

# Prospectus

## voor de obligaties van

### Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.

15 mei 2015

U kunt geld uitlenen aan ons, Zilver Wonen Obligatie Fonds. U leent ons een vast bedrag. Voor iedere € 20.000 die u ons leent, krijgt u 1 obligatie. 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 € 2.480.000 lenen van beleggers. Wij bieden in totaal dus maximaal 124 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 hypotheekrecht voor die woningen. Komen wij onze afspraken niet na? Dan mag Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen woningen verkopen. De stichting heeft niet altijd zekerheid. Daarover leest u in het prospectus.

U mag de obligatie tussentijds verkopen aan een andere belegger. De obligatie kan meer geld waard zijn geworden, of minder. U krijgt dan meer of minder geld voor uw obligatie terug dan u heeft uitgeleend.

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? Laat ons dat dan weten. Hoe u dat doet, leest u ook in dit prospectus. 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.

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

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



## 1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave .....	2
2.	Samenvatting .....	3
3.	Risicofactoren .....	20
3.1.	Beleggen brengt altijd risico's met zich .....	20
3.2.	Voor wie zijn onze obligaties niet geschikt? .....	20
3.3.	Risico's van beleggen in onze obligaties .....	21
3.4.	Risico's die horen bij ons .....	22
4.	Met wie werken wij samen voor de obligaties? .....	27
4.1.	Algemeen .....	27
4.2.	Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V. ....	27
4.3.	Zilver Wonen Fonds Beheer B.V. ....	28
4.4.	Sheldon Invest B.V. ....	29
4.5.	Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen .....	30
5.	Informatie over de obligaties.....	32
5.1.	Wij mogen de lening eerder terugbetalen .....	34
5.2.	Hoe betalen wij u terug? .....	34
5.3.	U heeft geen voorrang als wij u niet betalen .....	35
5.4.	Wij geven de stichting een hypotheekrecht op de woningen.....	35
5.5.	Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer eisen? .....	36
6.	Als u obligaties wilt kopen .....	37
6.1.	U schrijft zich in .....	37
7.	Als u obligaties wilt verkopen .....	39
8.	Informatie over ons .....	40
8.1.	Wat doen wij? .....	40
8.2.	Onze werkwijze.....	40
8.3.	Belangrijkste markten .....	43
8.4.	Belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen jaar .....	52
8.5.	Belangrijkste investeringen .....	52
8.6.	Belangrijkste contracten.....	53
8.7.	Hoe ziet ons bedrijf er uit? .....	53
8.8.	Informatie over onze aandelen.....	54
9.	Waarom willen wij de obligaties verkopen? .....	55
9.1.	Kosten van de aanbieding.....	55
9.2.	Kosten van het kopen van de woningen .....	55
10.	Wie zijn de belangrijkste mensen in ons bedrijf? .....	57
10.1.	Onze bestuurders.....	57
11.	Onze financiële informatie .....	58
11.1.	Onze jaarrekening zullen wij opstellen volgens de regels .....	58
11.2.	Belangrijke financiële informatie .....	58
11.3.	Wij hebben geen rechtszaken .....	58
11.4.	Onze vooruitzichten zijn niet slechter geworden .....	58
11.5.	De financiële positie is niet slechter geworden .....	59
12.	Informatie over de belastingen.....	60
12.1.	Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen .....	60
12.2.	Belastingen voor als u particulier bent.....	60
12.3.	Belastingen voor rechtspersonen .....	64
13.	Wie zijn verantwoordelijk voor dit prospectus? .....	65
14.	Betrokken partijen.....	66
15.	Vergaderingen voor beleggers .....	68
16.	Heeft u een klacht? .....	70
17.	Welk recht geldt? .....	71
18.	Meer informatie.....	72

Bijlage : trustakte, inschrijfformulier

## 2. Samenvatting

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A – E (A.1 – E.7).

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

### A. Inleiding en waarschuwingen

A.1	<p>Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit prospectus.</p> <p>Iedere beslissing om in onze obligaties te beleggen moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.</p> <p>De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>Wij, Zilver Wonen Obligatie Fonds, die deze samenvatting hebben ingediend, kunnen uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de obligaties te investeren.</p>
A.2	<p>Wij geven Sheldon Invest toestemming om ons prospectus te gebruiken voor de verkoop van onze obligaties. Deze toestemming geldt alleen voor Nederland. Sheldon Invest mag dit prospectus dus alleen in Nederland gebruiken.</p>

	<p>Sheldon Invest mag dit prospectus gebruiken vanaf de start van de aanbieder van de obligaties op 15 mei 2015 tot 31 december 2015.</p> <p>Sheldon Invest moet u informatie over de voorwaarden van deze aanbieder van obligaties geven op het moment dat Sheldon Invest u informeert over de obligaties.</p>
--	---

**B. Uitgevende instelling: informatie over ons**

B.1	Onze officiële naam	Onze naam is Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.
B.2	Onze rechtsvorm, de plaats waar wij zijn gevestigd, het land waar wij zijn opgericht en welk recht voor ons geldt	Wij zijn een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Wij zijn statutair gevestigd in Hellevoetsluis. Wij zijn opgericht in Nederland. Het Nederlands recht geldt voor ons bedrijf.
B.4	Bekende tendensen	Dit is niet van toepassing.
B.5	De groep van bedrijven waar wij bij horen	Wij hebben 1 aandeelhouder. Dat is Zilver Wonen Fonds Beheer. Zilver Wonen Fonds Beheer zal werkzaamheden voor ons uitvoeren. Zilver Wonen Fonds Beheer is ook beheerder van Zilver Wonen Fonds C.V. Onze uiteindelijke aandeelhouders zijn de heer Marco Gambino, de heer Remco de Louwer en de heer Ton van der Schelde.
B.9	Verwachting van onze winst	Dit is niet van toepassing.
B.10	Voorbehoud bij jaarrekening	Dit is niet van toepassing. Wij hebben nog geen jaarrekening bekend gemaakt.
B.12	<p>Belangrijke financiële informatie uit het verleden</p> <p>Belangrijke negatieve wijzigingen sinds onze laatste jaarrekening</p> <p>Veranderingen in onze financiële positie of onze handelspositie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit is niet van toepassing. Wij zijn pas op 15 mei 2015 opgericht.</li> <li>• Dit is niet van toepassing. Wij zijn pas op 15 mei 2015 opgericht en hebben nog geen jaarrekening bekend gemaakt. Er zijn sinds onze oprichting geen belangrijke negatieve wijzigingen.</li> <li>• Dit is niet van toepassing. Wij zijn pas op 15 mei 2015 opgericht en hebben nog geen jaarrekening bekend gemaakt. Er</li> </ul>

		zijn geen veranderingen in onze financiële positie of onze handelspositie sinds onze oprichting.
B.13	Belangrijke gebeurtenissen van de afgelopen tijd	Dit is niet van toepassing. Er zijn geen recente gebeurtenissen die grote betekenis hebben op de solvabiliteit.
B.14	Wij zijn afhankelijk	Wij zijn afhankelijk van Zilver Wonen Fonds Beheer. Dat is een bedrijf uit de groep waar wij bij horen. Zilver Wonen Fonds Beheer heeft al onze aandelen.
B.15	Onze belangrijkste activiteiten	<p>Wij kopen woningen van Nederlandse particulieren. Wij kopen deze woningen met een korting op de werkelijke waarde (marktwaarde). Wij verhuren de woningen aan de personen die de woningen aan ons hebben verkocht. Wij willen deze woningen uiteindelijk met winst verkopen.</p> <p>Heeft een woning een overwaarde? Dus dat de woning meer waard is dan het geld dat is geleend van de bank om de woning te kopen? Dan kan de woningeigenaar de woning aan ons verkopen en het geld voor de verkoop van de woning ontvangen, zonder te hoeven verhuizen.</p>
B.16	Van wie is ons bedrijf?	Zilver Wonen Fonds Beheer heeft al onze aandelen. Drie personen hebben uiteindelijk de aandelen van Zilver Wonen Fonds Beheer. Dat zijn de heer Marco Gambino, de heer Remco de Louwer en de heer Ton van der Schelde.
B.17	Kredietbeoordeling	Dit is niet van toepassing. Wij hebben geen kredietbeoordeling (rating) van een kredietbeoordelaar (credit rating agency). Ook onze obligaties hebben geen kredietbeoordeling.

**C. Effecten: informatie over de obligaties**

C.1	Type en categorie	<p>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 terug betalen. Wij betalen u ook rente. Wij lenen ook van andere beleggers geld. Deze lening heet een obligatie.</p> <p>Onze obligaties hebben geen ISIN code. nummer gekregen.</p>
C.2	Munteenheid	<p>De obligaties zijn in euro. U leent ons het geld in euro uit. U krijgt het geld ook in euro terug.</p>
C.5	Beperkingen als u de obligaties wilt verkopen	<p>Er zijn geen beperkingen. U mag de obligaties aan iemand anders verkopen.</p>
C.9	Waar u recht op heeft bij de obligaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U krijgt rente voor het bedrag dat u aan ons heeft uitgeleend. U krijgt 4,5% rente per jaar. Voor iedere obligatie krijgt u dus ieder jaar € 900 aan rente.</li> <li>• Voor de obligaties maken wij met iedereen dezelfde afspraken. Dat betekent dat er geen beleggers zijn die voorrang krijgen als wij onze afspraken over de obligaties niet nakomen. De obligaties hebben onderling dus een gelijke rang.</li> <li>• U krijgt rente vanaf de eerste dag dat u geld aan ons uitleent.</li> <li>• U krijgt ieder kwartaal rente. Per obligatie krijgt u ieder kwartaal € 225.</li> <li>• U krijgt de rente uiterlijk op 5 april, 5 juli, 5 oktober en 5 januari. De eerste keer krijgt u rente binnen 5 dagen na het tweede kalenderkwartaal waarin u de obligatie heeft gekregen. U krijgt de eerste keer de rente dus na maximaal 6 maanden. Dat is natuurlijk wel de rente</li> </ul>

		<p>over de hele periode dat u de obligatie heeft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U krijgt het geld van de lening terug 4 jaar nadat u bericht heeft ontvangen dat u de obligaties krijgt.</li> <li>• Wij mogen de lening ook later terugbetalen. Dat spreken wij dan met u af. Dat doen wij alleen als wij dat met u hebben afgesproken.</li> <li>• Wij mogen de lening eerder terugbetalen. Als wij dat doen dan betalen wij ook meteen rente.</li> <li>• Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen behartigt de belangen van alle beleggers in onze obligaties.</li> </ul>
C.10	Rentebetalings die afhankelijk zijn van derivaten	Dit is niet van toepassing
C.11	Beurs	Dit is niet van toepassing. U kunt de obligaties niet op een gereguleerde markt, zoals Euronext Amsterdam N.V., kopen of verkopen.

