



# WONED

## Prospectus

Investeren in duurzame, kwalitatief hoogwaardige woningen in Nederland.

### KENMERKEN

- ✓ Geen emissiekosten
- ✓ Flexibel in- en uitstappen
- ✓ Groeifonds met spreiding over heel Nederland
- ✓ Ervaren fondsinitiator

# Inhoudsopgave

01	Definities	3	12	Risicofactoren	16
02	Belangrijke informatie	4	13	Fiscale aspecten	20
03	Introductie	4	14	Waarderingsgrondslagen	22
04	Fondsstructuur	5	15	Verslaglegging en informatieverstrekking	24
05	Beleggingsbeleid	7	16	Kosten	26
06	De Beheerder	9	17	Overige informatie	27
07	De Bewaarder	10	18	Curriculum vitae Bestuurders	28
08	Certificaten, register en vergaderingen	11	19	Verklaring van de Beheerder	30
09	Deelname en uittreding	12	20	Betrokken partijen	31
10	Beleggersrendement	14	21	Assurance rapport	32
11	Financieringsstructuur	15	22	Bijlagen	33

# 01 Definities

## Aandelen

Gewone aandelen in het kapitaal van Woned N.V.

## Accountant

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

## Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Woned.

## AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten.

## AIFMD

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve Beleggingsinstellingen welke van tijd tot tijd gewijzigd kan worden.

## AIFMD Uitwerkingsverordening

Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 231/2013 van de Commissie van 19 december 2012 welke van tijd tot tijd gewijzigd kan worden.

## Beheerder

Hanzevast capital N.V.

## Besluit Gedragstoezicht

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

## Bewaarder

CSC Depositary B.V.

## Certificaathouders

De houders van een of meer Certificaten of fracties daarvan.

## Certificaathoudersregister

Het door de Beheerder bijgehouden register waarin de Certificaten worden geadmistreerd.

## Certificaat

Een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat van een Aandeel.

## Directie

Het statutair bestuur van Hanzevast capital N.V., welke rechtspersoon statutair bestuurder is van Woned N.V.

## DNB

De Nederlandsche Bank N.V.

## FBI

De status van een fiscale beleggingsinstelling conform artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

## Fonds

De groepsstructuur bestaande uit Woned N.V. en haar dochtervennootschappen.

## Fondsvoorwaarden

Het geheel van documenten die gezamenlijk de voorwaarden van het Fonds bepalen. Dit zijn de beheerovereenkomst, de administratievoorwaarden, de statuten van Woned N.V. en van het Administratiekantoor, en het Prospectus alsook de wijzigingen die hierin te eniger tijd mochten worden aangebracht.

## Handelskoers

De koers van een Certificaat die door de Directie maandelijks wordt vastgesteld aan de hand van een gecorrigeerde Intrinsieke Waarde vermeerderd met 3,0%.

## Inkoopperiode

Een periode waarin het Fonds verplicht is, behoudens bepaalde voorwaarden en omstandigheden, over te gaan tot de inkoop van betreffende Certificaten ten aanzien waarvan een inkoopformulier is ontvangen.

## Intrinsieke Waarde

De intrinsieke waarde van het Fonds is de waarde van alle bezittingen van het Fonds, verminderd met de schulden.

## Nrgfo

Nadere regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

## Prospectus

Dit prospectus, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

## Relevante Toezichtwetgeving

De AIFMD, de AIFMD Uitwerkingsverordening, de Wft, het Besluit Gedragstoezicht, de Nrgfo, de SFDR en de richtsnoeren en aanbevelingen van de ESMA.

## SFDR

Sustainable Finance Disclosure Regulations: Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019.

## Website

De website van de Beheerder [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl), met ingebrip van het beveiligde "Mijn Hanzevast" portaal.

## Werkdag

Een dag van 08:00 tot 17:30, waarop NYSE Euronext Amsterdam en de banken in Nederland geopend zijn.

## Wft

Wet op het financieel toezicht (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

## 02 Belangrijke informatie

Hanzevast capital N.V. treedt op als Beheerder van het Fonds. De Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de in het Prospectus opgenomen gegevens. Die gegevens zijn, voor zover dat bij de Beheerder redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Potentiële beleggers wordt aanbevolen om de meest recente versie van het Prospectus te lezen en mogelijke wijzigingen van het Prospectus op de Website bij te houden. De Beheerder is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van door derden over het Fonds verstrekte informatie.

De verstrekking en verspreiding van het Prospectus kan onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Het Fonds en de Beheerder verzoeken een ieder die in het bezit komt van het Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. Het Fonds en de Beheerder zijn niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële verkrijger van Certificaten betreft of niet.

Iedere investeerder is zelf verantwoordelijk voor zijn eigen investeringsbeslissing. De risico's dienen te passen bij de persoonlijke omstandigheden en het profiel van de investeerder. Het Fonds is bedoeld voor investeerders die beogen rendement te behalen op de lange termijn en zich er van bewust zijn dat het geïnvesteerd kapitaal risicodragend is waarvan de waarde kan stijgen en dalen. Het is mogelijk dat een investering in het Fonds weinig tot geen inkomsten genereert en/of dat de inleg in het Fonds geheel of ten dele verloren gaat. Het totale vermogen van een investeerder dient zodanig te zijn dat een dergelijk verlies kan worden gedragen. De in het verleden behaalde resultaten in de markt, zoals die blijken uit marktrapporten, bieden geen garantie voor de toekomst. De in dit Prospectus opgenomen informatie is geen beleggingsadvies. Investeerders die advies wensen in te winnen of een (potentiële) investering in het Fonds passend is, moeten contact opnemen met een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur.

Het Prospectus houdt geen aanbod in of een uitnodiging tot het doen van een aanbod aan beleggers buiten Nederland of aan enig US Person zoals gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act 1933 van de Verenigde Staten of zoals gedefinieerd in

de Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA). Op het Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus is opgesteld conform huidige geldende wet- en regelgeving. Wijzigingen van de toepasselijke wet- en regelgeving onder meer op fiscaal terrein kunnen gevolgen hebben voor het Fonds en voor de waarde van de Certificaten, zowel nadelig als voordelig. Alle geschillen die uit hoofde van het Prospectus mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de vestigingsplaats van Woned N.V.

Voor het Fonds is een document essentiële beleggersinformatie (Ebi) opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de aan deelname verbonden risico's. De Ebi is verkrijgbaar via de Website. De informatie in het Prospectus geeft de situatie weer op de datum van publicatie van het Prospectus, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

De documenten die ook onderdeel uitmaken van dit Prospectus zijn:

- de statuten van Woned N.V.;
- de statuten van het Administratiekantoor en de administratievoorwaarden;
- het deelname-, inkoop-, en overdrachtsformulier;
- de essentiële beleggersinformatie.

De documenten zijn tevens beschikbaar op de Website.

## 03 Introductie

### 3.1 Het Fonds

Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling die investeert in energiezuinige huurwoningen in Nederland. Het Fonds heeft een rendementsdoelstelling van 7,0% op jaarbasis, bestaande uit:

- direct rendement: 4,0%;
- indirect rendement: 3,0%.

Het directe rendement betreft het uitgekeerd rendement. Het indirect rendement betreft de verandering van de Intrinsieke Waarde per Certificaat. Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door Certificaten te kopen. Meer informatie over het beleggingsbeleid vindt u in hoofdstuk 5.

### 3.2 De Beheerder

Hanzevast capital N.V. treedt op als Beheerder van het Fonds. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Beheerder zijn:

- het bepalen en uitvoeren van het beleggingsbeleid;
- het (doen) voeren van de administratie van het Fonds;



- het juist en tijdig vaststellen van de Intrinsieke Waarde;
- het zorgdragen dat het Fonds voldoet aan de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de Relevante Toezichtwetgeving;
- het bewaken van het belang van de Certificaathouders;
- het (doen) voeren van de certificaathouderadministratie van het Fonds.

De Beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB. Meer informatie over de Beheerder vindt u in hoofdstuk 6.

### 3.3 Flexibel in- en uitstappen

Het Fonds is een open-end beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Fonds, met inachtneming van de voorwaarden en behoudens bijzondere omstandigheden, maandelijks overgaat tot de uitgifte van Certificaten en gedurende Inkoopperiodes verplicht is tot de inkoop van Certificaten.

Certificaten kunnen tevens, na goedkeuring van de Directie, worden overgedragen aan derden. Meer informatie over deelname en uittreding vindt u in hoofdstuk 9.

### 3.4 Bewaarder

CSC Depository B.V. is de externe en onafhankelijke organisatie die conform de Relevante Toezichtwetgeving toezicht en controle uitoefent ten aanzien van de Beheerder en het Fonds. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Bewaarder zijn:

- toezicht op kasstromen;
- verificatie van eigendom;
- algemeen toezicht op het beleid van de Beheerder.

De Bewaarder staat in de uitoefening van de bewaarfunctie onder toezicht van de AFM en DNB. Meer informatie over de Bewaarder vindt u in hoofdstuk 7.

### 3.5 Rechtsverhouding

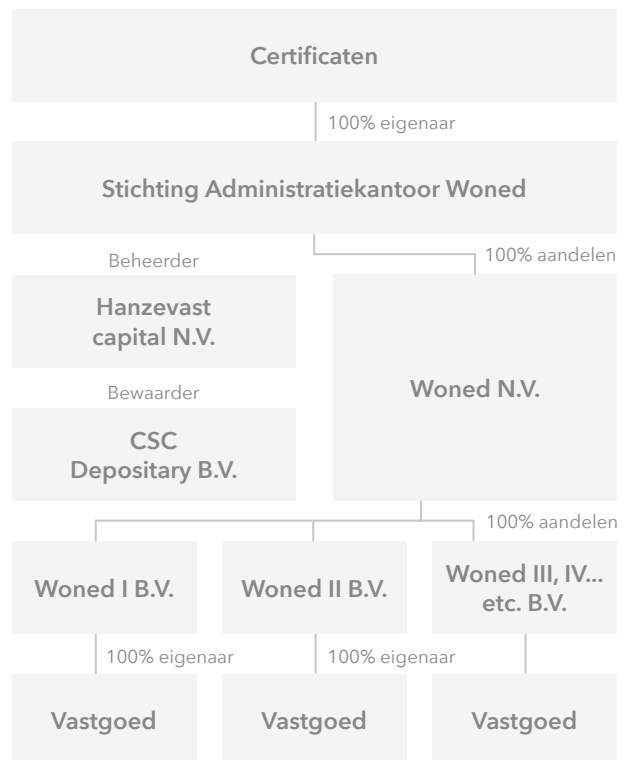
De rechtsverhouding tussen de Certificaathouders, de Beheerder, en de Bewaarder wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

(Woned II, III, IV... etc. B.V.), welke het vastgoed in eigendom houden. Voor deze groepsstructuur is gekozen ter bevordering van de structurering van de groei van het Fonds, zoals hierna verder toegelicht. Beleggers participeren in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in het vermogen van het Fonds. De Certificaten worden door het Administratiekantoor dat de Aandelen houdt uitgegeven aan de Certificaathouders. Het Fonds is niet genoteerd aan een (effecten)beurs.

Door de structuur van het Fonds zijn Certificaathouders niet hoofdelijk aansprakelijk voor verplichtingen van het Fonds. Het risico van Certificaathouders is daarom beperkt tot de inleg. Het Fonds en de Beheerder staan ingeschreven in het AFM register als bedoeld in artikel 1:107 Wft.

### Organogram

Onderstaande organogram is een versimpelde weergave van de belangrijke rechtspersonen die verband houden met het Fonds. In bijlage 22.5 is een gedetailleerde organogram opgenomen die de fondsstructuur weergeeft.



Figuur 1: versimpelde organogram

### 4.2 Het Administratiekantoor

#### Algemene gegevens

Stichting Administratiekantoor Woned is een stichting naar Nederlands recht opgericht op 20-03-2018, statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij

## 04 Fondsstructuur

### 4.1 Algemeen

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin Woned N.V. optreedt als de houdstervereniging van Woned I B.V. en verdere dochterverenigingen

de Kamer van Koophandel Noord-Nederland onder nummer 71203648 en kantoorhoudend aan de Hoge der A 17, te Groningen.

Het bestuur van het Administratiekantoor vertegenwoordigt het Administratiekantoor. Op de datum van het Prospectus wordt het bestuur gevormd door: de heer E. Ezinga, mevrouw R. Lubbers-Hilbrands en de heer G. Sjobbema. Het curriculum vitae van de bestuurders is te vinden in hoofdstuk 18.

Het Administratiekantoor behartigt de belangen van Certificaathouders en houdt en administreert voor rekening en risico van de Certificaathouders op eigen naam de Aandelen, teneinde uitgifte en inkoop van Certificaten te faciliteren.

#### **Taken**

Het Administratiekantoor houdt als houder van de Aandelen onafhankelijk toezicht op de uitvoering van het beleid alsmede de procedures en maatregelen van de Beheerder. Het Administratiekantoor heeft ook als taken het:

- uitoefenen van stremrecht en alle overige zeggenschapsrechten verbonden aan de Aandelen in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden;
- goedkeuring aan- en verkoop van onroerend goed beleggingen;
- incasseren van dividend en overige uitkeringen van het Fonds en deze onverwijld aan de Certificaathouders voldoen;
- houden van juridisch eigendom van de Aandelen;
- toezicht houden op stortingen van Certificaathouders op rekening van het Administratiekantoor en de successievelijke uitgifte van Certificaten;
- toekennen van Certificaten aan de Certificaathouders;
- optreden in geval van mogelijke belangenverstrengeling tussen de Certificaathouders enerzijds en de Beheerder anderzijds.

De statuten van het Administratiekantoor zijn opgenomen in de bijlage van het Prospectus.

#### **4.3 Woned N.V.**

##### **Algemene gegevens**

Woned N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht opgericht op 06-01-2017, statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland onder nummer 67752527 en kantoorhoudend aan de Hoge der A 17, te Groningen. Woned N.V. is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 2:76a Burgerlijk Wetboek. Hanzevast capital N.V., treedt op als statutair bestuurder

van Woned N.V.

Woned N.V. heeft ten doel het beleggen van vermogen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

##### **Kapitaal en aandelen**

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van Woned N.V. bedraagt tweehonderd vijf en twintig duizend euro (€ 225.000), verdeeld in twee en twintig duizend (22.000) gewone aandelen en vijfhonderd (500) prioriteitsaandelen, elk met een nominale waarde van tien euro (€ 10). Het Administratiekantoor is houder van alle gewone aandelen. Hanzevast capital N.V. is houder van alle prioriteitsaandelen.

Prioriteitsaandelen hebben een aantal rechten.

