbetalen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als een huurder overlijdt. Of als een huurder de huurovereenkomst met ons stopt. De stichting zal dan het hypotheekrecht voor die woning vrijgeven.

Verkopen wij een woning? Dan zetten wij het bedrag dat wij voor de woning ontvangen op onze bankrekening. Met het geld op de bankrekening kunnen wij u terugbetalen. Wij kunnen het geld op de bankrekening ook gebruiken om nieuwe woningen aan te kopen. Of om onze kosten te betalen. De stichting krijgt geen pandrecht op het geld op deze bankrekening. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan de stichting het geld op de bankrekening niet zelf gebruiken om u te betalen.

De stichting krijgt pas weer een eerste hypotheekrecht als wij een nieuwe woning kopen. Het risico bestaat dat wij niet meteen een nieuwe woning kunnen kopen. Bijvoorbeeld omdat wij geen geschikte woningen kunnen vinden. Dan staat het geld langer op onze bankrekening dan wij van plan waren.

Komen we de afspraken met u niet na? Dan kan de stichting het geld op de bankrekening dus niet gebruiken om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder of geen rente betaald. Of u krijgt minder of niets terugbetaald.

### **Soms moet de stichting het hypotheekrecht vrijgeven**

Wij kunnen van de stichting eisen om het hypotheekrecht vrij te geven. Dat zullen wij niet zomaar doen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als wij een lening bij een bank nodig hebben om u terug te betalen en de bank het hypotheekrecht eist van ons. Of omdat wij de woning willen verkopen.

Komen wij de afspraken met u niet na? Dan heeft de stichting dus minder of zelfs geen woningen om te verkopen om u zo te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **Wij kunnen geen woningen verkopen**

Wij willen u terugbetalen met het geld dat wij krijgen als wij woningen verkopen. Het kan zijn dat wij niet genoeg woningen kunnen verkopen. Dan hebben wij niet genoeg geld om u terug te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen kan de woningen niet verkopen**

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft het eerste hypotheekrecht op onze woningen. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen onze woningen namens u verkopen. Het kan zijn dat Stichting Obligatiehouders

Zilver Wonen Fondsen onze woningen niet kan verkopen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **De woningen zijn minder waard geworden**

Wij willen u terugbetalen met het geld dat wij krijgen als wij woningen verkopen. Het kan zijn dat een woning minder waard is geworden dan de marktwaarde die de woning had toen wij de woning kochten. Verkopen wij de woning dan toch? Dan krijgen wij minder geld voor de woning dan de marktwaarde van de woning toen hij werd aangekocht.

Wij hebben de woning met een korting gekocht. Dit is een korting op de marktwaarde. Is de marktwaarde van de woning € 100.000? Dan kopen wij die voor € 80.000. Is de prijs van de woning lager dan de marktwaarde als wij die verkopen? Dan kan het dus zijn dat wij dan niet genoeg geld hebben om u terug te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **Wij lenen minder dan € 5.000.000**

Wij willen € 5.000.000 lenen van beleggers. Het kan zijn dat wij minder kunnen lenen. In dat geval hebben wij wel dezelfde kosten. Maar als wij minder lenen, zijn die kosten wel hoger in verhouding tot de lening. Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u terug te betalen.

### **Wij kunnen geen woningen aankopen**

Wij willen woningen in Nederland kopen. Het kan zijn dat wij geen geschikte woningen kunnen vinden. Als wij geen woningen aankopen of minder woningen aankopen, dan hebben wij geen woningen of minder woningen om te verhuren. Dat betekent dat wij geen geld van de verhuur of minder geld van de verhuur krijgen.

Wij willen de rente voor de obligaties betalen met het geld van de verhuur. Als wij niet genoeg woningen hebben om te verhuren, hebben wij ook niet genoeg geld om rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

Kunnen wij geen of minder geschikte woningen kopen? Dan laten wij het geld dat wij van u lenen op onze bankrekening staan.

Met het geld op de bankrekening kunnen wij u terugbetalen. Wij kunnen het geld op de bankrekening ook gebruiken om onze kosten te betalen. De stichting krijgt geen pandrecht op het geld op deze bankrekening. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan de stichting het geld op de bankrekening niet zelf gebruiken om u te betalen.



Hebben wij helemaal geen woningen gekocht binnen 3 maanden na sluiting van de emissie? Dan betalen wij u eerder terug. Wij hebben wel al kosten gemaakt voor deze aanbieding van obligaties. Het kan zijn dat wij daarom geen of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen.

Hebben wij al woningen gekocht, maar nog niet genoeg? Dan proberen wij tot maximaal 12 maanden na sluiting van de emissie om geschikte woningen te kopen.

Lukt dat niet? Dan betalen wij u ook eerder terug. Wij betalen dan zoveel mogelijk van de lening eerder aan u terug. Hoeveel wij precies kunnen terugbetalen, hangt af van hoeveel woningen wij al hebben gekocht en van onze kosten. Wij zullen evenveel per obligatie terugbetalen.

### **Wij kopen woningen in Nederland**

Wij kopen woningen in de volgende provincies: Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant. Wij spreiden de aankopen dus niet over andere gebieden. Gaat er iets verkeerd in de gebieden waar wij woningen hebben gekocht? Dan kan het verkeerd gaan met alle woningen die wij in dat gebied hebben gekocht. Bijvoorbeeld dat wij niet genoeg woningen kunnen verkopen. Of dat de prijs van al onze woningen daalt. Dan hebben wij niet genoeg geld om u terug te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **Wij kunnen de woningen niet verhuren**

Het kan zijn dat wij geen of minder woningen kunnen verhuren. Wij willen de rente voor de obligaties betalen met het geld dat wij krijgen voor de verhuur van onze woningen. Gaat er iets mis met het verhuren van onze woningen? Bijvoorbeeld als de persoon aan wie wij een woning verhuren overlijdt. Dan kan het zijn dat we de woning alleen voor een lagere prijs kunnen verhuren. Dan krijgen we minder geld van de verhuur. Of dat we geen nieuwe huurder kunnen vinden. Dan krijgen wij geen geld meer van de verhuur van die woning. Het kan ook zijn dat wij de woning dan nog niet willen verkopen. Bijvoorbeeld omdat de marktomstandigheden slecht zijn en wij de woning niet voor een goede prijs kunnen verkopen.

Krijgen we hierdoor dus minder geld of geen geld? Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

### **De woningen kunnen minder waard zijn als deze zijn verhuurd**

Het kan zijn dat wij een woning verkopen, terwijl deze is verhuurd. De marktwaarde van de woning in verhuurde staat kan dan lager zijn, omdat de woning met de huurders erbij wordt verkocht. Wij lopen dan het risico dat wij een lagere prijs krijgen voor de woning dan dat wij

nodig hebben om u terug te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen kan de woningen verkopen als wij de afspraken met u niet nakomen. Dat kan de stichting ook doen als de woningen nog verhuurd zijn. Het kan zijn dat de stichting dan een lagere prijs krijgt voor de woning doordat deze is verhuurd. De stichting heeft daardoor minder geld om u terug te betalen. U krijgt dan dus minder terugbetaald. Of u krijgt helemaal niets terugbetaald.

### **De belastingregels veranderen voor ons**

De belastingregels zijn belangrijk voor ons. Veranderen de belastingregels? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat wij meer belasting moeten betalen.

Zo gelden er belastingregels voor huurwoningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2016). Dit zijn sociale huurwoningen. Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen belasting over de waarde van de huurwoningen. Dat is de verhuurderheffing. Wij zullen bij de selectie van de woningen er voor zorgen dat wij de woningen niet voor een sociale huurprijs verhuren of wij zullen er voor zorgen dat wij niet meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren. Wij hoeven dus geen verhuurderheffing te betalen.

Deze belastingregels kunnen veranderen. Zo kan de sociale huurprijs stijgen. Wij lopen dan het risico dat wij meer belasting moeten betalen. Of dat wij duurdere woningen moeten aankopen, zodat wij meer huur kunnen vragen. Dan maken wij meer kosten en hebben wij ook minder of geen geld om uw rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

### **De woningen zijn verkeerd getaxeerd**

De woningen die wij kopen, worden getaxeerd door een deskundige. De deskundige bepaalt de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat. Het kan zijn dat de deskundige die de woning beoordeelt een fout maakt. Of dat de deskundige een verkeerde inschatting maakt. Dat kan betekenen dat wij de woning voor een te hoge prijs hebben gekocht. Als wij de woning willen verkopen, krijgen wij minder geld dan wij hadden verwacht. Dat betekent dat wij minder geld hebben om u terug te betalen.

### **Wij hebben de onderhoudskosten te laag ingeschat**

Woningen moeten goed worden onderhouden. Dat bepaalt met name de waarde van de woning. Wij maken inschattingen voor het onderhoud dat een woning nodig heeft. Maken wij een verkeerde inschatting? Dan kan het zijn dat de kosten voor het onderhoud veel hoger zijn. Dan hebben wij ook minder of geen geld om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

### **De woningen hebben een gebrek**

Wij kopen woningen. Wij vragen om een rapport van een deskundige voordat we de woning kopen. Het kan dan toch nog gebeuren dat er een gebrek zit in de woning dat niet in het rapport staat. Of dat een gebrek pas later komt. Het kan ons veel geld kosten om het gebrek te laten maken. Het kan zijn dat wij daardoor geen geld of minder geld hebben om u rente te betalen. Of om u helemaal terug te betalen. U krijgt dan dus geen of minder rente betaald. Of u krijgt minder terugbetaald.

### **Onze dienstverlening gaat niet goed**

Het kan zijn dat er iets mis gaat in ons bedrijf of met onze dienstverlening. Het gevolg kan zijn dat wij minder woningen kunnen aankopen of verkopen. Het kan zijn dat wij daardoor geen geld of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

### **Wij komen slecht in het nieuws**

Wij kunnen slecht in het nieuws komen. Dan kan het zijn dat woningeigenaren hun woningen niet meer aan ons willen verkopen en wij dus geen woningen kunnen aankopen. Of dat wij geen woningen meer kunnen verkopen. Onder '**Wij kunnen geen woningen verkopen**' en onder '**Wij kunnen geen woningen aankopen**' leest u wat dit betekent. Het kan zijn dat wij daardoor geen geld hebben, of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

### **Anderen betalen ons niet meer**

Het kan gebeuren dat anderen ons niet betalen. Bijvoorbeeld de huurders. Of iemand die een woning van ons koopt. Dan is dat nadelig voor ons. Het kan zijn dat wij kosten moeten maken om ons geld te krijgen. Bijvoorbeeld kosten voor het voeren van een rechtszaak. Wij hebben dan geen geld of minder geld om u te betalen. Ook kan het zijn dat een partij waarmee wij samenwerken ons niet of niet op tijd betaalt. Dan krijgen wij ook minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt minder terugbetaald.

### **Er kan een tegenstrijdig belang zijn**

Wij werken met verschillende bedrijven samen, zoals Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest. Wij maken daarmee afspraken die gebruikelijk zijn. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over 1) de werkzaamheden die Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest voor ons zullen doen, 2) over hoe deze werkzaamheden zullen worden gedaan en 3) over de prijs van deze werkzaamheden. Deze samenwerking kan toch leiden tot tegenstrijdige belangen. Dat kan gevolgen hebben voor ons bedrijf en onze inkomsten. Zilver Wonen Fonds Beheer voert werkzaamheden voor ons uit. Die werkzaamheden voert Zilver Wonen Fonds Beheer ook uit voor Zilver Wonen Fonds C.V., Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. en Zilver Wonen Obligatie Fonds

III B.V. Zilver Wonen Fonds Beheer kan daardoor beslissingen nemen die gunstiger zijn voor deze vennootschappen dan voor ons. Zo kan het voorkomen dat Zilver Wonen Fonds Beheer woningen voor deze vennootschappen aankoopt die beter zijn dan de woningen die Zilver Wonen Fonds Beheer aankoopt voor ons. Dan kan het zijn dat wij woningen voor een lagere prijs moeten verhuren of dat wij bijvoorbeeld meer kosten moeten maken voor onderhoud. Dan krijgen wij ook geen of minder geld om uw rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

De heren Marco Gambino, Remco de Louwer en Ton van der Schelde zijn (indirect) aandeelhouder en (indirect) bestuurder van Zilver Wonen Fonds Beheer. Zij zijn ook (indirect) aandeelhouder en (indirect) bestuurder van ons. Zij kunnen dus beslissingen nemen die gunstig zijn voor Zilver Wonen Fonds Beheer en niet voor ons.

Dan kan het zijn dat wij bijvoorbeeld meer kosten hebben of minder inkomsten uit de verhuur van onze woningen. Dan krijgen wij geen of minder geld om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

Wij betalen Sheldon Invest en Zilver Wonen Fonds Beheer voor hun werkzaamheden. Sheldon Invest zal de obligaties verkopen aan beleggers. Wij betalen Sheldon Invest 4% over het bedrag van de obligaties die via Sheldon Invest zijn verkocht. Sheldon Invest krijgt ook een vergoeding van iedere belegger voor het doorgeven van de inschrijving aan ons. Die vergoeding is € 250.

Wij betalen Zilver Wonen Fonds Beheer 3% van het definitieve leenbedrag met een maximum van € 150.000 voor haar werkzaamheden voor de woningen (zie hoofdstuk 8). Deze kosten betalen wij in één keer als de emissie doorgaat. Ook betalen wij Zilver Wonen Fonds Beheer in totaal € 50.000 voor het structureren van ons en deze aanbieding van obligaties. Deze kosten betalen wij ook in één keer als de emissie doorgaat. De emissie gaat niet door indien ons bestuur hiertoe besluit op basis van later bekend geworden feiten.