#### D. Risico's

D.2	Risico's die horen bij ons	<p><b>Wij betalen u niet terug</b></p> <p>Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om u te betalen. Bijvoorbeeld omdat wij failliet gaan. Of omdat wij niet genoeg woningen kunnen verkopen. Of als wij geen andere lening (bijvoorbeeld van een bank) krijgen. Wij kunnen u de lening dan niet of niet geheel terugbetalen. Ook krijgt u dan geen rente meer of minder rente van ons.</p> <p>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft het hypotheekrecht op woningen van ons. De stichting mag deze woningen dan verkopen. Het kan zijn dat de</p>
-----	----------------------------	---

		<p>verkoop te weinig oplevert om de rente te betalen. Of om uw lening terug te betalen.</p> <p><b>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft pas een hypotheek als wij woningen kopen</b></p> <p>Wij zullen de woningen kopen als de inschrijfperiode is gestopt en wij geschikte woningen hebben gevonden. De stichting krijgt pas een hypotheekrecht als wij een woning hebben gekocht. Tot dat moment heeft de stichting dus nog geen hypotheekrecht. De stichting heeft dan dus geen zekerheid dat u uw geld krijgt als wij de afspraken met u niet nakomen. Wij maken wel al kosten voordat wij de woningen kopen. Wij hebben een deel van de lening dus al gebruikt. Komen we de afspraken met u niet na? Dan kunnen we u dus niet betalen. Ook heeft de stichting dan geen woningen om te verkopen om zo u te kunnen betalen.</p> <p><b>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft niet altijd een hypotheek</b></p> <p>Wij mogen de woningen verkopen voordat wij u terugbetalen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als een huurder overlijdt. Of als de huurder de huurovereenkomst met ons stopt. De stichting zal dan het hypotheekrecht voor die woning vrijgeven. De stichting krijgt pas weer een hypotheekrecht als wij een nieuwe woning kopen. Het kan zijn dat wij nog geen nieuwe woning 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. Komen we de afspraken</p>
--	--	---



	<p>met u niet na? Dan heeft de stichting te weinig of zelfs geen woningen om te verkopen om zo u te kunnen betalen.</p> <p><b>Wij kunnen geen woningen verkopen</b> Het kan zijn dat wij de woningen niet kunnen verkopen als wij dat willen. Bijvoorbeeld omdat wij geen kopers kunnen vinden. Dan hebben wij ook geen geld of minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen.</p> <p><b>De woningen zijn minder waard geworden</b> Het kan zijn dat een woning minder waard is geworden dan de marktwaarde die de woning had toen wij de woning kochten. Of dat de woning minder waard is geworden dan de prijs die wij ervoor hebben betaald. Dan hebben wij geen geld of minder geld om u te betalen.</p> <p>Dat heeft ook gevolgen voor het hypotheekrecht van Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Wij geven de stichting een hypotheek voor de marktwaarde van de woning als wij die kopen. Dat is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht zou worden zonder onze korting. Is de woning minder waard geworden dan de marktwaarde op het moment dat wij de woning kochten? En gaat de stichting woningen verkopen om u terug te betalen omdat wij dat niet doen? Dan kan het zijn dat de woningen niet genoeg waard zijn om u terug te betalen.</p> <p><b>Wij kunnen geen woningen aankopen</b> Wij kopen woningen in Nederland. Het kan zijn dat wij geen of minder woningen kunnen aankopen. Dan krijgen we ook geen geld van</p>
--	---

		<p>de verhuur. Dan hebben wij geen geld of minder geld om u te betalen.</p> <p>Ook heeft Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen dan geen hypotheekrechten of te weinig hypotheekrechten.</p> <p><b>Wij kopen woningen in de Randstad</b></p> <p>Wij kopen woningen in de Randstad of net daarbuiten. Wij kopen geen woningen in andere delen van Nederland. Wij spreiden de aankopen dus niet over andere gebieden. Gaat er iets verkeerd in de gebieden waar wij woningen hebben gekocht? Dan kan dat al onze woningen raken. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u te betalen.</p> <p><b>Wij kunnen de woningen niet verhuren</b></p> <p>Het kan zijn dat wij geen of minder woningen kunnen verhuren. Bijvoorbeeld als degene aan wie wij een woning verhuren komt te overlijden en wij de woning nog niet willen of kunnen verkopen. Of dat wij de woning willen verhuren en wij niet meteen een nieuwe huurder kunnen vinden. Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u te betalen.</p> <p><b>De woningen kunnen minder waard zijn als deze zijn verhuurd</b></p> <p>Het kan zijn dat de woningen worden verkocht, terwijl deze zijn verhuurd. Bijvoorbeeld als Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen de woning verkoopt als wij de afspraken met u niet nakomen. De marktwaarde van de woning kan dan lager zijn, omdat de woning met de huurders erbij wordt verkocht. De marktwaarde is de</p>
--	--	--

		<p>waarde van de woning als die op dat moment verkocht wordt. Daardoor krijgen wij minder geld.</p> <p><b>De belastingregels veranderen voor ons</b></p> <p>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.</p> <p>Zo gelden er belastingregels voor verhuurders van sociale huurwoningen. Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen belasting over de waarde van de huurwoningen. Het gaat alleen om huurwoningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2015). Wij zullen bij de selectie van de woningen er voor zorgen dat wij niet in aanmerking komen voor de verhuurderheffing. Als deze belastingregels veranderen, dan kan het zijn dat wij opeens wel die belasting moeten betalen. Dan hebben wij ook minder of geen geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen.</p> <p><b>De woningen zijn verkeerd getaxeerd</b></p> <p>De woningen die wij kopen worden getaxeerd. Het kan zijn dat de taxateur een fout maakt. Of dat de taxateur 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. Dan hebben wij ook minder of geen geld om u te betalen.</p>
--	--	---

	<p><b>Wij hebben de onderhoudskosten te laag ingeschat</b></p> <p>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 te betalen.</p> <p><b>De woningen hebben een gebrek</b></p> <p>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 het gebrek pas later komt. Het kan ons veel geld kosten om het gebrek te laten maken. Het kan zijn dat wij dan geen geld of minder geld hebben om u te betalen.</p> <p><b>Onze dienstverlening gaat niet goed</b></p> <p>Het kan zijn dat er iets mis gaat in ons bedrijf of met de woningen. Dan kan het gevolg zijn dat wij minder woningen kunnen aankopen of verkopen. Bijvoorbeeld omdat in de krant stond dat onze dienstverlening niet goed ging.</p> <p><b>Anderen betalen ons niet meer</b></p> <p>Het kan gebeuren dat anderen ons niet betalen. Bijvoorbeeld de huurders. Of iemand die een woning van ons koopt. Of dat anderen failliet zijn. 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.</p>
--	---

	<p>Wij hebben dan geen geld of minder geld om u te betalen.</p> <p>Ook kan het zijn dat een partij waarmee wij samenwerken ons niet of niet op tijd betaalt. Dan krijgen wij ook geen of minder geld om u te betalen.</p> <p><b>Er kan een tegenstrijdig belang zijn</b></p> <p>Wij werken met verschillende bedrijven samen, zoals Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest. Die bedrijven horen bij de groep van bedrijven waar wij ook bij horen. Wij maken daarmee afspraken die in de markt gebruikelijk zijn. Deze samenwerking kan toch leiden tot tegenstrijdige belangen. Dat kan gevolgen hebben voor ons bedrijf en onze inkomsten.</p> <p><b>Onze concurrenten doen het beter</b></p> <p>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 zijn dat wij onze diensten niet meer kunnen verkopen. Of de prijs aanpassen. Daardoor krijgen wij minder geld.</p> <p><b>Onze mensen zijn belangrijk</b></p> <p>Het succes van ons bedrijf is van veel dingen afhankelijk. Ook onze bestuurders zijn belangrijk voor ons succes. Als deze bestuurders weg gaan, dan kan dat slecht zijn voor ons. Het kan lastig zijn om nieuwe goede bestuurders te vinden.</p> <p><b>De grond van de woning is vervuild</b></p> <p>Het kan zijn dat de grond waarop onze</p>
--	--

	<p>woningen staan vervuild is. Dat kost geld om dat te herstellen. Ook kan de overheid van ons eisen dat wij een onderzoek doen naar verontreinigde 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 te betalen.</p> <p>Dat geldt ook voor bijvoorbeeld asbest, als dit in een woning zit. Of als er een olietank in de grond bij de woning zit. 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 te betalen.</p> <p><b>Het hypotheekrecht is niet geldig</b></p> <p>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt van ons een hypotheekrecht op onze woningen. Wij spreken met Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen af dat wij het bedrag dat wij u moeten betalen, ook aan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen verschuldigd zijn. Dit noemen wij een parallelle schuld. Het kan zijn dat deze afspraak niet geldig is volgens Nederlands recht. Dan is ook het hypotheekrecht niet geldig. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen onze woningen niet verkopen.</p> <p><b>Risico van natuurrampen, oorlog en terreur</b></p> <p>Het risico bestaat dat bijvoorbeeld natuurrampen, oorlog, terreur onze woningen beschadigen. Wij verzekeren de woningen tegen deze risico's op de in Nederland gebruikelijke manier. Het kan zijn</p>
--	--

		<p>dat onze verzekeraar deze schade niet vergoedt. Dan kost ons dit geld.</p> <p><b>De belastingregels voor u kunnen veranderen</b></p> <p>De belastingregels zijn belangrijk voor uw obligaties. Veranderen de belastingregels? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat u (meer) belasting moet betalen.</p> <p><b>Andere wetten en regels veranderen</b></p> <p>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. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u te betalen.</p>
D.3	Risico's die horen bij de obligaties	<p><b>Niemand wil uw obligaties kopen</b></p> <p>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.</p> <p><b>De obligaties hebben geen (beurs)notering</b></p> <p>Onze obligaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt, zoals Euronext Amsterdam N.V. U kunt de obligaties dus niet op die manier verkopen. Het kan heel moeilijk zijn om iemand te vinden die geïnteresseerd is in uw obligaties.</p> <p><b>De prijs van uw obligatie kan stijgen of dalen</b></p> <p>Hoeveel geld uw obligatie waard is, staat niet</p>

		<p>vast. Wilt u niet wachten totdat wij u de lening terugbetalen? Maar 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 de prijs lager is dan het bedrag dat u ons heeft geleend.</p> <p><b>Risico van vervroegde aflossing</b> Wij mogen de lening eerder aan u terugbetalen. U heeft dan uw geld weer terug. Als u het geld dan opnieuw wilt beleggen, dan kan het zijn dat u minder rente krijgt als u een andere obligatie koopt.</p> <p><b>U mag niet stemmen over ons</b> 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.</p> <p><b>U krijgt ook geen winst</b> 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 niets betaald als wij winst maken en die uitkeren (dividend). Dat krijgt alleen onze aandeelhouder.</p>
--	--	---

**E. Aanbieding: als u obligaties wilt kopen**

E.2b	Waarom wij de obligaties willen verkopen als dit niet gaat om het maken van winst of het afdekken van risico's	Wij willen de obligaties verkopen om woningen in Nederland te kopen. Wij richten ons op woningen met een marktwaarde vanaf € 150.000. Het gaat om de waarde die de woning heeft als die op dat moment verkocht zou worden.
E.3	Regels die gelden voor onze verkoop van obligaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Om obligaties te kunnen kopen vult u een inschrijfformulier in. U krijgt van ons te horen wanneer u het geld voor de obligaties uiterlijk moet betalen en op</li> </ul>



