

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



## Belangrijkste informatie over de belegging

### Obligaties 1B

van VASTGOED HANZEVAST DUITSLAND 1B B.V.



Dit document is opgesteld op **24-mei-2019**

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 1B worden aangeboden door Vastgoed H+anzevast Duitsland 1B B.V. ("Hanzevast DL 1B"). De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de Obligaties 1B. De Obligaties 1B worden alleen aangeboden in combinatie met Obligaties 1A die worden aangeboden door Vastgoed Hanzevast Duitsland 1A B.V. ("Hanzevast DL 1A"), de zustervennootschap van Hanzevast DL 1B. Dit informatiedocument dient derhalve te worden gelezen in combinatie met het informatiedocument voor Obligaties 1A (en de bij deze obligatieleningen behorende informatiememoranda). De Obligaties 1A en Obligaties 1B worden gezamenlijk aangeduid als de "Obligaties". Overige definities die in dit document worden gebruikt, hebben de betekenis die daaraan is toegekend in het Informatiememorandum dat behoort bij de aanbieding van de Obligaties 1B.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht die als primair doel heeft het in eigendom houden van een kantoorgebouw in Duitsland, gelegen aan Konrod-Zuse-Strasse 14 te Schwerte (Vastgoedobject Schwerte) en het onderhoud, de exploitatie en de financiering daarvan. Het feitelijk beheer van het Vastgoedobject Schwerte is uitbesteed aan Hanzevast Real Estate B.V. Alle aandelen in Hanzevast DL 1B worden gehouden door Stichting Vastgoedfondsen Duitsland, die ook alle aandelen houdt in Hanzevast DL 1A.

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

#### **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 1B is afhankelijk van de winst die Hanzevast DL 1B 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 Hanzevast DL 1B mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- 1) Rangorde van uitbetaling: gedurende de looptijd van de Obligatielening 1B wordt de rente op de Obligaties 1B voldaan uit de operationele kasstromen. Hieruit worden uit ook de overige rentebetalingverplichtingen van Hanzevast DL 1B voldaan, bijvoorbeeld aan ING Bank. Met ING Bank is in het kader van een 'akte van achterstelling' overeengekomen dat rentebetalingen op de Obligaties 1B pas kunnen plaatsvinden indien – kort samengevat – geen sprake is van verzuim van betalingen onder de leningovereenkomst met ING Bank. Partijen zijn ook overeengekomen dat de vorderingen van de Obligatiehouders op Hanzevast DL 1B uit hoofde van de Obligatielening 1B zijn achtergesteld op de vorderingen die ING Bank op Hanzevast DL 1B heeft uit hoofde van de door haar verstrekte geldlening. Als gevolg van deze afspraken kan het voorkomen dat de financiële positie van Hanzevast DL 1B op enig moment niet toereikend is om aan haar betalingsverplichtingen tegenover ING Bank te voldoen, als gevolg waarvan Hanzevast DL 1B ook niet aan haar rentebetalingverplichtingen onder Obligaties 1A kan voldoen. In een eventueel faillissement van Hanzevast DL 1B zal ING Bank zich bij voorrang kunnen verhalen op de nog aanwezige activa bij Hanzevast DL 1B totdat de volledige vordering van ING Bank is voldaan, voordat de Obligatiehouders ergens aanspraak op kunnen maken. De kans is zeer reëel dat in een faillissementsscenario na uitwinning door ING Bank (vrijwel) geen activa meer in de boedel van Hanzevast DL 1B aanwezig is waarmee de openstaande vorderingen van de Obligatiehouders kunnen worden voldaan. Zie hierover ook het 'Risico van onvoldoende onderpand' hierna.**
- 2) Aflossingsrisico: de looptijd van de Obligaties 1B bedraagt in beginsel vijf jaar. De Obligaties 1B zullen worden afgelost tegen hun hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar nog niet betaalde Rente. De aflossingsverplichting rust op Hanzevast DL 1B. Het kan zijn dat door allerlei omstandigheden zoals omschreven in hoofdstuk 9.1 van het Informatiememorandum de financiële positie van Hanzevast DL 1B niet toereikend is om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Obligaties 1B in waarde dalen en/of niet volledig worden afgelost. Met ING Bank is overeengekomen dat de Obligaties 1B pas kunnen worden afgelost op het moment dat ING Bank niets meer van Hanzevast DL 1B te vorderen heeft uit hoofde van de leningovereenkomst overeengekomen met ING Bank.**
- 3) Risico van onvoldoende onderpand: de positie van de Obligatiehouders zal worden versterkt door een tweede recht van hypotheek dat zal worden gevestigd op Vastgoedobject Schwerte ten behoeve van de Obligatiehouders onder Obligatielening 1B, waarbij Stichting Obligatiehouders optreedt als de hypotheeknemer. Naast dit zekerheidsrecht zullen nog twee andere hypotheekrechten naar Duits recht zijn gevestigd op het Vastgoedobject Schwerte, te weten ten behoeve van ING Bank (eerste recht van hypotheek) en het Fonds (derde recht van hypotheek). Het hypotheekrecht van ING Bank gaat in rang voor op het hypotheekrecht van de Obligatiehouders, als gevolg waarvan ING Bank zich in een executiescenario eerst op de volledige opbrengst van de (executie)verkoop van het Vastgoedobject Schwerte kan verhalen. Het risico bestaat dat de waarde van het Vastgoedobject**