#### **Onze concurrenten doen het beter**

Wij zijn niet de enigen die deze dienstverlening aanbieden. Ook andere bedrijven doen dit. Komen er nog meer bedrijven die dezelfde diensten aanbieden? Of worden de diensten van die andere bedrijven goedkoper? Dan kan het bijvoorbeeld zijn dat wij geen woningen meer kunnen kopen of dat wij de huurprijs moeten verlagen. Daardoor krijgen wij minder geld om u rente te betalen. U krijgt dan dus geen of minder rente betaald.

#### **Onze mensen zijn belangrijk**

Het succes van ons bedrijf is van veel dingen afhankelijk. Ook onze bestuurders zijn belangrijk voor ons succes. Als deze bestuurders weggaan, dan kan dat slecht zijn voor ons. Het kan lastig zijn om nieuwe goede bestuurders te vinden. Als dit te lang duurt dan lopen wij het risico dat onze

dienstverlening dan niet meer goed gaat. Of dat wij extra kosten hebben om nieuwe bestuurders te vinden. Wij hebben dan geen geld of minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald.

### **De woningen die wij kopen kunnen extra kosten hebben**

Wij kunnen woningen kopen die extra kosten hebben. Bijvoorbeeld een woning met een vereniging van eigenaren of met erfpacht. Dan moeten wij betalen voor de vereniging van eigenaren of voor erfpacht. Onze kosten zijn daardoor hoger. Wij hebben dan geen geld of minder geld om u rente te betalen. U krijgt dan dus geen of minder rente betaald.

### **De grond van de woning is vervuild**

De woningen die wij kopen laten wij keuren door een deskundige. Het kan zijn dat de grond waarop onze woningen staan toch vervuild blijkt te zijn, bijvoorbeeld door een olietank in de grond. Dat kost ons geld om dat te herstellen. Of het kost ons geld omdat wij de huurprijs van de woning moeten verlagen. Ook kan de overheid van ons eisen dat wij een onderzoek doen naar vervuilde grond. Dat kost ons ook geld. Als wij deze kosten niet kunnen laten betalen door de veroorzaker, dan moeten wij dit zelf betalen. Dan hebben wij geen of minder geld om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald. Het kan ook zijn dat wij de woning voor een lagere prijs moeten verkopen. Dan hebben wij minder geld om u terug te betalen.

Dat geldt ook voor bijvoorbeeld asbest, als dit in een woning zit. Dit moeten wij ook laten herstellen. Dat kost ons geld. Als wij deze kosten niet kunnen laten betalen door de veroorzaker, dan moeten wij dit zelf betalen. Dan hebben wij geen of minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald. Het kan ook zijn dat wij de woning voor een lagere prijs moeten verkopen. Dan hebben wij minder geld om u terug te betalen.

### **Het hypotheekrecht is niet geldig**

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt van ons een eerste hypotheekrecht op onze woningen. Wij spreken met de stichting af dat wij het bedrag dat wij u moeten betalen, ook aan de stichting verschuldigd is. Dit noemen wij een parallelle schuld. Dit is niet in de Nederlandse wet geregeld. Het is onzeker of het Nederlandse recht toestaat dat een hypotheek wordt gevestigd voor de stichting als wij geen geld van de stichting lenen. Het kan zijn dat een Nederlandse rechter oordeelt dat onze afspraak met Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen niet geldig is. Dan is ook het hypotheekrecht niet geldig. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan de stichting onze woningen niet verkopen. U krijgt dan dus niets terugbetaald.

### **Risico van natuurrampen, oorlog en terreur**

Het risico bestaat dat bijvoorbeeld natuurrampen, oorlog of terreur onze woningen beschadigen. Wij verzekeren de woningen tegen deze risico's op de in Nederland gebruikelijke manier. Het kan zijn dat onze verzekeraar deze schade niet vergoedt. Dan kost ons dit geld. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

### **De belastingregels voor u kunnen veranderen**

De belastingregels zijn belangrijk voor uw obligaties. Verandert de overheid de belastingregels voor u? Bijvoorbeeld de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, omzetbelasting of overdrachtsbelasting? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat u (meer) belasting moet betalen over onze obligaties.

### **Andere wetten en regels veranderen**

Als de wettelijke regels veranderen, kan dat negatieve gevolgen hebben voor ons bedrijf en onze inkomsten. Bijvoorbeeld als de regels over huurbescherming veranderen. Of als de rechter de regels anders gaat uitleggen. Of als bestemmingsplannen veranderen. Wij lopen dan het risico dat wij extra kosten moeten maken of de woningen moeilijker kunnen verkopen of verhuren. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus geen of minder rente betaald. Of u krijgt minder terugbetaald.

### **Wij keren winst uit aan onze aandeelhouders**

Na ieder kalenderjaar bepalen wij of wij winst hebben gemaakt. Het gaat om de winst na aftrek van belastingen. Hebben wij winst gemaakt? En is ons eigen vermogen positief? Dan is het beleid van ons bestuur om 50% van die winst aan onze aandeelhouders te betalen. Hebben wij geen winst gemaakt? Dan krijgen onze aandeelhouders geen dividend. Hebben wij verlies gemaakt? Dan krijgen onze aandeelhouders natuurlijk ook niets.

Hebben wij winst aan onze aandeelhouders betaald? En hebben wij daarna verlies gemaakt? Dan kan het dus zijn dat wij u niet kunnen terugbetalen.

### **3. Met wie werken wij samen voor de obligaties?**

#### **3.1. Algemeen**

Voor de obligaties werken wij met andere bedrijven samen. Dat zijn de volgende bedrijven:

- Zilver Wonen Fonds Beheer B.V.
- Sheldon Invest B.V.
- Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen

Wij zullen hieronder meer informatie geven over deze bedrijven. Eerst zullen wij algemene informatie over ons geven.

#### **3.2. Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.**

Als u onze obligaties koopt, leent u dus geld aan ons uit. De afspraken die u met ons maakt, staan in dit prospectus. Ons bestuur heeft op 1 juli 2016 besloten om de leningen aan te zullen gaan en de obligaties uit te zullen geven.

Alle informatie over ons staat op onze website [www.zilverwoneninvest.nl](http://www.zilverwoneninvest.nl). Hebben wij nieuwe informatie over onszelf? Dan vindt u die informatie op onze website.

Wij zijn een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Wij zijn opgericht op 15 juli 2016 in Nederland. Ons doel staat in artikel 3 van onze oprichtingsakte. Wij hebben het volgende als doel:

- (a) *het verwerven, beheren, verhuren, exploiteren en vervreemden van onroerende zaken en andere goederen en zaken;*
- (b) *het lenen en/of anderszins bijeenbrengen van gelden, waaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven en andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten. Het verstrekken van met het voorgaande verband houdende zekerheden. Het zich verbinden voor en het stellen van zekerheid voor anderen;*  
*en voorts het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.*

Het Nederlands recht geldt voor ons. Wij zijn statutair gevestigd in Hellevoetsluis. Wij hebben ons kantoor aan de Carrouselweg 9 in (3225 LN) Hellevoetsluis. Ons telefoonnummer is 0181 33 56 30 en 020 54 737 27. Wij zijn ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel in Amsterdam. Het nummer is 66480345. Wilt u een kopie van onze inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

Onze directie wordt gevormd door Zilver Wonen Fonds Management B.V. Dit is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en is opgericht op 29 januari 2016 in Nederland. Deze vennootschap is statutair gevestigd in Hellevoetsluis en houdt kantoor aan de Carrouselweg

9 in (3225 LN) te Hellevoetsluis. Zilver Wonen Fonds Management B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel in Amsterdam. Het nummer is 65206886. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

In Nederland gelden regels voor bedrijven die hun eigen beleggingen via een erkende beurs of via een erkend platform verkopen. Met eigen beleggingen bedoelen wij de aandelen of certificaten van aandelen die het bedrijf zelf heeft uitgegeven. Die regels staan in de corporate governance code. Wij verkopen onze eigen beleggingen niet via een erkende beurs of een erkend platform. Daarom gelden die regels niet voor ons. Wij passen die regels dus niet toe.

Meer informatie over ons leest u in hoofdstuk 7.

### **3.3. Zilver Wonen Fonds Beheer B.V.**

Wij hebben geen personeel in dienst. Al onze werkzaamheden laten wij uitvoeren door Zilver Wonen Fonds Beheer. Wij hebben hiervoor op 30 augustus 2016 een overeenkomst gesloten met Zilver Wonen Fonds Beheer.

Zilver Wonen Fonds Beheer zal voor ons de volgende werkzaamheden uitvoeren:

1. Het begeleiden van ons bij deze aanbieding van obligaties.
2. Het doen van het operationeel beheer. Bijvoorbeeld het werven en selecteren van woningen en het verkopen van woningen.
3. Het voeren van de administratie van de woningen. Bijvoorbeeld het innen van de huur en het jaarlijks bepalen van de huurprijs van de woningen.
4. Het doen van het technisch beheer. Bijvoorbeeld het plannen en laten uitvoeren van onderhoud aan de woningen en het aansturen van de bedrijven die het onderhoud doen.
5. Het verzorgen van de klantenservice voor huurders. Bijvoorbeeld het versturen van brieven en e-mails aan huurders, het ontvangen van brieven en e-mails van huurders en het beantwoorden van klachten van huurders en het telefonisch te woord staan van de huurders.
6. Het verzorgen van de administratie van de beleggers die obligaties hebben. Bijvoorbeeld het bijhouden van het register van alle beleggers.
7. Het verzorgen van de communicatie met de beleggers die de obligaties hebben en met de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen.

Zilver Wonen Fonds Beheer ontvangt van ons een vergoeding voor de werkzaamheden die zij voor ons uitvoert. U leest hierover in hoofdstuk 8.



Zilver Wonen Fonds Beheer mag ook anderen inschakelen om deze werkzaamheden te doen. Zilver Wonen Fonds Beheer blijft hiervoor verantwoordelijk. De bedrijven die Zilver Wonen Fonds Beheer inschakelt om werkzaamheden voor haar uit te voeren horen niet bij de groep bedrijven waar het Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest bij horen. Zilver Wonen Fonds Beheer heeft nog geen afspraken gemaakt met bedrijven die werkzaamheden voor haar gaat doen. Maakt Zilver Wonen Fonds Beheer afspraken met bijvoorbeeld een onderhoudsbedrijf over het onderhouden van onze woningen? Dan zal Zilver Wonen Fonds Beheer voor de afspraken over de kosten van de werkzaamheden de marktprijzen volgen. De keuze voor een bepaald bedrijf hangt af van de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de werkzaamheden en het gebied in Nederland waarin het bedrijf werkzaam is.

Zilver Wonen Fonds Beheer is beheerder van een beleggingsinstelling onder het verlichte regime. Dat betekent dat Zilver Wonen Fonds Beheer geen vergunning heeft en onder beperkt toezicht van de Autoriteit Financiële Markten staat. Zilver Wonen Fonds Beheer is daarvoor ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten. Informatie over de inschrijving in het register van de Autoriteit Financiële Markten vindt u op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

Zilver Wonen Fonds Beheer is een naam die Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. gebruikt. Zilver Wonen Fonds Beheer is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Zilver Wonen Fonds Beheer is statutair gevestigd in Amsterdam. Zilver Wonen Fonds Beheer heeft haar kantoor aan de Carrouselweg 9, (3225 LN) in Hellevoetsluis. Zilver Wonen Fonds Beheer is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel in Amsterdam. Het nummer is 60392029. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

Het bestuur van Zilver Wonen Fonds Beheer bestaat (indirect) uit de heren Marco Gambino, Remco de Louwer en Ton van der Schelde.

De heren Marco Gambino, Remco de Louwer en Ton van der Schelde zijn ook (indirect) onze bestuurders. Zij zijn ook (indirect) aandeelhouder en (indirect) bestuurder van Zilver Wonen Fonds C.V., Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. en Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V. Zij kunnen dus beslissingen nemen die gunstig zijn voor deze vennootschappen en niet voor ons. Of andersom.

Zilver Wonen Fonds Beheer voert ook werkzaamheden uit voor Zilver Wonen Fonds C.V., Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. en Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V. Er kan een mogelijk belangenconflict zijn tussen Zilver Wonen Fonds Beheer en ons. Hieronder leest u meer over de verschillende belangen van Zilver Wonen Fonds Beheer.

1. Zilver Wonen Fonds Beheer voert bovenstaande werkzaamheden ook uit voor:  
Zilver Wonen Fonds C.V.  
Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.  
Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.  
Zilver Wonen Fonds Beheer ontvangt hiervoor een vergoeding. Zilver Wonen Fonds Beheer handelt dus ook in het belang van deze vennootschappen. Deze vennootschappen horen bij dezelfde groep bedrijven waar wij ook bij horen. Zij richten zich, net als ons, op het aankopen van woningen en verhuren van woningen. Zij opereren dus op dezelfde markten als wij. Zilver Wonen Fonds Beheer kan beslissingen nemen die gunstiger zijn voor deze vennootschappen en minder gunstig voor ons. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat Zilver Wonen Fonds Beheer woningen voor deze vennootschappen aankoopt die beter zijn dan de woningen die Zilver Wonen Fonds Beheer aankoopt voor ons.
  
2. Op dit moment voert Zilver Wonen Fonds Beheer werkzaamheden uit voor ons en voor  
Zilver Wonen Fonds C.V.  
Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.  
Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.  
Het kan zijn dat Zilver Wonen Fonds Beheer ook nog voor anderen werkzaamheden gaat uitvoeren. Dan kan het bovenstaande ook gelden voor die situatie.

#### **3.4. Sheldon Invest B.V.**

U kunt de obligaties alleen via Sheldon Invest van ons kopen. Koopt u obligaties via Sheldon Invest? Dan zal Sheldon Invest u informatie geven over de voorwaarden van de aanbieding van de obligaties.