		<p>welk bankrekeningnummer u het kunt overmaken.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Binnen 3 dagen nadat wij uw betaling hebben ontvangen laten wij u per e-mail of per brief weten of u de obligaties krijgt.</li><li>• Krijgt u obligaties? Dan gelden de afspraken tussen u en ons 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 door dit in ons register van beleggers op te nemen.</li><li>• De inschrijving stopt op 31 december 2015. Wij kunnen deze datum veranderen. Wij maken dit dan op onze website of per e-mail bekend.</li><li>• Op onze website maken wij bekend hoeveel obligaties wij hebben verkocht. Dat doen wij uiterlijk op 3 januari 2016 als wij de inschrijfdatum niet hebben veranderd.</li><li>• Het kan zijn dat u minder of geen obligaties krijgt dan op uw inschrijfformulier staat. U krijgt uw geld dan terug. Wij maken het geld dan binnen 3 dagen nadat wij het van u hebben ontvangen over naar het bij ons bekende bankrekeningnummer.</li><li>• Wij kunnen de uitgifte van de obligaties stoppen als wij vinden dat wij niet genoeg inschrijvingen hebben ontvangen. Heeft u al obligaties gekregen? Dan krijgt u uw geld terug. Ook krijgt u rente tot aan de dag dat wij u terugbetalen. Wij laten per e-mail en</li></ul>
--	--	---

		<p>op onze website weten als wij de uitgifte stoppen.</p>
<p>E.4</p>	<p>Belangen die een rol spelen bij de verkoop van de obligaties</p>	<p>Voor de obligaties werken wij met andere bedrijven samen. Het gaat om de volgende bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zilver Wonen Fonds Beheer</li> <li>- Sheldon Invest</li> <li>- Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen</li> </ul> <p>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt een hypotheekrecht van ons op alle woningen die wij kopen met het geld van de obligaties. Betalen wij de rente niet of niet op tijd? Of betalen wij niet de lening terug? Dan mag Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen de woningen verkopen. De rente of de lening wordt dan betaald met de opbrengst van deze verkoop.</p> <p>De stichting heeft niet altijd een hypotheekrecht. Als wij woningen willen verkopen, moet de stichting het hypotheekrecht voor die woningen vrijgeven. De stichting krijgt pas weer een hypotheekrecht als wij een nieuwe woning kopen.</p> <p>In de trustakte staat hoe dat precies werkt. Ook staat in de trustakte wanneer Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen de woningen mag verkopen. Die trustakte vindt u in de bijlage van dit prospectus.</p> <p>Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen kan ook de belangen behartigen van obligatiehouders die geld lenen voor andere obligatieleningen. Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen zal</p>

		<p>dan dus ook andere verantwoordelijkheden en zekerheden voor andere beleggers hebben.</p> <p>Wij zullen op onze website precies aangeven welke zekerheden bij deze obligaties horen.</p>
E.7	Kosten	<p>U betaalt geen kosten aan ons als u een obligatie koopt.</p> <p>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.</p>

### **3. 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 bij 3.4.
2. Risico's waardoor wij de afspraken met u niet nakomen. U leest hierover bij 3.5.

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

#### **3.1. Beleggen brengt altijd risico's met zich**

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.

#### **3.2. 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 snapt niet hoe onze obligaties werken.
- U wilt geen geld verliezen.
- U leent geld en u gebruikt dit om te beleggen.

- U heeft minder pensioen of minder geld om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding) als u geld verliest door de obligaties.
- 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).

### **3.3. 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.

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

Onze obligaties zijn niet genoteerd aan een geregementeerde markt, zoals Euronext Amsterdam N.V. U kunt de obligaties dus niet op die manier verkopen. Het kan heel moeilijk zijn om iemand te vinden die geïnteresseerd is in uw obligaties.

#### **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? Maar 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 de prijs lager is dan het bedrag dat u ons heeft geleend.

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

Wij mogen de lening eerder aan u terugbetalen. U heeft dan uw geld weer terug. Als u het geld dan opnieuw wilt beleggen, dan kan het zijn dat u minder rente krijgt als u een andere obligatie koopt.

#### **U mag niet stemmen over ons**

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 krijgt ook 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 niets betaald als wij winst maken en die uitkeren (dividend). Dat krijgt alleen onze aandeelhouder.

### **3.4. 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 terug**

Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om u te betalen. Bijvoorbeeld omdat wij failliet gaan. Of omdat wij niet genoeg woningen kunnen verkopen. Of als wij geen andere lening (bijvoorbeeld van een bank) krijgen. Wij kunnen u de lening dan niet of niet geheel terugbetalen. Ook krijgt u dan geen rente meer of minder rente van ons.

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen heeft het hypotheekrecht op woningen van ons. De stichting mag deze woningen dan verkopen. Het kan zijn dat de verkoop te weinig oplevert om de rente te betalen. Of om uw lening terug te betalen.

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

Wij zullen de woningen kopen als de inschrijfperiode is gestopt en wij geschikte woningen hebben gevonden. De stichting krijgt pas een hypotheekrecht als wij een woning hebben gekocht. Tot dat moment heeft de stichting dus nog geen hypotheekrecht. De stichting heeft dan dus geen zekerheid dat u uw geld krijgt als wij de afspraken met u niet nakomen. Wij maken wel al kosten voordat wij de woningen kopen. Wij hebben een deel van de lening dus al gebruikt. Komen we de afspraken met u niet na? Dan kunnen we u dus niet betalen. Ook heeft de stichting dan geen woningen om te verkopen om zo u te kunnen betalen.

#### **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 de huurder de huurovereenkomst met ons stopt. De stichting zal dan het hypotheekrecht voor die woning vrijgeven. De stichting krijgt pas weer een hypotheekrecht als wij een nieuwe woning kopen. Het kan zijn dat wij nog geen nieuwe woning 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. Komen we de afspraken met u niet na? Dan heeft de stichting te weinig of zelfs geen woningen om te verkopen om zo u te kunnen betalen.

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

Het kan zijn dat wij de woningen niet kunnen verkopen als wij dat willen. Bijvoorbeeld omdat wij geen kopers kunnen vinden. Dan hebben wij ook geen geld of minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen.

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

Het kan zijn dat een woning minder waard is geworden dan de marktwaarde die de woning had toen wij de woning kochten. Of dat de woning minder waard is geworden dan de prijs die wij ervoor hebben betaald. Dan hebben wij geen geld of minder geld om u te betalen.

Dat heeft ook gevolgen voor het hypotheekrecht van Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Wij geven de stichting een hypotheek voor de marktwaarde van de woning als wij die kopen. Dat is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht zou worden zonder onze korting. Is de woning minder waard geworden dan de marktwaarde op het moment dat wij de woning kochten? En gaat de stichting woningen verkopen om u terug te betalen omdat wij dat niet doen? Dan kan het zijn dat de woningen niet genoeg waard zijn om u terug te betalen.

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

Wij kopen woningen in Nederland. Het kan zijn dat wij geen of minder woningen kunnen aankopen. Dan krijgen we ook geen geld van de verhuur. Dan hebben wij geen geld of minder geld om u te betalen.

Ook heeft Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen dan geen hypotheekrechten of te weinig hypotheekrechten.

### **Wij kopen woningen in de Randstad**

Wij kopen woningen in de Randstad of net daarbuiten. Wij kopen geen woningen in andere delen van Nederland. Wij spreiden de aankopen dus niet over andere gebieden. Gaat er iets verkeerd in de gebieden waar wij woningen hebben gekocht? Dan kan dat al onze woningen raken. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u te betalen.

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

Het kan zijn dat wij geen of minder woningen kunnen verhuren. Bijvoorbeeld als degene aan wie wij een woning verhuren komt te overlijden en wij de woning nog niet willen of kunnen verkopen. Of dat wij de woning willen verhuren en wij niet meteen een nieuwe huurder kunnen vinden. Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u te betalen.

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

Het kan zijn dat de woningen worden verkocht, terwijl deze zijn verhuurd. Bijvoorbeeld als Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen de woning verkoopt als wij de afspraken met

u niet nakomen. De marktwaarde van de woning kan dan lager zijn, omdat de woning met de huurders erbij wordt verkocht. De marktwaarde is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht wordt. Daardoor krijgen wij minder geld.

### **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 verhuurders van sociale huurwoningen. Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen belasting over de waarde van de huurwoningen. Het gaat alleen om huurwoningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2015). Wij zullen bij de selectie van de woningen er voor zorgen dat wij niet in aanmerking komen voor de verhuurderheffing. Als deze belastingregels veranderen, dan kan het zijn dat wij opeens wel die belasting moeten betalen. Dan hebben wij ook minder of geen geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen.

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

De woningen die wij kopen worden getaxeerd. Het kan zijn dat de taxateur een fout maakt. Of dat de taxateur 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. Dan hebben wij ook minder of geen geld om u 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 te betalen.

### **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 het gebrek pas later komt. Het kan ons veel geld kosten om het gebrek te laten maken. Het kan zijn dat wij dan geen geld of minder geld hebben om u te betalen.

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

Het kan zijn dat er iets mis gaat in ons bedrijf of met de woningen. Dan kan het gevolg zijn dat wij minder woningen kunnen aankopen of verkopen. Bijvoorbeeld omdat in de krant stond dat onze dienstverlening niet goed ging.

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



Het kan gebeuren dat anderen ons niet betalen. Bijvoorbeeld de huurders. Of iemand die een woning van ons koopt. Of dat anderen failliet zijn. 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 geen of minder geld om u te betalen.

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

Wij werken met verschillende bedrijven samen, zoals Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest. Die bedrijven horen bij de groep van bedrijven waar wij ook bij horen. Wij maken daarmee afspraken die in de markt gebruikelijk zijn. Deze samenwerking kan toch leiden tot tegenstrijdige belangen. Dat kan gevolgen hebben voor ons bedrijf en onze inkomsten.

### **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 zijn dat wij onze diensten niet meer kunnen verkopen. Of de prijs aanpassen. Daardoor krijgen wij minder geld.

### **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 weg gaan, dan kan dat slecht zijn voor ons. Het kan lastig zijn om nieuwe goede bestuurders te vinden.

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

Het kan zijn dat de grond waarop onze woningen staan vervuild is. Dat kost geld om dat te herstellen. Ook kan de overheid van ons eisen dat wij een onderzoek doen naar verontreinigde 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 te betalen.

Dat geldt ook voor bijvoorbeeld asbest, als dit in een woning zit. Of als er een olietank in de grond bij de woning zit. 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 te betalen.

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

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt van ons een hypotheekrecht op onze woningen. Wij spreken met Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen af dat wij het bedrag dat wij u moeten betalen, ook aan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen

verschuldigd zijn. Dit noemen wij een parallelle schuld. Het kan zijn dat deze afspraak niet geldig is volgens Nederlands recht. Dan is ook het hypotheekrecht niet geldig. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen onze woningen niet verkopen.

