



Hanzevast Capital N.V.

Jaarverslag 2025



INHOUD

Jaarverslag

Bestuursverslag

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2025	11
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	12
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	13
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	14
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025	22
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	25

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2025	29
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2025	30
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	31
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025	32



BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2025 aan van Hanzevast Capital N.V.

Algemene informatie

Sinds 1995 van waarde: In 2025 vierde Hanzevast haar 30-jarig jubileum - een mijlpaal die symbool staat voor drie decennia aan ondernemerschap, waardecreatie en verantwoordelijkheid richting onze beleggers.

Hanzevast Capital N.V. (HVC) initieert en beheert hoogrenderende en fiscaal aantrekkelijke, scheeps- en vastgoedfondsen voor particuliere en institutionele beleggers.

De strategie en het beleid is voortdurend gericht op het genereren van meerwaarde voor onze beleggers, huurders en charteraars en de “wereld om ons heen”. Hanzevast is een onderneming waar professionaliteit en integriteit centraal staan. Dit is terug te vinden in de kernwaarden: integriteit, klanttevredenheid, duurzaamheid, transparantie en gemotiveerde medewerkers. De missie is winstgevende groei door het internationaal aanbieden van innovatieve diensten, die naast financieel ook maatschappelijk rendement genereren.

HVC beschikt over een AIFM-vergunning op grond van art. 2:65 Wft en staat onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). De administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) is ingericht conform AIFMD-kaders en werkt binnen een functiescheiding van portfeuillebeheer, risicobeheer en compliance.

Het beheer van het vastgoed in de vastgoedfondsen wordt uitgevoerd door Hanzevast Real Estate B.V. en voor de schepen in de scheepsfondsen door Hanzevast Shipping B.V., die tevens kenniscentra zijn voor respectievelijke sectoren. HVC maakt onderdeel uit van Hanzevast B.V., gevestigd te Groningen.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 zette het economisch herstel in Europa door, met een gematigde groei en inflatie binnen de doelstelling van de Europese Centrale Bank, waardoor de rentestand kon worden gehandhaafd en de financieringscondities geleidelijk verbeterden. Dit droeg, na een periode van herwaardering in 2022–2023, bij aan een stabilisering van de waarderingen van commercieel en residentieel vastgoed in Nederland en Duitsland.

Het totale beleggingsvolume in Nederlands vastgoed in 2025 steeg naar circa € 11,3 miljard, 12% ten opzichte van 2024, waarmee de neerwaartse trend is doorbroken aldus JLL. Het meeste kapitaal werd geïnvesteerd in de woonsector, mede gedreven door aanhoudende schaarste en institutionele vraag. Gevolgd door kantoren en logistiek, waarbij de markt selectief blijft: moderne, energiezuinige gebouwen met een sterke locatie profiteerden het meest van het verbeterde sentiment.

In de wereldwijde zeescheepvaart stond de groei van de handel en vrachttarieven in 2024–2025 onder druk door geopolitieke spanningen en herroutering van vaarroutes. Tegelijkertijd zorgt een toenemende nadruk op schepen met lage emissietechnologie voor een complex speelveld in segmenten met ‘bekende vaarroutes’. De invoering van CO₂-beprijzing en brandstofnormen – onder andere via de opname van zeevaart in het EU-emissiehandelssysteem en de nieuwe FuelEU Maritime-regels – leidde verder tot hogere operationele kosten en aanpassing van routes. Zo voeren de Hanze G- bulkcarriers (nog) minder naar Europese havens.



In tijden van geopolitieke onrust en een volatiele markt bieden investeringen in reële activa zoals vastgoed en schepen houvast door hun tastbare karakter, inflatiebestendigheid en stabiele kasstromen. Zij dragen bij aan behoud van waarde en stabiliteit voor beleggers op de lange termijn. HVC blijft in deze dynamische omgeving gericht op kansen in ‘stenen en staal’ en het selecteren van hoogwaardige, duurzame real assets met solide exploitatie en een langetermijnvisie – binnen de vastgoed- en scheepvaartsector.

Ontwikkelingen fondsen

HVC trad gedurende het boekjaar op als beheerder voor de volgende beleggingsinstellingen in de zin van de AIFMD/Wft:

- Woned C.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 C.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 C.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 41 C.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 C.V.
- Scheepvaartfonds Hanzevast Offshore Support Vessel C.V.