***Schwerte onvoldoede is om in een executiescenario te strekken tot gedeeltelijke of volledige nakoming van de verplichtingen van Hanzevast DL 1B tegenover de Obligatiehouders.***

**Let op: De Obligaties 1B kunnen alleen worden verkregen en overgedragen in combinatie met de Obligaties 1A.**

**Voor een volledige beschrijving van de risico's verbonden aan de Obligaties 1B wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van het Informatiememorandum.**

De Obligaties 1B zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw Obligaties 1B 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 Obligaties 1B voor een lagere prijs moet verkopen. De omstandigheid dat Obligaties 1B alleen verkrijgbaar en overdraagbaar zijn in combinatie met de Obligaties 1A, kan negatieve gevolgen hebben voor de verhandelbaarheid van Obligaties 1A.

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 volgende van dit document.

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

De Obligaties 1B worden aangeboden aan bestaande Participanten in het Fonds. De Obligaties 1B zijn geschikt voor beleggers die (i) voldoende kennis en ervaring hebben met betrekking tot beleggen in (commercieel) vastgoed; (ii) voldoende kennis en ervaring hebben om een belegging in Obligaties 1B in combinatie met een belegging in Obligaties 1A te beoordelen; (iii) over voldoende financiële middelen beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met de belegging in Obligaties 1B en Obligaties 1A, waarbij de Obligatiehouder zijn volledige inleg en opvorderbaar maar niet uitgekeerd rendement kan kwijtraken (en derhalve over een hoog beleggingsrisicoprofiel beschikken); (iv) de voorwaarden bij Obligaties 1B volledig begrijpen; en (v) in staat zijn om mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de beleggingen kunnen beïnvloeden. De Obligaties 1B zijn niet geschikt voor beleggers die geen Participant zijn en niet voldoen aan de beschrijving als opgenomen onder (i) tot en met (v) hiervoor.

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

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de Obligatie 1B is EUR 50,-.

De intrinsieke waarde van de Obligaties 1B is EUR 50,-.

De prijs van de Obligaties 1B is EUR 50 per stuk.

Deelname is mogelijk vanaf 15 Obligaties 1B, uitsluitend te verwerven in combinatie met 85 Obligaties 1A. De minimale inleg op de Obligaties per Participant is EUR 5.000.

De datum van uitgifte van de Obligaties 1B is **01-jul-2019**.

De looptijd van de Obligaties 1B is in beginsel vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de Obligatielening 1B. Gezien de afspraken die door Hanzevast DL 1B met ING Bank zijn gemaakt in de akte van achterstelling kan deze looptijd feitelijk langer zijn.

De rente op de Obligaties 1B is 6,0% enkelvoudig per jaar. De Obligaties 1B kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 11 van dit document.

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

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u EUR 0 aan emissiekosten per Obligatie 1B .

Bij verkoop van uw Obligaties 1B betaalt u geen kosten.

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

Van elke euro van uw inleg wordt EUR 0,00 gebruikt om kosten af te dekken. Uw inleg wordt geïnvesteerd in de gedeeltelijke herfinanciering van de huidige uitstaande lening van Hanzevast DL 1B bij ING Bank. Een investering in Obligatie 1B is derhalve een indirecte belegging in Vastgoedobject Schwerte.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Hanzevast DL 1B.

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 en 11 van dit document.

