

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



## Belangrijkste informatie over de belegging

### Obligatielening RWO VIII van RANDSTAD WONEN OBLIGATIE FONDS VIII



Dit document is opgesteld op **28-sep-2018**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### ***Wat wordt er aangeboden en door wie?***

De **obligaties** worden aangeboden door **Randstad Wonen Obligatie Fonds VIII (hierna te noemen: 'RWO')**. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de **obligaties**.

De uitgevende instelling **houdt zich kort gezegd bezig met aankopen, verwerven, behouden en vervreemden van onroerende zaken (hierna te noemen: de "Vastgoedobjecten"), het aantrekken van vreemd vermogen en het in dit verband verstrekken van (zakelijke) zekerheden.**

De website van de aanbieder is **[www.zilverwonengroep.nl](http://www.zilverwonengroep.nl)**.

De website van de aanbieding is **[www.sheldoninvest.nl](http://www.sheldoninvest.nl)**.

Dit informatiedocument dient altijd te worden gelezen in combinatie met het prospectus dat door RWO verkrijgbaar is gesteld voor de aanbieding van de obligaties.

#### ***Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?***

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die **RWO** maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor **RWO** mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

De drie belangrijkste risico's die ertoe kunnen leiden dat RWO op enig moment niet in staat zal zijn om aan haar verplichtingen tegenover de obligatiehouders te voldoen, luiden als volgt:

#### **1) Risico van onvoldoende onderpand**

Ter versterking van de positie van de obligatiehouders zullen van tijd tot tijd hypotheekrechten worden gevestigd op de van tijd tot tijd door RWO aan te kopen respectievelijk te verwerven Vastgoedobjecten (deze hypotheekrechten hierna te noemen: de "Hypotheekrechten"). Er zullen pas Hypotheekrechten worden gevestigd als de eerste Vastgoedobjecten worden aangekocht met de gelden die door RWO worden opgehaald onder de obligatielening. Tot het moment van vestiging van de eerste Hypotheekrechten is er geen dekking van de obligatielening in de vorm van een Hypotheekrecht. Mocht zich in deze tussenliggende periode zich iets voordoen met RWO, dan kunnen obligatiehouders geen rechten ontleen aan de Hypotheekrechten. Daarnaast heeft RWO enige tijd nodig om haar portefeuille met Vastgoedobjecten op te bouwen. Derhalve zal het onderpand (in de vorm van Hypotheekrechten) minder waard zijn dan de totale uitstaande hoofdsom onder de obligatielening. Indien zich in deze periode bijvoorbeeld een faillissement voordoet van RWO zullen de obligatiehouders geen of slechts een beperkt deel van de door hun ingelegde hoofdsom (en eventuele opgebouwde maar nog niet uitgekeerde rente) terugkrijgen.

Daarnaast bestaat in meer algemene zin het risico dat de waarde van de Vastgoedobjecten waar de Hypotheekrechten op zullen worden gevestigd, op enig moment niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van RWO onder de obligatielening. Bij een daadwerkelijke uitwinning van het onderpand door Stichting Obligatiehouders Zilver Wonen Fondsen (hierna te noemen: "Stichting Obligatiehouders") kan immers blijken dat de Hypotheekrechten onvoldoende waarde vertegenwoordigen om het geheel aan verplichtingen tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening te kunnen voldoen. Indien er daarnaast Vastgoedobjecten door RWO worden aangekocht voor een prijs die hoger is dan 80% van de marktwaarde, kan dit een negatief effect hebben op de totale waarde van het onderpand. Ook kan het voorkomen dat gedurende de Looptijd Vastgoedobjecten worden verkocht. Stichting Obligatiehouders dient in een dergelijk geval mee te werken met het vrijgeven van het onderpand (de Hypotheekrechten), terwijl de verkoopopbrengsten (zeer waarschijnlijk) niet zullen worden aangewend voor een vervroegde aflossing. Het kan zijn dat het totale onderpand dat is gevestigd ten behoeve van de obligatiehouders hiermee ten opzichte van de totale uitstaande Hoofdsom vermindert en dat de obligatiehouders als gevolg hiervan minder grip hebben op de opbrengsten die worden gegenereerd met de (tussentijdse) verkoop van de Vastgoedobjecten.

Het intreden van één of meer van de hiervoor genoemde scenario's zou tot gevolg kunnen hebben dat RWO wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening.