De vier Hanze G-schepen en het Handysize Opportunity Fund staan onder beheer van General Partner Vlootfonds Hanzevast 3 B.V. onderdeel van Hanzevast Shipping B.V.

In 2025 is opnieuw het risico- en rendementsprofiel van de fondsen verbeterd door onder andere aflossing van (bancaire) leningen, het optimaliseren van de exploitatie en waardecreatie door verdere verduurzaming van de activa.

Binnen de kantoorportefeuille heeft Hanzevast Real Estate in 2025 in totaal voor ca. 5.800 vierkante meter aan nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen afgesloten. De belangrijke transacties en nieuwe huurders betreffen: 1.444 m² in Hamburg door Grone Netzwerk Hamburg GmbH, per 1 december 2025, en de uitbreiding van 590 m² door System Vertrieb Alexander GmbH (SVA) in Schwerte. Verder heeft Green IT in Dortmund zijn gehuurde oppervlakte uitgebreid met 511 m² en alle contracten verlengd met 8 jaar tot 2033. Tot slot heeft Nedasco als single-tenant in Amersfoort hun contract met 10 jaar verlengd tot 2035, waarna het verkooptraject is gestart voor dit object met energielabel A+++.

In de Duitse portefeuille werd de economisch uitdagende situatie in Duitsland merkbaar. Zo is door het schrappen van overheidssubsidies een grote huurder in Hamburg weggevallen en kon er voor het kantoorpand in Wiesbaden, dat leeg staat in verband met geplande modernisering en verduurzamingsmaatregelen, nog geen nieuwe huurder worden aangetrokken.

Het technische en duurzaamheidsprofiel van de vastgoedportefeuille is versterkt met projecten die direct bijdragen aan een lagere energieverbruik. De verduurzamingsinvesteringen – warmtepomp, luchtbehandeling, regeltechniek, isolatie – in 2025 sluiten aan bij de markt en voorkeur van huurders voor energiezuinige kantoor- en woonruimtes. In De Linie in Apeldoorn is de koelinstallatie vervangen en is het energielabel verbeterd naar A++. Het object ‘Tika’ in Amersfoort bereikte een energielabel A+++.

Daarmee behoren de gebouwen tot de meest duurzame circa 8% van Nederlandse kantoorobjecten. Ook in Enschede zijn warmtepomp, luchtbehandeling en regeltechniek vernieuwd.



Tevens is binnen Woned bij het monument De Ruyterkade te Amsterdam de kantooruimte verduurzaamd en gestart met isolatie van de woningen op de bovenste verdieping. De investeringen dragen positief bij aan het verhuurperspectief en de toekomstbestendigheid.

Over heel 2025 is er € 6,4 miljoen afgelost op schulden binnen de fondsen. Twee kantoren- en één scheepsfonds zijn geheel schuldenvrij. De gemiddelde Loan-to-value van de fondsen is verder verlaagd naar gemiddeld 36,5%.

Tevens zijn er in 2025 een drietal langlopende kantorenfondsen en een private equity fonds afgerond. De assets van deze fondsen zijn verkocht en de slotuitkeringen aan beleggers hebben plaatsgevonden.

Woned

Na de waardecorrectie in de vastgoedmarkt in 2023 heeft de directie gedurende 2023 en 2024 bewust gekozen voor versnelde aflossing van de bancaire financiering. In 2025 werden de effecten van het conservatieve beleid zichtbaar. De financieringslasten daalden met 30% ten opzichte van 2024, de Loan-to-Value (LTV) werd verlaagd naar 52,7%. Hierdoor is het exploitatieresultaat substantieel verbeterd.

Het fonds realiseerde over 2025 een totaalrendement van 6,97%, bestaande uit een direct rendement van 3,31% en een indirect rendement van 3,66%. Hiermee ligt het gerealiseerde rendement net onder de lange-termijn rendementsdoelstelling van 7% per jaar.

De portefeuille bleef volledig verhuurd en de huurinkomsten naderen de € 1 miljoen op jaarbasis. De Woned portefeuillewaarde steeg ultimo 2025 naar € 19.230.000 en de handelskoers naar € 881,93.

Het fundament van de huurwoningmarkt is ongewijzigd positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft hoog, met opwaartse druk op huur en huizenprijzen tot gevolg. Er zijn in 2025 geen acquisities gedaan. De proposities voldeden niet aan de rendementsdoelstelling van het fonds. In 2026 liggen wellicht kansen om woningen aan de portefeuille toe te voegen met een aantrekkelijk rendementsperspectief.