## **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 **10-mei-2007** en gevestigd in Groningen, Nederland en geregistreerd onder het KvK-nummer 321123573. Het adres van de uitgevende instelling is Verlengde Hereweg 174, 9722 AM te Groningen. De website van de uitgevende instelling is [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).

Contactpersoon: **de heer Stanley Thakoersingh: [sthakoersingh@hanzevast.nl](mailto:sthakoersingh@hanzevast.nl) / 06 – 5052 5884** of **de heer André Pater: [apater@hanzevast.nl](mailto:apater@hanzevast.nl) / 06 – 3000 3999.**

De uitgevende instelling wordt bestuurd door de vennootschap Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., die op haar beurt weer statutair wordt bestuurd door de heren J.H. Wolters en J. Westra.

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is Stichting Vastgoedfondsen Duitsland. Deze stichting is tevens enig aandeelhouder van Hanzevast DL 1A.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: Hanzevast DL 1B heeft tot doel het verkrijgen, verwerven, vervreemden, (ver)huren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van in Duitsland gelegen onroerend goed en het verrichten van handelingen die daarmee in de ruimste zin verband kunnen houden of bevorderlijk zijn.

**Choose an item.**

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

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op **10-mei-2007** en gevestigd in Groningen, Nederland en geregistreerd onder het KvK-nummer 32113573. Het adres van de uitgevende instelling is Verlengde Hereweg 174, 9722 AM Groningen. De website van de uitgevende instelling is [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).

De uitgevende instelling wordt bestuurd door de vennootschap Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., die op haar beurt weer statutair wordt bestuurd door de heren J.H. Wolters en J. Westra.

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is Stichting Vastgoedfondsen Duitsland. Deze stichting is tevens enig aandeelhouder van Hanzevast DL 1A, de zustervennootschap van Hanzevast DL 1B.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Vastgoed Hanzevast Duitsland 1B.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: de Obligaties 1B.

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

Er zijn verschillende financiële relaties tussen Hanzevast DL 1B en met haar gelieerde partijen of personen, waaronder:

- Hanzevast DL 1B biedt de Obligaties alleen aan aan bestaande Participanten. De bestaande Participanten hebben deelnemingen in het Fonds. Het Fonds heeft leningen verstrekt aan Hanzevast DL 1A en Hanzevast DL 1B.
- Stichting Obligatiehouders verkrijgt, beheert en wint waar nodig de zekerheidsrechten uit ten behoeve van de Obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders. Deze Stichting Obligatiehouders kan op grond van een trustakte op private basis optreden

voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Daartoe heeft Stichting Obligatiehouders een parallelle vordering op Hanzevast DL 1B tot nakoming van al haar betalingsverplichtingen onder de obligatielening tegenover de Obligatiehouders (de Parallele Vordering). Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse (juridische) acties jegens Hanzevast DL 1B instellen. De Parallele Vordering is bovendien verpand aan ING Bank.

- Stichting Obligatiehouders verkrijgt een tweede (2<sup>e</sup>) recht van hypotheek op het Vastgoedobject Schwerte ten behoeve van de Parallele Vordering, dus ten behoeve van de Obligatiehouders gezamenlijk.
- Hanzevast DL 1B heeft een hypothecaire lening afgesloten bij ING Bank. De vorderingen van de Obligatiehouders tegenover Hanzevast DL 1B zijn volledig achtergesteld bij alle huidige en toekomstige vorderingen van ING Bank tegenover Hanzevast DL 1B uit hoofde van de genoemde lening. ING Bank heeft een eerste recht van hypotheek op het Vastgoedobject Schwerte.
- Hanzevast DL 1B betaalt aan Hanzevast Capital N.V. een vastgoedbeheervergoeding en een fondsbeheervergoeding.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het Informatiememorandum behorende bij Obligatielening 1B.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Hanzevast DL 1B heeft tot doel het verkrijgen, verwerven, vervreemden, (ver)huren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van in Duitsland gelegen onroerend goed en het verrichten van handelingen die daarmee in de ruimste zin verband kunnen houden of bevorderlijk zijn.