Een volledig overzicht van deze rechten is beschreven in de statuten van Woned N.V. en de administratievoorwaarden. De belangrijkste rechten zijn:

- vaststellen aantal leden Directie;
- voordragen en voorstel tot schorsen leden van de Directie;
- bevoegdheid besluiten van de Directie aan goedkeuring te onderwerpen;
- benoemen en schorsen bestuurders van het Administratiekantoor;
- goedkeuren wijzigingen van de administratievoorwaarden en van de statuten van het Administratiekantoor.

#### **4.4 Woned I (II, III, IV... etc.) B.V.**

##### **Algemene gegevens**

Woned I (II, III, IV... etc.) B.V. verwerven de vastgoedbeleggingen. Woned N.V. treedt op als statutair bestuurder van Woned I B.V.

Woned I B.V. en Woned II B.V. zijn reeds opgericht. Woned I B.V. en Woned II B.V. zijn vehikels die direct eigenaar zijn van het vastgoed. Beide vehikels hebben ten doel het aankopen en financieren van het vastgoed gehouden door het Fonds. Aankopen worden gefinancierd door in Woned N.V. gestort kapitaal ter beschikking te stellen aan de vehikels en geldleningen verstrekt door Woned N.V. en/of externe partijen aan de vehikels. Bij het doen van toekomstige aankopen worden meerdere vergelijkbare vennootschappen opgericht met eenzelfde doelstelling als Woned I B.V. en Woned II B.V.

Het oprichten van meerdere vennootschappen wordt gedaan ter optimalisatie van de fondsstructuur bij toekomstige fondsgroei. Het vastgoed is daarmee gescheiden gehouden door meerdere

dochtervennootschappen. Hiermee wordt onder meer bewerkstelligd dat (i) maatwerkfinanciering kan worden aangetrokken op het niveau van de betreffende vennootschap en (ii) bij tegenvallende prestaties een eventueel faillissement van een vennootschap geen nadelig effect heeft op de overige investeringen van het Fonds.

#### Kapitaal en aandelen

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van Woned I B.V. en Woned II B.V. bedraagt per venootschap honderd euro (€ 100), verdeeld in honderd (100) aandelen, elk met een nominale waarde van één euro (€ 1). Woned N.V. is houder van alle aandelen.

## 05 Beleggingsbeleid

### 5.1 Beleggingsdoelstelling

Het Fonds investeert voor gezamenlijke rekening en risico van alle Certificaathouders in de realisatie en exploitatie van residentieel vastgoed gelegen in Nederland, waarbij de nadruk ligt op energie efficiëntie. Het Fonds streeft naar een gedegen rendement uit de exploitatie van het vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei op termijn van het vastgoed. De doelstelling wordt bewerkstelligd door:

- focus op huurwoningen;
- focus op energiezuinigheid;
- focus op monumentaal vastgoed;
- focus op nieuwbouwwoningen;
- selectief aankoopbeleid;
- kostenbewust beheer.

Het Fonds bewerkstelligt binnen het beleggingsbeleid de doelstelling met inachtneming van de in paragraaf 5.6 omschreven beleggingsrestricties. Tevens beoogt het Fonds zich aan de eisen omtrent de Fiscale Beleggingsinstelling status te houden.

Naast de beleggingsdoelstelling beoogt het Fonds ook bij te dragen aan een drietal maatschappelijke doelstellingen.

#### Verduurzaming

Het belang van klimaatverandering en de toenemende duurzaamheidswetgeving maken duurzaamheid een belangrijk aspect voor het Fonds. Het Fonds investeert daarom voornamelijk in duurzame woningen of woningen die geschikt zijn voor verduurzaming. Het Fonds draagt hierdoor bij aan de vergroening van het Nederlandse woningbestand.

#### Uitbreiding van de woningvoorraad

Nederland kent een nijpend tekort aan woningen.

Tot 2030 moeten er zo'n 900.000 woningen worden gebouwd. Het Fonds stimuleert en financiert de bouw van nieuwe woningen.

#### Behoud van monumentaal erfgoed

Tot slot behoort het behouden en conserveren van Nederlands monumentaal erfgoed tot bijkomende doelstelling van het Fonds. Sloop en nieuwbouw bieden onvoldoende oplossing voor het woningtekort. Het Fonds beoogt monumentale en beschermde panden te kopen, te onderhouden en, indien nodig, te renoveren. Dit alles met inachtneming van de rendements- en duurzaamheidsdoelstellingen.

### 5.2 Portefeuille samenstelling

#### Vrije sector huur

Het Fonds richt zich specifiek op vrije sector huurwoningen. Door vergrijzing, huishoudensverdunding, urbanisatie en een toenemende mobiliteit op de arbeidsmarkt wordt een sterke toename in de vraag naar dit type huurwoningen voorzien<sup>12</sup>. De portefeuille van het Fonds wordt derhalve hoofdzakelijk samengesteld uit woningen die boven de huurliberalisatiegrens verhuurd kunnen worden. In 2022 betreft dit een huurprijs van minimaal € 763,47 per maand.

#### Duurzaamheid

Het Fonds richt zich op energiezuinige huurwoningen en streeft hierbij naar energielabel A als portefeuillegemiddelde. Indien woningen door het Fonds worden aangekocht die niet voldoen aan ten minste energielabel A wordt een investeringsplan opgesteld om deze op termijn te verduurzamen naar ten minste energielabel A.

#### Objectgrootte

In het algemeen bedraagt de waarde per acquisitie - met als doel het nastreven van een optimale spreiding en daarbij risicobeperking - tussen de € 1,0 - 20,0 miljoen. Hiermee wordt het fondsvermogen in meerdere objecten op verschillende locaties geïnvesteerd met een groot aantal huurders. Dit uitgangspunt is echter geen restrictie. Een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille is weergegeven op de Website.

### 5.3 Aankoopbeleid

Aankopen komen tot stand aan de hand van een zorgvuldig proces, waaronder een traject voor due diligence, afweging van de technische, milieutechnische en juridische aspecten en risico's, en op basis van gehanteerde object-specifieke kwaliteitscriteria.

Het Fonds streeft bij aankopen naar een bruto aanvangsrendement (huuropbrengst / investering) van minimaal 4%. Dit uitgangspunt is geen restrictie en kan aan de hand van kwaliteitscriteria,

<sup>1</sup> [www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking](http://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking)

<sup>2</sup> [www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/](http://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/)

marktomstandigheden en portefeuillesamenstelling worden aangepast.

Het Fonds let op de volgende criteria:

- locatie van de woningen (wijk-, regionaal- en nationaalniveau);
- de vraag naar huurwoningen in de regio;
- technische en bouwkundige staat van de woningen;
- de verwachte huurprijs van de woningen;
- aanwezige duurzaamheidsaspecten;
- de geldende eigendomssituatie;
- de aanwendbare gebruiksmogelijkheden;
- de monumentale status van de woningen;
- de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid;
- bestaande huurovereenkomst(en) en huurder(s);
- renovatiepotentie ter verbetering van de inkomstenstroom.

Het belang dat wordt toegekend aan bepaalde criteria is mede afhankelijk van de opbouw van de totale portefeuille. Daarnaast kunnen criteria op object niveau compenserend werken. De situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen dat er minder waarde wordt gehecht aan de technische staat van een object wanneer deze op een zeer goede locatie staat en daarmee goed verhuurd kan worden. Desalniettemin, zullen alle criteria zowel op object- als portefeuilleniveau zorgvuldig worden afgewogen.

#### 5.4 Portefeuillebeheer

Het portefeuillebeheer omvat de verantwoordelijkheid voor de performance van de gehele portefeuille en is gericht op het optimaliseren van huurinkomsten en minimaliseren van kosten. Daarnaast is het portefeuillebeheer gericht op het stimuleren van duurzame waardegroei en de beperking van risico's.

De Beheerder draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de portefeuillebeheerstaken. De Beheerder richt zich in het bijzonder op:

- aan- en verkoop van objecten;
- aansturen van de verhuur;
- algemene fondsprestatie;
- vastgoedmarktanalyses;
- hold/sell analyses per object;
- fondsadministratie en fondsrapportage;
- coördinatie dagelijks vastgoedbeheerder;
- supervisie op kostenbewaking;
- naleving beleggingsrestricties, aankoopbeleid en portefeuille samenstelling;
- verrichten renovaties.

#### 5.5 Dagelijks vastgoedbeheer

Het dagelijks vastgoedbeheer heeft betrekking op het technische en operationele beheer van de vastgoedobjecten. Proactief dagelijks vastgoedbeheer

is belangrijk voor het behalen van stabiele huurinkomsten.

De Beheerder kan er voor kiezen het dagelijks vastgoedbeheer uit te besteden op grond van een schriftelijke uitbestedingsovereenkomst. De keuze voor een dagelijks vastgoedbeheerder wordt op object niveau gemaakt. Op de datum van het Prospectus is Hanzevast real estate B.V. als dagelijks vastgoedbeheerder aangesteld. Hanzevast real estate B.V. is een aan de Beheerder gelieerde entiteit die gespecialiseerd is in het verhuren en beheren van vastgoed.

Een dagelijks vastgoedbeheerder verricht de volgende werkzaamheden op het gebied van de uitvoering van het operationeel en technisch beheer:

- onderhoud van de vastgoedobjecten en het begeleiden en controleren van onderhoudswerkzaamheden;
- controle van leegstaande ruimtes en oplevering gehuurde ruimte bij aanvang en beëindiging contract;
- begeleiden van nieuwe huurders;
- toetsen van huurders aan de hand van door de Beheerder opgestelde selectiecriteria;
- inning van huur en servicekosten;
- voorbereiden van concept onderhoudsprogramma's en budgetten en het - na goedkeuring van de Beheerder - uitvoeren daarvan;
- controle van naleving van de huurvoorwaarden door huurders en contractbeheer;
- afhandeling van klachten en storingen in overleg met de Beheerder;
- rapportage aan de Beheerder.

De Beheerder draagt de verantwoordelijkheid voor het dagelijks vastgoedbeheer. Uitbesteding van het dagelijks vastgoedbeheer doet niet af aan de verantwoordelijkheden van de Beheerder. De Beheerder monitort de uitbestede werkzaamheden op doorlopende basis.

#### 5.6 Beleggingsrestricties

Het Fonds houdt op het moment van het doen van een potentiële aankoop in beginsel de volgende beleggingsrestricties in acht:

1. de waarde van een individueel object bedraagt maximaal 25% van de totale activa van het Fonds;
2. minimaal 75% van de beleggingen van het Fonds in onroerend goed is geïnvesteerd in onroerend goed met een woonbestemming;
3. minimaal 65% van de beleggingen van het Fonds in residentieel onroerend goed is geïnvesteerd in vrije sector huurwoningen;



4. de beleggingen van het Fonds in onroerend goed zijn gelegen in Nederland;
5. het Fonds ondergaat geen projectontwikkelingsrisico's;
6. het Fonds investeert enkel, via dochtervennootschappen, direct in onroerend goed.

Indien er wordt afgeweken van de in deze paragraaf omschreven beleggingsrestricties maakt de Beheerder dit kenbaar via de Website. De Beheerder voorkomt afwijkingen van beleggingsrestricties zo veel mogelijk.

### 5.7 Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt minimaal 10% van het eigen vermogen liquide. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden met het oog op meerdere factoren:

- relevante toezichtwetgeving;
- gebudgetteerde investeringen;
- (interim) dividend uitkeringen;
- inkoop van Certificaten.

De aangehouden liquiditeitsreserve wordt aangehouden in de vorm van direct opeisbare rentedragende tegoeden bij Nederlandse banken of effecten met een hoge liquiditeit en laag risicoprofiel.

## 06 De Beheerder

### 6.1 Algemene gegevens

Hanzevast capital N.V. is de Beheerder van het Fonds. Hanzevast capital N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht opgericht op 15 oktober 1997, statutair gevestigd te Groningen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland onder nummer 32067248 en kantoorhoudend aan de Hoge der A 17, te Groningen. De statuten van de Beheerder staan op de Website en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders.

Hanzevast capital N.V. houdt zich bij de gewone bedrijfsuitoefening bezig met het aanbieden en beheer van alternatieve beleggingsfondsen. Hanzevast capital N.V. heeft sedert haar oprichting voor € 913 miljoen 30 vastgoedfondsen en voor € 635 miljoen 33 scheepvaartfondsen geïnitieerd.

### 6.2 Statutaire directie

Het statutaire bestuur van Hanzevast capital N.V. wordt gevormd door de heren Jaap Wolter, Peter Dekker en Steven Delsman. Het curriculum vitae van de bestuurders is te vinden in hoofdstuk 18.

De heren Delsman en Wolters vormen ook de statutaire directie van Hanzevast real estate B.V. en

bekleden meerdere bestuurs-/directiefuncties in overige entiteiten binnen de Hanzevast-groep.

### 6.3 Vergunning

Hanzevast capital N.V. is op grond van art. 2:65 Wft bevoegd om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed.

Op de datum van het Prospectus beheert Hanzevast capital N.V. meerdere vastgoed- en scheepvaartfondsen die zijn grandfathered onder Wft. Dit zijn fondsen die zijn opgericht vóór implementatie van de AIFMD.

### Integere uitoefening van het bedrijf en een zorgvuldige dienstverlening

De Beheerder past een aantal principes toe ter waarborging van een integere uitoefening van het bedrijf en een zorgvuldige dienstverlening (als bedoeld in de artikelen 4:11, 4:14 en 4:25 van de Wft en 115j Besluit Gedragstoezicht). Deze principes zijn vooral gericht op de bescherming van de belangen van de Certificaathouders en het zoveel mogelijk beperken van belangenconflicten. Deze principes bevatten tevens een beschrijving van het beheer van het liquiditeitsrisico van het Fonds en een beschrijving hoe de Beheerder de billijke behandeling van de Certificaathouders waarborgt. Alle Certificaathouders worden door de Beheerder op gelijke wijze behandeld.

### Eigen vermogen, jaar- en halfjaarrekening Beheerder

Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt ten minste € 125.000 plus 0,02% van het beheerd vermogen boven de € 250 miljoen ofwel (indien een hoger bedrag) ten minste 25% van de vaste kosten over het afgelopen boekjaar. Het boekjaar van de Beheerder valt samen met het kalenderjaar. De jaarrekening van de Beheerder wordt uiterlijk binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar op de Website geplaatst en is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. Het halfjaarbericht wordt uiterlijk binnen 9 weken na 30 juni op de Website geplaatst en is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

### 6.4 Aansprakelijkheid

Ter dekking van de mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de werkzaamheden van de Beheerder is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten door Hanzevast B.V., de moedermaatschappij van de Beheerder. De Beheerder valt onder de dekking van deze verzekering. Doordat deze verzekering niet op naam staat van de Beheerder zelf dient er 0,01% van het door de Beheerder beheerde vermogen aan extra kapitaal te worden aangehouden. De Beheerder voldoet aan deze aanvullende eis.