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

Het risico bestaat dat bijvoorbeeld natuurrampen, oorlog, 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.

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

De belastingregels zijn belangrijk voor uw obligaties. Veranderen de belastingregels? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat u (meer) belasting moet betalen.

### **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. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u te betalen.

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

##### **4.1. 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.

##### **4.2. Zilver Wonen Obligatie Fonds 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 14 mei 2015 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 ons? Dan vindt u die informatie ook op onze website.

Wij zijn een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Wij zijn opgericht op 15 mei 2015 in Nederland. 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 en aan de Herengracht 493 in (1017 BT) Amsterdam. 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 63316064. Wilt u een kopie van onze 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 8.

#### **4.3. 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 een overeenkomst gesloten met Zilver Wonen Fonds Beheer.

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

1. Het doen van het operationeel beheer. Bijvoorbeeld het werven en selecteren van woningen en het verkopen van woningen.
2. Het voeren van de administratie van de woningen. Bijvoorbeeld het innen van de huur en het jaarlijks bepalen van de huurprijs van de woningen.
3. 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 uitvoeren.
4. 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.
5. Het verzorgen van de administratie van de beleggers die obligaties hebben. Bijvoorbeeld het bijhouden van het register van alle beleggers.
6. Het verzorgen van de communicatie met de beleggers die de obligaties hebben en de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen.

Zilver Wonen Fonds Beheer mag ook anderen inschakelen om deze werkzaamheden te doen. Zilver Wonen Fonds Beheer blijft hiervoor verantwoordelijk.

Zilver Wonen Fonds Beheer voert deze werkzaamheden ook uit voor Zilver Wonen Fonds C.V. Dit betekent dat Zilver Wonen Fonds Beheer ook in het belang van Zilver Wonen Fonds C.V. handelt. Zilver Wonen Fonds Beheer kan daardoor beslissingen nemen die gunstiger zijn voor Zilver Wonen Fonds C.V. dan voor ons of andersom. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat Zilver Wonen Fonds Beheer woningen voor Zilver Wonen Fonds C.V. aankoopt die beter zijn dan die van ons.

Het kan zijn dat Zilver Wonen Fonds Beheer ook nog voor anderen deze werkzaamheden gaat uitvoeren. Dan geldt dit ook voor die situatie.

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.

De directie van Zilver Wonen Fonds Beheer bestaat uit de heren Marco Gambino, Remco de Louwer en Ton van der Schelde.

#### **4.4. Sheldon Invest B.V.**

Niet alleen wij zelf, maar ook Sheldon Invest verkoopt de obligaties. Koopt u obligaties via Sheldon Invest? Dan zal Sheldon Invest u informatie geven over de voorwaarden van de aanbieding van de obligaties.

Wij geven Sheldon Invest toestemming om ons prospectus te gebruiken voor de verkoop 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 verkoop van de obligaties door Sheldon Invest. Sheldon Invest is verplicht om aan potentiële 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 15 mei 2015 tot 31 december 2015. Op die datum stopt ook de verkoop van de obligaties door Sheldon Invest. Op de website van Sheldon Invest kunt u vinden dat zij het prospectus gebruikt met deze toestemming en de eisen die daarvoor gelden.

Wij hebben met Sheldon Invest op 2 mei 2015 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 124 obligaties te verkopen. Sheldon Invest ontvangt van ons geen vergoeding voor haar werkzaamheden.

Sheldon Invest geeft geen garantie dat zij alle of een deel van de obligaties verkoopt aan beleggers. Sheldon 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 493III 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 directie van Sheldon Invest bestaat uit de heren Marco Gambino en Remco de Louwer.

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

Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt een hypotheekrecht van ons. Wat dat precies is, leest u in hoofdstuk 5. 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 de bijlage van dit prospectus.

De stichting handelt in uw belang. De stichting handelt dus niet in ons belang. De stichting kan ook vergaderingen van beleggers organiseren. Hierover leest u meer in hoofdstuk 15.

De stichting kan ook de belangen behartigen van beleggers die geld uitlenen voor andere obligatieleningen. De stichting kan dus ook andere verantwoordelijkheden en zekerheden voor andere beleggers hebben.

De stichting is gevestigd in Amsterdam. De stichting heeft haar kantoor aan de Claude Debussylaan 24 (1082 MD) 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 Nederlandse Bank. Informatie over de inschrijving in het register van De Nederlandse Bank vindt u op de website [www.dnb.nl](http://www.dnb.nl).

## 5. 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 € 20.000. Dat is de prijs voor 1 obligatie. Voor € 20.000 krijgt u dus 1 obligatie.
Kosten	U betaalt geen kosten aan ons als u een obligatie koopt.  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 1 obligatie kopen.
Maximum	U kunt net zoveel obligaties kopen als u wilt. Het kan zijn dat u niet alle obligaties krijgt. Daarover leest u in hoofdstuk 6.
Totale lening	Wij zullen maximaal € 2.480.000 lenen van beleggers. Dat zijn maximaal 124 obligaties.
Tot wanneer kunt u obligaties kopen?	U kunt tot 31 december 2015 obligaties kopen. Deze datum staat vast. Deze datum kunnen wij veranderen. Wanneer wij dat doen, leest u in hoofdstuk 6.
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 31 mei 2015 de obligaties? Dan krijgt u op 31 mei 2019 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	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 31 mei 2019 af? Dan krijgt u dus op 30 april 2018 een brief van ons.  Wilt u dit niet? Dan hoeft u niets te doen. Wilt u uw geld een jaar later terug krijgen? Dan moet u de brief met uw handtekening terug sturen.



	<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 € 20.000 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 € 900 aan rente. Wij betalen de rente ieder kwartaal. U krijgt dus ieder kwartaal € 225 rente. De rente krijgt u vanaf de eerste dag dat u geld aan ons uitleent.
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 rente binnen 5 dagen na het tweede kalenderkwartaal waarin u de obligatie heeft gekregen. U krijgt de eerste keer de rente dus na maximaal 6 maanden. 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.
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 obligatie is dus geen fysiek stuk dat u van ons krijgt.
Een aparte stichting krijgt een hypotheekrecht	De Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen krijgt een hypotheekrecht op de woningen die wij kopen. Deze stichting handelt in uw belang. Betalen wij de rente niet? Of betalen wij de lening niet terug? Dan mag deze stichting deze woningen verkopen. Daarmee betaalt de stichting eerst de 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	Wij maken afspraken met de Stichting Obligatiehouders Zilver

afspraken in de trustakte	<p>Wonen Fondsen. Die afspraken staan in de trustakte. Die vindt u in bijlage bij dit prospectus. Die afspraken hebben ook gevolgen voor alle beleggers. Deze 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>
---------------------------	---

### **5.1. 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 terug betaald te krijgen.

Betalen wij de lening eerder terug? Dan laten wij dat weten op onze website. Ook sturen wij u dan een e-mail. Dat doen wij maximaal 4 weken van tevoren. Op onze website staat ook hoeveel wij van de lening terugbetalen. Dat is voor iedere belegger hetzelfde. Betalen wij de lening eerder terug? Dan betalen wij ook meteen rente. Dat is de rente tot aan de dag dat wij u terugbetalen.

### **5.2. 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? Dan betalen wij u op een andere manier terug. Wij kunnen bijvoorbeeld geld lenen van een ander en een hypotheekrecht op de woningen als zekerheid geven aan die ander.

### **5.3. 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 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.

### **5.4. Wij geven de stichting een hypotheekrecht op de woningen**

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

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 het eerste recht van hypotheek. Dat betekent dat de stichting als eerste woningen mag 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 dan minder of geen hypotheekrechten heeft.

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 vrijgeven.

Ons doel is om met het geld van de verkoop van de woningen nieuwe woningen te kopen. Wij zullen de stichting steeds weer het eerste recht van hypotheek geven op nieuwe woningen. De stichting krijgt dus weer een 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 hypotheekrecht hebben wij afspraken gemaakt met de stichting. Deze afspraken staan in een trustakte. Die akte vindt u in de bijlage van dit prospectus. De trustakte staat ook op onze website.

### **5.5. Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer eisen?**

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 te eisen. Dat geldt ook voor de rente. Die 5 jaar begint op de dag dat wij u hadden moeten terugbetalen.

## **6. 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.

### **6.1. U schrijft zich in**

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

1. U vult het inschrijfformulier in. Dit formulier tref u aan als bijlage. 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 ons of aan Sheldon Invest. U kunt uw inschrijving dan niet meer veranderen. U kunt zich inschrijven tot 31 december 2015. U moet er voor zorgen dat wij uw formulier op tijd ontvangen.

Wij kunnen deze inschrijfdatum veranderen. Wij kunnen een latere datum nemen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als wij vinden dat wij niet genoeg inschrijvingen hebben gekregen. Wij kunnen ook 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 al uw informatie en uw betaling hebben ontvangen, 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 op te nemen 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 de bankrekening die u heeft gebruikt om ons te betalen. 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 op uiterlijk op 3 januari 2016 als wij de inschrijfdatum niet hebben veranderd.

Wij kunnen de uitgifte 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 uitgifte? Dan stopt de obligatie en krijgt u uw geld terug. Ook krijgt u rente tot aan de dag dat wij u terugbetalen. In hoofdstuk 5.1 staat hoe dat werkt. Wij laten u per e-mail weten als wij de uitgifte stoppen. Ook zullen wij dit bekend maken op onze website.

## **7. 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 gereglementeerde 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 de koper daarover een bericht sturen.

## **8. Informatie over ons**

### **8.1. 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. Het voordeel voor de woningeigenaar is dat deze het opgebouwde eigen vermogen in de woning direct ter beschikking krijgt zonder te hoeven verhuizen. Na de verkoop van de woning is de woningeigenaar niet langer eigenaar, maar huurder. Wij sluiten dus tegelijk een koop-verkoopovereenkomst 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.

### **8.2. 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:

- De woning moet in de Randstad liggen (primair Amsterdam en omgeving of Rotterdam en omgeving).
- De woning is minimaal € 150.000 waard. 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.
- De woning is getaxeerd door een deskundige. Dat is een deskundige die wij aanwijzen. Deze deskundige zal ook 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 naar onze verwachting niet teveel onderhoud nodig heeft.

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 geheel of grotendeels hebben afgelost. Voor hen zal deze mogelijkheid het grootste voordeel in contanten opleveren. Er hoeft dan namelijk niets of bijna niets van de verkoopopbrengst te worden gebruikt voor de aflossing van de rest van de lening.
- Wij kopen de woningen alleen aan als wij een korting krijgen op de marktwaarde van de woning. Dat is de waarde van de woning als die op dat moment verkocht zou worden. Hiermee moet de woningeigenaar het eens zijn. Wij kunnen een korting van 20% vragen. Dit kan ook een hogere of lagere korting zijn.
- Wij verhuren de woning voor een huurprijs die per maand betaald moet worden. Deze huurprijs is minimaal 5,5% van de getaxeerde waarde van de woning. Is de woning € 200.000 waard? Dan is de huurprijs dus € 11.000 per jaar. Dat is € 916,66 per maand. Hier moet de woningeigenaar ook akkoord mee zijn.