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

*Hieronder worden de belangrijkste risico's voor de uitgevende instelling en de beleggers opgenomen die gelden in aanvulling op de reeds hierboven beschreven risico's (rangorde van uitbetaling van rente, aflossingsrisico en risico van onvoldoende onderpand).*

*Voor meer informatie wordt verwezen naar het Informatiememorandum.*

Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties 1B: het risico bestaat dat de Obligaties 1B zeer beperkt verhandelbaar zijn omdat (i) de Obligaties 1B niet genoteerd worden aan een gereguleerde markt en er geen markt in Obligaties 1A zal worden onderhouden door Hanzevast DL 1B; en (ii) de Obligaties 1B uitsluitend kunnen worden verkregen en overgedragen in combinatie met de Obligaties 1A; en (iii) Hanzevast DL 1B haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring dient te verlenen voor de overdracht van Obligaties door een Obligatiehouder aan een derde. Dit betekent dat de Obligaties 1B illiquide kunnen zijn en de verhandelbaarheid beperkt is.

### **Huurrisico:**

**Er bestaat een mogelijkheid dat de geprognosticeerde huurinkomsten lager zijn dan wordt aangenomen. Dit kan gebeuren indien (i) huurders hun contractuele verplichting uit de huurovereenkomst niet (tijdig) (kunnen) nakomen en/of (ii) doordat aflopende contracten niet (voor het volledige metrage) verlengd worden en/of (iii) invulling van huidige leegstand niet verloopt zoals gepland. Ook bestaat het risico dat huurprijzen onder druk komen te staan. Lagere huurprijzen zetten het exploitatieresultaat van**

Hanzevast DL 1B en de uiteindelijke verkoopopbrengst onder druk. Het zich realiseren van dergelijke risico's kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Leegstandsrisico:**

Huurderwisselingen zijn inherent aan een vastgoedbelegging en leveren voor de verhuurder werk en kosten op. De gevolgen van een huurderwisseling kunnen negatief uitpakken. Als de markthuur lager is dan de huur van de vertrekkende huurder kan een lagere huur gerealiseerd worden. Tevens kan (tijdelijke) leegstand optreden zodat sprake is van gedeelde huuropbrengsten en niet door te berekenen lasten, zoals met name servicekosten. Nieuwe huurders kunnen wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Om op deze wensen in te kunnen gaan is een periode van leegstand, na het vertrek van een huurder en als gevolg van verbouwing of renovatie ten behoeve van een nieuwe huurder, onvermijdelijk. Indien huurderwisselingen optreden moet ook rekening worden gehouden met makelaarskosten teneinde nieuwe huurders aan te trekken. Het zich realiseren van deze risico's kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Debiteurenrisico:**

De huurders worden bij het aangaan van de huurovereenkomst getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. In opdracht van Hanzevast DL 1B wordt een onderzoek uitgevoerd naar de kredietwaardigheid van de huurders door Creditreform. Indien huurgaranties zijn verkregen is tevens de kredietwaardigheid van de garant onderzocht. Deze onderzoeken geven echter geen garantie dat huurders of de moedermaatschappijen in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn. Een slechte betalingsmoraal of faillissement van één of meer huurders kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Inflatierisico:**

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt via de indexclausule in de huurovereenkomsten voor hogere huuropbrengsten. In tegenstelling tot in Nederland waar jaarlijkse indexering van huurprijzen plaatsvindt, vindt in Duitsland indexatie slechts één keer per vijf (5) of tien (10) jaar plaats. Dit betekent dat de huurprijs een paar jaar niet wordt geïndexeerd, om vervolgens in één keer een sprong te maken. Het risico bestaat dat de inflatie daalt ten opzichte van het huidige niveau, waardoor de huuropbrengsten minder hard stijgen dan geprognosticeerd. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau van Hanzevast DL 1B. Over het algemeen stijgen de kosten bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten van Hanzevast DL 1B hoger uitvallen dan verwacht. Afwijkende inflatieontwikkelingen kunnen (op langere termijn) van negatieve invloed zijn op de kasstroompositie van Hanzevast DL 1B. Het intreden van een dergelijk risico kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Kostenrisico:**

De geprognosticeerde kosten van Hanzevast DL 1B kunnen hoger uitvallen, bijvoorbeeld als sprake is van onvoorziene kosten. Dit risico kan een (tijdelijke) negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van Hanzevast DL 1B, waardoor mogelijk niet (tijdig) kan worden voldaan aan de betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders.