## 6.5 Beheerderstaken

In de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder is vastgelegd dat Hanzevast capital N.V. optreedt als Directie van het Fonds. Ook zijn de taken van beheer overeengekomen in de beheerovereenkomst. De kerntaken van de Beheerder zijn het voeren van portfoliobeheer en risicobeheer.

De Beheerder kan er voor kiezen bepaalde taken uit te besteden. De eindverantwoordelijkheid voor de uitbestede werkzaamheden ligt bij de Beheerder.

### Defungeren Beheerder

De Beheerder zal als zodanig defungeren:

- op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- door vrijwillig defungeren;
- doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt of hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling.

De Beheerder kan slechts vrijwillig defungeren met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden en niet eerder dan wanneer in opvolging door een nieuwe beheerder is voorzien.

### Vervanging van de Beheerder

Bij beëindiging van het beheer door de Beheerder roept de Beheerder binnen een maand na aankondiging en aanvang van de opzegtermijn een vergadering van aandeelhouders van het Fonds bijeen, welke vergadering een andere Beheerder kan aanwijzen ter overneming van de beheertaken.

# 07 De Bewaarder

## 7.1 Algemene gegevens

CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht opgericht op 3 januari 2014, statutair gevestigd te Maarsbergen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 13, te Maarsbergen.

Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heer P.C. Whelan. Deze personen zijn conform de eisen van artikel 2:3i Wft getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft. Het curriculum vitae van de bestuurders is te vinden in hoofdstuk 18.

## 7.2 Toezicht

CSC Depositary B.V. is goedgekeurd door de AFM om als Bewaarder van alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFMD op te treden. TCS Depositary B.V. heeft daarnaast een vergunning als trustkantoor en staat als zodanig onder toezicht van DNB.

## 7.3 Dienstverlening

### Bewaartaken

CSC Depositary B.V. treedt in relatie tot het Fonds op als Bewaarder als bedoeld in art. 1:1 Wft en komt alle plichten en verantwoordelijkheden van een Bewaarder van alternatieve beleggingsinstellingen ingevolge de Relevante Toezichtwetgeving na, waarbij de Bewaarder onafhankelijk en in het belang van het Fonds en haar Certificaathouders optreedt. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds.

Tussen de Beheerder en de Bewaarder van het Fonds is een schriftelijke overeenkomst van bewaring gesloten. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende elementen:

- toekenningsdatum;
- het wettelijk kader;
- de hoofdtaken van de Bewaarder;
- escalatie in geval van bevindingen;
- aansprakelijkheid;
- vergoedingen.

De overeenkomst tussen de Beheerder en de Bewaarder wordt op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders.

De hoofdtaken van de Bewaarder zijn de volgende:

- controle van de kasstromen, op dagelijkse basis worden alle relevante kasstromen gecontroleerd op consistentie met het Prospectus;
- de eigendom van de activa van het Fonds wordt geverifieerd;
- algemeen toezicht op de Beheerder, onder meer omvattende:
  - toezicht op een juiste vaststelling van de waarde van de portefeuille;
  - toezicht op een consequente uitvoering van het in het Prospectus vastgelegde beleggingsbeleid
  - toezicht op een juiste en tijdige uitbetaling aan de Certificaathouders;
  - toezicht op een juiste uitvoering van emissies en ook van transacties tussen Certificaathouders;
  - algemeen toezicht op uitvoering van het beheer binnen alle wettelijke kaders en in lijn met de Fondsvoorwaarden.

Indien naar het oordeel van de Bewaarder sprake is van een onregelmatigheid, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt. Indien dit overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, kan de Bewaarder de AFM en/of de Certificaathouders informeren.

#### **Delegatie door de Bewaarder**

De taken welke de Bewaarder vervult teneinde te voldoen aan de hierboven genoemde verplichtingen van de Bewaarder zijn per de datum van het Prospectus niet gedelegeerd en zullen naar verwachting ook niet worden gedelegeerd. Indien er in de toekomst sprake is van delegatie verstrekt de Beheerder deze informatie aan de Certificaathouders.

#### **Defungeren Bewaarder**

De Bewaarder zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Bewaarder;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling;
- d. door ontslag door de vergadering van Aandeelhouders;
- e. door ontslag door de Beheerder.

De Bewaarder kan slechts vrijwillig defungeren met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De opzegtermijn kan korter zijn bij wederzijdse instemming en in het geval in redelijkheid niet van de Bewaarder verwacht kan worden dat hij langer functioneert als Bewaarder. De Bewaarder is echter pas ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de bewaarfunctie, wanneer een opvolgend Bewaarder diens taken overneemt.

#### **Vervanging van de Bewaarder**

Bij beëindiging van de bewaring door de Bewaarder wijst de Beheerder een nieuwe Bewaarder aan.

### **7.4 Overige informatie**

#### **Aansprakelijkheid Bewaarder**

De Bewaarder is jegens het Fonds en/of de Certificaathouders aansprakelijk voor alle verliezen die zij ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

#### **Eigen vermogen Bewaarder, jaarrekening Bewaarder en statuten**

De Bewaarder beschikt over een eigen vermogen van ten minste € 112.500. Het boekjaar van de Bewaarder

is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen 5 maanden na afloop van elk boekjaar worden het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt. De jaarrekening wordt door een register accountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeuringsverklaring.

#### **Bewaarder niet gelieerd aan de Beheerder**

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

## **08 Certificaten, register en vergaderingen**

### **8.1 Certificaten**

Beleggers participeren in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in het vermogen van het Fonds. Certificaten zijn door het Administratiekantoor gecertificeerde Aandelen. De Certificaten worden vervolgens door het Administratiekantoor uitgegeven aan de Certificaathouders. Het Administratiekantoor houdt de Aandelen van het Fonds op eigen naam, maar in economische zin voor rekening en risico van de Certificaathouders.

Certificaten worden uitgegeven naar Nederlands recht. Indien er onvoldoende Certificaten in portefeuille zijn, geeft het Fonds nieuwe Aandelen uit waarmee het Administratiekantoor een gelijk aantal Certificaten uitgeeft.

Het Fonds kent geen maximum omvang, de Directie kan besluiten de toekenning van Certificaten (tijdelijk) te staken.

### **8.2 Register van Certificaathouders**

Het bestuur van het Administratiekantoor houdt ten kantore van het Administratiekantoor een register bij waarin de namen en adressen van de Certificaathouders en de aanduiding van hun Certificaten worden ingeschreven. Het register kan fracties van Certificaten bevatten, welke nauwkeurig worden geadmineistreerd tot vier decimalen achter de komma.

Iedere Certificaathouder is verplicht zijn adres op te geven via het deelnameformulier. Adreswijzigingen dienen doorgegeven te worden via de Website. Indien een Certificaathouder het nieuwe adres niet heeft opgegeven, is het Administratiekantoor onherroepelijk

gemachtigd namens die Certificaathouder kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.

### 8.3 Vergadering van Certificaathouders

Een vergadering van Certificaathouders wordt gehouden zo dikwijls een besluit van die vergadering ingevolge de Fondsvoorwaarden is vereist. Besluiten waarvoor toestemming van de vergadering van Certificaathouders vereist is zijn:

- a. tot gehele of gedeeltelijke decertificering dan wel verkoop van de door het Administratiekantoor geadministreerde aandelen;
- b. tot juridische fusie of juridische splitsing van het Administratiekantoor;
- c. tot wijzigen van de beleggingsrestricties, als opgenomen in paragraaf 5.6;
- d. tot wijzigen van financieringsrestricties, als opgenomen in paragraaf 11.1;
- e. wijzigingen van het Prospectus of de administratievoorwaarden als gevolg waarvan de rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd.

Het bestuur van het Administratiekantoor bepaalt op welke wijze de vergadering van Certificaathouders besluiten neemt. Besluiten van een vergadering van Certificaathouders zullen doorgaans buiten de vergadering worden genomen. Het bestuur van het Administratiekantoor zal Certificaathouders in de gelegenheid stellen via een - door het bestuur te bepalen - elektronisch communicatiemiddel hun stem uit te brengen. Van dergelijk genomen besluit wordt door het bestuur een relaas opgemaakt dat bij de notulen wordt gevoegd. De aankondiging van benodigde besluiten van de vergadering van Certificaathouders geschiedt per e-mail. Elk Certificaat geeft recht op één stem. Besluiten worden genomen met meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Met uitzondering op bovenstaande punten wordt het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten verbonden aan de Aandelen uitgeoefend door het Administratiekantoor.

## 09 Deelname en uittreding

### 9.1 Algemeen

De belangrijkste bepalingen omtrent deelname en uittreding zijn samengevat in de volgende tabel.

<b>Type</b>	Certificaten van Aandelen
<b>Valuta</b>	Euro
<b>Minimum deelname</b>	€ 1.000
<b>Minimale vervolgstorting</b>	€ 100
<b>Dividenduitkering</b>	Per kwartaal
<b>Sluitingsdatum deelnameverzoeken</b>	23.59 uur op de laatste Werkdag van elke maand
<b>Toekenning deelnameverzoeken</b>	Eerste Werkdag van elke maand
<b>Sluitingsdatum inkoopverzoeken</b>	Laatste Werkdag voor een Inkoopperiode
<b>Toekenning inkoopverzoeken</b>	Laatste Werkdag van Inkoopperiode
<b>Looptijd Inkoopperiodes</b>	12 kalendermaanden
<b>Frequentie Inkoopperiodes</b>	Inkoopperiodes vinden plaats: 48 kalendermaanden na toekenning van het Certificaat en elke 48 kalendermaanden na einde vorige Inkoopperiode
<b>Verhandelbaar</b>	Ja, na goedkeuring van de Directie
<b>Beursnotering</b>	Nee

### Open-end

Het Fonds is een open-end beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Fonds, met inachtneming van de voorwaarden en behoudens bijzondere omstandigheden beschreven in paragraaf 9.2 en 9.3, maandelijks overgaat tot de uitgifte van Certificaten en gedurende Inkoopperiodes verplicht is tot de inkoop van Certificaten.

### 9.2 Deelnameprocedure

#### Deelnameformulier

Een verzoek tot verkrijging van Certificaten kan worden gedaan door het op de Website beschikbare (digitale) deelnameformulier volledig en naar waarheid ingevuld te verzenden naar de Directie. Indien de Website door omstandigheden niet bereikbaar is draagt de Directie

zorg dat het deelnameformulier, op aanvraag, per e-mail wordt toegezonden. De Directie is gerechtigd de procedure omtrent deelname op een andere (digitale) wijze te verwerken.

Deelnameformulier en stortingen dienen uiterlijk om 23.59 uur op de laatste werkdag van de maand ontvangen te zijn door de Directie. Indien een deelnameformulier of een storting niet tijdig is ontvangen wordt de inschrijving verwerkt in de daaropvolgende maand. De daadwerkelijke uitgifte van Certificaten van een betreffende Certificaathouder vindt enkel plaats na ontvangst van het deelnameformulier en na storting van het deelnamebedrag.

#### **Wijze van deelname**

Certificaten worden toegekend op de eerste Werkdag van elke maand. Deelnameverzoeken zullen op volgorde van binnenkomst worden verwerkt.

Indien de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod kan het Fonds nieuwe Certificaten uitgeven of ingekochte Certificaten opnieuw plaatsen. De Directie is conform de Fondsvoorwaarden bevoegd tot de vervreemding van de door het Fonds verworven Certificaten in haar eigen kapitaal. Tevens is de Directie, conform de Fondsvoorwaarden, bevoegd tot de uitgifte van Certificaten.

#### **Deelnamebedrag**

Beleggers kiezen het deelnamebedrag waarvoor zij wensen toe te treden tot het Fonds. Het minimum deelnamebedrag bedraagt € 1.000. De minimale vervolgstorting bedraagt € 100. Beleggers krijgen het aantal Certificaten toegewezen dat voor het deelnamebedrag verkregen kunnen worden. De toewijzing gebeurt op 1/10.000ste Certificaat nauwkeurig.

De uitgifteprijs per Certificaat is gelijk aan de op het toekenningsmoment geldende Handelskoers zoals omschreven in paragraaf 14.3.

#### **Opschorten uitgifte of afwijzen deelname**

De Directie kan zonder opgaaf van redenen besluiten deelnameverzoeken geheel of gedeeltelijk af te wijzen. De Directie kan tevens zonder opgaaf van redenen besluiten tot opschorting van uitgifte van Certificaten.

### **9.3 Uittredingsprocedure / Inkoop door het Fonds**

#### **Inkoopformulier**

Een Certificaathouder kan uittreden door een verzoek tot inkoop van Certificaten bij het Fonds te doen. Een verzoek tot inkoop van Certificaten kan worden gedaan door het op de Website beschikbare inkoopformulier

volledig en naar waarheid ingevuld te verzenden naar de Directie. De Certificaathouder dient daarin te speciëren hoeveel Certificaten hij wenst te verkopen. Indien de Website door omstandigheden niet bereikbaar is draagt de Directie zorg dat het inkoopformulier, op aanvraag, per e-mail wordt toegezonden. De Directie is gerechtigd de procedure omtrent inkoop op een andere (digitale) wijze te verwerken.

#### **Wijze van inkoop**

Na ontvangst van een inkoopverzoek zal het Fonds de aangeboden Certificaten zo snel mogelijk proberen te matchen met ontvangen deelnameverzoeken. Indien en voor zover dit mogelijk is of indien de liquiditeitspositie van het Fonds dit toelaat zal het Fonds op discretionair besluit van de Directie de aangeboden Certificaten in eigen kapitaal verkrijgen. Het Fonds is hiertoe echter niet verplicht buiten Inkoopperiodes en de Directie kan zonder opgaaf van redenen besluiten dit niet te doen.

Gedurende Inkoopperiodes is het Fonds wel verplicht, behoudens bijzondere omstandigheden, aangeboden Certificaten in eigen kapitaal te verkrijgen. Aangeboden Certificaten die voorafgaand aan de start van een Inkoopperiode nog niet zijn voldaan worden, behoudens bijzondere omstandigheden, ingekocht tijdens deze Inkoopperiode. Inkoopformulieren dienen uiterlijk op de laatste Werkdag voorafgaand aan een Inkoopperiode ontvangen te zijn door de Directie. Indien een inkoopformulier niet tijdig ontvangen is bestaat de verplichting tot inkoop pas bij de opvolgende Inkoopperiode. Het Fonds heeft tot de laatste Werkdag van de betreffende Inkoopperiode om over te gaan tot verkrijging van de aangeboden Certificaten.