Wij kunnen deze eisen veranderen en andere afspraken maken met woningeigenaren.

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

Als de woningeigenaar voldoet aan onze eisen, dan sluiten wij een koopovereenkomst met de woningeigenaar. Die sluiten wij bij de notaris. De notaris zal tegelijk het 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 getaxeerde waarde van de woning.

Wij hebben de volgende werkzaamheden:

- 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.

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 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**

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 pieksgewijs (bijvoorbeeld bij het vervangen van de CV-ketel). Wij zullen steeds een bedrag reserveren voor de onderhoudskosten.

#### **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.

#### **Fond en administratiekosten**

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

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

Wij willen de woning verkopen als de huurovereenkomst stopt. Besluiten wij de woning te verkopen? Dan zullen wij de woning op de gebruikelijke weg te koop aanbieden. Wij hebben de woning voor 80% van de marktwaarde gekocht. Wij willen proberen de woning met winst te verkopen. Als wij denken dat het beter is om de woning weer te verhuren, zullen wij dat doen.

#### **8.3. Belangrijkste markten**

Wij richten ons op de Nederlandse woningmarkt. De ontwikkelingen van de Nederlandse woningmarkt zijn daarom van belang voor onze vooruitzichten. Om inzicht te geven in de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt is hieronder een deel uit het Kwartaalbericht Woningmarkt van de Rabobank opgenomen. Dit kwartaalbericht werd gepubliceerd in februari 2015. Het volledige bericht kunt u nalezen op:

<https://economie.rabobank.com/publicaties/2015/februari/groei-nederlandse-woningmarkt-zet-door-in-2015>.

Hoewel wij van mening zijn dat deze bron betrouwbaar is, hebben wij deze informatie niet gecontroleerd. Wij bevestigen dat deze informatie correct is weergegeven en dat – voor zover wij weten en hebben kunnen opmaken uit de gepubliceerde informatie – geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

#### ***Markt voor bestaande koopwoningen***

*In 2014 zijn 153.511 woningen van eigenaar gewisseld, een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2013. Het afgelopen jaar kende daarmee het hoogste aantal eigendomsoverdrachten sinds 2008. Ook de prijs is in 2014 na jaren van daling weer toegenomen, gemiddeld met 0,9% ten opzichte van 2013. Hiermee kende de woningmarkt in 2014 een duidelijk herstel, nadat in 2013 een bodem werd gevonden (figuur 3). In 2015 verwachten wij een verdere groei van het aantal transacties, ondanks een versobering van de stimuleringsmaatregelen. Verder verwachten wij door de minder ruime koopmarkt en de historisch lage hypotheekrente een gematigde stijging van de huizenprijzen.*

#### ***Transacties***

##### ***Sterke eindsprint vorig jaar***

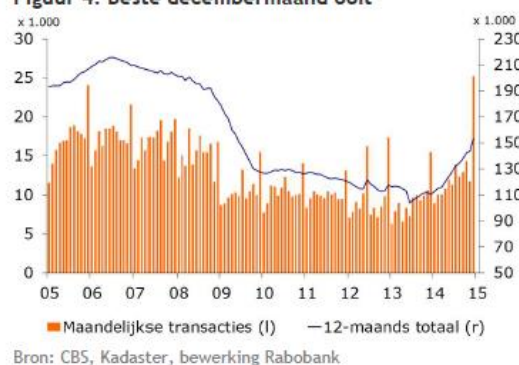
*In 2014 zijn ruim 153 duizend bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld, waarvan meer dan 51 duizend in het vierde kwartaal. Gecorrigeerd voor seizoenseffecten bedroeg de groei in het laatste kwartaal ruim 20% ten opzichte van het derde kwartaal. Een goed laatste kwartaal van vorig jaar hadden wij wel verwacht, aangezien kopers tot 31 december 2014 konden profiteren van de verruimde schenkingsvrijstelling en minder stringente LTV- en Nibud-normen. Dat in december het hoogste aantal transacties in één maand ooit zou worden genoteerd, hadden wij echter niet voorzien (figuur 4, hoger dan de piek in 2005). Deze*

eindsprint impliceert dat huishoudens hun woningaankoop naar voren hebben gehaald en dat het dus deels gaat om transacties die anders in januari of februari bij de notaris waren gepasseerd. Een dergelijke beweging zagen we ook al in 2012, toen in verband met de aanpassing van het recht op hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheeklen per 1 januari 2013. We verwachten dan ook een sterke terugval van het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2015.

Figuur 3: Verkopten stijgen sterk, prijzen minder



Figuur 4: Beste decembermaand ooit



### Transactiegroei ook zichtbaar in het duurste segment

Binnen de toename van de verkopen zien we sterke verschillen tussen de woningtypen. Tijdens de crisis werden koopwoningen voor starters steeds beter betaalbaar door de dalende woningprijzen en de dalende hypotheekrente. Daarentegen kreeg een deel van de doorstromers te kampen met onderwaarde (een hogere hypotheekschuld dan de waarde van de koopwoning), waardoor zij moeilijker konden verhuizen. Het gevolg hiervan was dat het aandeel van koopstarters in de woningverkopten toenam en daarmee ook het marktaandeel van de appartementen (tabel 2), het woningtype dat starters vooral kopen. Het ingezette herstel sinds medio 2013 kwam daardoor met name vanuit het goedkopere segment. De marktaandelen van tussenwoningen (woningen die vermogende starters en doorstromers doorgaans kopen) en twee-onder-één-kapwoningen bevinden zich mede door de onderwaterproblematiek nog onder het marktaandeel van voor de crisis. Wel onderschrijft de stijging van het marktaandeel van vrijstaande woningen dat het herstel breder wordt gedragen. Bij een verder herstel is het te verwachten dat ook de marktaandelen van de tussenwoning en de twee-onder-één-kapwoning zullen toenemen.

Tabel 2: Marktaandelen naar woningtype

Woningtype	% verkopen 1995-2008	% verkopen 2009-2014	% 2014	% 2014K4
Appartement	26,9%	30,9%	30,2%	30,5%
Tussenwoning	35,1%	33,2%	33,2%	32,2%
Hoekwoning	13,8%	13,9%	13,9%	14,1%
Twee-onder-één-kap	11,8%	10,6%	10,6%	10,7%
Vrijstaand	12,5%	11,4%	12,1%	12,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

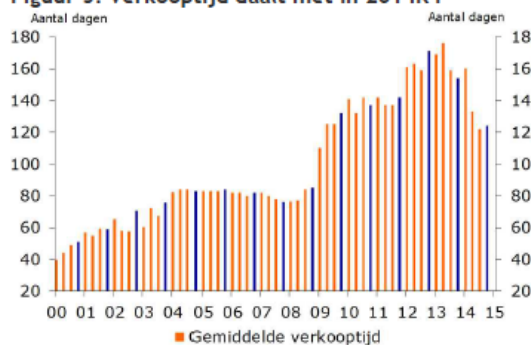
Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

### Meer verkopen in het oudere aanbod

De gemiddelde verkooptijd daalde niet in het vierde kwartaal, ondanks de relatief sterke stijging van de transactieaantallen. De verkooptijd bleef met 124 dagen ongeveer gelijk aan die in het derde kwartaal van 2014 (figuur 5). Dit komt mede doordat er een groter marktaandeel was in het luxere segment dat gemiddeld genomen minder snel verkoopt (NVM, 2015). Verder geven de NVM-cijfers ook aan dat er relatief meer is verkocht van het oudere aanbod (woningen die langer dan een jaar te koop staan).

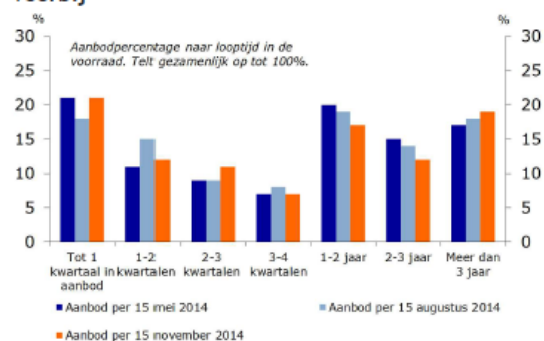
Door de verbeterde verkoop van het oudere aanbod daalde de looptijd van het aanbod in het laatste kwartaal van 395 naar 371 dagen. Op de bodem van de markt in 2013 bedroeg deze nog 439 dagen. De tweedeling in de markt is echter nog niet voorbij: ruim 19% van de aangeboden woningen staat langer dan drie jaar te koop (figuur 6). Deze huishoudens houden mogelijk vast aan te hoge vraagprijzen vanuit verliesaversie. Anderzijds zijn ze wellicht niet in staat om nog verder in prijs te zakken, omdat de eventuele restschuldfinanciering bij verhuizing zou resulteren in te hoge maandlasten.

Figuur 5: Verkooptijd daalt niet in 2014K4



Bron: NVM

Figuur 6: Tweedeling looptijd van het aanbod niet voorbij



Bron: NVM

### Langzaam maar zeker wordt de koopmarkt minder ruim

Door de toename van de verkopen verandert ook het koopwoningaanbod. Een stijging van het aantal transacties leidt (als al het andere constant blijft) tot een daling van het aanbod. Op basis daarvan was weliswaar een sterke daling van het aanbod in het laatste kwartaal van 2014 te verwachten, maar figuur 7 laat zien dat het seizoensgecorrigeerde aanbod slechts met circa 4.000 is gedaald ten opzichte van september 2014. Deze beperkte daling eind 2014

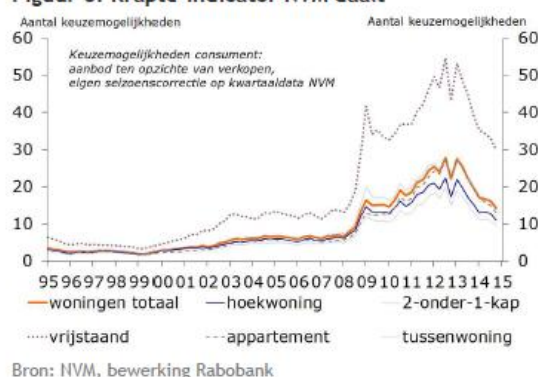
*onderschrijft de verandering van de samenstelling van het aanbod: er worden meer koopwoningen aangeboden door het toegenomen vertrouwen in de koopwoningmarkt, terwijl er anderzijds meer woningen worden verkocht.*

*Door de lichte afname van het aanbod en de stijging van de verkopen kantelt de markt langzaam maar zeker ten gunste van de aanbieders. De krapte-indicator van de NVM deelt het totale beschikbare koopaanbod door het aantal transacties. Deze indicator daalde verder in het vierde kwartaal van 2014. Zo gezien is een tussenwoning weer bijna even schaars als eind 2008, maar voor vrijstaande woningen blijft de markt nog behoorlijk ruim (figuur 8). Tot slot bestaan hierin ook forse regionale verschillen.*