## 2) Risico van waardedaling Vastgoedobjecten

RWO is van plan de aan te kopen Vastgoedobjecten te laten taxeren door een deskundige. De deskundige bepaalt de marktwaarde van het Vastgoedobject in niet-verhuurde staat. Het kan zijn dat de deskundige die het Vastgoedobject beoordeelt de waarde verkeerd inschat en RWO zich hier vervolgens op baseert bij de aankoop van een Vastgoedobject. In een dergelijk geval verwerft RWO het Vastgoedobject voor een hogere waarde dan de daadwerkelijke marktwaarde. Als RWO vervolgens overgaat tot verkoop van het Vastgoedobject en in deze tussenliggende periode heeft zich geen of onvoldoende waardestijging van het betreffende Vastgoedobject voorgedaan, kan dit resulteren in een lagere verkoopopbrengst dan van tevoren geprognosticeerd en lijdt RWO verlies. Dit heeft negatieve gevolgen voor haar financiële positie, als gevolg waarvan RWO over minder liquide middelen beschikt om haar betalingsverplichtingen (betaling van rente en hoofdsom) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening te voldoen.

## 3) Debiteurenrisico

Het kan voorkomen dat debiteuren (waaronder met name begrepen de huurders) van RWO hun financiële verplichtingen tegenover RWO niet, dan wel niet juist of niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van RWO minder zullen zijn dan verwacht. Zoals elke onderneming loopt ook RWO het risico dat een tegenpartij in een situatie kan komen te verkeren dat zij niet (volledig) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van een insolvable tegenpartij. Niet (volledige) nakoming of niet juist nakomen door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover RWO raakt de financiële positie van RWO, kan er mogelijk toe leiden dat RWO niet aan haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening kan voldoen.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina **6 en verder**.

### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De **obligaties** worden aangeboden aan **niet-professionele beleggers, aan zowel rechtspersonen als particulieren.**

De **obligaties** zijn geschikt voor beleggers die **in woningen in de randstad willen beleggen, die over een lange beleggingshorizon beschikken (10 jaar) en bereid zijn een groot deel van hun inleg, of in het meest ongunstige scenario zelfs hun gehele inleg, te verliezen.**

De **obligaties** zijn niet geschikt voor beleggers die: **(i) onvoldoende kennis en ervaring hebben om in de obligaties, en in het bijzonder in vastgoed te beleggen; (ii) niet bereid zijn een (groot) deel of zelfs hun gehele inleg te verliezen; (iii) niet over een lange beleggingshorizon beschikken; en/of meer dan 5% van hun vrij besteedbare vermogen in de obligaties willen beleggen.**

### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is **EUR 20.000,-**.

De intrinsieke waarde van de obligaties is **op de datum van de uitgifte van EUR 20.000,-**.

De prijs van de obligaties is **EUR 20.000,-**.

Deelname is mogelijk vanaf **EUR 20.000,- (zijnde één obligatie)**.

De datum van uitgifte van de **eerste obligaties (naar verwachting) is 01-dec-2018**.

De looptijd van de obligaties is **(maximaal) 10 jaar**.

De basisrente op de obligaties is 3% per jaar. De obligaties kennen een bonusrente die maximaal 2% per jaar kan bedragen.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina **10 en verder**.

### ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***

Over uw inleg betaalt u **geen emissiekosten** of Bovenop uw inleg betaalt u **EUR 250,-** aan emissiekosten **die (ten behoeve van de orderadministratie) eenmalig door Sheldon Invest B.V. (hierna: 'Sheldon Invest') in rekening worden gebracht bij de aankoop van obligaties** .

Bij verkoop van uw **obligatie(s)** betaalt u **geen** kosten.

### ***Waar wordt uw inleg voor gebruikt?***

Van elke euro van uw inleg wordt **EUR 0,09** gebruikt om kosten af te dekken. **Ongeveer EUR 4.375.491,-** wordt geïnvesteerd in **woningen (regsitergoederen) die gelegen zijn in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en Utrecht. Hieronder zijn ook de daarmee verband houdende aankoopkosten van EUR 183.491 begrepen, bestaande uit overdrachtbelating, notariskosten en de overige (ver)wervings- en selectiekosten. Daarnaast zal RWO een liquiditeitsreserve van ongeveer EUR 150.000,- aanhouden om eventuele onvoorziene kostenoverschrijdingen te kunnen bestrijden.**

Uw inleg behoort tot het vermogen van **RWO**.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **10**.



## Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### *Nadere informatie over de aanbieder*

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de **obligaties**.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op **07-aug-2018** en gevestigd in Hellevoetsluis onder het KvK-nummer 72301007. Het adres van de uitgevende instelling is Carrouselweg 9, 3225 LN Hellevoetsluis. De website van de uitgevende instelling is [www.zilverwonengroep.nl](http://www.zilverwonengroep.nl).

Contactpersoon: **de heer M. Gambino**, bereikbaar via [info@zilverwoneninvest.nl](mailto:info@zilverwoneninvest.nl) en **020-5473727**.

De uitgevende instelling wordt **bestuurd Zilver Wonen Fonds Management B.V., die op haar beurt weer indirect, dat wil zeggen via persoonlijke holding vennootschappen, wordt vertegenwoordigd door de heren T.J. van der Schelde en M. Gambino.**

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is Zilver Wonen Fonds Beheer B.V.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **RWO houdt zich kort gezegd bezig met aankopen, verwerven, beheren en vervreemden van onroerende zaken, het aantrekken van vreemd vermogen en het in dit verband verstrekken van (zakelijke) zekerheden. De aangekochte onroerende zaken (woningen) (de Vastgoedobjecten) worden vervolgens, al dan niet na kleine renovatiewerkzaamheden, verhuurd en kunnen/zullen in de toekomst eveneens worden verkocht.**

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

Er is **geen** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

### **Nadere informatie over de uitgevende instelling**

De uitgevende instelling is een **besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht**, opgericht op **07-aug-2018** en gevestigd in **Hellevoetsluis** onder het KvK-nummer 72301007. Het adres van de uitgevende instelling is [straat+nummer, plaats, land indien anders dan Nederland]. De website van de uitgevende instelling is [webadres].

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **Zilver Wonen Fonds Managent B.V., die op haar beurt weer indirect, dat wil zeggen via persoonlijke holding vennootschappen, wordt vertegenwoordigd door de T.J. van der Schelde en M. Gambino.**

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **Randstad Wonen Obligatie Fonds VIII B.V.**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten/merken: geen.

De uitgevende instelling heeft **wel** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Er zijn verschillende relaties tussen RWO (de uitgevende instelling) en met aan haar gelieerde partijen en of personen:

- de enig aandeelhouder van RWO, Zilver Wonen Fonds Beheer B.V., is op basis van een beheerovereenkomst tussen deze partijen gerechtigd tot bepaalde vergoedingen die door RWO zullen worden betaald;
- Sheldon Invest is als kantoor betrokken bij de plaatsing van de obligaties bij de beleggers. Zij ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit RWO. Enkele (indirecte) aandeelhouders van RWO zijn tevens (indirect) aandeelhouder van Sheldon Invest.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- **de selectie, de aankoop, de verwerving en de verkoop van onroerend goed (woningen) (de Vastgoedobjecten);**
- **de exploitatie en het beheer van het door haar in eigendom gehouden onroerend goed, daaronder begrepen de verhuur en renovatie; en**
- **het aantrekken van gelden van beleggers (vreemd vermogen) ter financiering van haar activiteiten.**

### ***Nadere informatie over de risico's***

#### ***Leegstandsrisico***

**In voorkomende gevallen zal RWO mogelijk tijdelijk of voor langere tijd niet in staat zijn de Vastgoedobjecten te verhuren. Dit kan worden veroorzaakt door marktomstandigheden of andere factoren waar RWO geen invloed op heeft, bijvoorbeeld dat zij geen (of te weinig) geschikte huurders kan vinden. Aangezien RWO haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de obligatiehouders zal voldoen uit de middelen die worden gegenereerd met de verhuur van de Vastgoedobjecten, kan een leegstand tot gevolg hebben dat RWO wordt beperkt in haar mogelijkheid tot het nakomen van deze betalingsverplichtingen.**

**Spreidingsrisico:** het risico bestaat dat veel van de door RWO aan te kopen Vastgoedobjecten gelegen zijn in een bepaalde regio omdat er bijvoorbeeld uitsluitend een beperkt aanbod is van vastgoedobjecten die binnen de beleggingscriteria van RWO vallen. Dit betekent dat het kan voorkomen dat er geen of onvoldoende sprake is van spreiding van de vastgoedportefeuille van RWO. Indien er zich (markt)omstandigheden voordoen die buiten de invloedssfeer van RWO liggen, kan het gebrek aan spreiding van de vastgoedportefeuille een onevenredig grote invloed hebben op bijvoorbeeld de waarde van de Vastgoedobjecten et cetera. Dit kan negatieve consequenties hebben voor de financiële positie van RWO en tot gevolg hebben dat RWO wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening.