**Onderhoudsrisico:**

De onderhoudskosten worden op EUR 6 per m2 begroot en komen ten laste van Hanzevast DL 1B. Als het Vastgoedobject Schwerte niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van het Vastgoedobject Schwerte bij het niet goed onderhouden ervan, komen ten laste van het vermogen van Hanzevast DL 1B en kunnen tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Spreidingsrisico:**

Een Obligatie 1B is een indirecte belegging in het Vastgoedobject Schwerte. Dat is een beperkte spreiding binnen één land en één sector. Obligatiehouders dienen derhalve zelf een risicospreiding aan te brengen binnen hun beleggingsportefeuille.

**Risico van economische invloeden:**

Mogelijk zal in de toekomst financiële instabiliteit kunnen ontstaan die de exploitatie en waardeontwikkeling van het Vastgoedobject Schwerte negatief beïnvloedt. Ook kunnen andere ontwikkelingen, zoals thuiswerken en flexwerken, invloed hebben op de economie en leiden tot verslechterende verhuuromstandigheden, waardoor de vraag naar huur van Duits commercieel onroerend goed daalt. Als een dergelijke situatie zich voordoet, kan Hanzevast DL 1B te maken krijgen met een lagere bezettingsgraad van het Vastgoedobject Schwerte en/of kunnen deze ontwikkelingen de huurprijs drukken. Het intreden van een dergelijk scenario kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Concentratierisico:**

Hanzevast DL 1B houdt uitsluitend het Vastgoedobject Schwerte in eigendom en exploiteert deze. Dit leidt tot een concentratierisico. Indien zich juist in Duitsland en/of juist in de kantorenmarkt situaties voordoen op bijvoorbeeld politiek, financieel of economisch gebied die negatief van invloed zijn op het Vastgoedobject Schwerte, kan dit gevolgen hebben voor de exploitatie ervan, met als gevolg dat Hanzevast DL 1B mogelijk (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Marktrisico:**

De waarde van het Vastgoedobject Schwerte wordt bepaald door veranderingen in vraag en aanbod van vastgoed, die weer wordt gedreven door marktomstandigheden zoals mutaties in de werkgelegenheid, de mate van leegstand, de financierbaarheid van beleggingsvastgoed, de interesse voor Duits vastgoed voor buitenlandse beleggers en de aantrekkelijkheid van de locatie. Ook de huurprijzen komen tot stand op basis van vraag en aanbod. In economisch slechtere tijden zullen de huur en daarmee de waarde van het onroerend goed dalen en zal de leegstand toenemen. Andere factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed zijn de rentestand en de inflatie. Doordat Hanzevast DL 1B uitsluitend belegt in Duits commercieel onroerend goed en geen verdere spreiding is aangebracht, wordt het rendement- en het risicoprofiel van Hanzevast DL 1B grotendeels beïnvloed door de Duitse marktontwikkelingen, in het bijzonder in Schwerte en haar omgeving. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.

**Calamiteitenrisico:**



**Brand- en waterschade kunnen onder meer een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het Vastgoedobject Schwerte. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten meebrengen om de schade te herstellen. Hanzevast DL 1B zich hiertegen verzekeren. Deze verzekering zal de schade aan het Vastgoedobject Schwerte naar verwachting grotendeels dekken, maar de kans bestaat dat niet alle schade wordt vergoed. Eventuele huurderiving bij leegstand is niet te verzekeren. Op veel verzekeringspolissen is ook een eigen risico van toepassing. Calamiteiten kunnen tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders kan voldoen.**

**Managementrisico:**

**Het functioneren en opereren van Hanzevast DL 1B is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van de Hanzevast DL 1B. Het commercieel-, administratief- en technisch beheer Hanzevast DL 1B, alsmede het fondsbeheer, is uitbesteed aan Hanzevast capital N.V., die dit vervolgens weer heeft uitbesteed aan verschillende ondernemingen binnen en buiten de Hanzevast organisatie. De afhankelijkheid van individuele personen is daardoor beperkt. Desondanks kan het vertrek van individuele directieleden van Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Hanzevast Real Estate B.V en/of Hanzevast Capital N.V. een tijdelijke verstoring van de continuïteit van de beleidsvoering binnen Hanzevast DL 1B veroorzaken. Dit kan tot gevolg hebben dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) niet aan haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening 1B kan voldoen.**