**Figuur 7: Koopwoningaanbod daalt licht**



**Figuur 8: Krapte-indicator NVM daalt**



### **Groei zet door in 2015**

*In 2014 kende de markt een stevige inhaalgroei, mede mogelijk gemaakt door de verruimde schenkingsvrijstelling en een ruimer aanbod van startersleningen. In de laatste maanden van het jaar is bovendien een behoorlijk aantal verkopen naar voren gehaald. Daardoor zal het aantal transacties in de eerste maanden van 2015 sterk terugvallen. Bovendien zal de koopwoningmarkt het dit jaar moeten stellen met minder stimuleringsmaatregelen. Toch denken wij dat een aantal positieve factoren sterk genoeg zal zijn om de markt dit jaar verder te laten groeien.*

### **Positieve factoren voor dit jaar**

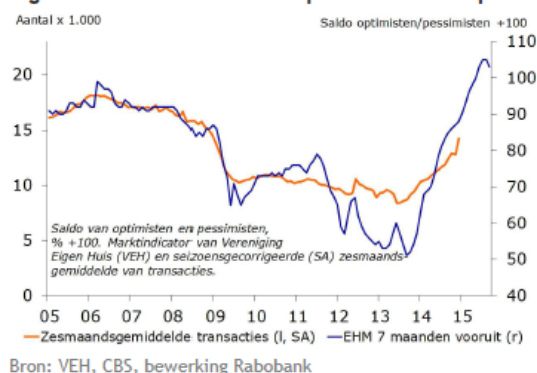
*Allereerst is de economische context van groot belang. De Nederlandse economie groeit dit jaar naar verwachting met 1½% of zelfs nog iets meer. Voor de koopwoningmarkt is vooral belangrijk dat de werkgelegenheid verder zal aantrekken en dat mede daardoor het reëel beschikbare huishoudinkomen toeneemt.*

*Ten tweede is de betaalbaarheid van koopwoningen in 2015 zeer goed. De huizenprijzen zijn nog maar licht gestegen van het dieptepunt in 2013, terwijl de hypotheekrente eind december 2014 een historisch laagtepunt bereikte. Door de aangekondigde kwantitatieve verruiming van de ECB voorzien wij een verdere daling van de gemiddelde hypotheekrente in 2015 ten opzichte van 2014.*

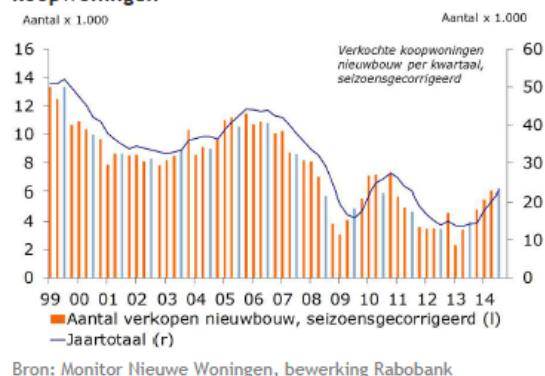
Ten derde bereikte het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2014 een nieuw record. Dit vertrouwen wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator van de Vereniging Eigen Huis en is sinds januari 2013 bijna twee jaar aaneengesloten gestegen, naar een waarde van 103 in januari 2015. Dit duidt op een verdere toename van de verkopen (figuur 9), zij het vanwege de onderwaterproblematiek niet zo sterk als de figuur wellicht suggereert. Wij zien geen aanleiding voor een terugval in het vertrouwen. Mogelijke politieke onrust vormt evenwel een risico dit jaar: een slechte uitslag voor de coalitiepartijen bij de Provinciale Statenverkiezingen van maart zou wellicht ruimte kunnen bieden voor nieuwe beleidsdiscussies. Dit zou ongunstig zijn voor het huidige herstel op de woningmarkt.

Ten vierde draagt de stijging van verkopen in de nieuwbouw bij aan een betere doorstroming op de hele koopwoningmarkt. Het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen in de eerste drie kwartalen van 2014 (17.413) laat zien dat ook de nieuwbouwmarkt langzaam maar zeker herstelt (figuur 10). Dit is in vergelijking met 2013 een stijging van maar liefst 87% - nog sterker dan wij hadden verwacht. Op basis van deze ontwikkeling voorzien wij een koopstijging -geregistreerd door de Monitor Nieuwe Woningen- van ruim 10.000 tot circa 25.000 woningen voor geheel 2014.

**Figuur 9: Vertrouwen duidt op toename verkopen**



**Figuur 10: Stijging verkoop nieuwbouw koopwoningen**



### **Relatief meer doorstromers in 2015, minder starters**

In ons vorige Kwartaalbericht Woningmarkt beschreven wij dat wij in 2015 geen extra verkopen verwachten vanuit de latente vraag van starters. Starters hebben naar verwachting voornamelijk in 2014 hun slag geslagen, aangezien de huizenprijsdaling ten einde kwam en zij werden geholpen door tijdelijke stimuleringsmaatregelen. Dit zagen we ook in de eerder beschreven stijging van het marktaandeel in het goedkopere segment in 2014. Dit betekent echter dat in 2014 een groot aantal verkopen naar voren is gehaald, die niet zullen plaatsvinden in 2015. Wij denken echter dat de sterke stijging van de nieuwbouwverkopen dit al grotendeels compenseert.

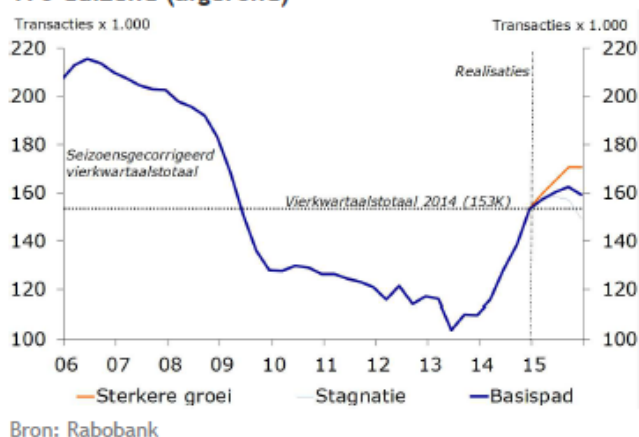
Wij verwachten dat doorstromers dit jaar het stokje van starters zullen overnemen voor een verdere transactiegroei. Doorstromers zullen dit jaar naar verwachting actiever worden,

onder meer doordat het aantal huishoudens met onderwaarde afneemt in vergelijking met 2014. Onze eigen berekeningen laten zien dat in het eerste kwartaal van 2015 ongeveer 940.000 (26%) woningeigenaren een hypotheeklening hebben die hoger is dan de waarde van het onderpand. Dat is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 een afname van ruim 130.000 huishoudens. Ongeveer 30% van deze groep is verhuisgeneigd, wat resulteert in een toename van circa 40.000 verhuisgeneigde doorstromers dit jaar. Daarnaast hebben doorstromers met een restschuld in 2015 lagere financieringslasten dan in 2014, doordat de hypotheekrente van de restschuld vanaf 2015 vijftien jaar lang aftrekbaar is. In 2014 bedroeg deze periode nog tien jaar. Door deze beleidsmaatregel mogen zij dus vijf jaar langer doen over de aflossing van de restschuld. Verder zorgt de dalende hypotheekrente voor lagere maandlasten bij een ophoging van de hypotheeklening, bijvoorbeeld voor de aanschaf van een groter huis.

### Verwachtingen transacties voor 2015

Per saldo verwachten wij dat het aantal transacties in 2015 uitkomt tussen de 150 en 170 duizend. Na de verwachte sterke terugval in het eerste kwartaal van ruim 20% ramen wij een gemiddelde groei door het jaar heen van ruim 5%, wat resulteert in ongeveer 160 duizend transacties (basispad, figuur 11). Dit is ons basisscenario. In een positiever scenario, waarbij de economie krachtiger herstelt dan we nu voorzien, is de daling in het eerste kwartaal iets minder sterk (-15%) en is de geraamde groei op kwartaalbasis gemiddeld 5½% (sterkere groei, figuur 11). In dat geval komt het totale aantal transacties op 170 duizend. Merk op dat ook in dit scenario de toename van het aantal transacties in 2015 aanmerkelijk minder sterk zal zijn dan de forse groei van vorig jaar. In een negatief scenario gaan we ervan uit dat de doorstromers het wegvallen van de starters niet voldoende kunnen compenseren en de markt in het tweede kwartaal gelijk blijft na de terugval in het eerste kwartaal. In dat geval wisselen er circa 150 duizend woningen van eigenaar (figuur 11).

**Figuur 11: Verwachtingen transacties in 2015: 150-170 duizend (afgerond)**



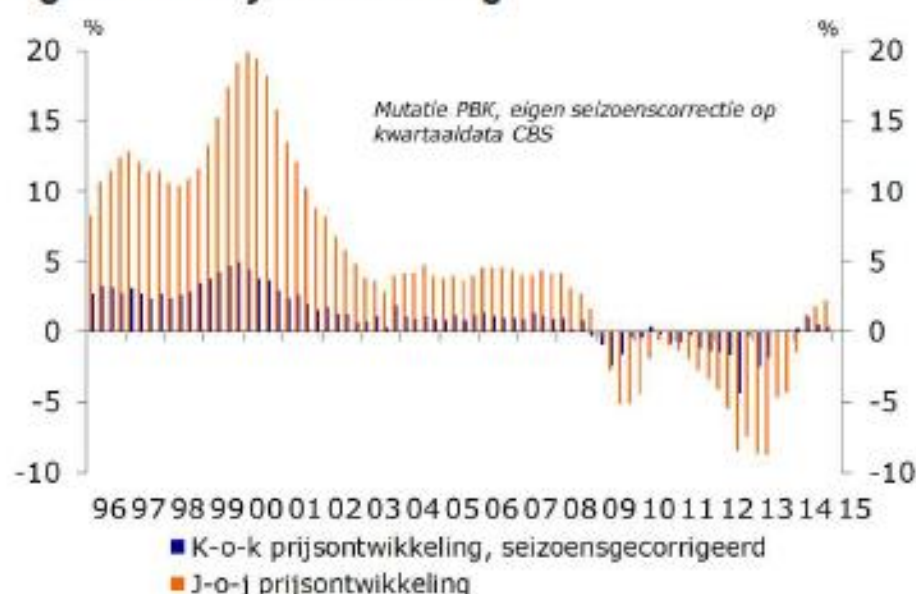
### Prijzen



### **Beperkt prijsherstel in het vierde kwartaal**

In 2014 is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster/CBS (PBK) voor het eerst sinds de crisis gemiddeld genomen op jaarbasis gestegen (+0,9%). Een belangrijke oorzaak voor dit prijsherstel is de stijging van het aantal verkopen. Dat heeft bijgedragen aan extra vraag naar koopwoningen, wat de onderhandelingspositie van verkopers heeft versterkt. De seizoensgecorrigeerde huizenprijzen zijn in het vierde kwartaal van 2014 met 0,4% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal. In vergelijking met hetzelfde kwartaal van vorig jaar bedroeg de stijging 2,1% (figuur 12). De kwartaal-op-kwartaalstijging was echter minder sterk dan in het tweede en derde kwartaal van vorig jaar. Dit geeft aan dat de markt nog steeds betrekkelijk ruim is, mede door relatief veel nieuw aanbod.