#### ***Risico van onvoldoende Vastgoedobjecten***

RWO is voornemens Vastgoedobjecten te kopen in een beperkt aantal provincies in Nederland. Het kan voorkomen dat door bepaalde (markt)omstandigheden er slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar is die aan de door RWO gestelde selectiecriteria voldoen, waardoor RWO niet kan overgaan tot het aankopen van het gewenste aantal en/of type Vastgoedobjecten. Dit kan ertoe leiden dat er onvoldoende Vastgoedobjecten zijn om te verhuren, wat tot gevolg heeft dat er minder financiële middelen (kasstromen) door RWO kunnen worden gegenereerd om aan de betalingsverplichtingen (betaling van rente en hoofdsom) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening te voldoen.

#### ***Onderhoudrisico***

De Vastgoedobjecten zullen doorlopend worden onderhouden, zodat de waarde daarvan wordt behouden. RWO heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van de Vastgoedobjecten en hiermee in haar financiële prognoses rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen) of door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van RWO liggen, bijvoorbeeld exponentieel stijgende onderhoudskosten, voorkomen dat de kosten voor onderhoud van de Vastgoedobjecten veel hoger uitvallen dan geraamd. Dit raakt de financiële positie van RWO in negatieve zin en dit kan tot gevolg hebben dat RWO wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening.

#### ***Risico van verkopen verhuurde Vastgoedobjecten***

In voorkomende gevallen zal RWO mogelijk Vastgoedobjecten verkopen die op het moment van aankoop en verwerving al zijn verhuurd. De marktwaarde van het Vastgoedobject in verhuurde staat is doorgaans lager aangezien het Vastgoedobject 'met de huurders erbij' wordt verkocht. RWO loopt in een dergelijk geval het risico dat zij een lagere koopprijs ontvangt voor het Vastgoedobject dan van tevoren geprognosticeerd en kan deze verkoopprijs lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs. Dit raakt haar financiële positie en kan tot gevolg hebben dat RWO wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening.

#### ***Het risico van vervroegde aflossing***

RWO heeft het recht om gedurende de looptijd, op eigen initiatief tot vervroegde aflossing van de obligaties over te gaan, met inachtneming van het daarover bepaalde in de obligatievoorwaarden. Bij vervroegde aflossing bestaat voor de obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat de obligatiehouder behaald zou hebben indien de obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

#### ***Risico dat het aflossingsverzoek niet door RWO wordt ingewilligd***

Gedurende de looptijd kunnen individuele obligatiehouders op bepaalde, vooraf vastgestelde momenten een aflossingsverzoek indienen bij RWO. Dit aflossingsverzoek heeft betrekking op de aflossing van alle obligaties die op dat moment door betreffende obligatiehouder worden gehouden. Het aflossingsverzoek kan voor het eerst na ommekomst van vier jaar tot en met na ommekomst van negen jaar van de looptijd, te rekenen vanaf de sluitingsdatum van de inschrijving voor betreffende obligaties (hierna te noemen: de "Sluitingsdatum"), eenmaal per jaar door RWO worden uitgevoerd conform het bepaalde van de obligatievoorwaarden. RWO is uitsluitend verplicht het aflossingsverzoek volledig en onvoorwaardelijk te honoreren, en tot aflossing van alle obligaties van betreffende obligatiehouder over te gaan op het eerstvolgende aflossingsmoment, indien de woningmarkt sinds de Sluitingsdatum een waardestijging van ten minste twintig procent (20%) heeft laten zien. Deze waardestijging wordt berekend en vastgesteld aan de hand van de 'Prijnsindex Bestaande Koopwoningen' van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Door ontwikkelingen van deze prijsindex (waardeontwikkelingen bestaande woningen) kan het zijn dat RWO niet verplicht is tot het inwilligen van het aflossingsverzoek dat door een obligatiehouder is gedaan. Ondanks dat gedurende de looptijd op verschillende momenten een aflossingsverzoek kan worden gedaan door een obligatiehouder (voor zover deze niet eerder door RWO is ingewilligd), bestaat de kans dat een aflossingsverzoek gedurende deze periode geen enkele keer wordt ingewilligd omdat telkens niet aan de hiervoor genoemde voorwaarde wordt voldaan. Ondanks dat RWO toch kan besluiten een aflossingsverzoek vrijwillig in te willigen (discretionaire bevoegdheid), dient een obligatiehouder er rekening mee te houden dat een aflossingsverzoek gedurende de looptijd niet wordt ingewilligd en, als gevolg daarvan, belegt in een obligatielening met een (looptijd van tien jaar, tenzij RWO gedurende deze looptijd overgaat tot vervroegde aflossing). De obligatiehouder dient zich hiervan bewust te zijn en over een lange beleggingshorizon te beschikken indien zij besluit in de obligaties te beleggen.