Inkoopverzoeken zullen gedurende Inkoopperiodes pro rata worden behandeld. Buiten Inkoopperiodes kan de Directie besluiten inkoopverzoeken toe te kennen op volgorde van binnenkomst.

#### **Inkoopprijs**

De bij inkoop geldende inkoopprijs per Certificaat is de op het moment van inkoop geldende Handelskoers, verminderd met een afslag van 3,0%. De inkoopprijs wordt bij inkoop door het Fonds geboekt op de bij het Fonds bekende rekening van de Certificaathouder, waarna de Certificaathouder zijn of haar rechten als Certificaathouder verliest.

#### **Minimum Certificaten**

Indien door het toekennen van een inkoopverzoek of overdracht van Certificaten de waarde van door een Certificaathouder gehouden Certificaten onder het in



paragraaf 9.2 omschreven minimum deelnamebedrag van € 1.000 komt, kan de Directie besluiten over te gaan tot het verplichten van een inkoop van alle gehouden Certificaten.

#### Inkoopperiodes

Inkoopperiodes vinden periodiek plaats. Start- en einddata van Inkoopperiodes zijn verbonden aan de toekenningsdatum van een Certificaat. Een Inkoopperiode start 48 kalendermaanden na de toekenningsdatum van een Certificaat of 48 kalendermaanden na einddatum van de voorgaande Inkoopperiode. Een Inkoopperiode duurt 12 kalendermaanden en eindigt op de laatste kalenderdag van de maand.

Onderstaand is een rekenvoorbeeld voor Certificaten toegewezen op 01-november-2018:

- toekenningsdatum: 01-november-2018;
- termijn inkoopverzoek: 48 maanden
- start 1ste Inkoopperiode: 01-november-2022;
- termijn Inkoopperiode: 12 maanden
- eind 1ste Inkoopperiode: 31-oktober-2023;
- start 2de Inkoopperiode: 01-november-2027;
- eind 2de Inkoopperiode: 31-oktober-2028.

De maximale duur vanaf toekenningsdatum waarbinnen een aangeboden Certificaat verplicht moet worden ingekocht is 60 maanden.

#### Opschorten Inkoopperiodes

Het Fonds beschikt onder normale omstandigheden over voldoende liquide middelen om aan de inkoopverzoeken gedurende Inkoopperiodes te voldoen.

De inkoop van de Certificaten kan echter, voor zover redelijkerwijs voorzienbaar, gedurende Inkoopperiodes worden opgeschort in het belang van de Certificaathouders. De opschorting van de inkoop van Certificaten en terugbetaling van het Certificaat vindt plaats indien, naar uitsluitend oordeel van de Directie, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt.

Dergelijke bijzondere omstandigheden worden gekwalificeerd naar discretionair oordeel van de Directie en kunnen plaatsvinden indien:

1. redelijkerwijs verwacht kan worden dat de inkoop leidt tot overtreding van de Fondsvoorwaarden;
2. voortzetting van de inkoop van Certificaten tot gevolg kan hebben dat de belangen van de meerderheid van de bestaande Certificaathouders onevenredig geschaad worden;
3. de liquiditeitspositie van het Fonds zulke inkoop niet toestaat;
4. een voor inkoop benodigde verkoop van activa

gehouden door het Fonds, gelet op geldende marktomstandigheden, waaronder begrepen de mogelijk te realiseren verkoopopbrengst(en), onverantwoord of onmogelijk is;

5. in enig jaar meer dan 20% van de Certificaten die in deze periode ter inkoop kunnen worden aangeboden daadwerkelijk worden aangeboden;
6. bijzondere omstandigheden zich voordoen van politieke, economische of militaire aard die de Directie verhinderen om de Intrinsieke Waarde accuraat vast te stellen;
7. door een storing de technische middelen, gebruikt om Certificaten in te kopen, niet beschikbaar zijn;
8. door de hoeveelheid inkoopverzoeken deze administratief niet ordelijk verwerkt kunnen worden.

Het Fonds hervat de inkoop indien, naar discretionair oordeel van de Directie, zich geen bijzondere omstandigheid meer voordoet die het opschorten van Inkoopperiodes rechtvaardigt. De Directie publiceert een besluit tot opschorting van de inkoop op de Website.

#### 9.4 Overdragen Certificaten

##### Overdraagbaarheid

Certificaten kunnen tevens worden overgedragen aan derden. De overdracht van Certificaten behoeft de goedkeuring van de Directie. Goedkeuring kan gevraagd worden middels een overdrachtsformulier beschikbaar op de Website. Hierbij moet(en) de koper(s) tevens een volledig ingevuld en ondertekend deelnameformulier aanleveren. Na ontvangst van beide formulieren keurt de Directie de overdracht al dan niet goed.

##### Overdrachtprijs

De koop/verkoopprijs van Certificaten wordt onderling, tussen de Certificaathouder en de beoogde overnemen partij overeengekomen. Certificaathouders die hun Certificaten overgedragen hebben verliezen hun rechten met betrekking tot de Certificaten. Voor de overdracht is geen (notariële) akte van overdracht vereist.

## 10 Beleggersrendement

### 10.1 Rendementsdoelstelling

Het Fonds streeft een lange termijn rendementsdoelstelling na van 7,0% rendement per

jaar, bestaande uit:

- direct rendement: 4,0% p.j.;
- indirect rendement: 3,0% p.j.

Het directe rendement wordt berekend door het gedurende een jaar uitgekeerde (interim)dividend per Certificaat te delen door de Intrinsieke Waarde per Certificaat aan het begin van het jaar. Direct rendement wordt hoofdzakelijk gevormd door het bedrijfsresultaat, zijnde de bedrijfsopbrengsten (primair huurinkomsten) plus gerealiseerde waardeveranderingen minus gemaakte kosten. Het indirecte rendement wordt berekend door de verandering van de Intrinsieke Waarde per Certificaat in een jaar te delen door de Intrinsieke Waarde per Certificaat aan het begin van dat jaar. Indirect rendement wordt primair gevormd door ongerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.

Er bestaat geen enkele garantie dat de nagestreefde rendementsdoelstelling wordt bereikt.

Conform wettelijke vereiste geven de 500 prioriteits aandelen jaarlijks recht op 2% preferent dividend over hun nominale waarde. Dit betreft een totaalbedrag van €100 per jaar. Uit de winst wordt allereerst zo mogelijk preferent dividend op de prioriteits aandelen uitgekeerd.

## 10.2 Uitkeringsbeleid

Het Fonds heeft als beleid dat het gerealiseerde reguliere bedrijfsresultaat wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders. Dividenduitkeringen worden automatisch herbelegd in het Fonds. Op verzoek van de Certificaathouder kan het dividend in contanten worden uitbetaald. Het Fonds keert, indien het resultaat dit toelaat, op besluit van de Directie per kwartaal interim-dividend uit. De hoogte van het interim-dividend wordt vastgesteld zodanig dat deze over een langere periode constant kan blijven en kan omhoog en omlaag worden bijgesteld. Hierdoor is het tevens mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan die (tijdelijk) hoger zijn dan het beleggingsresultaat.

Van de voor uitkering beschikbare winsten behaald in enig boekjaar wordt binnen acht maanden na afsluiting van het boekjaar een zodanig gedeelte aan de Certificaathouders uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling te behalen en/of handhaven. De betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekendgemaakt via de Website.

# 11 Financieringsstructuur

## 11.1 Strategie

Het Fonds en de vastgoedportefeuille worden gefinancierd met eigen vermogen door de uitgifte van de Certificaten en door vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen. Het Fonds maakt standaard gebruik van vreemd vermogen financiering, dit wordt aangetrokken door de dochtervennootschappen. Het Fonds maximeert de toegestane vreemd vermogen financiering op fonds niveau op 60% van het balanstotaal, maar beoogt de financiering te beperken tot 45% van het balanstotaal. Het Fonds hanteert op objectniveau geen maximering van de toegestane financiering.

De hoogte van de financiering hangt af van meerdere factoren. De Beheerder houdt hoofdzakelijk rekening met de verwachting omtrent de stabiliteit van huurinkomsten, fiscale wet- en regelgeving, fondsrendementen, kosten van financiering en waardeontwikkeling van het vastgoed.

## 11.2 Zekerheden

Geldleningen worden over het algemeen aangetrokken op basis van limited recourse. Dit betekent dat financiers zich - als zekerheid voor de terugbetaling van de lening - uitsluitend kunnen verhalen op goederen die in de leningsovereenkomst specifiek als onderpand beschreven zijn. Financiers verlangen doorgaans een eerste recht van hypotheek en daarnaast een verpanding van diverse goederen, zoals de vorderingen uit hoofde van huurinkomsten, in het vastgoed aanwezige roerende zaken en de verzekering. Het staat het Fonds echter vrij om, indien nodig, additionele zekerheden te verstrekken. Zekerheden kunnen onder andere verstrekt worden op individuele objecten, deelportefeuilles, of de gehele portefeuille gehouden door het Fonds. Vreemd vermogen financiering wordt aangegaan door Woned I B.V., Woned II B.V. en toekomstig andere op te richten dochtervennootschappen.

## 11.3 Stabiliteit

Het Fonds hanteert een actief financieringsbeleid gericht op het beperken van de rentelasten en wijzigingen daarin. Geldleningen worden doorgaans aangegaan tegen rentevaste perioden of afgedekt. Geldleningen worden in EUR afgesloten. Er is derhalve geen sprake van valutarisico's.

#### 11.4 Interne financiering

Woned N.V. stelt gelden aan haar dochtermaatschappijen beschikbaar middels aandelenkapitaal. Naast aandelenkapitaal kunnen er binnen entiteiten van Fonds gelden beschikbaar gesteld worden middels geldleningen. Woned N.V. kan bijvoorbeeld geldleningen verstrekken aan haar dochtermaatschappijen. Interne financiering zal enkel worden verstrekt aan entiteiten binnen het Fonds.

De gehanteerde rente op deze geldleningen zullen marktconform zijn, daarbij kunnen zekerheden worden afgegeven op interne financiering van het Fonds.

#### Kortstondige debet posities

Het is het Fonds toegestaan om in het kader van een efficiënt portefeuillebeheer kortstondige debet posities (rekeningcourant) in te nemen.

## 12 Risicofactoren

### 12.1 Risico's aan beleggen in het Fonds

#### Algemeen

Aan beleggen in het Fonds zijn (financiële) risico's verbonden, waaronder het risico dat de gehele investering verloren kan gaan. De in dit hoofdstuk beschreven risico's zijn de belangrijkste risico's gerelateerd aan een belegging in het Fonds die voor beleggers van betekenis en relevant kunnen zijn in het licht van de gevolgen en de waarschijnlijkheid dat die risico's zich zullen voordoen. Deze opsomming is niet uitputtend. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die niet in dit hoofdstuk zijn beschreven maar die toch tot gevolg kunnen hebben dat het rendement van het Fonds afwijkt van de verwachtingen daaromtrent. Er worden geen garanties gegeven dat de diverse beleggingsdoelstellingen zullen worden gerealiseerd. De waarde van de beleggingen van het Fonds kan zowel stijgen als dalen. Als gevolg daarvan kan een Certificaathouder mogelijk minder terugkrijgen dan hij heeft ingelegd of deze inleg zelfs geheel verliezen.

Een belegging in het Fonds dient beschouwd te worden als een lange termijn belegging. Een belegger dient een gefundeerd oordeel te vormen, al dan niet met behulp van een financieel adviseur, of een belegging in het Fonds past binnen de persoonlijke situatie van de belegger.

#### Risicofactoren

De waarde van Certificaten is onder andere afhankelijk van de waarde van het vastgoed waarin het Fonds belegt en van de keuzes die worden gemaakt bij de uitvoering van het beleggingsbeleid. De waarde van

de beleggingen beweegt mee met waardefluctuaties van de vastgoedmarkt waarin wordt belegd. Een belegging in het Fonds staat bloot aan het risico van waarde en opbrengsten fluctuaties. Die kunnen het gevolg zijn van:

- algemene risicofactoren;
- risico's in verband met het beleggingsbeleid;
- vastgoed specifieke risico's;
- risico's in verband met de structuur van het Fonds;
- overige risico's.

### 12.2 Algemene risicofactoren

#### Rendementsrisico

Het rendementsrisico betreft het risico van een verminderd rendement hoofdzakelijk door waarde schommelingen van het vastgoed en/of fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van het vastgoed. Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas vast op het verkoopmoment van die investering. Er bestaat geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggingsdoelstelling noch de rendementsdoelstelling wordt behaald.

#### Marktrisico

Onder marktrisico wordt verstaan het risico dat een belegging in waarde daalt, niet vanwege specifieke omstandigheden betreffende die belegging, maar doordat de markt waarin wordt belegd als geheel beweegt. Bij een negatief sentiment op de onroerend goed markt zullen prijzen van vastgoed dalen. Dit sentiment kan door diverse factoren beïnvloed worden zoals bijvoorbeeld het vertrouwen van consumenten in de economie of (dreigende) veranderingen van de rente. Een negatief sentiment op de residentiële onroerend goed markt kan tot gevolg hebben dat:

- het Fonds lastig nieuwe huurders aantrekt;
- de markthuurgelden dalen;
- meer huurders in verzuim raken met huurbetalingen;
- de waarde van de beleggingen van het Fonds daalt.

Bovenstaande gevolgen kunnen een belangrijke negatieve weerslag hebben op het Fonds en de haalbaarheid van diens beleggingsdoelstelling.

Daarbij kan een negatief sentiment op de vastgoedmarkt tot gevolg hebben dat er een gebrek aan financiering bestaat dat beschikbaar is voor de onroerend goed markt. Dit gebrek kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat leningen afgesloten door het fonds moeilijk of tegen ongunstige condities te herfinancieren zijn. Dit versterkt het in paragraaf 12.3 beschreven financieringsrisico.

### Rente en inflatierisico

Het algemene risico van inflatie houdt in dat de beleggingsopbrengsten worden aangetast door waardevermindering van de munteenheid via inflatie.

Het renterisico betreft het risico als gevolg van veranderingen in de kapitaalmarktrente. Een stijging in de rente kan met name relevant zijn in verband met aangetrokken vreemd vermogen financiering. Door een stijging kunnen de rentelasten stijgen.

### Duurzaamheidsrisico

Gevolgen voor het Fonds als resultaat van veranderingen op ecologisch-, sociaal- of bestuursgebied vallen onder het duurzaamheidsrisico. Het Fonds promoot duurzaamheid en/of verduurzaming van de woningportefeuille. Het is derhalve van belang om het duurzaamheidsrisico en de effecten hiervan op het fonds in kaart te brengen.