Wij hebben met Sheldon Invest op 30 augustus 2016 een overeenkomst gesloten. Hierin staan de afspraken die wij met Sheldon Invest hebben gemaakt. Sheldon Invest zal haar relaties of een deel van haar relaties benaderen en informeren over deze aanbieding van obligaties. Sheldon Invest zal zich inspannen om alle 200 obligaties bij beleggers te plaatsen. Sheldon Invest ontvangt van ons een vergoeding voor deze werkzaamheden. Wij betalen Sheldon Invest 4% van het bedrag van de obligaties die Sheldon Invest heeft geplaatst. Sheldon Invest ontvangt ook een vergoeding van iedere belegger voor het doorgeven van de inschrijving aan ons. Die vergoeding is € 250 per keer.

Wij geven Sheldon Invest toestemming om ons prospectus te gebruiken voor het plaatsen van onze obligaties. Deze toestemming geldt alleen voor Nederland. Sheldon Invest mag dit prospectus dus alleen in Nederland gebruiken. Wij zijn verantwoordelijk voor de inhoud van het prospectus. Dit geldt ook als het prospectus wordt gebruikt voor de plaatsing van de obligaties door Sheldon Invest. Sheldon Invest is verplicht om aan geïnteresseerde beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

Sheldon Invest mag dit prospectus gebruiken vanaf de start van de aanbieding van de obligaties op 1 september 2016 tot en met 31 juli 2017. Op die datum stopt Sheldon Invest ook uiterlijk met het plaatsen van de obligaties. Op de website van Sheldon Invest zal Sheldon Invest vermelden dat zij het prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.

Sheldon Invest geeft geen garantie dat zij alle of een deel van de obligaties bij beleggers plaatst. Sheldon Invest neemt ook geen obligaties over.

Verandert deze informatie over Sheldon Invest? Dan zullen wij dat op onze website bekend maken. U kunt die informatie dus op onze website vinden.

Hieronder vindt u aanvullende informatie over Sheldon Invest.

Sheldon Invest is een naam die Sheldon Invest B.V. gebruikt. Sheldon Invest is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Sheldon Invest is statutair gevestigd in Amstelveen. Sheldon Invest heeft haar kantoor aan de Herengracht 493 in (1017 BT) Amsterdam. Sheldon Invest is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel in Amsterdam. Het nummer is 34296466. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

Sheldon Invest is een beleggingsonderneming en is ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten. De Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank houden toezicht op Sheldon Invest. Informatie over de inschrijving in het register van de Autoriteit Financiële Markten vindt u op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

De heren Marco Gambino en Remco de Louwer zijn (indirect) aandeelhouder en bestuurder van Sheldon Invest. Zij zijn ook (indirect) aandeelhouder en (indirect) bestuurder van ons. Zij kunnen dus beslissingen nemen die gunstig zijn voor Sheldon Invest en niet voor ons. Of andersom.

### **3.5. Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen**

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen is onafhankelijk van ons, van onze bestuurders en van Zilver Wonen Fonds Beheer.

De stichting krijgt een eerste hypotheekrecht van ons. Wat dat precies is, leest u in hoofdstuk 4. Wij hebben afspraken gemaakt met de stichting. U gaat ook akkoord met die afspraken. Deze afspraken leest u in de trustakte. Die trustakte vindt u in bijlage 1 van dit prospectus.

De stichting handelt in het belang van de beleggers. De stichting handelt dus niet in ons belang. De stichting kan ook vergaderingen van beleggers organiseren. Hierover leest u meer in hoofdstuk 14.

De stichting behartigt ook de belangen van beleggers die geld uitlenen voor andere obligatieleningen. Het gaat om de beleggers die obligaties hebben gekocht van Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. en Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V. De stichting heeft dus ook andere verantwoordelijkheden en hypotheekrechten voor deze beleggers. De stichting kan dit ook nog voor andere beleggers gaan doen. De stichting voert een aparte administratie voor iedere (obligatie) uitgifte. Op dit moment behartigt de stichting de belangen van onze beleggers, de beleggers van Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. en Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.

De stichting is gevestigd in Amsterdam. De stichting heeft haar kantoor aan de Hoogoorddreef 15 (1101 BA) te Amsterdam. De stichting is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel in Amsterdam. Het nummer is 33274430. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

De stichting heeft 1 bestuurder. Dat is SGG Financial Services B.V. SGG Financial Services B.V. is een trustkantoor en is ingeschreven in het register van De Nederlandsche Bank. Informatie over de inschrijving in het register van De Nederlandsche Bank vindt u op de website [www.dnb.nl](http://www.dnb.nl).

### 3.6. Vergoedingen aan partijen waarmee wij samenwerken

Wij betalen Zilver Wonen Fonds Beheer, Sheldon Invest en het bestuur van de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen voor de werkzaamheden die zij voor ons verrichten. In een schema ziet dit er zo uit:

<b>Partij waarmee wij samenwerken</b>	<b>Vergoeding</b>
Sheldon Invest	Wij betalen Sheldon Invest 4% over het bedrag van de obligaties die via Sheldon zijn verkocht. Sheldon Invest krijgt ook een vergoeding van iedere belegger voor het doorgeven van de inschrijving aan ons. Die vergoeding is € 250.
Zilver Wonen Fonds Beheer	Wij betalen Zilver Wonen Fonds Beheer 3% van het definitieve leenbedrag met een maximum van € 150.000 voor haar werkzaamheden voor de woningen (zie hoofdstuk 8). Wij betalen Zilver Wonen Fonds Beheer ook voor het structureren van ons en deze aanbieding van obligaties € 50.000.
Bestuur Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen	Wij betalen het bestuur van Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen eenmalig € 1.500. Daarnaast betalen wij het bestuur ieder jaar een management fee van € 500. Voor alle andere werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het organiseren van obligatiehouders vergaderingen en het uitwinnen van zekerheden, betalen wij een bedrag berekend op basis van een uurtarief dat ligt tussen de € 50 en € 250 euro (afhankelijk van de senioriteit van de betreffende medewerker).

#### 4. Informatie over de obligaties

In dit hoofdstuk leest u over de Obligaties zelf.

Euro	U leent het geld in euro uit. U krijgt het geld ook in euro terug.
Prijs	U leent geld uit aan ons. Dat kunt u doen voor € 25.000. Dat is de prijs voor 1 obligatie. Voor € 25.000 krijgt u dus 1 obligatie. De minimale afname bedraagt 4 obligaties.
Kosten	U kunt de obligaties via Sheldon Invest van ons kopen. Koopt u de obligatie via Sheldon Invest? Dan betaalt u € 250. Sheldon Invest rekent die kosten voor het doorgeven van uw inschrijving aan ons. Dat is een vaste prijs. U betaalt dus hetzelfde bedrag als u meer dan 1 obligatie koopt.
Minimum	U kunt minimaal 4 obligaties kopen.
Maximum	U kunt maximaal 200 obligaties kopen. Het kan zijn dat u niet alle obligaties krijgt. Daarover leest u in hoofdstuk 5
Totale lening	Wij zullen maximaal € 5.000.000 lenen van beleggers. Dat zijn maximaal 200 obligaties.
Tot wanneer kunt u obligaties kopen?	U kunt tot 31 juli 2017 obligaties kopen. Deze datum kunnen wij veranderen. Wanneer wij dat doen, leest u in hoofdstuk 5.
Vanaf wanneer leent u het geld uit?	U leent het geld uit vanaf de dag dat wij de obligaties uitgeven en u de obligaties heeft gekregen. Dat is op dezelfde dag. Wij laten u weten of u de obligaties krijgt.
Wanneer krijgt u het geld terug?	U krijgt het geld terug na precies 4 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de dag dat u de obligaties krijgt. Krijgt u bijvoorbeeld op 1 december 2016 de obligaties? Dan krijgt u op 30 november 2020 uw geld terug. Wij betalen u terug door woningen te verkopen of een lening bij een ander af te sluiten.
U kunt afspreken om het geld later terug te krijgen	<p>Wij kunnen u vragen of u het geld een jaar later wilt terug krijgen. De afspraken tussen u en ons gelden dan een jaar langer. Wij sturen u dan een e-mail of een brief. Dat doen wij 13 maanden van tevoren. Loopt de lening op 30 november 2020 af? Dan krijgt u uiterlijk op 31 oktober 2019 een brief van ons.</p> <p>Wilt u verlengen? Dan hoeft u niets te doen. Wilt u uw obligatielening niet verlengen? Dan moet u de brief ondertekend terug sturen.</p>

	<p>Wij kunnen u maximaal 6 keer vragen of u de lening voor een jaar wilt verlengen.</p> <p>Maximaal na 10 jaar zullen wij alle beleggers terugbetalen.</p>
Wat krijgt u terug van de lening?	U krijgt het hele bedrag van de lening terug. U krijgt dus € 25.000 per obligatie terug.
Hoeveel rente krijgt u?	U krijgt 4,5% rente. Dat is de rente die u krijgt per jaar. Voor 1 obligatie krijgt u ieder jaar van ons dus € 1.125 aan rente. Wij betalen de rente ieder kwartaal. U krijgt dus ieder kwartaal € 281,25 rente. De rente krijgt u vanaf de eerste dag dat u geld aan ons uitleent.
Hoe betalen wij de rente?	<p>Wij willen de rente betalen met het geld dat wij krijgen van de verhuur van onze woningen. Dat doen wij zo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lenen wij € 5.000.000? Dan betalen wij <b>€ 225.000</b> aan rente per jaar (<math>€ 5.000.000 \times 4,5\%</math>).</li> <li>2. Wij gebruiken een deel van de lening voor onze kosten (€ 766.548) en voor het aanhouden van de liquiditeitsreserve (€ 200.000). Lenen wij € 5.000.000? Dan kunnen wij voor <b>€ 4.033.453</b> woningen kopen (<math>€ 5.000.000 - € 966.548</math>).</li> <li>3. Wij verhuren de woningen voor minimaal 5,5% van de <b>marktwaarde</b> van de woningen in niet-verhuurde staat.</li> <li>4. Kopen wij voor € 4.033.453 woningen? Dan spreken wij bij al die woningen een korting af van 20%. De marktwaarde van de woningen is dan dus € 5.041.816. Wij krijgen dan <b>€ 277.300</b> voor de verhuur van onze woningen per jaar (<math>€ 5.041.816 \times 5,5\%</math>).</li> <li>5. Hoeveel geld we uiteindelijk krijgen van de verhuur hangt dus af van twee zaken: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de marktwaarde van de woningen.</li> <li>- welke huurprijs wij afspreken. En hoeveel de huurprijs ieder jaar verandert.</li> </ul> </li> <li>6. Wij betalen kosten voor de verhuur van onze woningen. In hoofdstuk 8 leest u meer over deze kosten. De kosten</li> </ol>

	<p>hiervoor zijn begroot op € 58.191 op jaarbasis. Daarnaast hebben wij administratiekosten voor het fonds. Deze kosten zijn € 17.500 per jaar. In totaal verwachten wij ieder jaar <b>€ 75.691</b> aan kosten te hebben (€ 58.191 + € 17.500).</p> <p>7. Ontvangen wij € 277.300 van de verhuur van onze woningen? Dan gaan hier eerst onze kosten van € 75.691 van af. Wij hebben dan nog <b>€ 201.609</b> om de rente te betalen. Dat berekenen wij zo <math>€ 277.300 - € 75.691 = € 201.609</math>. Als wij € 225.000 aan rente moeten betalen dan hebben wij een tekort van € 23.391. Wij betalen dan een deel van de rente met onze reserve. In hoofdstuk 8 leest u meer over onze reserve.</p> <p>8. Bij alle bovengenoemde getallen wordt geen rekening gehouden met inflatie.</p>
Kunnen wij de rente veranderen?	Nee, de rente staat vast. Wij kunnen de rente dus niet veranderen.
Wanneer krijgt u de rente?	U krijgt ieder kwartaal rente. U krijgt de rente uiterlijk op 5 april, 5 juli, 5 oktober en 5 januari. De eerste keer krijgt u de rente nadat de periode om in te schrijven is gestopt. Dat is natuurlijk wel de rente over de hele periode dat u de obligatie heeft. Pas als de lening helemaal is terugbetaald, krijgt u geen rente meer.
ISIN nummer	Onze obligaties hebben geen ISIN nummer gekregen.
Rang van de obligaties	De obligaties hebben onderling een gelijke rang. Dat betekent dat er geen beleggers zijn die voorrang krijgen als wij onze afspraken over de obligaties niet nakomen.
In het register staat hoeveel obligaties u heeft	Wij hebben een register. In dat register houden wij precies bij wie obligaties hebben gekocht en hoeveel obligaties dat zijn. De obligaties zijn dus op naam. De obligatie is geen fysiek stuk dat u van ons krijgt.
Een aparte stichting krijgt een eerste hypotheekrecht	De Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt een hypotheekrecht op de woningen die wij kopen. De stichting handelt niet in ons belang, maar in het belang van de beleggers. Betalen wij de rente niet? Of betalen wij de lening niet terug? Dan mag de stichting deze woningen verkopen. Daarmee betaalt de stichting eerst de redelijke kosten die zij heeft gemaakt om de woningen te verkopen. Daarna betaalt de stichting de rente en de lening. Of betaalt de stichting de rente en de lening voor een deel. Hoeveel de



	stichting kan betalen, hangt af van het geld dat de stichting krijgt van de verkoop van de woningen na aftrek van alle kosten.
U gaat akkoord met de afspraken in de trustakte	<p>Wij maken afspraken met de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Die afspraken staan in de trustakte. Die vindt u in bijlage 1 bij dit prospectus. Die afspraken hebben gevolgen voor alle beleggers. De stichting mag bijvoorbeeld het volgende doen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De stichting mag eisen dat wij onze afspraken nakomen die in dit prospectus staan. De stichting mag hiervoor ook een procedure starten bij een rechter. U mag dit niet zelf doen.</li><li>2. De stichting mag met ons de afspraken over de obligaties veranderen.</li><li>3. De stichting mag met ons afspreken dat wij u later mogen betalen.</li><li>4. De stichting mag de woningen verkopen als wij de afspraken met u niet nakomen. Wanneer de stichting dat precies mag doen, leest u in de trustakte.</li></ol>

#### **4.1. Wij mogen de lening eerder terugbetalen**

Wij mogen de lening eerder terugbetalen. Dat mag de hele lening zijn, maar ook een deel van de lening. Dat beslissen wij. U kunt niet beslissen om de lening eerder terugbetaald te krijgen.