#### ***Risico van reguliere aflossing***

De looptijd van de obligatielening bedraagt (maximaal) tien (10) jaar, voor alle obligaties te rekenen vanaf de Sluitingsdatum. De obligaties zullen worden afgelost tegen hun hoofdsom, te vermeerderen met de reeds opeisbare maar onbetaalde rente. De aflossingsverplichting rust op RWO. Het manifesteren van één of meer situaties kan ertoe leiden dat RWO niet, al dan niet gedeeltelijk, aan het einde van de looptijd aan haar verplichting tot reguliere aflossing kan voldoen. Er kan onder meer worden gedacht aan de volgende situaties die kunnen leiden tot onvoldoende liquide financiële middelen bij RWO: (i) het manifesteren van één of meer van de risico's zoals beschreven in dit onderdeel; (ii) het niet of niet tijdig kunnen verkopen van voldoende Vastgoedobjecten dan wel niet tegen de juiste prijs kunnen verkopen van Vastgoedobjecten; (iii) het niet succesvol kunnen uitwinnen van één of meer



Hypotheekrechten in een uitwinstscenario (bijvoorbeeld omdat er te weinig opbrengsten mee worden gerealiseerd); en/of (iv) het niet kunnen herfinancieren van de obligatielening. Obligatiehouders dienen zich ervan bewust te zijn dat dit risico, al dan niet gedeeltelijk, zich kan verwezenlijken.

***Risico dat bonusrente niet (volledig) wordt uitgekeerd***

De rente die onder de obligatielening wordt uitgekeerd bestaat uit een basisrente en een bonusrente. De bonusrente is een rente die pas wordt uitgekeerd indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, namelijk het behalen van nettowinst door RWO in een boekjaar. Indien RWO niet in staat is gedurende de looptijd van de obligatielening winst te maken of slechts in enkele jaren winst maakt dan wel (zeer) beperkte winst maakt over de gehele looptijd, kan dit ertoe leiden dat de bonusrente in één of meer jaren gedurende deze looptijd niet of slechts gedeeltelijk zal worden uitgekeerd. Indien een dergelijk scenario's zich daadwerkelijk voordoet, zal de obligatiehouder een lager rendement behalen met haar belegging in de obligatielening. In het meest negatieve scenario kan het zelfs zo zijn dat gedurende de looptijd helemaal geen bonusrente wordt uitgekeerd onder de obligatielening. Obligatiehouders die hierin beleggen dienen zich goed bewust te zijn van dit risico.

***Liquiditeitsrisico***

RWO is verantwoordelijk voor de verplichtingen tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening, die voornamelijk bestaan uit de betaling van de aflossing van de hoofdsom van en rente op de obligaties. Deze betalingen zullen worden voldaan uit de financiële middelen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten (zijnde de te ontvangen huurpenningen) en eventuele opbrengsten die worden gegenereerd met de verkoop van Vastgoedobjecten. Het kan op enig moment voorkomen dat bij een plotse stijging van de kosten RWO te weinig liquide middelen tot haar beschikking heeft om aan haar betalingsverplichtingen tegenover de obligatiehouders onder de obligatielening te voldoen. Het grootste deel van de kosten van RWO bestaan uit de rentekosten onder de obligatielening. Deze rentekosten maken meer dan 70% uit van de totale kosten. Verder bestaat een voornaam deel van de overige bedrijfskosten uit onderhoudskosten voor Vastgoedobjecten en kosten in verband met de dagelijkse bedrijfsvoering. Een afwijking van de voornoemde kostenstructuur kan, al dan niet op termijn, resulteren in een mogelijk liquiditeitstekort van RWO, waardoor zij alsdan mogelijk niet in staat zal zijn om aan haar betalingsverplichtingen tegenover de obligatiehouders te voldoen.