**Risico van verpanding van de Parallele Vordering ten behoeve van ING Bank: Hanzevast DL 1B, de Stichting Obligatiehouders en ING Bank zijn overeengekomen dat de Stichting Obligatiehouders haar Parallele Vordering verpandt ten behoeve van ING Bank. Dit pandrecht strekt tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat Hanzevast DL 1B van ING Bank nu of te eniger tijd uit welke hoofde dan ook verschuldigd mocht worden, waaronder begrepen de bestaande lening van ING Bank aan Hanzevast DL 1B. Mocht er op enig moment sprake zijn van verzuim door Hanzevast DL 1B, dan kan ING Bank ook haar pandrecht op de Parallele Vordering uitwinnen. Pas als er daarna nog executieopbrengsten resteren, worden de Obligatiehouders voldaan. Het risico bestaat dat in zo'n geval de executieopbrengsten onvoldoende zijn om de Obligatiehouders de Hoofdsom en eventuele achterstallige renteverplichtingen terug te betalen.**

**Faillissementsrisico:**

**Voor Obligatiehouders bestaat het risico dat Hanzevast DL 1B failliet gaat of surseance van betaling wordt verleend. Indien dit zich voordoet, verwezenlijkt het risico van rangorde uitbetaling Rente en het aflossingsrisico zoals hierboven besproken.**

**Renterisico:**

**De waarde van de Obligaties 1B is de resultante van het verwachte ondernemingsrisico en de hoogte van de rentestand in de markt. Indien de marktrente stijgt, is het aannemelijk dat de marktwaarde van de Obligaties 1B dalen terwijl de marktwaarde van de Obligaties 1B juist stijgt als de rente daalt. Bij een dalende rente zal het rendement op de rente bij herinvesteringen lager zijn dan het nominale rendement op de Obligaties 1B.**

**Fiscaal risico:**

**Door het meerjarige karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op Hanzevast DL 1B en op het rendement van de Obligaties 1B onzeker. Hanzevast DL 1B kan worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel**

ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. De fiscale behandeling van een Obligatie 1B of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van Hanzevast DL 1B en die van haar Obligatiehouders is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de Belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van Hanzevast DL 1B, wat weer ertoe kan leiden dat Hanzevast DL 1B wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders.

**Algemene juridische risico's:**

Hanzevast DL 1B loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt Hanzevast DL 1B de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer Hanzevast DL 1B in een gerechtelijke procedure in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan de financiële positie van Hanzevast DL 1B in negatieve zin raken, wat ertoe kan leiden dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders.

**Politiek risico:**

Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van Hanzevast DL 1B. Dit kan ertoe leiden dat Hanzevast DL 1B (tijdelijk) wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen tegenover de Obligatiehouders.

**Waarderingsrisico van de Obligaties 1B:**

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties 1B de waarde van de Obligaties 1B niet objectief of niet nauwkeurig of moeilijk te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Obligaties 1B wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties 1B plaatsvindt. Ook bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake is van een markt voor Obligaties 1B, een waarde aan de Obligaties 1B wordt toegekend die niet reëel is. Het risico bestaat dat bij verkoop van de Obligaties 1B deze niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn.

**Risico van kruislings verzuim met Obligatielening 1A:**

De Obligaties 1B en Obligaties 1A zijn in verregaande mate verbonden met elkaar. Dit komt onder meer tot uiting doordat de Obligatielening 1B direct opeisbaar is zodra de schuld van Hanzevast DL 1A onder de Obligatielening 1A vervroegd opeisbaar is of anderszins vervroegd opeisbaar wordt, als gevolg van het intreden van een vervroegde opeisingsgrond en vice versa. Obligatiehouders dienen rekening te houden met deze onderlinge afhankelijkheid en zich te realiseren dat het niet-presteren door Hanzevast DL 1A onder de Obligatielening 1A ertoe kan leiden dat Stichting Obligatiehouders (namens de Obligatiehouders) gehouden is ook tot opeising van Obligatielening 1B over te gaan. Indien zich een dergelijk scenario voordoet, is de kans reëel dat Hanzevast DL 1AB weinig tot geen verhaal biedt om de vorderingen van de Obligatiehouders onder de Obligaties 1B te voldoen.