Gevolge klimaatverandering en een rijzende zeespiegel kunnen vastgoedobjecten in het Fonds zijn blootgesteld aan waterschade indien de objecten zich in een risicovol gebied bevinden. Schade aan de portefeuille als gevolg van klimaatverandering kan een negatief effect op het rendement tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de overheid besluiten tot een aanpassing van de energielabel classificering voor vastgoed waardoor het gemiddelde energielabel van de vastgoedportefeuille kan dalen. Het verbeteren van het gemiddelde energielabel van de portefeuille kan investeringen vereisen die het rendement kunnen verlagen.

Verder kan het overheidsbeleid op de woningmarkt risico's met zich mee brengen voor het fonds. Zo kan de overheid de huurprijzen of huurindexering maximaliseren of voor beleggers beperkingen opleggen voor het aankopen van vastgoed op nationaal of regionaal niveau. Overheidsbeleid vanuit sociale overwegingen kan derhalve een negatief effect op het fonds hebben door het limiteren van het woningaanbod of de rendementen die de woningen bieden.

### 12.3 Risico's in verband met het beleggingsbeleid

#### Geen of beperkte investeringsmogelijkheden

Het risico op geen of beperkte investeringsmogelijkheden betreft het risico dat het Fonds niet of beperkt kan overgaan tot investeringen passend binnen het beleggingsbeleid. Het is mogelijk dat er op korte termijn niet voldoende geschikte investeringsmogelijkheden worden gevonden. Het Fonds kan op dat moment haar beschikbare middelen niet direct volledig investeren. Het behalen van de rendements-

doelstelling is mede afhankelijk van de snelheid waarin passende investeringen kunnen worden gedaan. Het Fonds staat in competitie met andere investeerders. Concurrenten hebben mogelijk meer financiële middelen om aan te wenden voor een investering. Concurrentie zorgt doorgaans voor een stijging van de prijs van objecten. Dit kan ertoe leiden dat vastgoed aangekocht wordt voor lagere bruto aanvangsrendementen dan gehanteerd in paragraaf 5.3. Dergelijke situatie belemmert het Fonds in haar mogelijkheid om de rendementsdoelstelling te behalen.

### Financieringsrisico

Het financieringsrisico omvat het risico dat het effect van fluctuaties in de waarde van en inkomsten uit beleggingen negatief kunnen worden versterkt door het gebruik van schuldfinanciering. Het Fonds heeft de intentie om schuldfinanciering aan te trekken. Verplichtingen uit hoofde van door derden verstrekte schuldfinanciering worden voldaan voordat de verplichtingen jegens Certificaathouders worden voldaan. Het gebruik van schuldfinanciering heeft echter een negatief effect op de Intrinsieke Waarde per Certificaat wanneer de waarde van beleggingen dalen. In het geval de huurinkomsten van het Fonds afnemen vergroot het gebruik van schuldfinanciering de impact hiervan op de netto-opbrengsten van het Fonds. Dit heeft een negatief effect op de hoogte van dividenduitkeringen.

Indien de opbrengsten van het Fonds niet voldoende zijn om de verplichtingen jegens financiers te dekken kan het voorkomen dat deze overgaan tot de uitwinning van gestelde zekerheden. Dit kan onder bepaalde omstandigheden leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in het Fonds.

### Concentratierisico

Het concentratierisico omvat het risico dat bepaalde gebeurtenissen van grotere invloed zijn op de waarde van de beleggingsportefeuille van het Fonds dan indien de mate van concentratie geringer is. Het Fonds kan zijn beleggingen concentreren in onroerend goed gesitueerd in hetzelfde land en sector. Als gevolg hiervan kan de spreiding van de beleggingsportefeuille van het Fonds beperkt zijn. De concentratie van de portefeuille kan het gevolg zijn van het gevoerde beleggingsbeleid. Voorts kan een concentratierisico zijn veroorzaakt door de omvang en samenstelling van het voor belegging beschikbare aanbod van onroerend goed. Een kleiner beschikbaar aanbod van onroerend goed leidt tot geringere spreidingsmogelijkheden.

### Managementrisico

Het functioneren en opereren van het Fonds is

onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van medewerkers van de Beheerder van het Fonds. Bij een eventueel vertrek van een of meerdere medewerkers moet de Beheerder deze kennis en ervaring opnieuw invullen. Commerciële, administratieve en technische taken zijn contractueel uitbesteed aan verschillende ondernemingen binnen en buiten de Beheerder. De afhankelijkheid van medewerkers van de Beheerder is daardoor beperkt. Desondanks kan het vertrek van individuele directieleden van de Beheerder een (tijdelijke) verstoring van de continuïteit van de beleidsvoering binnen het Fonds veroorzaken. Dit kan de winstgevendheid van het Fonds negatief beïnvloeden.

#### **Liquiditeitsrisico**

Het liquiditeitsrisico behelst het risico dat het Fonds niet de mogelijkheid heeft om de financiële middelen te verkrijgen die nodig zijn om aan de verplichtingen te voldoen, bijvoorbeeld omdat beleggingen niet tijdig of tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden verkocht. Het liquiditeitsrisico wordt verstrekt door het in paragraaf 12.4 omschreven tijdige liquidatierisico. Dit risico wordt beperkt door minimaal 10% van het eigen vermogen als liquiditeitsbuffer aan te houden.

#### **12.4 Vastgoed specifieke risico's**

##### **Verhuur- en leegstandsrisico**

Indien een huurder de huur opzegt en er geen nieuwe huurder beschikbaar is, draagt het Fonds de kosten van het vastgoed zonder dat het Fonds de daarbij behorende vergoeding (de huur) ontvangt. Dit is het leegstandsrisico. Dit leegstandsrisico kan zich over een korte of een langere termijn voordoen. Een middel om het leegstandsrisico terug te brengen is het verlagen van de huur, maar daarmee worden ook de inkomsten van het Fonds aangetast. Het leegstandsrisico wordt vergroot door nieuwe, doorgaans in een opgaande markt gestimuleerde, projectontwikkelingen die tot een verruiming van het vastgoedaanbod leiden.

##### **Risico op hogere kosten**

Het risico op hogere kosten omvat het risico dat de kosten hoger uitvallen dan verwacht. Bij aankoop van beleggingen wordt een inschatting gemaakt van de kosten. Het is echter mogelijk dat kosten hoger uitvallen dan verwacht. Hogere kosten kunnen een drukkend effect hebben op de rendementen van het Fonds en daarbij van negatieve invloed zijn op de waarde van beleggingen van het Fonds.

##### **Waarderingsrisico**

Het waarderingsrisico betreft het risico dat posities van het Fonds op enig moment niet accuraat te waarderen zijn. De waardering van onroerend goed en aan onroerend goed gerelateerde beleggingen

zijn aan inherente onzekerheid onderhevig door de niet uniforme aard van onroerend goed. Als gevolg hiervan zijn de waarderingen van de beleggingen van het Fonds onzeker. Er kan geen garantie worden gegeven dat de waardering gegeven door externe onafhankelijke taxateurs de waarde is waarvoor de beleggingen ook redelijkerwijs kunnen worden verkocht. De Beheerder berekent de Intrinsieke Waarde maandelijks op basis van de meest recente jaarlijkse waardering van het onroerend goed. Derhalve kan een discrepantie tussen de waardering en daadwerkelijk haalbare inkoopprijs leiden tot een daling van de Intrinsieke Waarde van de Certificaten. Hierdoor kan het gebeuren dat de uitgifteprijs of inkoopprijs van Certificaten niet in lijn is met de gehanteerde prijs op basis van marktconforme waarden van de beleggingen.

##### **Tijdige liquidatierisico**

Het tijdige liquidatierisico betreft het risico dat posities van het Fonds niet tijdig tegen een redelijke prijs kunnen worden geliquideerd. Het Fonds investeert in onroerend goed. Investerings in onroerend goed zijn illiquide van aard. Het kan moeilijk zijn voor het Fonds om beleggingen te verkopen. De illiquide aard van onroerend goed werkt beperkend in het geval dat het Fonds overgaat tot verkoop van beleggingen ter facilitering van inkoopverzoeken, of wanneer er sprake is van een afwikkeling van het Fonds. Prevalerende marktcondities, de omvang en waarde van de portefeuille, en de eventueel gespecialiseerde aard van beleggingen kunnen tevens versterkend werken. Het kan gebeuren dat het Fonds noodzakelijkerwijs overgaat tot verkoop van beleggingen tegen een inkoopprijs lager dan de boekwaarde. Het verkopen van beleggingen beneden de boekwaarde kan een nadelig effect hebben op de winstgevendheid en waarde van het Fonds en de Certificaten.

##### **Tegenpartij- en debiteurenrisico**

Het tegenpartijrisico betreft het risico dat een tegenpartij in gebreke blijft. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een gebrek in de nakoming door een tegenpartij van haar verplichtingen als gevolg van haar financiële situatie. De belangrijkste tegenpartijen zijn leveranciers die diensten verlenen aan het Fonds zoals de Accountant, de dagelijks vastgoedbeheerder(s) en onderhoudsleveranciers. Het tegenpartij risico wordt beperkt door de selectie van tegenpartijen met voldoende kredietwaardigheid.

Het debiteurenrisico betreft het risico op wanbetaling van debiteuren. Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Dividenduitkeringen gedaan door het Fonds zijn afhankelijk van het inkomen gegenereerd door de objecten in eigendom



van het Fonds. Het in gebreke blijven van huurders m.b.t. de betaling van huur kan een effect hebben op het vermogen van het Fonds tot het doen van dividenduitkeringen. Het debiteurenrisico wordt beperkt door selectie van huurders met voldoende kredietwaardigheid.

Het aantrekken van vreemd vermogen onder de in het Prospectus bepaalde omstandigheden tot maximaal 60% van het totale fondsvermogen kan tevens leiden tot een tegenpartijrisico, namelijk op de financier.

## **12.5 Risico's in verband met de structuur van het Fonds**

### **Flexibiliteitsrisico**

Het flexibiliteitsrisico betreft het risico dat Certificaathouders hun Certificaten moeilijk vroegtijdig kunnen verkopen. Het Fonds is enkel verplicht gedurende Inkoopperiodes over te gaan tot de inkoop van Certificaten. Buiten de Inkoopperiodes kunnen Certificaten onderhands worden overgedragen, of kan het Fonds op besluit van de Directie vrijwillig overgaan tot de inkoop van Certificaten. Er is een risico dat de flexibiliteit tot vroegtijdig overgaan tot verkoop van Certificaten beperkt is. De Certificaten worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt en het Fonds heeft buiten Inkoopperiodes geen verplichting om Certificaten in te kopen. Daarbij is er een risico op de beperking op het overschakelen op andere vastgoedfondsaanbieders buiten reguliere Inkoopperiodes.

Daarnaast bestaat het risico dat het Fonds behoudens bijzondere omstandigheden overgaat tot een opschorting van de inkoop van Certificaten gedurende een Inkoopperiode. Er kan tot opschorting worden overgegaan onder de voorwaarden omschreven in paragraaf 9.3. Het gevolg van opschorting is dat Certificaathouders worden beperkt in de mogelijkheid tot uittreding gedurende de relevante Inkoopperiode.

### **Kapitaalrisico**

Het kapitaalrisico betreft het risico dat het fondsvermogen vermindert als gevolg van de intrekking van rechten van deelnemingen en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement. Er bestaat een risico dat verplichte inkoop van Certificaten gedurende Inkoopperiodes leidt tot een vermindering van het vermogen van het Fonds. Daarbij bestaat het risico dat het Fonds, middels interim dividend, overgaat tot winstuitkeringen die hoger zijn dan het nettoresultaat met als gevolg een vermindering van het vermogen van het Fonds.

## **12.6 Overige risico's**

### **Risico op wijzigingen in fiscale regelingen**

Het risico op wijzigingen in fiscale regelingen betreft het risico op eventuele wijzigingen in de fiscale status van het Fonds zodoende dat de financiële positie van het Fonds negatief beïnvloed wordt. Het Fonds opteert voor de status van een fiscale beleggingsinstelling. Het Fonds kan niet garanderen dat de status van fiscale beleggingsinstelling in de toekomst kan worden behouden. Het Fonds kan tevens niet garanderen dat in de toekomst aan alle voorwaarden voor het fiscale beleggingsregime wordt voldaan. Daarnaast bestaat het risico dat het fiscale beleggingsregime in de toekomst verdwijnt. Indien zich dit verwezenlijkt wordt de belastbare vennootschapswinst belast tegen het toepasbare belastingtarief. Dit kan leiden tot een vermindering van het beschikbare kapitaal bestemd voor dividenduitkeringen.

### **Risico op belangenconflicten**

Het risico op belangenconflicten betreft het risico op tegenstrijdige belangen tussen de Beheerder (of aan de Beheerder gelieerde entiteiten) en de Certificaathouders. Het is denkbaar dat zich situaties voordoen die een onafhankelijke houding van de Beheerder in de weg staat. Een voorbeeld is het aanstellen van Hanzevast real estate B.V., die gelieerd is aan de Beheerder, als dagelijks vastgoedbeheerder. De Beheerder past een aantal principes toe ter waarborging van een integere uitoefening van het bedrijf en een zorgvuldige dienstverlening (als bedoeld in de artikelen 4:11, 4:14 en 4:25 van de Wft). Deze principes zijn vooral gericht op de bescherming van de belangen van de Certificaathouders en het zoveel mogelijk vermijden en beperken van belangenconflicten. Indien belangenconflicten onvermijdelijk zijn zullen deze worden onderkend, beheerst, gecontroleerd en eventueel gemeld aan Certificaathouders.

### **Risico op wijzigingen wet- en regelgeving en toezicht**

Het Prospectus is gebaseerd op de thans geldende stand van de wet- en regelgeving en jurisprudentie, in het bijzonder op het gebied van ondernemingsrecht, effectenrecht, belastingrecht en Relevante Toezichtwetgeving, en onder voorbehoud van wijzigingen die, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen worden ingevoerd. Wijzigingen in de wet- en regelgeving kunnen een negatief effect hebben op Certificaathouders. Toezichthouders, zoals de AFM en DNB, kunnen in de toekomst standpunten innemen of maatregelen treffen die direct of indirect negatief uitwerken voor het Fonds en Certificaathouders.

### Niet-verzekerbare risico's

Het niet-verzekerbare risico omvat het risico dat bepaalde fysieke schade aan de beleggingen niet verzekeraar zijn. Al het onroerend goed gehouden door het Fonds wordt verzekerd met een pakket aan marktconforme verzekeringen. Er bestaat echter geen garantie dat verkeringsclaims betaalbaar zijn in het geval van fysieke schade. Bepaalde risico's zijn niet of moeilijk verzekeraar zoals natuurrampen, oorlogen en terroristische aanslagen.