Betalen wij de lening eerder terug? Dan sturen wij u een e-mail. Dat doen wij maximaal 4 weken van tevoren. Betalen wij de lening eerder terug? Dan betalen wij ook meteen rente. Dat is de rente tot aan de dag dat wij u terugbetalen. Wij maken het geld over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft doorgegeven.

#### **4.2. Hoe betalen wij u terug?**

Wij betalen u terug door woningen te verkopen. Wij kunnen de woningen aan particulieren of aan professionele partijen verkopen.

Wij kunnen een woning pas verkopen als Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen het hypotheekrecht op die woning vrijgeeft. Dat zal de stichting doen als wij woningen willen verkopen. Met het geld van de verkoop betalen wij u.

Verkopen wij de woningen nog niet? Bijvoorbeeld omdat de markt ongunstig is? Of omdat de woning nog is verhuurd? Dan kunnen wij u vragen om langer geld aan ons te lenen. Wilt u niet langer dan afgesproken geld aan ons lenen? En hebben wij niet genoeg winst gemaakt met de verhuur of de verkoop van de woningen om u daarmee terug te betalen? Dan kunnen wij u ook op een andere manier terugbetalen. Wij kunnen bijvoorbeeld geld lenen van een ander.

Bijvoorbeeld van een bank. Het kan zijn dat de bank het hypotheekrecht eist voor de lening. De stichting zal dan het hypotheekrecht op woningen vrijgeven. Met het geld dat wij lenen betalen wij u dan terug.

#### **4.3. U heeft geen voorrang als wij u niet betalen**

Betalen wij de rente niet meer? Of betalen wij de lening niet terug? Dan heeft u geen voorrang op anderen waar wij aan moeten betalen. Dat betekent dat u dus niet eerder dan andere personen uw geld en de rente krijgt.

Soms krijgen anderen wel voorrang. Bijvoorbeeld als wij een eerste hypotheekrecht hebben gegeven aan anderen. Zij krijgen dan eerder dan u het geld en de rente. Dat mogen wij met anderen afspreken. Wij hebben dit bijvoorbeeld afgesproken met de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. De stichting heeft dus wel voorrang.

#### **4.4. Wij geven de stichting een eerste hypotheekrecht op de woningen**

Wij geven zekerheid aan de stichting voor de obligatielening. Wij geven daarom een eerste hypotheekrecht aan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Dat eerste hypotheekrecht gaat over de woningen die wij zullen aankopen met het geld van de obligaties.

Krijgt Zilver Wonen Obligatie Fonds IV bijvoorbeeld een obligatielening van € 5.000.000? En koopt Zilver Wonen Obligatie Fonds IV woningen voor circa € 4.000.000? Dan krijgt de stichting een hypotheekrecht voor de marktwaarde van de woningen. Een taxateur stelt de marktwaarde vast. De marktwaarde is meer dan € 4.000.000. Zilver Wonen Obligatie Fonds IV koopt de woningen namelijk met een korting.

Zilver Wonen Obligatie Fonds IV mag ook een 2<sup>e</sup> recht van hypotheek laten bestaan op een woning die zij heeft gekocht of zal kopen. Dit 2<sup>e</sup> recht van hypotheek zal altijd boven de marktwaarde liggen. De stichting is verplicht om hier haar medewerking aan te verlenen.

Dat betekent dat als wij niet of niet op tijd aan onze beleggers betalen, de stichting woningen kan verkopen. Dat doet de stichting voor alle beleggers. Met het geld van de verkoop betaalt de stichting de rente en de lening terug. Wij geven de stichting een recht van hypotheek. Dat betekent dat de stichting woningen kan verkopen als wij u niet op tijd betalen.

Het kan zijn dat wij de stichting vragen om het hypotheekrecht helemaal of voor een deel vrij te geven voordat wij u de lening terugbetalen. Dat vragen wij alleen aan de stichting als wij woningen verkopen. Dat betekent dat de stichting minder of geen hypotheekrechten over houdt.

De stichting moet hieraan meewerken. Behalve als wij op dat moment onze afspraken met u niet nakomen. Bijvoorbeeld als wij u geen rente meer betalen of de lening niet aan u terugbetalen. Dan hoeft de stichting het hypotheekrecht niet vrij te geven.

Hoeven wij u nog niet terug te betalen? Dan is ons doel om met het geld van de verkoop van de woningen nieuwe woningen te kopen. Wij zullen de stichting steeds weer het recht van hypotheek geven op nieuwe woningen. De stichting krijgt dus een eerste hypotheekrecht als wij een nieuwe woning kopen. Het kan zijn dat wij nog geen nieuwe woningen kopen. Bijvoorbeeld omdat er geen nieuwe woningen te kopen zijn. Dan heeft de stichting dus minder hypotheekrechten. Of helemaal geen hypotheekrechten als wij alle woningen verkopen en geen nieuwe woningen kopen.

Voor het eerste hypotheekrecht hebben wij afspraken gemaakt met de stichting. Deze afspraken staan in een trustakte. Die akte vindt u in bijlage 1 van dit prospectus. De trustakte staat ook op onze website.

#### **4.5. Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer opeisen?**

Wij betalen u uw lening terug. Ook betalen wij u rente. Wij spreken met u af wanneer wij u terugbetalen. Doen wij dat niet? Dan heeft u 5 jaar om het bedrag dat u aan ons heeft geleend van ons op te eisen. Dat geldt ook voor de rente. Die 5 jaar begint op de dag dat wij u hadden moeten betalen.

## **5. Als u obligaties wilt kopen**

Heeft u dit prospectus gelezen? En wilt u onze obligaties kopen? Dan leest u hieronder hoe u dat kunt doen.

### **5.1. U schrijft zich in**

Om obligaties te kunnen kopen, moet u 2 dingen doen:

1. U vult het inschrijfformulier in. Dit formulier treft u aan als bijlage 2. U maakt een kopie van de bijlagen die nodig zijn. Welke bijlagen u moet opsturen, staat op het inschrijfformulier. U stuurt dit formulier met de bijlagen aan Sheldon Invest. U kunt uw inschrijving dan niet meer veranderen. U kunt zich inschrijven tot 31 juli 2017. U moet er voor zorgen dat Sheldon Invest uw formulier op tijd ontvangt.

Wij kunnen de inschrijfdatum veranderen. Wij kunnen een eerdere datum nemen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als wij genoeg inschrijvingen hebben om alle obligaties te verkopen. Veranderen wij de inschrijfdatum? Dan zullen wij dat op onze website bekend maken. Heeft u zich al ingeschreven? Dan sturen wij u een e-mail.

2. U betaalt het bedrag waarvoor u obligaties van ons wilt kopen. Dat doet u door het bedrag over te maken op onze bankrekening. Wij laten u weten op welk bankrekeningnummer en welke datum u het bedrag moet hebben betaald. Wij sturen u daarvoor een e-mail of een brief als wij uw inschrijfformulier van Sheldon Invest hebben ontvangen.

Hebben wij al uw informatie en uw betaling ontvangen? Dan zullen wij u laten weten of u de obligaties krijgt. Wij sturen u dan een e-mail of een brief. Dat doen wij binnen 3 dagen nadat wij uw geld hebben ontvangen. De afspraken tussen u en ons gelden vanaf de datum van onze brief of e-mail waarin staat dat u obligaties krijgt. Op die dag leveren wij ook de obligaties aan u. Dat doen wij door in ons register te registreren dat u onze obligaties heeft gekocht en hoeveel obligaties dat zijn.

Het kan zijn dat u minder obligaties krijgt dan u op uw inschrijfformulier heeft aangegeven. Of dat u geen obligaties krijgt. Bijvoorbeeld als meer personen onze obligaties willen kopen dan wij verkopen. U krijgt dan uw geld terug. Wij maken dit over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft doorgegeven. Dat doen wij binnen 3 dagen nadat wij uw geld hebben ontvangen.

Op onze website zullen wij bekend maken hoeveel obligaties wij in totaal hebben verkocht. Dat doen wij uiterlijk op 31 juli 2017 als wij de inschrijfdatum niet hebben veranderd.

## **5.2. Wij kunnen de aanbieding stoppen**

Wij kunnen de aanbieding van de obligaties stoppen. Dat doen wij niet zomaar. Dat kunnen wij doen als wij vinden dat wij niet genoeg inschrijvingen hebben ontvangen. Stoppen wij de aanbieding? En heeft u al een obligatie? Dan stopt de obligatie en betalen wij u eerder terug. Wij sturen u hierover een e-mail. Ook zetten wij een bericht op onze website. U krijgt uw geld binnen 14 dagen nadat wij u een e-mail hebben verstuurd terug. Wij maken het geld over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft doorgegeven. U krijgt geen rente betaald. Heeft u al geld gestort, maar nog geen obligatie ontvangen? Dan krijgt u uw geld terug. Wij laten u per e-mail weten als wij de aanbieding stoppen. Ook zullen wij dit bekend maken op onze website.

De vergoeding van € 250 die u aan Sheldon Invest heeft betaald, krijgt u niet van Sheldon Invest terug.

## **6. Als u obligaties wilt verkopen**

Wilt u niet wachten tot wij de lening aan u terugbetalen? Dan mag u onze obligaties verkopen. Onze obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs. Ook worden onze obligaties niet verhandeld op een andere geregementeerde markt. U moet dus zelf een andere koper vinden voor uw obligaties.

U heeft geen toestemming nodig van ons. U moet het ons wel laten weten als u de obligaties heeft verkocht. Wij zullen dan de gegevens in ons register aanpassen. Wij hebben een schriftelijke overeenkomst van u en de koper van de obligaties nodig. Als wij het register hebben aangepast, zullen wij u en de koper daarover een bericht sturen.

## **7. Informatie over ons**

### **7.1. Wat doen wij?**

Wij zijn een bedrijf dat woningen koopt en deze verhuurt aan de personen die de woningen aan ons hebben verkocht.

Een eigen huis is meer dan woongenot alleen. Het is op latere leeftijd een belangrijke vorm van vermogen. Dit deel van het vermogen kan opgesloten zijn in het huis. Toegang hiertoe is dan vaak alleen mogelijk door de woning te verkopen en naar een andere (huur) woning te verhuizen. Voor een grote groep ouderen is verhuizen een ongewenste optie. Men wil graag in de vertrouwde omgeving en in het vertrouwde huis blijven wonen.

Wij voorzien in deze behoefte. Wij bieden woningeigenaren de mogelijkheid om hun woning te verkopen en direct weer van ons terug te huren. De woningeigenaar heeft de volgende voordelen:

1. de woningeigenaar krijgt de verkoopprijs van de woning zonder te hoeven verhuizen.
2. de woningeigenaar heeft zekerheid over de koopprijs.
3. de woningeigenaar kan zonder makelaar zijn woning aan ons verkopen.
4. de woningeigenaar heeft zekerheid over de verkoop. Wij werken niet met een financieringsvoorbehoud.
5. wij zorgen voor het onderhoud van de woning.

Wij verwachten daarom dat voldoende woningeigenaren bereid zijn om hun woning met een korting aan ons te verkopen.

Na de verkoop van de woning is de woningeigenaar niet langer eigenaar, maar huurder. Wij sluiten dus tegelijk een koopovereenkomst en een huurovereenkomst met de woningeigenaar. Onze doelstelling is om de woningen te verhuren voor de periode dat de huurder dat wilt. Pas als de huurovereenkomst stopt, verkopen wij de woning. Wij willen de woningen uiteindelijk met winst verkopen.

### **7.2. Onze werkwijze**

Wij werken volgens een vaste werkwijze. Deze bestaat uit 4 stappen:

1. de selectie van de woningen
2. de aankoop van de woningen
3. de verhuur van de woningen
4. de verkoop van de woningen

### **Stap 1: de selectie van woningen**

Wij selecteren de woningen volgens een aantal eisen. Dat zijn de volgende eisen:

- Wij kopen woningen in de volgende provincies: Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant.
- De woning is minimaal € 150.000 en maximaal ongeveer € 450.000 waard. Het gaat om de marktwaarde in niet-verhuurde staat. Dat is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht zou worden.
- De woning is goed onderhouden. Wij vragen hiervoor een bouwkundige keuring van een deskundige die wij aanwijzen. Deze deskundige geeft hiervan een bouwkundig rapport. De helft van de kosten van deze keuring betalen wij.  
De andere helft betaalt de woningeigenaar. Kopen wij uiteindelijk de woning? Dan betalen wij alle kosten van deze keuring.
- Een deskundige bepaalt de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat. Dat is een deskundige die wij aanwijzen. Deze deskundige zal een taxatierapport opstellen. De helft van de kosten van dit rapport betalen wij. De andere helft betaalt de woningeigenaar. Kopen wij uiteindelijk de woning? Dan betalen wij alle kosten van de taxatie.
- De woning heeft naar onze verwachting niet te veel onderhoud nodig.