**Geen eigen individueel recht ten aanzien van de uitoefening van het tweede recht van hypotheek:**

**Stichting Obligatiehouders is de hypotheeknemer van het tweede recht van hypotheek dat is gevestigd op het Vastgoedobject Schwerte. Stichting Obligatiehouders heeft een eigen, exclusief vorderingsrecht tegenover Hanzevast DL 1B (ten behoeve van de Obligatiehouders). Als gevolg hiervan kunnen de Obligatiehouders zelf geen eigen, individuele vorderingsrechten uitoefenen of rechtstreekse acties tegen Hanzevast DL 1B uitvoeren.**

Beperkt eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling (Hanzevast DL 1B) is ten tijde van de uitgifte van Obligaties 1B beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling 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 aanbieding bedraagt maximaal EUR 225.000,- (dit is de maximale omvang van de aanbieding). De Obligatielening 1B wordt uitsluitend in het geheel uitgegeven. Indien niet op alle Obligaties 1B wordt ingeschreven, vindt geen uitgifte van de Obligatielening 1B plaats.

De opbrengst wordt gebruikt voor de gedeeltelijke herfinanciering van de huidige uittaaende lening van Hanzevast DL 1B bij ING Bank. Van de opbrengst wordt EUR 218.250,- aangewend voor de gedeeltelijke aflossing van deze lening van ING Bank. Het resterende deel van de opbrengst (EUR 6.750,-) wordt gebruikt ter versterking van het werkkapitaal van Hanzevast DL 1B c.q. te voldoening van bestaande crediteuren. De opbrengst wordt niet gebruikt voor kosten .

De opbrengst is wel voldoende voor de gedeeltelijke herfinanciering van de geldlening bij ING Bank en de voldoening van de hiervoor beschreven kosten.

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

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

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 6% enkelvoudig op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal achteraf en wel uiterlijk op de vijfde kalenderdag na ommekomst van een kwartaal, voor het eerst te na één kwartaal te rekenen vanaf het moment van de uitgiftedatum van de Obligaties 1B. Indien in enig kwartaal de rente niet kan worden uitgekeerd omdat Hanzevast DL 1B in enig verzuim is en/of sprake is van enige opeisingsgrond onder de leningovereenkomst die is overeengekomen tussen Hanzevast DL 1B en ING Bank, dan wordt de niet-uitgekeerde rente bijgeschreven op de Hoofdsom. Over deze bijgeschreven Hoofdsom is vervolgens rente verschuldigd.

Hanzevast DL 1B lost in beginsel de Obligaties 1B na vijf (5) jaar af tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de opeisbare maar onbetaalde rente. Op basis van de afspraken die Hanzevast DL 1B met ING Bank is overeengekomen, is Hanzevast DL 1B pas bevoegd tot de genoemde aflossing over te gaan op het moment dat ING Bank niets meer van Hanzevast DL 1B te vorderen heeft uit hoofde van de leningovereenkomst tussen Hanzevast DL 1B en ING Bank. Dit kan betekenen dat de looptijd feitelijk langer kan zijn dan hiervoor genoemd.

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

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 10 mei 2007. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

#### Balans

De datum van deze informatie is **31 maart 2019**

Het eigen vermogen bedraagt -/- EUR 1.141.981,- en bestaat uit:

- EUR 18.000,- opgevraagd en gestort kapitaal;
- -/- EUR 1.159.981,- onverdeeld resultaat.

Het vreemd vermogen bedraagt EUR 3.899.433 en bestaat uit:

- EUR 29.145,- voorzieningen;
- EUR 64.550,- langlopende hypothecaire lening o/g;
- EUR 3.439.832,- langlopende schulden aan groepsmaatschappijen;
- EUR 183.013,- kortlopende schulden aan crediteuren;
- EUR 60.264,- kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen;
- EUR 115.573,- kortlopende schulden belastingen en premies sociale verzekeringen; en
- EUR 7.055,- kortlopende overige schulden.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is -/- 42/142. Na de uitgifte van de Obligaties is deze verhouding -/- 42/142.

Dit is inclusief de hypothecaire geldlening van ING Bank en de lening die door het Fonds is verstrekt aan Hanzevast DL 1B.

Het werkkapitaal bedraagt -/- EUR 110.290,- en bestaat uit:

- EUR 246.238,- vorderingen;
- EUR 9.378,- liquide middelen; en
- EUR 365.905,- kortlopende schulden.