### Risico's van algemene economische en politieke aard

Risico's van algemene economische en politieke aard betreft het risico dat de beleggingen van het Fonds negatief beïnvloed worden door economische en politieke ontwikkelingen. Beleggingen van het Fonds zijn onderhevig aan risico's van algemene economische aard zoals afname van economische activiteit, stijging van de rente, inflatie en stijging van grondstofprijzen. Ook kan de waarde van investeringen van het Fonds beïnvloed worden door politieke ontwikkelingen en terroristische activiteiten. Ook kan het huren in de vrije sector op enig moment op een andere wijze worden gereguleerd dan het geval is op de datum van het Prospectus.

## 13 Fiscale aspecten

### 13.1 Algemeen

Onderstaand volgt een beschrijving op hoofdlijnen van de Nederlandse belastingheffing van het Fonds, de belangrijkste gevolgen voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting en dividendbelasting van het verkrijgen, het bezitten en het vervreemden van Certificaten door particuliere beleggers (box 3 van de inkomstenbelasting). In het kort wordt ook aandacht besteed aan deelnemende rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd en aan vennootschapsbelasting zijn onderworpen.

De informatie in dit hoofdstuk is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de Certificaathouder. De fiscale aspecten die worden behandeld zijn naar de huidige stand van zaken met betrekking tot wet- en regelgeving (en jurisprudentie) en gelden daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De fiscale positie is niet uitputtend beschreven.

### 13.2 Fiscale positie van het Fonds

Het Fonds is in Nederland gevestigd en onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Het Fonds heeft de status van een fiscale beleggingsinstelling (hierna: FBI) conform artikel 28

van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en heeft de intentie om deze status te behouden. Dit wordt afgestemd met de Belastingdienst. Zolang het Fonds als FBI wordt aangemerkt, geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0% (wetgeving 2022).

De status van FBI brengt met zich mee dat aan bepaalde voorwaarden voldaan moet worden. Eén van de voorwaarden voor het behouden van deze fiscale status is dat (kort geformuleerd) de lopende inkomsten van het Fonds - onder aftrek van de gemaakte kosten - binnen acht maanden na afsluiting van het boekjaar aan de Certificaathouders ter beschikking wordt gesteld. De uit te keren winst wordt bepaald op basis van fiscale regels en kan afwijken van de winst gepubliceerd in de commerciële jaarrekening.

De status van FBI brengt tevens met zich mee dat aan bepaalde voorwaarden met betrekking tot de Certificaathouders moet worden voldaan. De beheerder van het Fonds staat onder toezicht van de AFM, dit betekent dat er sprake is van zogenaamde 'versoepelde aandeelhouderseisen'. Tevens dient het Fonds zelf aan bepaalde voorwaarden te voldoen om te kunnen kwalificeren als FBI. De vereisten voor kwalificatie als FBI zijn als volgt (niet uitputtend):

- beleggen van vermogen als statutair doel van het Fonds;
- maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van onroerende zaken gefinancierd met vreemd vermogen;
- maximaal 20% van de overige beleggingen gefinancierd met vreemd vermogen;
- uitkering beschikbare winst aan certificaathouders jaarlijks binnen acht maanden na boekjaar;
- één enkele belastingplichtige rechtspersoon geen belang in het Fonds van 45% of meer;
- één enkele natuurlijke persoon geen belang in het Fonds van 25% of meer.

Zolang aan onder andere bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, heeft dan wel behoudt het Fonds de FBI status. De Beheerder monitort of het Fonds aan de gestelde wettelijke voorwaarden voldoet. Waar nodig vraagt het Fonds de Belastingdienst om (tijdelijke) dispensatie van de gestelde eisen/voorwaarden.

Indien en zodra het Fonds door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt, niet (meer) aan één of meer van de FBI-criteria voldoet, waaronder begrepen het wijzigen van de fiscale status van een Certificaathouder, wordt een zodanig aantal van de Certificaten van de desbetreffende Certificaathouder overgedragen zodat het Fonds blijft voldoen aan

bedoelde criteria. De Directie stelt het aantal Certificaten dat moet worden overgedragen vast. De overdracht wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden op de dag direct voorafgaand aan de datum waarop het Fonds niet (meer) aan één of meer van de FBI-criteria voldoet.

### 13.3 Fiscale positie van de Certificaathouders

#### Natuurlijke personen

Uitgangspunt is dat de particuliere Nederlandse ingezetenen of natuurlijke personen die Certificaathouder zijn, de Certificaten rekenen tot hun belastbaar inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Derhalve wordt ervan uitgegaan dat de Certificaathouder een belang van minder dan 5% in het Fonds heeft en de Certificaten niet behoren tot een onderneming of werkzaamheid (box 1).

De fiscale positie van de in Nederland woonachtige Certificaathouder (natuurlijke personen) wordt beoordeeld op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001. De inkomstenbelasting wordt geheven over het inkomen in een kalenderjaar genoten:

- box 1: belastbaar inkomen uit werk en eigen woning;
- box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang;
- box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen;

De Certificaten worden gerekend tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. Box 3 gaat uit van een heffing afhankelijk van de omvang van het totale vermogen van de Certificaathouder op 1 januari van het desbetreffende belastingjaar, na aftrek van het heffingsvrij vermogen. Per 2017 is box 3 gewijzigd met forfaitaire rendementen afhankelijk van het vermogen. Per belastingplichtige geldt in 2022 een vrijstelling van € 50.650, waarbij voor fiscale partners een vrijstelling van € 101.300 geldt. Over het vermogen boven de vrijstelling wordt in 2022 per belastingplichtige het volgende forfaitaire rendement gerekend:

- van € 25.000 tot € 100.000: 2,65%;
- van € 100.000 tot € 1.000.000: 4,52%;
- boven € 1.000.000: 5,38%.

Fiscale partners kunnen hun box 3-vermogen naar eigen inzicht toerekenen, waardoor zij dus ieder van de lagere schijven kunnen profiteren. Het totaalbedrag aan forfaitair rendement wordt belast tegen 31% inkomstenbelasting. Dit betekent dat de effectieve belastingtarieven over het vermogen in box 3 in 2022 respectievelijk 0,56%, 1,35% en 1,71% bedragen.

Voor de berekening van de rendementsgrondslag (bezittingen minus schulden) in box 3 dient de waarde van de Certificaten te worden gesteld op de waarde in het economische verkeer. Deze waarde dient op 1

januari van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 24 december 2021 arrest gewezen over de legitimiteit van de box 3-heffing. Samenvattend heeft de Hoge Raad de Nederlandse box 3-heffing in strijd bevonden met verdragsrechten (recht van eigendom en gelijkheidsbeginsel) en direct rechtsherstel geboden door voor de grondslag van de box 3 aan te sluiten bij het werkelijk rendement in plaats van het forfaitaire rendement. Dit arrest heeft mogelijk gevolgen voor de box 3 -heffing van de Certificaathouder in de jaren 2017 t/m 2022. Onduidelijk is momenteel nog wie recht heeft op rechtsherstel voor de jaren 2017 t/m 2022 en hoe in specifieke gevallen het werkelijke rendement moet worden berekend. Spaarders die in bezwaar zijn gegaan worden automatisch gecompenseerd. Automatische rechtsherstel zal gaan via de spaarvariant, met behulp van forfaits voor het werkelijke spaargeld en de werkelijke schulden en overige bezittingen. De verwachting is dat meer duidelijkheid over rechtsherstel box 3 snel op korte termijn volgt.

#### Rechtspersonen

Uitgangspunt is dat deelnemende rechtspersonen die Certificaathouder zijn in Nederland zijn gevestigd en aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen. Ontvangen dividenden op de Certificaten zijn onderdeel van de belastbare winst. Eventuele winsten of verliezen vallen eveneens in het belastbare resultaat. De waarde van de Certificaten dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling kan meteen ten laste van het resultaat worden gebracht. Wanneer de waarde vervolgens weer stijgt, dient de waardeverhoging tot het resultaat te worden gerekend tot het bedrag dat voor de Certificaten is betaald is bereikt. Waardeverhogingen boven dit bedrag hoeven pas bij realisatie tot het resultaat te worden gerekend.

### 13.4 Overige bepalingen

#### Dividendbelasting

Dividenduitkeringen door het Fonds aan Certificaathouders zijn onderworpen aan dividendbelasting. Dit tarief bedraagt 15%. Voor in Nederland woonachtige Certificaathouders (natuurlijke personen) is de dividendbelasting in het algemeen verrekenbaar met de verschuldigde inkomstenbelasting of wordt zij aan de Certificaathouder teruggegeven door de Belastingdienst.

#### Omzetbelasting

Aangezien het Fonds naar verhouding weinig belaste prestaties voor de omzetbelasting verricht, is het Fonds gemengd belastingplichtig voor de omzetbelasting. Bij het Fonds in rekening gebrachte omzetbelasting kan derhalve pro rata niet in aftrek worden gebracht. De

omzetbelasting die niet in aftrek kan worden gebracht, zijn derhalve kosten.

### Schenk- en erfbelasting

In geval van vererven of schenken van de Certificaten, is de waarde in het economische verkeer hiervan in beginsel onderworpen aan de heffing van schenk- en erfbelasting. De hoogte van het tarief en de eventuele toepassing van een vrijstelling hangt onder meer af van de mate van verwantschap tussen de Certificaathouder en de verkrijger(s). Neem hiervoor contact op met uw belastingadviseur.

## 13.5 Toekomstige wetswijzigingen

### Aanpassingen in box 3

De staatssecretaris heeft de Tweede Kamer een brief geschreven over de toekomst van box 3. Voor de jaren 2023 en 2024 zal er middels spoedwetgeving box 3 worden geheven op dezelfde wijze als bij het rechtsherstel (beschreven in paragraaf 13.3). Het voornemen bestaat derhalve om te heffen op basis van een forfaitair rendement op werkelijk spaargeld en werkelijke schulden en overige bezittingen. De Certificaten worden gerekend tot overige bezittingen. Het forfait voor overige bezittingen hangt direct samen met het hoogste forfait van het huidige box 3-stelsel.

Vanaf 2025 zal er vermoedelijk een nieuw box 3-stelsel komen, waarbij op basis van werkelijk rendement zal worden geheven. Het kabinet stelt voor het nieuwe box 3-stelsel vorm te geven als een vermogensaanwasbelasting, waarbij jaarlijks belasting wordt geheven over de reguliere inkomsten (zoals rente, dividend, huur en pacht minus de kosten) en de waardeontwikkeling van vermogensbestanddelen (zoals koerswinst of koersverlies van aandelen en waardestijging of waardedaling van onroerend goed).

## 14 Waarderingsgrondslagen

### 14.1 Algemeen grondslagen

#### Titel 9 BW 2

Voor het opstellen van de jaarrekening worden, in maatschappelijk verkeer, aanvaardbaar beschouwde grondslagen gebruikt. De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van bepaling van het resultaat van het jaarverslag zijn in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling

van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

### Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden na aankoop gewaardeerd tegen marktwaarde. Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum kan worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Mutaties als gevolg van (on)gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen worden via de resultatenrekening verwerkt

De waarde van vastgoedbeleggingen wordt ten minste jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk externe taxateur in het kader van het opstellen van de jaarrekening. De externe taxateur dient ingeschreven te zijn in het Nederlands Registers Vastgoed Taxateurs (NRVT). Na drie jaar wordt een nieuwe externe taxateur aangesteld. De waarderingsmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De waardering van vastgoedbeleggingen kan worden opgeschort in de bijzondere omstandigheid dat de onderliggende informatie noodzakelijk voor het uitvoeren van de portefeuilletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De jaarlijkse taxatie, en eventuele verhindering hiervan, zullen zo snel mogelijk worden bekend gemaakt en gepubliceerd op de Website.

Aankoopkosten zijn de kosten die eenmalig worden gemaakt in verband met de aankoop van beleggingen. Zoals, maar niet beperkt tot:

- notariële kosten;
- kadasterkosten;
- makelaarscourtage;
- aankoopvergoeding;
- kosten van due diligence;
- overdrachtsbelasting.

Aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van beleggingen. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de onroerende zaken bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Uitgaven met betrekking tot beleggingen worden na aankoop in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Enkel uitgaven die leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

#### **Huuropbrengsten**

Huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Servicekosten toerekenbaar aan niet verhuurde ruimtes worden voor een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

#### **Exploitatiekosten**

Opgenomen exploitatiekosten zijn in de verslagperiode gemaakte exploitatiekosten welke niet kunnen worden doorbelast aan huurders van het Fonds.

#### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden alleen opgenomen voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

#### **Kosten huurbevordering en makelaarsprovisies verhuur**

Kosten voor huurbevordering en in rekening gebrachte makelaarsprovisies die voortvloeien uit de verhuur worden geactiveerd en lineair afgeschreven over een periode van vijf jaar en als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Huurbevorderingskosten zijn in het algemeen noodzakelijke investeringen om het vastgoed verhuurbaar te maken en de huurder te contracteren.

#### **Waardebepaling financiële derivaten**

Het Fonds maakt geen gebruik maken van financiële derivaten voor het afdekken van het renterisico. Hierdoor zijn geen waarderinggrondslagen

weergegeven voor de waarde bepaling van financiële derivaten.

#### **Schulden aan kredietinstellingen**

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

#### **Vennootschapsbelasting**

Het Fonds opteert voor de status van FBI voor de vennootschapsbelasting. Opteren voor de status van FBI heeft als consequentie dat het resultaat van het Fonds is onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Hierdoor zijn geen waarderinggrondslagen weergegeven voor de aan vennootschapsbelasting gerelateerde posten.

#### **Oprichtingskosten**

De in paragraaf 16.2 omschreven oprichtingskosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

### **14.2 Intrinsieke Waarde**

#### **Opstelling door de Beheerder**

De Intrinsieke Waarde wordt maandelijks berekend door de Beheerder op basis van de in paragraaf 14.1 beschreven waarderinggrondslagen.

De Intrinsieke Waarde per Certificaat wordt berekend door de Intrinsieke Waarde te delen door het aantal geplaatste Certificaten. De Bewaarder ziet erop toe dat de Intrinsieke Waarde wordt berekend overeenkomstig Nederlands recht, het Prospectus en de daarvoor geldende procedures.

#### **Agio**

Certificaten hebben een nominale waarde van € 10. De uitgifte van Certificaten vindt plaats tegen een hogere waarde dan de nominale waarde. Derhalve bestaat een deel van de (initiële) inleg uit een agiostorting. Dit gestorte agio maakt deel uit van het eigen vermogen van het Fonds en wordt meegenomen in de bepaling van de Intrinsieke Waarde. Het agio kan worden aangewend voor uitkeringen aan Certificaathouders.