Ook de woningeigenaar moet aan onze eisen voldoen:

- De woningeigenaar moet minimaal 65 jaar oud zijn. Deze doelgroep zal over het algemeen de lening voor de woning helemaal of voor een deel hebben afgelost. Voor hen zal deze mogelijkheid het grootste voordeel opleveren. Er hoeft dan namelijk niets of bijna niets van het geld van de verkoop te worden gebruikt voor de aflossing van de rest van de lening.
- Wij kopen de woningen alleen als wij een korting krijgen op de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat. Dat is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht zou worden. Hiermee moet de woningeigenaar het eens zijn. Wij vragen een korting van 20%. Wij willen dus winst maken als we de woning weer verkopen. Wij verkopen de woning dan wel voor de marktwaarde in niet-verhuurde staat. Wij verhuren de woning voor een huurprijs die per maand betaald moet worden. Deze huurprijs is minimaal 5,5% van de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat. Is de woning € 200.000 waard? Dan is de huurprijs dus minimaal € 11.000 per jaar. Dat is € 916,66 per maand. Hier moet de woningeigenaar ook akkoord mee zijn.
- Heeft de woningeigenaar geld geleend voor de woning? Dan moet die lening lager zijn dan 80 % van de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat.

Wij kunnen deze eisen veranderen en andere afspraken maken met woningeigenaren. Wij kunnen woningen kopen die buiten het profiel vallen zoals beschreven in 7.2. Bijvoorbeeld woningen die van jongere personen worden gekocht, of woningen die niet terug verhuurd worden aan de verkoper. Wij doen dit als deze woningen naar verwachting op korte termijn een



aantrekkelijke verkoopwinst op kunnen leveren. Wij noemen dit transactiewoningen (zie hoofdstuk 8). Wij mogen dit doen met maximaal 35% van het leenbedrag. Deze woningen dienen wel te voldoen aan de overige criteria, zoals:

- Marktwaarde ligt tussen de € 150.000 en € 450.000
- De woning is gelegen in Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland of Noord-Brabant
- De woning is goed onderhouden
- De huurprijs is ten minste 5,5% van de marktwaarde

Hoe vinden wij de woningeigenaren? Wij gaan actief op zoek naar woningeigenaren. Dat doen wij door advertenties te plaatsen in regionale dagbladen en weekbladen en door radio- en tv reclames. Daarnaast sturen wij woningeigenaren die 65 jaar of ouder zijn en een woning hebben in onze prijsklasse een brief. Wij hebben hiervoor een lijst van woningeigenaren die ouder zijn dan 65 jaar. Wil de woningeigenaar meer informatie van ons ontvangen? Of wil de woningeigenaar een afspraak met ons? Dan kan de woningeigenaar ons dat laten weten. Wij nemen daarna contact op met de woningeigenaar.

### **Stap 2: de aankoop van de woningen**

Voldoet de woning aan ons profiel en is de woningeigenaar akkoord met onze afspraken? Dan sluiten wij een koopovereenkomst met de woningeigenaar. Die sluiten wij bij de notaris. Wij worden dan eigenaar van de woning. De notaris zal tegelijk het eerste hypotheekrecht dat Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt, vastleggen.

### **Stap 3: de verhuur van de woningen:**

Wij sluiten de huurovereenkomst tegelijk met het sluiten van de koopovereenkomst. Na de verkoop wordt de woningeigenaar dus meteen huurder van de woning. Wij verwachten dus weinig leegstand te hebben. De huurprijs is minimaal 5,5 % van de marktwaarde van de woning in niet-verhuurde staat. Welke huurprijs wij precies rekenen, spreken wij af met iedere woningeigenaar apart. Is de huurprijs hoger? Dan ontvangen wij dus meer huur.

De huurprijs volgt de prijzenontwikkeling van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het Centraal Bureau voor de Statistiek bepaalt ieder jaar hoeveel de prijzen moeten veranderen. De huurprijs van de woningen verandert ieder jaar mee.

Wij hebben de volgende werkzaamheden voor de verhuur:

- Wij voeren het operationeel beheer. Bijvoorbeeld het werven en selecteren van woningen en het verkopen van woningen.
- Wij voeren de administratie van de woningen. Bijvoorbeeld het innen van de huur en het jaarlijks bepalen van de huurprijs van de woningen.

- Wij doen het technisch beheer. Bijvoorbeeld het plannen en laten uitvoeren van onderhoud aan de woningen en het aansturen van de bedrijven die het onderhoud uitvoeren.
- Wij verzorgen de klantenservice voor huurders. Bijvoorbeeld het versturen van brieven en e-mails aan huurders, het ontvangen van brieven en e-mails van huurders en het beantwoorden van klachten van huurders en het telefonisch te woord staan van de huurders.

#### **Stap 4: de verkoop van de woningen:**

Wij kunnen de woning verkopen als de huurovereenkomst stopt. Of als de verhuurder eerder de woning verlaat. Wij hebben de woning voor minder dan de marktwaarde in niet-verhuurde staat gekocht. Wij willen proberen de woning met winst te verkopen.

Wij kunnen de woning ook (door)verhuren als de huurovereenkomst stopt. Of als de verhuurder eerder de woning verlaat. Zijn de marktomstandigheden voor het verkopen ongunstig? Of zijn de marktomstandigheden om te verhuren juist gunstig? Dan kunnen wij besluiten om de woning aan een nieuwe huurder te verhuren.

Besluiten wij de woning uiteindelijk te verkopen? Dan zullen wij de woning te koop aanbieden. Wij verwachten dat wij voor de verkoop van de woning kosten moeten maken voor bijvoorbeeld een makelaar. De hoogte van deze kosten is naar verwachting 2% van de verkoopprijs van de woning.

#### **7.3. Met welke deskundigen werken wij samen?**

Bij de aankoop van de woningen werken wij samen met onafhankelijke deskundigen. Deze deskundigen horen niet bij de groep van bedrijven waar wij bij horen. Hebben wij een woning gevonden die aan onze eisen voldoet? Dan selecteren wij een deskundige in de omgeving van de woning.

Voor het vaststellen van de waarde van de woning selecteren wij NVM-makelaars die zijn ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert. De taxatierapporten laten wij door het NWWI (Nederland Woning Waarde Instituut) valideren. Voor de bouwkundige keuringen van de woningen selecteren wij deskundigen die ons een keuringsrapport geven dat voldoet aan de NHG-normen.

Er zijn geen belangenconflicten tussen ons en de deskundigen waarmee wij zullen samenwerken.

#### **7.4. Wij keren winst uit aan onze aandeelhouders**

Na ieder kalenderjaar bepalen wij of wij winst hebben gemaakt. Het gaat om de winst na aftrek van belastingen. Hebben wij winst gemaakt? En is ons eigen vermogen positief? Dan is het beleid van ons bestuur om 50% van die winst aan onze aandeelhouders te betalen. Hebben wij geen

winst gemaakt? Dan krijgen onze aandeelhouders geen dividend. Hebben wij verlies gemaakt? Dan krijgen onze aandeelhouders natuurlijk ook niets.

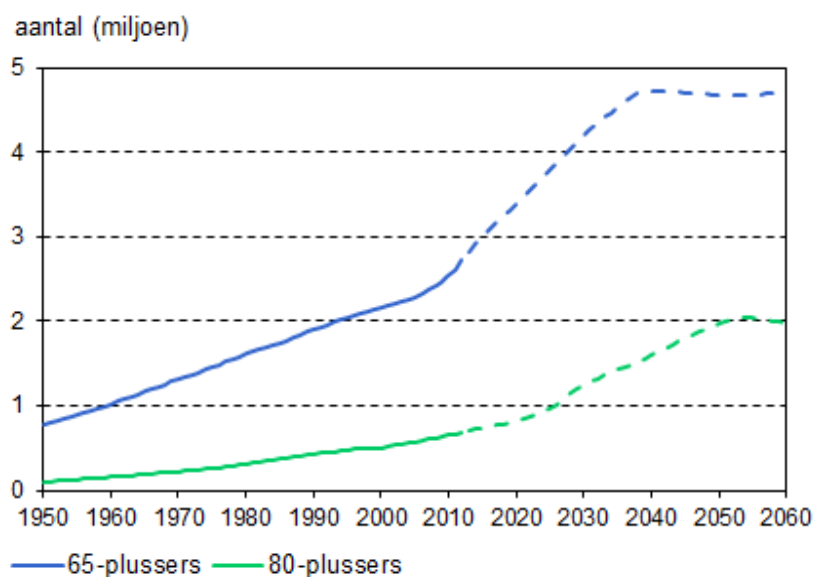
Hebben wij winst aan onze aandeelhouders betaald? En hebben wij daarna verlies gemaakt? Dan kan het dus zijn dat wij u niet kunnen terugbetalen.

### 7.5. Belangrijkste markten

Wij richten ons op de markt van senioren die interesse hebben om de overwaarde van hun woning te verzilveren. Wij richten ons op de gehele woningmarkt en niet specifiek op de markt van seniorenwoningen.

#### Het aantal senioren in Nederland en de ontwikkeling hiervan

Vanaf 2013 zal het aantal ouderen versneld toenemen (zie onderstaand figuur). Volgens de CBS bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toenemen van 2,7 miljoen in 2012 tot een hoogtepunt van 4,7 miljoen in 2041. Tot 2060 blijft dan het aantal 65-plussers schommelen rond 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen sterk stijgen en vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe.



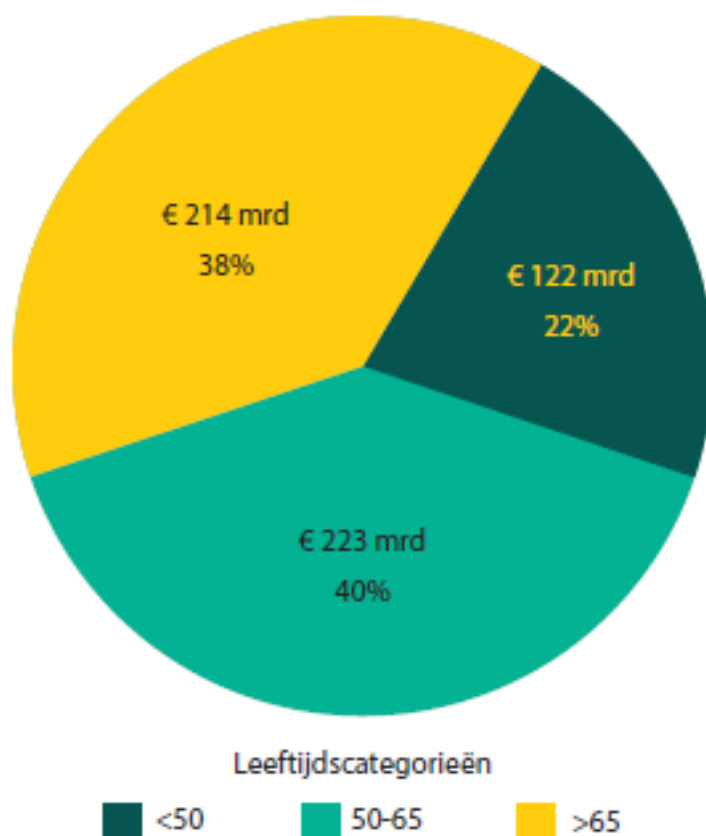
Bron: "CBS Bevolkingsprognose"

#### De woning voorraad van senioren in Nederland

Van de 65-plussers in Nederland heeft een groot deel een eigen woning. Afhankelijk van de leeftijd is dat 30%-60% van deze groep.

### Overwaarde per leeftijdsgroep

Onze doelgroep heeft niet alleen een eigen woning. Het gaat ons juist om de overwaarde van de eigen woning. Onderstaand figuur laat een verdeling van de overwaarde van de eigen woning zien voor verschillende generaties. De jongste generatie (personen jonger dan vijftig jaar) heeft nog weinig overwaarde: de periode om af te lossen is nog kort geweest. Ook zijn de prijzen van woningen niet veel gestegen of zelfs gedaald vanaf 2009. De twee oudere generaties (tussen 50 en 65 jaar en vanaf 65 jaar) hebben samen 75% van de overwaarde.



Bron: WoON2012

### De regio waar wij woningen aankopen

Een aantal gemeenten in Nederland verwacht een afname van het aantal huishoudens tot 2040 (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Dit geldt met name voor gemeenten in Noordoost Groningen, het zuiden van Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. Dit zijn de 'krimpgemeenten'. Wij zullen daarom geen woningen kopen in deze gemeenten. Wij zullen ons alleen richten in de volgende provincies: Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant.

### **De markt van woningen tussen € 150.000 en € 450.000**

Wij kopen woningen met een marktwaarde in niet-verhuurde staat vanaf € 150.000 tot circa € 450.000. Dit is het grootste deel van de koopwoningmarkt in Nederland. Doordat wij ons richten op het grootste deel van de koopwoningmarkt, kunnen wij ook het grootste deel van de senioren doelgroep van woningverkopers bereiken. Hierdoor hebben wij een ruimere keuze aan woningen. De woningen met deze prijs zijn appartementen, rijtjeswoningen, hoekwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen. Woningen met deze prijs zijn vaak makkelijker te verkopen. De ontwikkeling van de prijs van deze woningen is de afgelopen periode ook gunstig geweest. Wij verwijzen naar deze tabel met de prijsontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder.

<b>Woningtype</b>	<b>Prijsontwikkeling 2013-2 (%)</b>	<b>Prijsontwikkeling 2014-2 (%)</b>	<b>Prijsontwikkeling 2015-2 (%)</b>	<b>Prijsontwikkeling 2016-2 (%)</b>
Appartement	-1,3	1,4	3,3	6,8
Tussenwoning	-1,7	1,4	3,3	5,1
Hoekwoning	-2,0	1,5	2,7	5,4
Twee-onder- één kap	-1,5	1,1	2,4	4,4
Vrijstaand	-3,0	0,9	1,2	2,0

**Bron:** CBS.

De woningen in dit deel van de woningmarkt zullen bij verhuur over het algemeen een hogere huurprijs hebben. Het zijn zogenaamde vrije sector huurwoningen. Bij de vrije sector huurwoningen is er voor de verhuurder een grotere vrijheid om de huurprijs te bepalen.