**Figuur 12: Prijzontwikkeling**



Bron: CBS, bewerking Rabobank

### **Goede betaalbaarheid belangrijk voor prijsherstel**

Calcasa (2014) stelt dat de betaalbaarheid van koopwoningen in het derde kwartaal van 2014 verder is verbeterd. Kopers gaven gemiddeld 17,3% van hun netto maandinkomen uit aan netto woonlasten. Ondanks de lichte prijsstijging is dat minder dan de 18% in het derde kwartaal van 2013, toen de huizenprijzen net een bodem hadden bereikt. Sinds de jaren negentig is de betaalbaarheid van koopwoningen door de huizenprijsdaling tussen 2008 en 2013 en de historisch lage hypotheekrente voor met name starters niet zo goed geweest als nu (Calcasa, 2014).

### **Verschillen naar woningtype**

*De stijging van de verkoopaantallen geeft een opwaartse druk op de huizenprijzen in vrijwel alle segmenten. Maar in lijn met de ontwikkeling van het aantal transacties per woningtype zien we ook dat de huizenprijzen in het goedkopere segment in het afgelopen jaar harder zijn gestegen dan die in het luxere segment (tabel 3).*

*Wij verwachten dat het afschaffen van fiscaal gunstige hypotheekvormen voor starters, zoals de spaar- en aflossingsvrije hypotheek, ook in de toekomst een sterkere rem zet op de prijsgroei in de dure segmenten.*

**Tabel 3: Huizenprijsontwikkelingen vierde kwartaal 2014 per segment**

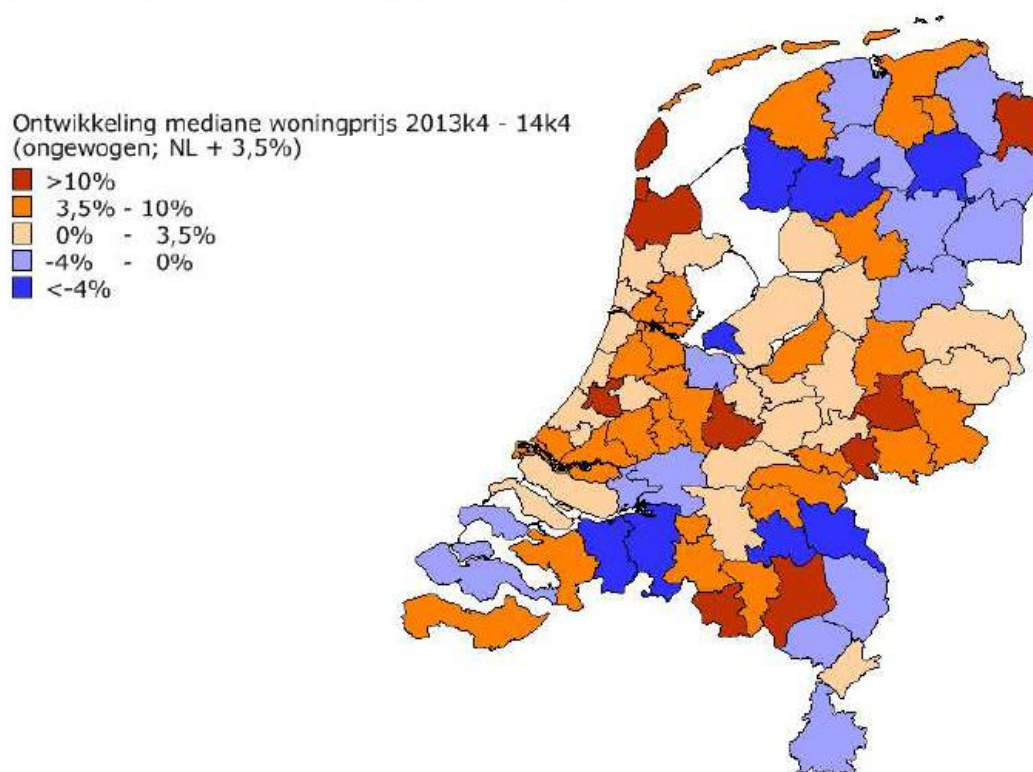
<b>Woningtype</b>	<b>prijsmutatie kwartaalbasis</b>	<b>prijsmutatie jaarbasis</b>
Appartement	0,7%	3,1%
Tussenwoning	0,4%	2,8%
Hoekwoning	0,7%	2,8%
Twee-onder-één kap	1,2%	2,9%
Vrijstaand	-1,0%	0,4%

Bron: CBS, bewerking Rabobank

### **Regionale prijsverschillen blijven groot**

*In Nederland bestaan grote verschillen tussen regio's. Zo zijn de verkoopprijzen in gebieden met relatief veel dure woningen en/of een krimpende bevolking gemiddeld minder sterk gestegen dan in de overige gebieden. De prijsmutatie in het vierde kwartaal van 2014 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2013 varieert sterk, van +21,2% in Zutphen tot -9,1% in Zuidwest-Friesland. In het stedelijke gebied nemen de prijzen sneller toe dan in de meer perifere gebieden. In Amsterdam (+9,6%), Rotterdam (+5,8%) en Utrecht (+5,2%) stegen de huizenprijzen sterker dan het landelijke gemiddelde. In sommige perifere regio's zoals Zuid-Friesland en Noord-Limburg daalden de huizenprijzen nog met respectievelijk 8,1 en 2,6% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2013. Tegelijkertijd zijn de huizenprijzen ook in verschillende perifere regio's licht gestegen: in totaal kende ruim 71% van alle NVM-gebieden een stijging op jaarbasis (figuur 13). Dit past in ons beeld dat in tijden van herstel eerst het stedelijke gebied aantrekt, en dat het landelijke gebied zich hieraan geleidelijk kan optrekken.*

Figuur 13: Ontwikkeling mediane woningprijs per regio



Bron: NVM, bewerking Rabobank

### ***Minder ruime markt en dalende rente leiden tot prijsstijgingen in 2015***

*Voor 2015 verwachten wij een verder huizenprijs herstel. De toename van de verkopen en de afname van de onverkochte koopvoorraad zorgen voor een minder ruime koopmarkt. Dit leidt tot een opwaartse prijsdruk (figuur 14). Verder zullen de werkgelegenheid en het beschikbare huishoudinkomen stijgen, wat eveneens een opwaarts prijseffect heeft. Tot slot zal de hypotheekrente in 2015 gemiddeld genomen lager zijn dan in 2014, mede door de kwantitatieve verruiming van de ECB in 2015. Hierdoor blijven koopwoningen in 2015 zeer goed betaalbaar.*

## Figuur 14: Minder ruime markt duidt op een prijsstijging in 2015



Figuur: NVM, CBS, bewerking Rabobank

Een snelle toename van de prijsindex voorzien we echter niet. Zo worden kredietbeperkende maatregelen voortdurend aangescherpt, zoals de verdere daling van de LTV met 1%-punt (naar 103% dit jaar), de 0,5%-punt verlaging van het maximale tarief waartegen de huizenbezitter de hypotheekrente mag aftrekken (naar momenteel 51%) en de verlaging van de NHG-grens per 1 juli 2015 van € 265.000 naar € 245.000. Aanvullend zijn ook de Nibud-normen in 2015 strenger geworden, wat een prijsbeperkend effect heeft. Per saldo verwachten wij evenwel dat de hierboven genoemde prijsopdrijvende factoren een sterker effect hebben. Daarom voorzien wij voor heel 2015 een stijging van de gemiddelde huizenprijs van 1 tot 3% ten opzichte van 2014.

### 8.4. Belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen jaar

Wij zijn opgericht op 15 mei 2015. Er zijn geen recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor ons en die van grote betekenis zijn voor onze solvabiliteit.

### 8.5. Belangrijkste investeringen

Wij zijn op 15 mei 2015 opgericht. Wij hebben nog geen afspraken gemaakt over de aankoop of verhuur van woningen. Wij zullen pas afspraken maken over het kopen en verhuren van woningen als wij de obligaties hebben uitgegeven.

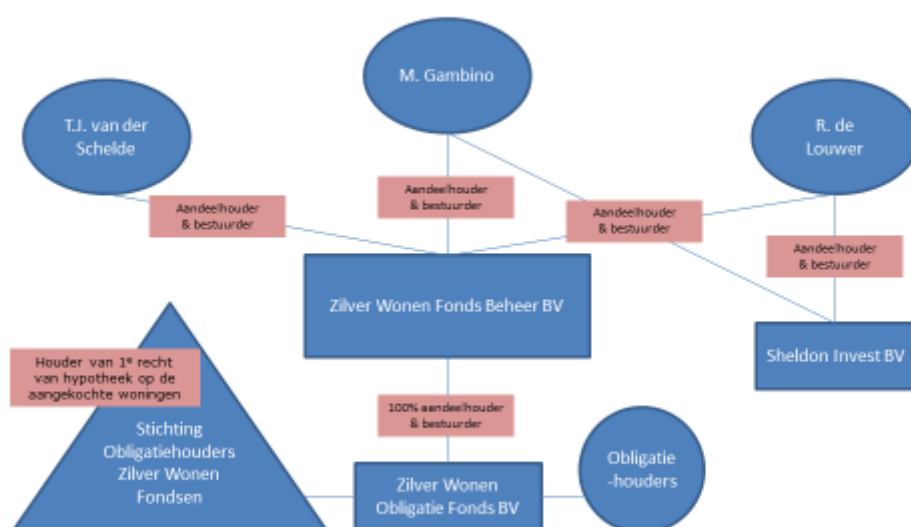
## 8.6. Belangrijkste contracten

Voor ons bedrijf hebben wij een contract gesloten met Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest. Dit zijn contracten om ons bedrijf te kunnen voeren. U leest hierover in hoofdstuk 4. Wij hebben nog geen andere vaste afspraken gemaakt.

## 8.7. Hoe ziet ons bedrijf er uit?

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

Organogram



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 treedt daarbij op als de partij die de feitelijke werkzaamheden verricht. Dat doet Zilver Wonen Fonds Beheer voor ons en ook voor Zilver Wonen Fonds C.V. Zilver Wonen Fonds C.V. geeft participaties uit. Met het geld van de beleggers koopt ook Zilver Wonen Fonds C.V. woningen van particulieren in Nederland en verhuurt Zilver Wonen Fonds C.V. de woningen aan de personen van wie zij de woningen heeft gekocht.

Zilver Wonen Fonds Beheer voert werkzaamheden voor ons uit. Welke werkzaamheden Zilver Wonen Fonds Beheer voor ons verricht, staat in de overeenkomst die wij met Zilver Wonen Fonds Beheer hebben gesloten. U leest daarover in hoofdstuk 4. Voor de uitvoering van deze feitelijke werkzaamheden zijn wij afhankelijk van Zilver Wonen Fonds Beheer. Wij hebben zelf geen personeel in dienst.