Het bedrag aan uitstaande leningen is EUR 3.504.383,-. Dit betreft de leningen die de aanbieder op (1) de afloopdatum van de lening van het Fonds en (2) de afloopdatum van de lening van ING Bank] afgelost moet hebben. Het gaat hierbij om (i) een lening van het Fonds met een nominale waarde van EUR 3.439.832,- per 31 maart 2019 en (ii) een herfinanciering door ING Bank van bestaande leningen van ING Bank met een nominale waarde van EUR 64.550,- per 31 maart 2019

#### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **geen** garanties verleend aan ING Bank voor een bedrag van de totale hoofdsom van de uitstaande lening (vermeerderd met een percentage voor rente en kosten) en verleent een zekerheidsrecht aan de Stichting Obligatiehouders ten behoeve van alle Obligatiehouders ter waarde van de totale uitstaande hoofdsom, vermeerderd met een in de markt gebruikelijk percentage voor de voldoening van eventuele renten en kosten.

Het tweede (2<sup>e</sup>) recht van hypotheek zal ten behoeve van Stichting Obligatiehouders worden gevestigd op het Vastgoedobject Schwerte op het moment dat de Obligatielening 1B wordt uitgegeven (of kort daarna). ING Bank heeft een eerste recht van hypotheek. De Stichting Obligatiehouders verkrijgt een tweede recht van hypotheek ten behoeve van alle Obligatiehouders en het Fonds verkrijgt een derde recht van hypotheek op het Vastgoedobject Schwerte.

Daarnaast wordt de Parallele Vordering van de Stichting Obligatiehouders op Hanzevast DL 1B verpand aan ING Bank ter zekerheid van de lening (herfinanciering) van ING Bank aan Hanzevast DL 1B.

#### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op het 1<sup>e</sup> kwartaal 2019 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt EUR 16.581,-;  
De operationele kosten over deze periode bedragen EUR 5.743,-;  
De overige kosten over deze periode bedragen EUR 0,-;  
De netto winst over deze periode bedraagt EUR 10.838,-.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de Obligaties 1B.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting ten hoogste EUR 225.000,-. Het bedrag aan eigen vermogen dat in geval van (certificaten van) aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is EUR 0 en bestaat uit:

- N.v.t.

Er wordt naast de Obligatielening 1B additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van EUR 0.

Na de uitgifte van de Obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen naar verwachting -/- 42/142.

Na de uitgifte van de Obligaties bedraagt het werkkapitaal -/- EUR 110.290,- en bestaat uit:

- EUR 246.238,- vorderingen;
- EUR 9.378,- liquide middelen; en
- EUR 365.905,- kortlopende schulden.

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

De aanbiedingsperiode begint op **24-mei-2019** en eindigt op **21-jun-2019**.

De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties 1A eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening 1A voltekend is, maar uiterlijk op 21 juni 2019 om 17:00 uur. Hanzevast DL 1B behoudt zich expliciet het recht voor, naar eigen goeddunken, de inschrijvings- en/of aanbiedingsperiode te verkorten of te verlengen.

De uitgiftedatum van de Obligaties 1A is **01-jul-2019**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: inschrijving op de Obligaties 1B vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van het inschrijfformulier zoals opgenomen als bijlage bij het Informatiememorandum. Obligaties 1B worden alleen aan Participanten (en niet aan andere beleggers) aangeboden en uitsluitend in combinatie met Obligaties 1A. Participanten dienen daarmee rekening te houden bij de inschrijving op Obligaties 1B. De minimale afname per Participant bedraagt vijftien (15) Obligaties 1B en vijftachtig (85) Obligaties 1A en kunnen uitsluitend worden verkregen per vijftien (15) Obligaties 1B gecombineerd met vijftachtig (85) Obligaties 1A of een veelvoud daarvan. Inschrijving wordt behandeld in volgorde van binnenkomst. Indien op meer Obligaties 1B wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, dan kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen. Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde inschrijfformulieren en controle van de ontvangen gelden, vindt – tenzij Hanzevast DL 1B een inschrijving geheel of gedeeltelijk weigert of niet effectueert – onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van Obligaties 1B plaats op de hiervoor genoemde uitgiftedatum. Indien de Obligaties 1B niet door Hanzevast DL 1B aan de Participant worden toegewezen, zullen de Obligaties 1A ook niet door Hanzevast DL 1A aan deze Participant worden toegewezen en vice versa. Voor meer informatie over de toepasselijke voorwaarden van de inschrijvingsprocedure wordt verwezen naar het Informatiememorandum en de bijlagen daarbij (waaronder de Obligatievoorwaarden).