### **De Nederlandse woningmarkt**

De ontwikkelingen van de Nederlandse woningmarkt zijn van belang voor onze vooruitzichten. Om inzicht te geven in de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt staat hieronder een link naar het Kwartaalbericht Woningmarkt van de Rabobank. Dit kwartaalbericht werd gepubliceerd op 11 mei 2016. Het bericht kunt u nalezen op:

<https://economie.rabobank.com/publicaties/2016/mei/woningmarkt-stevent-af-op-hoog-aantal-verkopen-en-flinke-prijsstijgingen/>

### **7.6. Belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen jaar**

Wij zijn opgericht op 15 juli 2016. Er zijn geen recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor ons en die van grote betekenis zijn voor onze solvabiliteit.

### **7.7. Belangrijkste investeringen**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Wij hebben nog geen afspraken gemaakt met woningeigenaren over de aankoop van de woningen of over de verhuur van woningen. Wij zullen pas afspraken

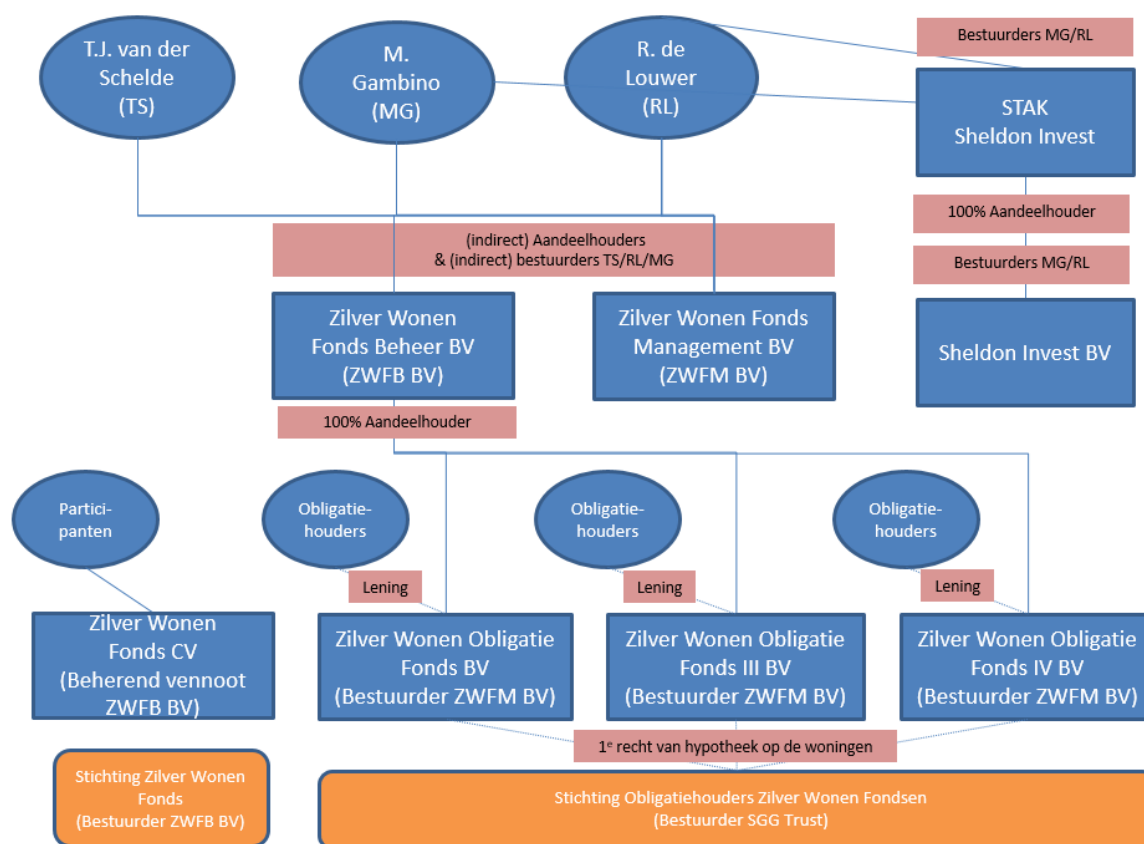
maken over het kopen en verhuren van woningen als de periode om in te schrijven stopt. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de prijs van de woning en de huurprijs.

### 7.8. Belangrijkste contracten

Voor ons bedrijf hebben wij een contract afgesloten met Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest. Dit zijn contracten benodigd om ons bedrijf te kunnen voeren. U leest over deze afspraken in hoofdstuk 4.

### 7.9. Hoe ziet ons bedrijf er uit?

Wij maken onderdeel uit van een groep van bedrijven. Hieronder ziet u welke bedrijven dat zijn:



De groep richt zich op het aankopen van woningen en verhuren van woningen, zoals dat ook de werkzaamheden zijn van ons. Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. treedt daarbij op als de partij die de feitelijke werkzaamheden verricht. Dat doet Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. voor ons en ook voor:

Zilver Wonen Fonds C.V.

Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.

Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.

Deze vennootschappen hebben vergelijkbare eisen aan de woningen die zij kopen. U leest hier meer over in de tabel hieronder:

<b>Eisen aan de woningen</b>	<b>Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.</b>	<b>Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.</b>	<b>Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.</b>	<b>Zilver Wonen Fonds CV</b>
<b>Erfpacht</b>	Ja	Ja	Ja	Nee
<b>Appartement</b>	Ja	Ja	Ja	Nee
<b>Overige woningen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Waarde woning</b>	150.000 – 450.000	150.000 – 450.000	> 150.000	150.000 – 300.000
<b>Gebied</b>	Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant	Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant	Randstad	Randstad

Wij zullen geen woningen kopen waar een van de onderstaande vennootschappen eigenaar van is:

Zilver Wonen Fonds C.V.

Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.

Zilver Wonen Obligatie Fonds III B.V.

Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. voert werkzaamheden voor ons uit. Welke werkzaamheden Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. voor ons verricht, staat in de overeenkomst die wij met Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. hebben gesloten. U leest daarover in hoofdstuk 3. Voor de uitvoering van deze feitelijke werkzaamheden zijn wij afhankelijk van Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. Wij hebben zelf geen personeel in dienst.

U ziet in het schema dat Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. ook al onze aandelen heeft en alle stemrechten die bij de aandelen horen. Drie personen hebben uiteindelijk de aandelen van Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. Dat is de heer Marco Gambino, de heer Remco de Louwer en de heer Ton van der Schelde.

Wij werken samen met Sheldon Invest. Stichting Administratiekantoor Sheldon Invest is enig aandeelhouder van Sheldon Invest. Stichting Administratiekantoor Sheldon Invest heeft certificaten uitgegeven. De heren Marco Gambino en Remco de Louwer vormen het bestuur van Sheldon Invest en van de Stichting Administratiekantoor Sheldon Invest.

### **7.10. Informatie over onze aandelen**

Wij hebben voor een bedrag van € 100 aandelen geplaatst. Dat zijn de aandelen die wij in totaal hebben uitgegeven. Dat zijn 100 aandelen. Dit bedrag is ook gestort. Dat bedrag hebben wij dus ontvangen.



## 8. Financiële aspecten

Wij willen de obligaties verkopen om woningen in Nederland te kopen. Wij richten ons op woningen met een marktwaarde in niet-verhuurde staat vanaf € 150.000. Het gaat om de waarde die de woning heeft als die op dat moment verkocht zou worden. U leest hierover meer in hoofdstuk 8.1 en 8.2. Wij zullen starten met het kopen van woningen als de periode om in te schrijven voor deze obligaties is gestopt. Wij houden al het geld van de lening op onze bankrekening, behalve het geld dat wij nodig hebben om de kosten van de aanbidding te betalen. Wij hebben een schatting van deze kosten gemaakt. Het kan zijn dat de kosten hoger of lager zijn dan wij verwachten. Zijn de kosten hoger? Dan kan het zijn dat wij niet genoeg geld hebben om u rente te betalen. Wij moeten dan onze reserve aanspreken.

### 8.1. Aankoopoverzicht

Onderstaand een overzicht van de fondsinvestering bij een leenbedrag van € 5.000.000.

<b>Leningbedrag</b>		<b>5.000.000</b>
<b>Kosten van de aanbidding (8.1.1)</b>		
Kosten voor juridische begeleiding en advisering	30.000	
Kosten voor de structurering	50.000	
Kosten voor fiscale begeleiding en advisering	5.000	
Kosten voor onze oprichting	2.500	
Kosten voor de start van het bestuur van de Stichting	1.500	
Kosten voor de marketing voor de verkoop van de obligaties	50.000	
Kosten voor het plaatsen van de obligaties	200.000	
Niet verrekenbare BTW	18.690	
<b>Totale kosten van de aanbidding</b>		<b>357.690</b>
<b>Kosten van het kopen van de woningen (8.1.2)</b>		
Overdrachtsbelasting	82.500	
Notariskosten voor de aankoop van de woningen	33.750	
marketingkosten om de woningeigenaren te vinden	75.000	
werving en selectiekosten van de woningen	150.000	
Taxatiekosten	20.000	
Bouwkundige keuring	17.000	
Niet verrekenbare BTW	30.608	
<b>Totale kosten van het kopen van de woningen</b>		<b>408.858</b>
liquiditeitsreserve		200.000

### **8.1.1. Kosten van de aanbidding**

Wij willen in totaal € 5.000.000 van beleggers lenen. Wij willen het volgende doen met dit bedrag:

1. Wij zullen met het bedrag van de lening woningen aankopen. Wij verwachten dat wij woningen zullen aankopen voor een bedrag van € 4.642.310. Dat is exclusief kosten die wij hebben voor de aankoop van de woningen en exclusief onze liquiditeitsreserve.
2. Wij zullen met het bedrag van de lening de kosten van deze aanbidding betalen. Wij verwachten dat wij in totaal € 357.690 aan kosten hebben voor deze aanbidding van obligaties. Het gaat om de volgende kosten:

#### **Kosten voor juridische begeleiding en advisering**

Deze kosten zijn € 30.000. Dit zijn vaste kosten.

#### **Kosten voor de structurering**

Dit zijn kosten die Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. ons berekent. Structureringskosten zijn kosten voor het opstellen van het prospectus en de vergoeding voor Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. De structureringskosten en de vergoeding voor Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. zijn € 50.000. Dit zijn vaste kosten.

#### **Kosten voor fiscale begeleiding en advisering**

Deze kosten zijn € 5.000. Dit zijn vaste kosten.

#### **Kosten voor onze oprichting**

Deze kosten zijn € 2.500. Dit zijn vaste kosten.

#### **Kosten voor de start van het bestuur van de Stichting**

Deze kosten zijn € 1.500. Dit zijn vaste kosten. Daarnaast berekent het bestuur ook kosten voor haar werkzaamheden voor de stichting. Die vindt u in de trustakte.

#### **Kosten voor de marketing voor de verkoop van de obligaties**

Het gaat bijvoorbeeld om kosten voor online media, radio of TV reclames en brochures. Deze kosten zijn € 50.000. Dit zijn vaste kosten

#### **Kosten voor het plaatsen van de obligaties**

Wij betalen Sheldon Invest 4% over het bedrag van de obligaties die via Sheldon Invest zijn verkocht. Verkopen wij via Sheldon Invest voor het bedrag van € 5.000.000 aan obligaties? Dan zullen deze kosten € 200.000 zijn. Verkopen wij minder obligaties? Dan is de vergoeding voor Sheldon Invest ook lager.

### **Niet verrekenbare BTW**

Belastingen die wij zullen moeten betalen. Wij zijn vrijgesteld van BTW. Dat betekent dat wij de BTW die wij moeten betalen, niet terugkrijgen van de Belastingdienst. De hoogte van de BTW voor onze structurering schatten wij in op € 18.690.

Bovengenoemde kosten zijn niet afhankelijk van het bedrag dat wij lenen. Behalve de kosten van Sheldon Invest. Lenen wij minder dan € 5.000.000? Dan zijn de kosten in verhouding tot de lening dus hoger.

### **8.1.2. Kosten van het kopen van de woningen**

Wij zullen woningen aankopen met het geld van de obligatielening. Wij zullen dat doen als de periode om in te schrijven stopt. Wij zullen met het geld van de lening de kosten van het kopen van de woningen betalen. Wij verwachten dat wij in totaal € 408.858 aan kosten hebben voor het kopen van de woningen. Het gaat om de volgende kosten:

#### **Overdrachtsbelasting**

Wij zullen voor de aankoop van de woningen 2% overdrachtsbelasting over de aankoopprijs van de woningen betalen. Wij verwachten dat dit € 82.500 zal kosten.

#### **Notariskosten voor de aankoop van de woningen**

Wij zullen notariskosten hebben voor de aankoop en de verkoop van de woningen en het geven van het eerste hypotheekrecht. Wij verwachten dat dit € 33.750 zal kosten.

#### **Marketingkosten om de woningeigenaren te vinden**

Wij zullen marketingkosten hebben om de woningeigenaren te vinden. Deze kosten kunnen bestaan uit kosten voor direct mailings, radio of TV reclames. Dit kost € 75.000. Dit zijn vaste kosten.

#### **Werving en selectiekosten van de woningen**

Wij zullen werving en selectiekosten van de woningen hebben die wij als vergoeding aan Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. zullen betalen. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende werkzaamheden:

- Het opvolgen van aanvragen uit de marketingcampagne (meestal telefonisch).
- Het bezoeken van woningeigenaren, bijvoorbeeld om het concept nader toe te lichten.
- Het bezoeken van woningeigenaren om hun woning te beoordelen.
- Het voeren van onderhandelingen met verkopers van woningen over de prijs van de woning en de prijs voor de verhuur van de woning.
- Het aansturen van notarissen, taxateurs en bouwkundig ingenieurs.

Wij verwachten dat dit maximaal 3% van de totale lening zal zijn. Lenen wij voor € 5.000.000? Dan zijn die kosten € 150.000. Lenen wij voor een lager bedrag?. Dan zijn deze kosten ook lager. Wij betalen Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. deze kosten direct bij het definitief doorgaan van de emissie.