***Faillissementsrisico***

Voor obligatiehouders bestaat het risico van faillissement en/of surséance van betaling van RWO. Indien dit zich zou voordoen, verwezenlijkt zich het rentebetaling- en aflossingsrisico (zoals eerder in dit onderdeel is beschreven).

***Risico van beperkt eigen vermogen RWO***

Het eigen vermogen van de RWO is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen zeer klein is waardoor bij tegenvallende resultaten RWO relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

### ***Nadere informatie over de besteding van de opbrengst***

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt EUR 4.980.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is EUR 1.000.000,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor **(i) de aankoop en verwerving van Vastgoedobjecten die gelegen zijn in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en/of Utrecht en de daarmee verband houdende aankoopkosten; (ii) het structureren van de obligatielening en de plaatsing van de obligaties; en (iii) het aanleggen van liquiditeitsreserve**. Van de opbrengst wordt **een deel van de opbrengsten** gebruikt voor kosten **die betrekking hebben op de structurering van de obligatielening en de plaatsing van de obligaties**. Deze geraamde kostenposten bedragen respectievelijk EUR 255.310,- en EUR 199.200,-.

De opbrengst is **wel** voldoende voor **(i) de aankoop en verwerving van Vastgoedobjecten die gelegen zijn in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en/of Utrecht en de daarmee verband houdende aankoopkosten; (ii) het structureren van de obligatielening (zoals juridische, fiscale en marketingkosten) en de plaatsing van de obligatielening; en (iii) het aanleggen van liquiditeitsreserve**.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Deze kosten bestaan in ieder geval uit de volgende type kosten: vastgoedbeheer, onderhoud/VvE, administratie, beheer, verzekeringen, gemeentelijke belastingen, onvoorzien kosten en bedragen **in het eerste jaar van de obligatielening naar verwachting zo'n EUR 92.350,-**.

Deze kosten worden gefinancierd door: **de te genereren huurinkomsten met de verhuur van de al door RWO in eigendom verworven Vastgoedobjecten**.

### ***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bestaat uit een basisrente en een bonusrente. De basisrente op de obligaties bedraagt 3% op jaarbasis over de hoofdsom van de obligatie. De bonusrente bedraagt maximaal 2% per jaar over de hoofdsom van de obligatie en is afhankelijk gesteld van bepaalde voorwaarden die hierna verder worden toegelicht.

**De obligatiehouders zijn gedurende de looptijd, in aanvulling op de basisrente, na ommekomst van ieder boekjaar van RWO gerechtigd tot een bonusrente van maximaal 2% enkelvoudig per jaar over de uitstaande hoofdsom. Deze bonusrente wordt berekend aan de hand van de eventuele nettowinst die RWO in enig boekjaar maakt. De obligatiehouders zijn gedurende de looptijd namelijk gerechtigd tot 50% van de nettowinst van RWO, welke nettowinst voor de obligatiehouders per boekjaar is gemaximeerd tot 2% van de alsdan totaal uitstaande hoofdsom (dat weer wordt teruggerekend naar een absoluut bedrag). De bonusrente heeft een cumulatief preferent karakter. Dat wil zeggen dat indien in enig boekjaar gedurende de looptijd van de obligatielening geen nettowinst door RWO wordt behaald en daardoor geen bonusrente kan worden uitgekeerd, deze bonusrente voor dat jaar op een later**

**moment alsnog bij voorrang wordt berekend en uitgekeerd indien in een daaropvolgend boekjaar alsnog een netto positief resultaat wordt behaald.**

De belegger ontvangt de basisrente maandelijks. De bonusrente wordt, indien is voldaan aan de hierboven beschreven voorwaarden, ten hoogste éénmaal per jaar uitgekeerd.

De investering levert **niet** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Het rendement wordt wel (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Het rendement wordt (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers tot naar verwachting 30 juni 2019.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

De aanbieder is actief sinds 7 augustus 2018. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

#### Balans

De datum van deze informatie is **28 september 2018**.

Het eigen vermogen bedraagt **EUR 100,00** en bestaat uit:

- een kapitaalstorting op 100 aandelen van EUR 1,00 per aandeel.