U ziet in het schema dat Zilver Wonen Fonds Beheer ook al onze aandelen heeft en alle stemrechten die bij de aandelen horen.

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 B.V.

#### **8.8. 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 hebben wij dus ontvangen.

## **9. Waarom willen wij de obligaties verkopen?**

Wij willen de obligaties verkopen om woningen in Nederland te kopen. Wij richten ons op woningen met een marktwaarde vanaf € 150.000. Het gaat om de waarde die de woning heeft als die op dat moment verkocht zou worden. Wij zullen starten met het aankopen van woningen als de periode om in te schrijven is gestopt.

### **9.1. Kosten van de aanbidding**

Wij willen in totaal € 2.480.000 van beleggers lenen. Wij willen het volgende doen met dit bedrag:

1. Wij zullen woningen aankopen. Wij verwachten dat wij woningen zullen aankopen voor een bedrag van € 2.400.000. Dat is inclusief kosten die wij hebben voor de aankoop van de woningen. Hierover leest u ook in 9.2.
2. Wij zullen de kosten van deze aanbidding betalen. Wij verwachten dat wij in totaal € 80.000 aan kosten hebben voor deze aanbidding van obligaties. Het gaat om de volgende kosten:

- Kosten voor juridische begeleiding en advisering. Deze kosten begroten wij op € 20.000.
- Kosten voor de structurering. Dit zijn kosten die Zilver Wonen Fonds Beheer ons rekent. Deze kosten begroten wij op € 30.000.
- Kosten voor fiscale begeleiding en advisering. Deze kosten worden begroot op € 5.000.
- Kosten voor onze oprichting en de oprichting van de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Deze kosten begroten wij op € 2.500.
- Kosten voor de start van het bestuur van de Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen. Deze kosten begroten wij op € 5.000. Daarnaast rekent het bestuur ook kosten voor haar werkzaamheden voor de stichting. Die vindt u in de trustakte.
- 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 € 7.000.

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

Wij zullen woningen aankopen met het geld van de obligatielening. Wij zullen dat doen als de inschrijving stopt. Wij verwachten dan de volgende kosten:

- Wij zullen een bedrag van € 100.000 als reserve aanhouden. Daarmee zullen we de eerste rente aan beleggers betalen.

- Wij zullen voor de aankoop van de woningen 2% overdrachtsbelasting over de aankoopprijs van de woningen betalen. Wij verwachten dat dit € 42.500 zal kosten.
- Wij zullen notariskosten hebben voor de koop-verkoop van de woningen en het geven van het hypotheekrecht. Wij verwachten dat dit € 17.500 zal kosten.
- Wij zullen marketingkosten hebben om de woningeigenaren te vinden. Wij verwachten dat dit € 23.500 zal kosten.
- Wij zullen werving en selectiekosten hebben die wij als vergoeding aan Zilver Wonen Fonds Beheer zullen betalen. Wij verwachten dat dit € 70.000 zal kosten.
- Wij zullen taxatiekosten hebben om de woningen te taxeren voor aankoop. Wij verwachten dat dit € 10.500 zal kosten.
- Wij zullen kosten voor bouwkundige keuringen van de aan te kopen woningen hebben. Wij verwachten dat dit € 7.000 zal kosten.
- 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 aankoop van de woningen schatten wij in op € 12.500.



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

Ons bedrijf heeft geen personeel. Wij hebben wel 3 bestuurders. Het kantooradres van deze mensen is Carrouselweg 9 te Hellevoetsluis en Herengracht 493 te Amsterdam.

### **10.1. Onze bestuurders**

De volgende personen zijn onze bestuurders:

- De heer Marco Gambino is bestuurder van ons. Hij is niet alleen bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook bestuurder is van Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest.
- De heer Remco de Louwer is bestuurder van ons. Hij is niet alleen bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook bestuurder is van Zilver Wonen Fonds Beheer en Sheldon Invest.
- De heer Ton van der Schelde is bestuurder van ons. Hij is niet alleen bestuurder van ons. Het is belangrijk voor u om te weten dat hij ook bestuurder is van Zilver Wonen Fonds Beheer.

Er zijn geen mogelijke belangenconflicten tussen ons en deze personen. Over mogelijke belangenconflicten leest u in hoofdstuk 4.

## **11. Onze financiële informatie**

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

Wij zijn op 15 mei 2015 opgericht. Wij hebben dus nog geen jaarrekening opgesteld. In 2016 zullen wij over het jaar 2015 onze eerste financiële overzicht bekend maken.

Onze accountant zal een samenstellingsverklaring afgeven voor onze jaarrekening. Onze accountant is Londen & Van Holland Registeraccountants en Belastingadviseurs B.V. Het adres van de accountant is Pedro de Medinalaan 39 (1086 XP) te Amsterdam. De accountant is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

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

### **11.2. Belangrijke financiële informatie**

Wij zijn op 15 mei 2015 opgericht. Er is nog geen belangrijke financiële informatie sinds de oprichting bekend.

### **11.3. Wij hebben geen rechtszaken**

Wij zijn op 15 mei 2015 opgericht. Wij hebben nu geen rechtszaken en wij hebben deze dus ook nog niet gehad.

Er zijn de afgelopen 12 maanden 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.

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

Wij zijn op 15 mei 2015 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.

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

Wij zijn op 15 mei 2015 opgericht. Er zijn geen negatieve wijzigingen van betekenis geweest in onze financiële positie sinds onze oprichting. Dit geldt ook voor onze handelspositie.

De bedrijven uit de groep waar wij bij horen hebben een jaarrekening opgesteld over de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Er is geen negatieve wijziging van betekenis geweest in de financiële positie van die bedrijven sinds die periode. Dit geldt ook voor de handelspositie.

## **12. Informatie over de belastingen**

### **12.1. 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.

### **12.2. 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 € 19.822	36,5%
2	Vanaf € 19.823 t/m € 33.589	42%
3	Vanaf € 33.590 t/m € 57.585	42%
4	Vanaf € 57.586 en hoger	52%

U heeft de AOW-leeftijd bereikt.

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	t/m € 19.822	18,60%
2	Vanaf € 19.823 t/m € <b>33.857</b>	24,10%
3	Vanaf € 33.858 t/m € 57.585	42%
4	Vanaf € 57.586 en hoger	52%

**De percentages en tarieven in deze tabel gelden voor 2015**

### 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 € 21.330. Dit betekent dat u geen belasting bent verschuldigd in box 3 als uw bezittingen minus uw schulden minder zijn dan € 21.330. Zijn uw bezittingen minus uw schulden meer dan € 21.330? 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.

Voor wie geldt de vrijstelling?	Het bedrag van de vrijstelling
U bent volwassen en alleenstaand	€ 21.330
U bent volwassen en gehuwd of samenwonend (fiscale partner)	€ 42.660
Bent u 65 jaar of ouder? En zijn uw bezittingen minus uw schulden niet hoger dan € 282.226? U heeft naast de algemene vrijstelling van € 21.330 dan ook recht op ouderentoeslag. De hoogte van de ouderentoeslag is afhankelijk van uw inkomen in box 1. Heeft u een fiscale partner? Dan mogen uw bezittingen minus uw schulden niet hoger zijn dan € 564.451.	
Het inkomen uit werk en woning (box 1) is lager dan € 14.431. De ouderentoeslag bedraagt:	€ 28.236
Het inkomen uit werk en woning (box 1) is meer dan € 14.431 maar maximaal € 20.075. De oudertoeslag bedraagt:	€ 14.118
Het inkomen uit werk en woning (box 1) is hoger dan € 20.075. De ouderentoeslag bedraagt:	€ 0

De bedragen van de vrijstelling gelden voor 2015

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. Het. 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 € 121.330 zijn. Voor u geldt alleen de algemene vrijstelling van € 21.330. U haalt dan € 21.330 af van € 121.330. 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 € 121.296	10%	18%	30%
€ 121.296 en hoger	20%	36%	40%

In de schenk- en erfbelasting geldt een aantal vrijstellingen. Voor erfenissen geldt het volgende. De verkrijger is ieder geval over de eerste € 2.111 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 € 633.014 van de erfenis in beginsel geen belasting verschuldigd. Houdt u er rekening mee dat de partnervrijstelling van € 633.014 onder omstandigheden, bijvoorbeeld ingeval van partnerpensioen, kan worden verlaagd tot € 163.530. Erven uw kinderen of kleinkinderen? Dan zijn zij over de eerste € 20.047 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 deze eerste € 5.277 geen belasting verschuldigd. Dit bedrag kan eenmalig worden

verhoogd tot € 25.322 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 € 2.111.

**Wordt er bronbelasting ingehouden?**

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

**12.3. 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.



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

Wij, Zilveren Wonen Obligatie Fonds 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.

#### **14. Betrokken partijen**

##### Onze gegevens

Zilver Wonen Obligatie Fonds B.V.

Carrouselweg 9

3225 LN Hellevoetsluis

0181 33 56 30

##### Stichting

Stichting Zilver Wonen Obligatie Fondsen

Claude Debussylaan 24

1082 MD Amsterdam

020 522 25 55

Per 1 juli zal het adres van de Stichting wijzigen naar:

Hoogoorddreef 15

1101 BA Amsterdam

##### Bestuur van de stichting

SGG Financial Services B.V.

Claude Debussylaan 24

1082 MD Amsterdam

020 522 25 55

Per 1 juli zal het adres van de Stichting wijzigen naar:

Hoogoorddreef 15

1101 BA Amsterdam

##### Emissiekantoor

Sheldon Invest

Herengracht 493

1017 BT Amsterdam

020 547 37 10

##### Notaris

Holdinga Matthijssen Kraak Notariaat

Diepenbrockstraat 54

1077 WB Amsterdam

020 305 26 00

##### Accountant

Londen & Van Holland  
Pedro de Medinalaan 39  
1086 XP Amsterdam  
020 430 74 00

Juridisch adviseur

Hart advocaten  
Apollolaan 133-135  
1077 AR Amsterdam  
020 205 07 20

## **15. 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 de bijlage 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.

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. Als de stichting een vergadering organiseert dan mogen andere personen alleen op de vergadering komen op basis van de voorwaarden in de trustakte.

U mag iemand anders voor u naar de vergadering sturen. U moet dan 5 dagen van te voren een volmacht versturen. 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 bij dit prospectus.

## **16. 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 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.

## **17. Welk recht geldt?**

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

## **18. Meer informatie**

### **Meer informatie over ons**

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

- onze akte van oprichting
- uittreksel van de kamer van koophandel van ons

Al deze informatie vindt u op onze website.

Wilt u meer informatie? Op onze website vindt u meer informatie over ons. Ook dit prospectus staat op onze website.

### **Meer informatie over betrokken partijen**

Hart advocaten heeft Zilver Wonen Obligatie Fonds geadviseerd bij het opstellen van het prospectus. Hart advocaten heeft geen andere werkzaamheden verricht en ook geen due diligence verricht op Zilver Wonen Obligatie Fonds. Hart advocaten is uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de door Zilver Wonen Obligatie Fonds aangeleverde informatie.

© Copyright 2015 Zilver Wonen Obligatie Fonds. 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.