### **Taxatiekosten**

Wij zullen taxatiekosten hebben om de woningen te taxeren voor aankoop. Wij verwachten dat dit € 20.000 zal kosten.

### **Bouwkundige keuring**

Wij zullen kosten voor bouwkundige keuringen van de aan te kopen woningen hebben. Wij verwachten dat dit € 17.000 zal kosten.

### **Niet verrekenbare BTW**

Wij zullen belasting moeten betalen. Wij zijn vrijgesteld van BTW. Dat betekent dat wij de BTW die wij moeten betalen, niet terugkrijgen van de Belastingdienst. De hoogte van de BTW voor de kosten van het kopen van de woningen schatten wij in op € 30.608.

### **Liquiditeitsreserve**

Wij zullen een deel van de lening op onze bankrekening als reserve aanhouden. Lenen wij voor € 5.000.000? Dan zullen wij een bedrag van € 200.000 als reserve aanhouden. Lenen wij voor een lager bedrag, dan zal deze reserve ook lager zijn. Hoeveel lager deze reserve zal zijn, hangt af van het uiteindelijke leenbedrag. Wij zullen de eerste rente aan beleggers betalen met deze reserve. Wij kopen pas woningen als de inschrijfperiode voor de obligaties stopt. Dat betekent dat wij ook pas na de inschrijfperiode voor de obligaties woningen kunnen verhuren. Met het geld van de verhuur willen wij de rente betalen. Kunnen wij maar een deel van de rente met de huur betalen? Dan betalen wij de rest van de rente met deze reserve. Hebben wij geld over? Dan vullen we de liquiditeitsreserve weer aan.

## 8.2. Exploitatie en verkoopoverzicht

Jaar	1	2	3	4
<b>Inkomsten (8.2.1)</b>				
Huurinkomsten	277.300	285.813	294.587	303.631
Leegstand	8.319	8.574	8.838	9.109
Totaal huurinkomsten	268.981	277.239	285.750	294.522
Verkoopresultaat	-5.902	9.267	24.901	41.016
Totaal Inkomsten	263.079	286.505	310.651	335.538
<b>Uitgaven (8.2.2)</b>				
Kosten voor het beheer van de woningen	14.794	15.248	15.716	16.199
Kosten voor het onderhoud van de woningen/VVE bijdrage	27.730	28.581	29.459	30.363
Fondskosten (administratie, jaarrekening, stichting)	17.500	17.850	18.207	18.571
Kosten voor verzekeringen	5.269	5.430	5.597	5.769
Gemeentelijke belastingen	10.399	10.718	11.047	11.386
Rente obligatiehouders	225.000	225.000	225.000	225.000
Totaal kosten	300.691	302.828	305.026	307.288
<b>Resultaat</b>	<b>-37.613</b>	<b>-16.323</b>	<b>5.625</b>	<b>28.250</b>
Stand liquiditeitsreserve per einde jaar	162.387	146.065	151.690	179.940

### 8.2.1. Inkomsten

#### Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn bij aanvang 5,5% van de marktwaarde van de woningen. Deze inkomsten zullen jaarlijks stijgen door de inflatie. De inflatie die wij verwachten voor de komende jaren is 2% op jaarbasis. Voor de huurinkomsten in jaar 1 is er vanuit gegaan dat alle woningen direct in één keer aangekocht worden. Verder is aangenomen dat bij verkoop van woningen het originele investeringsbedrag zal worden geherinverteerd in een andere woning.

#### Leegstand

Bij het vertrek van een huurder zou het kunnen voorkomen dat een woning enige tijd leeg staat. In die periode kunnen er geen huurinkomsten worden ontvangen. Het percentage leegstaande woningen schatten wij in op 3% op jaarbasis.

#### Totaal huurinkomsten

De werkelijk te ontvangen huurinkomsten.

## **Verkoopresultaat**

Jaarlijks zullen er ook vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. In deze berekening is verondersteld dat elk jaar 10% van de woningen verkocht kan worden. Wij verwachten deze woningen te kunnen verkopen voor de marktwaarde die de woning had bij aankoop, gecorrigeerd met inflatie. Verder verwachten wij 2% aan verkoopkosten te hebben. Het hier getoonde verkoopresultaat is het verkoopresultaat na kosten.

### **8.2.2. Uitgaven**

Wij hebben ook kosten voor het verhuren van de woningen. Wij hebben bijvoorbeeld kosten voor het onderhoud van de woningen en om de woning te verzekeren. Ook betalen wij belasting voor de verhuur van de woningen. Wij schatten onze kosten in op een vast percentage van de huur. Dit percentage volgt niet de prijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek of een andere prijsindex. Wij hebben deze kosten op de volgende manier ingeschat:

#### **Kosten voor het beheer van de woningen**

Wij verwachten dat de kosten voor het vastgoedbeheer 5,5% (inclusief BTW) van de jaarhuur zullen zijn. Het gaat om het operationeel beheer, de administratie, het technisch beheer en de klantenservice.

#### **Kosten voor het onderhoud van de woningen / VVE bijdrage**

Wij verwachten dat de kosten voor het onderhoud van de woningen 10% van de jaarhuur zullen zijn. Wij hebben deze onderhoudskosten niet gelijkmatig over de jaren. Deze onderhoudskosten komen pieks-gewijs (bijvoorbeeld bij het vervangen van de CV-ketel). Wij zullen steeds een bedrag reserveren voor de onderhoudskosten.

#### **Kosten voor de fondsadministratie**

Wij zullen kosten hebben voor het bijhouden van de fondsadministratie, het laten samenstellen van de jaarrekening en de kosten voor de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Wij verwachten dat deze kosten € 17.500 per jaar zullen zijn.

#### **Kosten voor verzekeringen**

Wij verwachten dat de kosten voor de verzekeringen van de woningen 1,9% van de jaarhuur zullen zijn. Wij zullen een opstalverzekering, een glasverzekering en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

#### **Gemeentelijke belastingen**

Wij verwachten dat de gemeentelijke belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting (OZB), waterschapsbelasting en rioolrecht) 3,75% van de jaarhuur zullen zijn.

### **Rente obligatiehouders**

Dit is de vaste rente van 4,5% op jaarbasis die wij aan de obligatiehouders moeten betalen.

### **Resultaat**

Dit is het resultaat vóór belasting dat in een bepaald jaar behaald wordt. In dit overzicht worden tekorten in het resultaat onttrokken aan de liquiditeitsreserve. Zijn er positieve resultaten behaald, dan worden deze weer toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

### **Stand liquiditeitsreserve per einde jaar**

Dit is de liquiditeitsreserve die nog aanwezig is, nadat het resultaat van het betreffende jaar daaraan is onttrokken of toegevoegd.

### **Overige kosten en inkomsten**

Indien de aankoop betrekking heeft op een of meerdere transactiewoningen, dan is hierbij een voorwaarde dat de kosten niet hoger mogen zijn dan bij de aankoop van een reguliere woning. Wat is een transactiewoning? Wij hebben ook de mogelijkheid om met maximaal 35% van het leenbedrag transactiewoningen te kopen. Dit zijn woningen die wij op korte termijn verwachten te verkopen met winst. Of woningen met een bovengemiddelde verhuurpotentie. Transactiewoningen kunnen een bijdrage leveren aan de inkomsten. Deze inkomsten kunnen aangewend worden om de rente te betalen.

### **Restitutie werving en selectiekosten van de woningen**

Indien wij uiteindelijk voor een lager bedrag dan het leenbedrag aan woningen (plus kosten) besteden, wordt het kostenverschil door het Zilver Wonen Fonds Beheer aan ons terugbetaald. Bedraagt het leenbedrag € 5.000.000 en kopen wij bijvoorbeeld voor € 4.000.000 aan woningen? Dan is er over een bedrag van € 1.000.000 teveel kosten (3%) betaald. In dit voorbeeld zouden de obligatiehouders € 1.000.000 plus € 30.000 ( $€ 1.000.000 \times 3\%$ ) retour ontvangen. Wij betalen u dit kostenverschil terug. Wanneer doen wij dit? Wij proberen tot maximaal 12 maanden na sluiting van de emissie geschikte woningen te kopen. Hierna zullen wij evenveel per obligatie terugbetalen.

## **9. Wie zijn de belangrijkste mensen in ons bedrijf?**

Ons bedrijf heeft geen personeel. Wij hebben wel 1 bestuurder. Dit is Zilver Wonen Fonds Management B.V. Het kantooradres van deze bestuurder is Carrouselweg 9 te Hellevoetsluis.

### **9.1. Onze (indirecte) bestuurders**

De volgende personen zijn onze (indirecte) bestuurders:

- De heer Marco Gambino is (indirect) bestuurder van ons. Hij is niet alleen (indirect) bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook (indirect) bestuurder is van andere vennootschappen binnen onze groep (zie 7.9)
- De heer Remco de Louwer is (indirect) bestuurder van ons. Hij is niet alleen (indirect) bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook (indirect) bestuurder is van andere vennootschappen binnen onze groep (zie 7.9)
- De heer Ton van der Schelde is (indirect) bestuurder van ons. Hij is niet alleen (indirect) bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook (indirect) bestuurder is van andere vennootschappen binnen onze groep (zie 7.9)

Er zijn mogelijke belangenconflicten tussen ons en deze personen. Hierover leest u meer in hoofdstuk 2.4.



## **10. Onze financiële informatie**

### **10.1. Onze jaarrekening zullen wij opstellen volgens de regels**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Wij hebben dus nog geen jaarrekening opgesteld. Ons boekjaar is een verlengd boekjaar dat loopt vanaf 15 juli 2016 tot en met 31 december 2017. In 2018 zullen wij dus over deze hele periode onze eerste jaarrekening bekend maken.

De jaarrekening zullen wij opstellen volgens de regels die in Nederland hiervoor gelden. Wij zullen een accountant een samenstellingsverklaring laten afgeven voor onze jaarrekening. De accountant zal lid zijn van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De jaarrekening en het verslag van de accountant zullen wij op onze website plaatsen.

### **10.2. Belangrijke financiële informatie**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Er is nog geen belangrijke financiële informatie sinds de oprichting bekend.

### **10.3. Wij hebben geen rechtszaken**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Wij hebben nu geen rechtszaken en wij hebben deze dus ook nog niet gehad.

Er zijn sindsdien ook geen rechtszaken geweest die van betekenis zijn of van betekenis zijn geweest voor de financiële positie of de rentabiliteit van de groep waar wij bij horen. Met rentabiliteit bedoelen wij of wij voldoende winst maken. Voor zover wij weten worden er ook geen rechtszaken gestart. Dat geldt ook voor ingrepen van de overheid en voor arbitrages.

### **10.4. Onze vooruitzichten zijn niet slechter geworden**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Er zijn geen negatieve wijzigingen van betekenis geweest in onze vooruitzichten sinds onze oprichting. Wij verwachten niet dat onze vooruitzichten dit jaar zullen veranderen.

### **10.5. De financiële positie is niet slechter geworden**

Wij zijn op 15 juli 2016 opgericht. Er zijn geen negatieve wijzigingen van betekenis geweest in onze financiële positie sinds onze oprichting. Dit geldt ook voor onze handelspositie.

## **11. Informatie over de belastingen**

### **11.1. Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen**

Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw fiscale positie. In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste gevolgen. Dit zijn de gevolgen die in het algemeen gelden. Misschien gelden deze dus niet voor uw specifieke situatie. Dit hoofdstuk gaat alleen over Nederlandse belastingen. Woont u niet in Nederland en wilt u onze obligaties kopen? Ga dan eerst naar een belastingadviseur. Zorg dat u weet wat de belastinggevolgen zijn van het kopen van onze obligaties.

Het kan zijn dat de gevolgen voor de belastingen veranderen. Dat kan in specifieke gevallen ook met terugwerkende kracht. Dat betekent dat een verandering dan ook geldt voor het verleden. Heeft u obligaties gekocht? Dan kunnen de belastingen voor u dus nog veranderen. Daarvoor zijn wij verantwoordelijk noch aansprakelijk.

De obligaties zullen worden verkocht aan zowel natuurlijke personen (particulieren) als rechtspersonen (bijvoorbeeld een B.V.). Voor particulieren en rechtspersonen gelden niet dezelfde belastingen. Bent u particulier en koopt u de obligaties? Dan leest u onder 12.2 de gevolgen voor uw belastingpositie. Koopt een rechtspersoon de obligaties? Dan leest u onder 12.3 de gevolgen voor zijn belastingpositie.

### **11.2. Belastingen voor als u particulier bent**

Bent u een particulier en ontvangt u een inkomen? Dan bent u hierover inkomstenbelasting verschuldigd. Hoeveel belasting u bent verschuldigd, hangt af van het soort inkomen dat u heeft. De inkomstenbelasting is in drie categorieën verdeeld. Deze worden 'boxen' genoemd:

- 1) In box 1 wordt het inkomen uit werk en woning belast. Met inkomen uit werk bedoelen wij het inkomen dat u krijgt uit loondienst, het inkomen dat u krijgt uit een onderneming en het inkomen dat u krijgt uit overige werkzaamheden.
- 2) In box 2 wordt het inkomen uit aanmerkelijk belang belast. U heeft een aanmerkelijk belang als u tenminste 5% van de aandelen van een entiteit (doorgaans een B.V.) houdt. Obligaties zijn geen aandelen en vallen daarom niet in box 2. Box 2 zal voor uw obligaties dus niet gelden.
- 3) In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast.

Of de obligaties voor u in box 1 of in box 3 vallen, hangt van uw situatie af.