Het vreemd vermogen bedraagt **EUR 0,00** en bestaat uit:

-

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **100/0**. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding **0/100**.

Het werkkapitaal bedraagt **EUR 100,00** en bestaat uit:

- EUR 100 aan eigen vermogen.

Het bedrag aan uitstaande leningen is **EUR 0,00**. Dit betreft 0 leningen die de aanbieder op **niet** afgelost moet hebben.

#### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend aan geen enkele partij voor een bedrag van **EUR 0,00**.

### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op **de periode sinds oprichting van RWO op 7 augustus 2018** en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **EUR 0,00**.

De operationele kosten over deze periode bedragen **EUR 0,00**.

De overige kosten over deze periode bedragen **EUR 0,00**.

De netto winst over deze periode bedraagt **EUR 0,00**.

De aanbieder is op 7 augustus 2018 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting **EUR 4.980.000,-**.

Het bedrag aan eigen vermogen dat **via** aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is **EUR 100,00** en bestaat uit:

- **Eigen vermogen storting op de aandelen van RWO.**

Er wordt **naast de obligatielening geen** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **EUR 0,00**.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **0/100**.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal **EUR 4.980.100** en bestaat uit:

- **aandelenkapitaal van EUR 100,- (eigen vermogen); en**
- **obligatielening van EUR 4.980.000,- (vreemd vermogen).**

### ***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **01-okt-2018** en eindigt op **16-sep-2019**.

De aanbiedingsperiode eindigt op het moment dat de inschrijving voor de obligatielening voltekend is. RWO behoudt zich expliciet het recht voor, naar haar eigen goeddunken, de aanbiedings-/inschrijvingsperiode in duur aan te passen.

De uitgiftedatum van de de eerste obligaties (naar verwachting) is **01-dec-2018**.

**De uitgifte en plaatsing van de Obligaties kunnen telkens op de eerste (1<sup>e</sup>) werkdag van een kalendermaand plaatsvinden. Er kunnen gedurende de aanbiedingsperiode dus verschillende uitgiftemomenten van obligaties zijn. De resultaten van de uitgifte van de obligaties zullen door RWO gedurende de inschrijvingsperiode worden gepubliceerd op haar website, bereikbaar via [www.zilverwonengroep.nl](http://www.zilverwonengroep.nl).**

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **Inschrijven op de obligaties vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door Sheldon Invest op verzoek van de geïnteresseerde belegger beschikbaar te stellen inschrijfformulier. Door het ondertekenen van het inschrijfformulier behorende bij de obligatielening verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het**

prospectus, de obligatievoorwaarden en de trustakte en zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen te onderwerpen. RWO behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgaaf van reden de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien op meer obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen. Om voor toewijzing van obligaties in aanmerking te komen, dient de inschrijver de volgende documenten voor de Sluitingsdatum aan Sheldon Invest te retourneren:

(i) het door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier;

(ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens een kopie van het uittreksel (niet ouder dan één (1) maand) van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd; en

(iii) indien en voor zover deze nog niet eerder is verstrekt aan Sheldon Invest, de door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende cliëntovereenkomst van Sheldon Invest.

Voorwaardelijke toewijzing van de obligaties door RWO vindt plaats via schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver door RWO. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door RWO tot storting van de gelden overeenkomstig het daar haar toegestuurde stortingsverzoek. Na voorwaardelijke toewijzing van de obligaties dient de obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door RWO in haar stortingsverzoek aangegeven, het bedrag van de hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen obligaties in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van RWO. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het stortingsverzoek.

Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde inschrijfformulieren en controle van de ontvangen vindt onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de obligaties plaats per de alsdan eerstvolgende uitgiftedatum. Na de onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de obligatiehouder van RWO een afschrift van zijn inschrijving in het register. RWO behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van reden een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, op enig moment te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN (*International Bank Account Number*) waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

Aan de obligatiehouders die deelnemen in de obligatielening wordt per obligatiehouder bij de uitgifte van de obligaties eenmalig een bedrag van EUR 250,- aan order- en administratiekosten in rekening gebracht door Sheldon Invest, ongeacht de hoeveelheid obligaties die door de obligatiehouder worden afgenomen. Deze order- en administratiekosten worden door Sheldon Invest rechtstreeks aan de obligatiehouders gefactureerd.