#### **Bekendmaking Intrinsieke Waarde**

De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt na vaststelling op de Website gepubliceerd.

#### **Foutieve Intrinsieke Waarde berekening**

Indien is gebleken dat er op enig moment een



verkeerde Intrinsieke Waarde is berekend en/of gepubliceerd, wordt een nieuwe waarde vastgesteld. Indien blijkt dat Certificaathouders zijn benadeeld door de verkeerde Intrinsieke Waarde berekening ontstaan door fouten in de toepassing van waarderingsgrondslagen dan wordt dit aan de betreffende Certificaathouders medegedeeld en - in onderling overleg en indien van toepassing - al dan niet (gedeeltelijk) gecompenseerd.

#### **Opschorting vaststelling Intrinsieke Waarde**

De Beheerder kan de vaststelling van de Intrinsieke Waarde tijdelijk opschorten in onder meer de volgende gevallen:

- a. indien de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal worden gebruikt voor de bepaling van de Intrinsieke Waarde niet meer functioneren of indien om enige andere reden de waarde van een belegging die behoort tot het Fonds niet met de door de Beheerder gewenste snelheid of nauwkeurigheid kan worden bepaald;
- b. indien factoren die onder andere verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie waarover de Beheerder geen zeggenschap heeft, de Beheerder verhinderen de Intrinsieke Waarde te bepalen.

#### **14.3 Handelskoers**

##### **Vaststelling**

Investeerders betalen bij uitgifte van Certificaten de geldende Handelskoers per Certificaat. De Handelskoers wordt maandelijks vastgesteld, of zoveel vaker als de Directie dit nodig acht, aan de hand van een gecorrigeerde Intrinsieke Waarde vermeerderd met 3,0%.

##### **Correctie Intrinsieke Waarde**

Voor de berekeningen van de Handelskoers wordt de meest recent gepubliceerde Intrinsieke Waarde gecorrigeerd. De correctie wordt gedaan omdat onder de gehanteerde waarderingsgrondslagen, zoals omschreven in paragraaf 14.1, aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en oprichtingskosten direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Hierdoor komen aankoop- en oprichtingskosten in één jaar geheel ten laste van het resultaat. Certificaathouders die deelnemen na het moment van aankoop en/of oprichting delen hierdoor niet mee in de lasten en worden daarmee in zekere zin bevoordeeld ten opzichte van zittende Certificaathouders.

Om te bewerkstelligen dat de aankoop- en oprichtingskosten op een redelijke wijze worden verdeeld over Certificaathouders wordt eerst een

gecorrigeerde Intrinsieke Waarde berekend. In deze berekeningen worden de gemaakte aankoop- en oprichtingskosten over een looptijd van 10 jaar lineair afgeschreven. De Beheerder houdt hiertoe een fondsadministratie bij die de basis vormt voor berekening van de Handelskoers.

Verder houdt de Directie zich het recht voor om - indien resultaten van transacties onder de verslagleggingsregels op een zodanige manier moeten worden verwerkt dat er geen sprake is van een redelijke verdeling onder Certificaathouders o.b.v. het toetredingsmoment - de gehanteerde Intrinsieke Waarde te corrigeren zodat er wel een redelijke verdeling ontstaat. Hierbij wordt een beleggingshorizon van 10 jaar als uitgangspunt gehanteerd.

##### **Koersstabiliteit**

De Directie heeft een marge van 2,5% om de Handelskoers naar boven of beneden aan te passen teneinde de koers te stabiliseren.

## **15 Verslaglegging en informatie-verstrekking**

### **15.1 Prospectus**

Aan eenieder wordt op verzoek kosteloos een afschrift van het Prospectus verstrekt. Het Prospectus is tevens via de Website te downloaden.

### **15.2 Financiële verslaglegging**

#### **Jaarverslag**

De Beheerder maakt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar de vastgestelde jaarrekening - of indien de jaarrekening nog niet is vastgesteld de opgemaakte jaarrekening - gelijktijdig met het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW openbaar. De jaarrekening, het jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW worden gecontroleerd door een registeraccountant en op verzoek kosteloos toegestuurd aan Certificaathouders.

#### **Halfjaarcijfers**

De halfjaarcijfers worden binnen negen weken na afloop van de halfjaar periode openbaar gemaakt door middel van publicatie op de Website. De halfjaarcijfers worden op verzoek kosteloos toegestuurd aan Certificaathouders.

### 15.3 Periodieke Informatie

De volgende informatie verschaft de Beheerder, voor zover van toepassing, ten minste eenmaal per jaar aan de Certificaathouders:

- a. het percentage van de activa van het Fonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- b. eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- c. het huidige risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert.

Met regelmaat, ten minste eenmaal per jaar, verschaft de Beheerder, voor zover van toepassing, informatie aan de Certificaathouders over:

- a. wijzigingen in de maximale vreemd vermogen financiering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de vreemd vermogen financiering zijn verleend;
- b. het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte vreemd vermogen financiering.

De informatie wordt door de Beheerder op de Website geplaatst.

### 15.4 Maandoverzichten

Maandelijks verschijnt uiterlijk binnen twee weken na afloop van de betreffende maand op de Website een maandoverzicht van het Fonds (zoals bedoeld in artikel 50 van het Besluit Gedragstoezicht) waarin ten minste wordt vermeld:

- de totale waarde van de beleggingen van het Fonds;
- een globaal overzicht van de beleggingen;
- het aantal uitstaande Certificaten;
- de Intrinsieke Waarde per Certificaat per het einde van de voorafgaande maand;
- de geldende Handelskoers.

### 15.5 Informatie over gelieerde partijen

In de halfjaarberichten en de jaarverslagen wordt actuele informatie verschaft over (rechts)personen met wie een vennootschappelijke of familierechtelijke betrekking bestaat (gelieerde partijen).

### 15.6 Aandeelhoudersvergadering

Binnen vijf maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse vergadering van aandeelhouders van het Fonds gehouden. Toegang tot deze vergadering hebben de aandeelhouders, de Beheerder, alsmede degenen die door de voorzitter tot de vergadering worden toegelaten. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering strekt tot (voor zover de vergadering geen voorbehoud maakt) decharge van

de Directie voor de vervulling van hun taak over het desbetreffende boekjaar.

Binnen acht dagen na vaststelling van een jaarrekening wordt daarvan door de Beheerder aan alle Certificaathouders mededeling gedaan. Indien een jaarverslag gewijzigd is vastgesteld wordt de jaarrekening tezamen met de daarop betrekking hebbende verklaring van de accountant door de Beheerder aan de Certificaathouders per e-mail toegezonden.

### 15.7 Website

Op de Website is in ieder geval de volgende informatie vermeld:

1. het Prospectus;
2. de aan de Beheerder verleende vergunning;
3. de statuten van de Beheerder en het Fonds
4. de statuten van het Administratiekantoor en de administratievoorwaarden;
5. Het (digitale) deelname-, inkoop- en overdrachtsformulier;
6. (voorgenomen) wijziging van de Fondsvoorwaarden, met een toelichting daarop door de Beheerder;
7. de meest recente Intrinsieke Waarde per Certificaat en Handelskoers;
8. jaarverslagen en halfjaarberichten van het Fonds (waarin opgenomen de balans en winst- en verliesrekeningen) over de laatste drie boekjaren, voor zover beschikbaar;
9. de maandoverzichten;
10. een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille van het Fonds;
11. de meest recente jaarrekening van de Beheerder per het einde van het boekjaar;
12. de meest recente balans met een toelichting daarop van de Beheerder per het einde van de eerste helft van het boekjaar; en
13. de essentiële beleggersinformatie.

### 15.8 Mededelingen aan de Certificaathouders

De volgende informatie is niet alleen op de Website te vinden maar wordt ook aan de Certificaathouders meegedeeld (per e-mail):

1. betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling;
2. oproepen voor vergaderingen van Certificaathouders;
3. (voorgenomen) wijzigingen en besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, waaronder begrepen (voorgenomen) wijzigingen van het beleggingsbeleid.

### 15.9 Aansprakelijkheid Bewaarder

De Beheerder stelt de Certificaathouders onverwijld in kennis van eventuele hem bekende wijzigingen in verband met de aansprakelijkheid van de Bewaarder.

### 15.10 Informatie die ter inzage ligt bij de Beheerder

De volgende informatie ligt ter inzage bij de Beheerder (en daarvan kan kosteloos, per e-mail, afschrift worden gekregen):

- alle hierboven genoemde informatie, waaronder de Fondsvoorwaarden en maandoverzichten;
- de beheerovereenkomst;
- de bewaarovereenkomst; en
- elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge bij of krachtens de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, het Fonds en de Bewaarder.

## 16 Kosten

### 16.1 Introductie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de kosten aan een belegging in het Fonds en de vergoedingen die het Fonds betaalt aan de rechtspersonen die verband houden met en/of diensten verlenen aan het Fonds.

### 16.2 Kosten in verband met de oprichting van het Fonds

De oprichtingskosten betreffen hoofdzakelijk AFM kosten, prospectuskosten, marketingkosten, accountantskosten, bewaarderkosten, juridische advieskosten, fiscale advieskosten en administratiekosten. De oprichtingskosten zijn direct ten laste van het Fonds en het resultaat gebracht.

### 16.3 Vergoedingen voor de Beheerder

#### Uitgiftevergoeding

De uitgiftevergoeding betreft een vergoeding die ten gunste komt aan de Beheerder voor de werkzaamheden van de Beheerder met betrekking tot de uitgifte van Certificaten. De uitgiftevergoeding bedraagt 3,0% van het opgehaalde eigen vermogen en is maandelijks betaalbaar bij de uitgifte van de betreffende Certificaten. Deze vergoeding wordt direct ten laste van het agio van het Fonds gebracht als zijnde uitgiftevergoeding.

#### Beheervergoeding

De Beheerder ontvangt voor zijn dagelijkse werkzaamheden als Beheerder een maandelijks beheervergoeding van 0,02% van het balanstotaal. Deze vergoeding wordt berekend over het balanstotaal van het Fonds in de betreffende maand en wordt voldaan op de voorlaatste dag van elke maand.

De hoogte van deze vergoeding is daarbij afhankelijk van het totale vermogen van het Fonds. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor zijn werkzaamheden omtrent de financiële administratie en registratie van Certificaathouders een vergoeding van € 15 per Certificaathouder per jaar. De beheervergoeding wordt direct ten laste gebracht van het resultaat.

De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien in enig boekjaar het nettoresultaat hoger is dan 7,0%. De prestatievergoeding bedraagt 20% van het nettoresultaat boven de 7,0%. De prestatievergoeding wordt bepaald op basis van het nettoresultaat (exclusief prestatievergoeding) behaald in enig boekjaar en wordt vastgesteld op basis van de jaarrekening. Hierbij wordt een high-water mark gehanteerd. Dit houdt in dat eventuele negatieve nettoresultaten uit het verleden eerst goedge maakt moeten worden alvorens de Beheerder de prestatievergoeding in rekening mag brengen. De prestatievergoeding wordt direct ten laste gebracht van het resultaat.

#### Transactievergoeding

De transactievergoeding betreft een vergoeding voor de werkzaamheden van de Beheerder bij de begeleiding van het aan- en verkopen van vastgoed. Deze vergoeding komt direct ten gunste aan de Beheerder. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: voeren van de onderhandeling, de aan- of verkoopmakelaar en transactiebegeleiding. De transactievergoeding voor aan- en verkopen bedraagt 2,0% van de koopprijs (bij aankopen) ofwel de vervreemdingsprijs (bij verkopen). De transactievergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

### 16.4 Vergoedingen voor de vastgoedbeheerder

De dagelijks vastgoedbeheer vergoedingen zijn afhankelijk van de (marktconforme) afspraken die het Fonds maakt met de dagelijks vastgoedbeheerder(s). Deze vergoeding wordt begroot op 4,0% van de brutohuurinkomsten (kale gefactureerde huur plus alle servicekosten). Bij leegstand wordt doorgaans overeengekomen dat een percentage van de theoretische huurinkomsten in rekening wordt gebracht. De vergoedingen worden door betreffende dagelijks vastgoedbeheerder(s) direct in rekening gebracht bij het Fonds, komen direct ten laste van het resultaat en kunnen zowel positief als negatief fluctueren.

### 16.5 Overige vergoedingen

#### Bewaarvergoeding

De Bewaarder ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 8.500. Daarnaast wordt een variabele vergoeding van 0,05% van het totaal beheerd vermogen tot € 50 miljoen in rekening gebracht. Daarboven wordt een variabele vergoeding van 0,03% berekend. De

bewaarvergoeding wordt direct ten laste gebracht van het resultaat en kan zowel positief als negatief fluctueren.

#### **Vergoeding bestuurders Administratiekantoor**

De vergoeding van de bestuurders van het Administratiekantoor is begroot op € 6.000 per jaar. Dit budget wordt jaarlijks vastgesteld, mede aan de hand van de fondsomvang. Deze vergoeding wordt direct ten laste gebracht van het resultaat en kan zowel positief als negatief fluctueren.

#### **16.6 Kosten van derden**

De kosten die verband houden met en noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het Fonds, zijnde andere kosten dan de eerder in dit hoofdstuk omschreven kosten, worden rechtstreeks door betreffende derden in rekening gebracht bij het Fonds en komen direct ten laste van het resultaat. Dit betreffen onder andere:

- vastgoedexploitatiekosten (zoals onderhoudskosten);
- rentekosten, bankkosten en afsluitprovisies;
- belastingen;
- accountantskosten;
- toezichtkosten;
- advieskosten
- taxatiekosten;
- marketingkosten.

De Beheerder voert een terughoudend beleid bij het maken van deze kosten ten laste van het Fonds om deze zoveel mogelijk te besparen en geen onnodige kosten te maken. De Beheerder spreekt onder alle omstandigheden met derden marktconforme tarieven af.

#### **16.7 Overige relevantie informatie**

##### **Indexering van kosten**

De in dit hoofdstuk genoemde kosten en vergoedingen die niet zijn uitgedrukt in een percentage maar zijn weergegeven als een bedrag kunnen aan verandering onderhevig zijn als gevolg van het toepasselijk zijn van indexeringsclausules of marktconforme tariefsverhogingen. Een dergelijke verhoging is geen verandering in de voorwaarden waarvan de Certificaathouders op de hoogte worden gesteld.

##### **Reservering voor kosten**

De reservering voor alle bovengenoemde kosten en vergoedingen vindt in beginsel wekelijks plaats ten laste van het vermogen van het Fonds.