### Hieronder leest u wanneer box 1 geldt

Onderneemt u via een eenmanszaak? Of onderneemt u met anderen samen, bijvoorbeeld in een maatschap of in een vennootschap onder firma? Of heeft u volgens de belastingregels inkomsten uit overige werkzaamheden? Dan vallen de obligaties voor u in box 1, als u deze houdt in het kader van deze onderneming/werkzaamheid. De box 1 belasting bent u verschuldigd over het saldo van de vergoede rente op de obligaties minus (eventueel) daarmee samenhangende kosten. In de tabel hieronder kunt u zien hoeveel procent belasting u betaalt.

Heeft u de obligaties verkocht? En heeft u meer geld gekregen dan het geld dat u ons heeft geleend? Dan is het verschil winst voor u. Over die winst betaalt u ook belasting in box 1. Verkoopt u de obligaties en heeft u minder geld gekregen dan het geld dat u ons heeft geleend? Dan heeft u dus verlies geleden. Dan mag u dit verlies aftrekken van de belasting die u moet betalen. Dan haalt u dit verlies af van uw inkomsten voor box 1.

U heeft de AOW-leeftijd nog niet bereikt

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	t/m € 19.922	36,55%
2	Vanaf € 19.923 t/m € 33.715	40,4%
3	Vanaf € 33.716 t/m € 66.421	40,4%
4	Vanaf € 66.422	52%

U heeft de AOW-leeftijd bereikt.

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	t/m € 19.922	18,65%
2	Vanaf € 19.923 t/m € <b>34.027</b>	22,50%
3	Vanaf € 34.028 t/m € 66.421	40,40%
4	Vanaf € 66.422	52%

**De percentages en tarieven in deze tabel gelden voor 2016**

### Hieronder leest u wanneer box 3 geldt

In box 3 bent u belasting verschuldigd over het saldo van de waarde van uw bezittingen minus uw schulden op 1 januari van dat jaar. Schulden mogen alleen meegenomen worden voor zover de gezamenlijke waarde meer bedraagt dan € 3.000. Dit bedrag wordt verhoogd naar € 6.000 indien u het gehele kalenderjaar dezelfde partner heeft. Belastingsschulden, met uitzondering van schulden op grond van de erfbelasting, mag u ook niet meetellen. U heeft voor de box 3 belasting dus de waarde van uw obligaties op 1 januari nodig.

Voor iedere belastingplichtige geldt een algemene vrijstelling van € 24.437. Dit betekent dat u geen belasting bent verschuldigd in box 3 als uw bezittingen minus uw schulden minder zijn dan € 24.437. Zijn uw bezittingen minus uw schulden meer dan € 24.437? Dan bent u over het meerdere belasting verschuldigd. U kunt ook extra vrijstellingen hebben. In de tabel hieronder kunt u zien welke vrijstelling voor u geldt.

<b>Voor wie geldt de vrijstelling?</b>	<b>Het bedrag van de vrijstelling</b>
U bent volwassen en alleenstaand	€ 24.437
U bent volwassen en gehuwd of samenwonend (fiscale partner)	€ 48.874

Hoeveel belasting u bent verschuldigd, berekent u als volgt. Heeft u het bedrag van de vrijstelling van het saldo van uw bezittingen minus uw schulden gehaald? En blijft er nog een bedrag over? Dan bent u belasting verschuldigd over de “inkomsten” uit dit bedrag. Dat zijn echter niet uw daadwerkelijk genoten inkomsten. U berekent namelijk 4% van het bedrag. Dit zijn uw inkomsten voor box 3. Over die inkomsten betaalt u belasting. Die belasting is 30%. Per saldo bedraagt de te betalen belasting 1,2%.

Stel dat uw bezittingen minus uw schulden € 124.437 zijn. Voor u geldt alleen de algemene vrijstelling van € 24.437. U haalt dan € 24.437 af van € 124.437. Dat is € 100.000. Dan moet u over de inkomsten over die € 100.000 belasting betalen. Die inkomsten zijn 4% van € 100.000. Dat is € 4.000. U betaalt dan 30% belasting over deze inkomsten. Dat is dus 30% van € 4.000. U betaalt derhalve € 1.200 belasting.

### **Horen de obligaties bij een ‘Afgezonderd Particulier Vermogen’?**

U kunt uw obligatie(s) ook inbrengen in een “afgezonderd particulier vermogen” (APV), zoals bijvoorbeeld een buitenlandse trust of stichting. Dat betekent dat u deze gescheiden heeft van uw overige vermogen. In de meeste gevallen betaalt u over het vermogen in het APV zelf in privé belasting. U moet dan de waarde van het APV op 1 januari van dat jaar aangeven. Dat is de waarde van het vermogen in het economisch verkeer. Hierop geldt een aantal uitzonderingen. De belangrijkste uitzondering geldt wanneer het APV zelf belasting moet betalen over haar winst. Is het APV naar Nederlandse maatstaven minimaal 10% winstbelasting verschuldigd over haar winst, dan bent u over de waarde van het APV geen belasting verschuldigd.

### **Wat als u overlijdt? Of als u de obligaties aan iemand schenkt?**

Schenkt u de obligaties? Of overlijdt u? Dan is de verkrijger van de obligaties daarover belasting verschuldigd. De hoogte van deze belasting hangt af van de waarde van de obligaties op het moment van de schenking of van het overlijden. Er gelden verschillende tarieven. Het tarief dat van toepassing is, hangt af van de relatie die u met de verkrijger heeft. In onderstaande tabel kunt

u aflezen welke tarieven gelden Deze zijn van toepassing ter zake van zowel schenkingen als ter zake van erfenissen.

Hoe hoog is het totale bedrag van de verkrijging (inclusief de obligaties)?	Partners en kinderen (tariefgroep 1)	Kleinkinderen (tariefgroep 1a)	Andere personen (tariefgroep 2)
tot € 121.902	10%	18%	30%
€ 121.903 en hoger	20%	36%	40%

In de schenk- en erfbelasting geldt een aantal vrijstellingen. Voor erfenissen geldt het volgende. De verkrijger is in ieder geval over de eerste € 2.122 van de erfenis geen belasting verschuldigd. Dit bedrag kan hoger zijn. Dat hangt af van uw relatie met de verkrijger. Stel dat bij uw overlijden uw partner van u erft. Dan is uw partner over de eerste € 636.180 van de erfenis in beginsel geen belasting verschuldigd. Houdt u er rekening mee dat de partnervrijstelling van € 636.180 onder omstandigheden, bijvoorbeeld ingeval van partnerpensioen, kan worden verlaagd. Erven uw kinderen of kleinkinderen? Dan zijn zij over de eerste € 20.148 van de erfenis geen belasting verschuldigd. Voor schenkingen geldt het volgende. De verkrijger is in ieder geval over de eerste € 2.111 van de schenking geen belasting verschuldigd. Dit bedrag kan hoger zijn. Dat hangt af van uw relatie met de verkrijger. Schenkt u aan uw kind? Dan is uw kind over de eerste € 5.304 geen belasting verschuldigd. Dit bedrag kan eenmalig worden verhoogd tot € 25.449 indien uw kind in het jaar van schenking tussen de achttien en veertig jaar oud is. Bij schenkingen aan kleinkinderen geldt de normale vrijstelling van € 2.122.

### **Wordt er bronbelasting ingehouden?**

Nederland kent geen bronbelasting op rente. Wij houden dus geen belasting in over de op de obligaties verschuldigde rente.

### **11.3. Belastingen voor rechtspersonen**

U bent een rechtspersoon en belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. U bent vennootschapsbelasting verschuldigd over de winst die u maakt. De rente die u van ons krijgt, geldt ook als winst. U betaalt over de eerste € 200.000 van de winst 20% belasting. Heeft u meer winst dan € 200.000 behaald? Dan betaalt u over het meerdere 25% belasting.

Heeft u de obligaties verkocht? En heeft u de obligaties voor een hoger bedrag verkocht dan hetgeen u ons heeft geleend? Dan moet u het verschil bij uw winst optellen. Verkoopt u de obligatie en heeft u deze tegen een lagere prijs verkocht dan het geld dat u ons heeft geleend? Dan heeft u verlies geleden. U mag dit verlies aftrekken van de winst.

## **12. Wie zijn verantwoordelijk voor dit prospectus?**

Wij, Zilveren Wonen Obligatie Fonds IV B.V. te Hellevoetsluis, zijn verantwoordelijk voor de informatie in dit prospectus. Wij verklaren, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover ons bekend, dat de gegevens in dit prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen.

### **13. Betrokken partijen**

#### Onze gegevens

Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.

Carrouselweg 9

3225 LN Hellevoetsluis

0181 33 56 30

#### Stichting

Stichting Zilver Wonen Obligatie Fondsen

Hoogoorddreef 15

1101 BA Amsterdam

020 522 25 55

#### Bestuur van de stichting

SGG Financial Services B.V.

Hoogoorddreef 15

1101 BA Amsterdam

020 522 25 55

#### Emissiekantoor

Sheldon Invest B.V.

Herengracht 493

1017 BT Amsterdam

020 547 37 10

#### Notaris

Holdinga Matthijssen Kraak Notariaat

Diepenbrockstraat 54

1077 WB Amsterdam

020 305 26 00

#### Accountant & Fiscalist

Londen & Van Holland

Pedro de Medinalaan 39

1086 XP Amsterdam

020 430 7400

## **14. Vergaderingen voor beleggers**

Alle informatie over de vergadering voor beleggers staat in de trustakte. Deze trustakte staat op de website van Zilveren Wonen Obligatie Fonds. Ook staat deze akte in bijlage 1 van dit prospectus. Hieronder staat algemene informatie. Lees daarom ook altijd de trustakte.

### **Wanneer is er een vergadering voor beleggers?**

Ieder jaar zullen wij een vergadering voor beleggers organiseren. In de vergadering geven wij informatie over hoe het met ons gaat. Wij zullen die vergadering bijeenroepen als wij onze jaarrekening bekend hebben gemaakt. Dat doen wij maximaal na 6 maanden na afloop van elk boekjaar. De eerste keer zullen wij dat niet later dan in juni 2018 doen.

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen kan vergaderingen organiseren als er bijzondere dingen gebeuren. Bijvoorbeeld een vergadering over wat er moet gebeuren als wij niet op tijd de rente hebben betaald. Maar ook u mag om een vergadering vragen. U leest in de trustakte wanneer u dat kunt doen.

### **Hoe weet ik dat er een vergadering is?**

Vergaderingen maken wij natuurlijk van te voren bekend. Dat gebeurt op onze website. U ontvangt ook een uitnodiging via e-mail of in een brief. Organiseert de stichting een vergadering? Dan krijgt u van de stichting een uitnodiging.

### **Wat wordt er besproken op een vergadering?**

Iedere vergadering heeft een agenda. Op die agenda staan de onderwerpen waarover zal worden gesproken. Ook kunt u informatie krijgen die voor die vergadering belangrijk is. Kijk daarom altijd of u informatie kunt opvragen. Deze informatie noemen wij de agendastukken.

### **Wie mag op de vergadering komen?**

Alle beleggers die onze obligaties hebben, mogen op de vergaderingen komen. De voorzitter van de vergadering mag alle andere personen de toegang tot de vergadering weigeren. U mag iemand anders voor u naar de vergadering sturen. U moet dan 5 dagen van te voren een volmacht sturen. Gaat het om een vergadering van ons? Dan stuurt u de volmacht naar ons. Gaat het om een vergadering van de stichting dan stuurt u de volmacht naar de stichting.



### **Wat mag ik doen op een vergadering?**

U mag op een vergadering het volgende doen:

1. u mag spreken (het woord voeren).
2. u mag stemmen over onderwerpen die op de agenda staan.

De vergadering heeft een voorzitter. Deze voorzitter zorgt ervoor dat de vergadering efficiënt verloopt.

### **Is er een verslag van iedere vergadering?**

Van iedere vergadering van de stichting wordt een verslag (notulen) gemaakt. Dit verslag staat binnen vier weken na de vergadering op onze website. Al onze beleggers – ook beleggers die niet op de vergadering waren – kunnen dit verslag lezen. Het is wel een concept verslag. Het verslag is pas definitief als dat in de volgende vergadering is beslist.

### **Er gelden extra regels voor vergaderingen van de stichting**

Voor de vergadering van de stichting gelden extra regels. Hierover leest u meer in de trustakte. De trustakte vindt u als bijlage 1 bij dit prospectus.

## **15. Heeft u een klacht?**

Heeft u een klacht of opmerking? Laat ons dat dan meteen weten. U kunt ons een e-mail sturen: [info@zilverwoneninvest.nl](mailto:info@zilverwoneninvest.nl) of een brief sturen:

Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.

Carrouselweg 9

3225 LH Hellevoetsluis.

Komt u er niet uit met ons? Dan kunt u met uw klacht naar de rechter in Amsterdam gaan.

## **16. Welk recht geldt?**

Voor de afspraken die u met ons maakt over de obligaties geldt het Nederlands recht. Ook geldt het Nederlands recht voor alle informatie die u krijgt van ons over de obligaties.

## **17. Meer informatie**

### **Meer informatie over ons**

De volgende informatie hoort ook bij dit prospectus. Wij hebben hier een lijst van gemaakt. Hieronder vindt u deze lijst:

- Prospectus
- Trustakte
- Inschrijfformulier
- Akte van oprichting
- Uittreksel van de kamer van koophandel van ons
- Marktanalyse woningmarkt (Rabobank)

Zolang het prospectus geldig is vindt u al deze informatie op onze website. Op onze website kunt u deze informatie downloaden.

Wilt u dit prospectus per e-mail ontvangen? Dan kunt u dit bij ons of bij Sheldon Invest opvragen. Wij of Sheldon Invest sturen dit prospectus dan naar u toe.

© Copyright 2016 Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V. Alle rechten voorbehouden. De informatie in dit prospectus mag niet - geheel of gedeeltelijk – voor enig doel worden vermenigvuldigd, opnieuw worden verspreid of gekopieerd zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van Zilver Wonen Obligatie Fonds IV B.V.