##### **Lopende Kosten Factor**

De Lopende Kosten Factor (LKF) van het Fonds bestaat

uit de aan het Fonds in rekening gebrachte kosten. In de (half-) jaarverslagen en in het document essentiële beleggersinformatie is de LKF van het Fonds vermeld, welke factor inzicht geeft in het totale kostenniveau van het Fonds.

#### **Vergoeding beloningen medewerkers**

Medewerkers waaronder bestuurders van de Beheerder worden beoordeeld volgens het beoordelingssysteem van de Beheerder, op basis van het Hanzevast mensprofiel en hun prestaties op hun (gedefinieerde) resultaatgebieden aan de hand van concrete prestatiecriteria. De jaarlijkse beoordeling vormt de basis voor het vaststellen van de beloning van medewerkers. De beloning van medewerkers geschiedt conform het actuele beloningsbeleid van de Beheerder. Een beschrijving van het actuele beloningsbeleid is beschikbaar op de Website. Aan eenieder kan op verzoek kosteloos een afschrift van het actuele beloningsbeleid worden verstrekt.

Er is geen remuneratiecommissie ingesteld. De Directie is verantwoordelijk voor vaststelling, implementatie en monitoring van het beloningsbeleid en ziet erop toe dat het beleid wordt nageleefd. De vergoedingen uit hoofde van beloningen voor medewerkers van de Beheerder komen ten laste van de Beheerder en niet ten laste van het Fonds.

## **17 Overige informatie**

### **17.1 Overige informatie over de Beheerder**

#### **Vergunningen**

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. De vergunning ligt ter inzage bij de Beheerder en staat op de Website.

#### **Intrekking vergunning op verzoek Beheerder**

Indien de Beheerder besluit tot een verzoek aan de AFM tot intrekking van de vergunning wordt hiervan mededeling gedaan aan het (e-mail)adres van iedere Certificaathouder en op de Website.

#### **Toezicht AFM en DNB**

De Beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB krachtens de Relevante Toezichtwetgeving. In het belang van een adequate werking van de financiële markten en de bescherming van de positie van beleggers dienen Beheerders van beleggingsinstellingen te voldoen aan eisen

met betrekking tot onder meer geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverschaffing aan Certificaathouders, publiek en de toezichthouders.

#### **AO/IB**

De Beheerder en de Bewaarder beschikken voor het Fonds over een beschrijving van de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) die voldoet aan de ter zake in de Relevante Toezichtwetgeving gestelde eisen.

#### **Klachtenprocedure**

Ingeval van een klacht over de Beheerder, het Fonds of de Bewaarder kan deze per e-mail worden ingediend bij de Beheerder. De Beheerder behandelt klachten en geschillen overeenkomstig de door haar vastgestelde interne klachtenprocedure en stelt de klager van haar oordeel of besluit op de hoogte. Indien het besluit of oordeel van de Beheerder niet bevredigend is voor de klager, kan deze zich wenden tot de Stichting Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag (info@kifid.nl).

#### **Gelieerde partijen**

De Beheerder is, ten tijde van de op het voorblad van het Prospectus genoemde datum, gelieerd aan Hanzevast real estate B.V., de vastgoedbeheerder. Voor actuele informatie over bestaande gelieerde partijen wordt verwezen naar de halfjaarberichten en jaarverslagen.

#### **Retourprovisies en distributievergoedingen**

De Beheerder ontvangt geen retourprovisies of distributievergoedingen van derden (bijvoorbeeld van effectenbrokers, banken of managers van beleggingsinstellingen) of andere vergoedingen ("soft-dollar vergoedingen").

#### **17.2 Wijzigingen Fondsvoorwaarden**

De Beheerder mag (na goedkeuring van het bestuur van het Administratiekantoor) wijzigingen aanbrengen in de Fondsvoorwaarden, waaronder wijzigingen van het Prospectus (inclusief het beleggingsbeleid). Wijzigingen die niet worden voorgelegd aan de vergadering van Certificaathouders worden één maand voor inwerkingtreding bekend gemaakt op de website en aan het adres van de Certificaathouders (per e-mail). Wijzigingen die worden voorgelegd aan de vergadering van Certificaathouders worden van kracht nadat het besluit van de vergadering van Certificaathouders heeft plaatsgevonden en deze bekend zijn gemaakt op de Website en aan het adres van de Certificaathouders (per e-mail). Paragraaf 8.3 weergeeft welke wijzigingen goedkeuring behoeven

van de vergadering van Certificaathouders.

#### **17.3 Overige informatie over het Fonds**

##### **Duur van het Fonds**

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

##### **Beëindiging en vereffening**

Bij gezamenlijk besluit kunnen de Beheerder, de Bewaarder en de aandeelhouders besluiten tot liquidatie van het Fonds. Van een dergelijk besluit wordt mededeling gedaan aan de desbetreffende Certificaathouders. Het liquidatiesaldo komt, in verhouding tot het aantal gehouden Certificaten, toe aan de Certificaathouders. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening van het Fonds en legt daarvan rekening en verantwoording af aan de Certificaathouders, alvorens tot uitkering over te gaan. Tevens komt er een finaal accountantsrapport bij liquidatie.

## **18 Curriculum vitae bestuurders**

### **18.1 De Beheerder**

#### **De heer J.H. Wolters**

Na het atheneum-b te Warffum heeft de heer Wolters aan de Rijksuniversiteit Groningen fiscale economie gestudeerd, alsmede tandheelkunde. Daarnaast heeft hij de Kader Opleiding voor Bouwbedrijven gevolgd. In 1979 heeft de heer Wolters zijn eerste vastgoedtransactie gedaan wat uiteindelijk leidde tot de oprichting van Hanzevast, een vastgoed- en scheepvaartbedrijf dat middels een aantal gespecialiseerde dochterondernemingen de aankoop en het beheer van en voor beleggingsfondsen verzorgt. De heer Wolters is sinds de oprichting in 1998 statutair directeur van Hanzevast capital N.V. Sinds de oprichting van Hanzevast shipping B.V. in 2001 maakt de heer Wolters ook deel uit van de directie van Hanzevast Shipping B.V. Hij brengt zijn jarenlange expertise op het gebied van beleggen in onroerend goed en scheepvaart in.

#### **De heer P.R.A. Dekker**

Na de HTS te Rotterdam is de heer Dekker in 1978 gaan werken bij de rederij Nedlloyd Lines. Op 1 januari 1997 ging deze Rederij op in P&O Nedlloyd Lines welke in 2006 opging in Maersk Line. Gedurende zijn loopbaan bij Nedlloyd Lines/ P&O Nedlloyd Lines/ Maersk Line, heeft de heer Dekker diverse management posities vervuld in Noord- en Zuid Amerika, Azië, het Midden Oosten en Europa. De laatste negen jaar was de heer Dekker gestationeerd



in Zwitserland als Director Global Key Accounts. De Heer Dekker is, per 4 januari 2016, werkzaam als directeur bij Hanzevast Shipping B.V. en brengt zijn gedegen kennis van globale vrachtmarkten en de scheepvaart in het algemeen in.

#### **De heer S. Delman**

De heer Delsman heeft aan de Rijksuniversiteit Groningen de studie Bsc International Business afgerond. Sinds september 2015 is de heer Delsman werkzaam bij Hanzevast Real Estate, waar hij na zijn functie als asset manager voor de vastgoedportefeuilles in Duitsland en Nederland in 2019 benoemd werd tot directielid. Sinds 2019 maakt de heer Delsman tevens deel uit van de directie van Hanzevast capital N.V. waarbinnen hij verantwoordelijk is voor het portefeuillebeheer van de vastgoedfondsen.

#### **18.2 De Bewaarder**

##### **Mevrouw M.V.M. Hartskeerl**

Mevrouw Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Sinds mei 2013 is zij als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2014 nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring opgedaan als bewaarder van diverse typologieën alternatieve investeringsfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary B.V.

##### **De heer P.C. Whelan**

De heer Whelan is afgestudeerd aan de Dublin City University, waar hij een Bachelor of Business Studies behaalde, gespecialiseerd in financiën. Hij is sinds mei 2020 managing director van de Europese divisie Depositary Services van CSC Global Financial Markets (GFM). Paul is verantwoordelijk voor de product- en commerciële levering van depositary services op alle Europese locaties, inclusief Luxemburg en Nederland. Paul is een manager met veel ervaring en meer dan 20 jaar technische expertise in de

fondsensector. Hij was managing director en wereldwijd hoofd van depositary and custody services bij de European Depositary Bank en daarvoor bij Deutsche Bank als hoofd depositary services. Sinds 1 mei 2021 is de heer Whelan directeur van CSC Depositary B.V.

#### **18.3 Het Administratiekantoor**

##### **De heer E. Ezinga**

De heer Ezinga heeft aan de Rijksuniversiteit Groningen de studie Economie afgerond. Vanaf 1997 was de heer Ezinga werkzaam bij ABN AMRO Amsterdam. In 2017 is hij benoemd tot Regiodirecteur Private Banking Noordoost Nederland. Per 2021 is hij eigenaar en oprichter van OneSeven Private Office. Ervaring als toezichthouder heeft de heer Ezinga onder andere opgedaan bij het SNN (Samenwerkingsverband Noord-Nederland), waar hij van 2018 tot en met 2022 lid van de Raad van Toezicht was.

##### **Mevrouw R. Lubbers-Hilbrands**

Mevrouw Lubbers-Hilbrands heeft de opleiding tot Register Accountant afgerond aan de Universiteit Nijenrode. Sinds 27 jaar is zij als (register)accountant werkzaam geweest bij verscheidene gerenommeerde kantoren, waaronder KPMG en EY. Van 2014 tot 2018 is zij als partner audit werkzaam geweest bij Deloitte. Vanaf 2018 is zij eigenaar en directeur van RLH Advies. Vanuit die hoedanigheid bekleed zij onder andere toezichthoudende functies bij verschillende organisaties waaronder Countus, Stichting RTV Drenthe en Cogas Holding.

##### **De heer G. Sjobbema**

De heer Sjobbema is advocaat en fiscaal jurist. Zijn studie Fiscaal Recht heeft hij in 1998 afgerond aan de Rijksuniversiteit Groningen. In 2006 is de heer Sjobbema daar gepromoveerd op het proefschrift "Informatieverplichtingen van banken ten dienste van belastingheffing". De praktijk van de heer Sjobbema richt zich op (internationaal) fiscaal recht en het ondernemingsrecht in brede zin: zowel adviserend als procederend. De heer Sjobbema is op parttime basis als universitair docent verbonden aan de Vakgroep Belastingrecht van de Rijksuniversiteit Groningen. Hij is tevens bestuurlijk actief bij verschillende maatschappelijke organisaties.

## 19 Verklaring van de Beheerder

### 19.1 Verklaring

Het Prospectus is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder van het Fonds. De Beheerder voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en ook het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels, alsmede aan de in de Relevante Toezichtwetgeving gestelde regels.

De in het Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de Beheerder redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Hanzevast capital N.V.

Groningen, 22 juli 2022

## 20 Betrokken partijen

### Accountant

**BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.**  
Paterswoldseweg 810  
9728 BM Groningen

☎ +31 50 521 57 57  
✉ groningen@bdo.nl  
🌐 www.bdo.nl

### Administratiekantoor

**Stichting Administratiekantoor Woned**  
Hoge der A 17  
9712 AD Groningen

### Beheerder

**Hanzevast capital N.V.**  
Hoge der A 17  
9712 AD Groningen

☎ +31 900 14 34  
✉ info@hanzevast.nl  
🌐 www.hanzevast.nl

### Belastingadviseur

**C&B More B.V.**  
Peizerweg 87  
9727 AH Groningen

☎ +31 50 711 52 90  
✉ info@cb-more.com  
🌐 www.cb-more.com

### Bewaarder

**CSC Depositary B.V.**  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen

☎ +31 34 343 03 03  
✉ info@teslincs.nl  
🌐 www.teslincs.nl

### Adviseur financieel toezicht

**Finnius Advocaten B.V.**  
Weteringschans 128  
1017 XV Amsterdam

☎ +31 20 767 01 80  
✉ info@finnius.com  
🌐 www.finnius.com

### Notaris

**TRIP Advocaten Notarissen**  
Hereweg 93  
9721 AA Groningen

☎ +31 50 5997 999  
✉ info@trip.nl  
🌐 www.trip.nl

### ToeziChthouder

**Autoriteit Financiële Markten**  
Vijzelgracht 50  
1017 HS Amsterdam

☎ +31 800 5400 540  
🌐 www.afm.nl

Deloitte Accountants B.V.  
Gustav Mahlerlaan 2970  
1081 LA Amsterdam  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9737  
www.deloitte.nl

### **Assurance-rapport (ex artikel 115x lid 1e Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft)**

Aan de beheerder van Woned N.V.

#### **Opdracht en verantwoordelijkheden**

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus Woned N.V. uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus 9 april 2018 van Woned N.V. ten minste de ingevolge artikel 4:371 lid 1 tot en met 3 van de Wet op het financieel toezicht en artikel 115x van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus dat ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.
- Het is onze verantwoordelijkheid een mededeling te verstrekken zoals bedoeld in artikel 115x lid 1e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

#### **Werkzaamheden**

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000, "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Dienovereenkomstig hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een oordeel te kunnen geven.

Wij hebben getoetst of het prospectus de ingevolge de ingevolge artikel 4:371 lid 1 tot en met 3 van de Wet op het financieel toezicht en artikel 115x van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat. De wet vereist niet van de accountant dat deze additionele werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid 1c van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Oordeel**

Naar ons oordeel bevat het prospectus ten minste de ingevolge de ingevolge artikel 4:371 lid 1 tot en met 3 van de Wet op het financieel toezicht en artikel 115x van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens.

Met betrekking tot artikel 115x lid 1c van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft melden wij dat het prospectus voor zover ons bekend de informatie bevat zoals vereist.

Amsterdam, 9 april 2018

Deloitte Accountants B.V.  
was getekend:

Drs. J.Holland RA

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 22 Bijlagen

### 22.1 Statuten van Woned N.V.

De statuten van Woned N.V. zijn beschikbaar op de Website, zijnde [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl)

### 22.2 Statuten Administratiekantoor en Administratievoorwaarden

De statuten van het Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden zijn beschikbaar op de Website.

### 22.3 Deelname-, inkoop-, en overdrachtsformulier

De (digitale)deelname-, inkoop- en overdrachtsformulieren zijn beschikbaar op de Website, van tijd tot tijd gewijzigd.

### 22.4 Essentiële beleggersinformatie;

Het document Essentiële beleggersinformatie is beschikbaar op de Website, van tijd tot tijd gewijzigd.

### 22.5 Organogram fondsstructuur