Scheepvaartfondsen

De Offshore Support Vessel (OSV) “N Pathfinder” heeft heel 2025 onder charter gevaren bij N-Sea. In 2025 is er in totaal circa 2,5 miljoen geïnvesteerd in onderhoud en upgrade van het schip. Daarnaast is 10% rendement uitgekeerd aan haar participanten, geheel uit de exploitatie. Het schip is schuldenvrij.

De vier Hanze G-schepen (Hanze Genua, Hanze Gendt, Hanze Göteborg en Hanze Gdansk) voeren sinds medio 2025 allen onder langlopende timecharter-contracten met Perfect Bulk. Voor de Hanze Genua en Hanze Gendt geldt een vast dagtarief van USD 12.250 tot en met 31 december 2026, met een winstdelingsregeling. De Hanze Göteborg en Hanze Gdansk varen op een indexgerelateerd tarief, eveneens met contractuele dekking tot in 2026. Hiermee wordt een belangrijk deel van het marktrisico voor de korte en middellange termijn afgedekt.

Gedurende 2025 kwam het exploitatieresultaat onder druk te staan door een aantal operationele en technische incidenten, die hebben geleid tot incidenteel hogere onderhouds- en herstelkosten. Het betrof onder meer ongeplande reparaties, aanvullende werkzaamheden naar aanleiding van inspecties en herstel na verlies van een anker. Doordat de schepen in een inkomsten- en kostenpool varen,



worden kosten en opbrengsten over de vloot gespreid, wat in 2025 heeft bijgedragen aan een stabielere resultaat ondanks hogere onderhoudskosten bij afzonderlijke schepen.

De financiering van de Hanze G-schepen is conservatief te noemen met een Loan-to-Value van 40,96% per 31 december 2025.

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Sinds oprichting is duurzaamheid één van de kernwaarden, toen omschreven als "aandacht voor de wereld rondom ons", tegenwoordig: duurzaamheid. Het is een mindset en terug te zien in het dagelijks beheer van de fondsen zowel als bij de selectie van nieuwe investeringsproposities. Naast een gedegen financieel rendement, is ook het maatschappelijk rendement een voorwaarde.

Ook in 2025 zijn weer belangrijke stappen gezet in het succesievelijk verduurzamen van de vloot en de vastgoedportefeuille.

Voor de kantoorportefeuille wordt een duurzaamheidslabel A nagestreefd en is het doel een energieneutraal en circulair kantoorgebouw. Doorlopend wordt, in samenspraak met onze huurders, gekeken naar de mogelijkheden om de verduurzaming van de panden vooruit te brengen.

Scheepvaart is de meest duurzame manier van vervoer, desalniettemin is hier nog winst te behalen. Het belang van duurzaamheid in de scheepvaart neemt toe. De scheepvaartsector was de eerste sector die zich wereldwijd heeft gecommitteerd aan net zero in 2050. Hanzevast monitort voor haar zeevarende schepen doorlopend verschillende vormen aan uitstoot, waaronder CO₂. De analyses maken deel uit van fondsrapportages die elk kwartaal worden gedeeld met haar participanten. In 2025 is samenwerking met onder meer TNO, DNV en CarboTreat Maritime gestart met een gesubsidieerd innovatieproject voor CO₂-afvang aan boord van de Hanze Gendt, Project Caros. Dit project past binnen de bredere strategie om de vloot toekomstbestendig te maken en in te spelen op aangescherpte internationale emissienormen. Naast innovatieprojecten blijven brandstofefficiëntie, vaarsnelheid en onderhoudsregimes belangrijke instrumenten om het energieverbruik en de uitstoot te beperken.

Binnen onze eigen organisatie is Hanzevast continu bezig met het reduceren van de ecologische voetafdruk van de onderneming. Er wordt al jaren paperless gewerkt en zakelijke/individuele auto's zijn afgeschaft en vervangen door een verbeterde vergoeding woon-werkverkeer. Gebleven is een elektrische auto voor onze buitendienst en twee groene fietsen voor algemeen gebruik in Groningen.

Verder hecht Hanzevast aan talentontwikkeling en lange termijn partnerschappen. In dat kader is Hanzevast al 26 jaar trotse sponsor van het Noord Nederlands Orkest, langjarig betrokken bij het Aurora Festival (voorheen: Het Peter de Grote Festival) en sinds 27 jaar sponsor van de Groningse basketbalclub Donar.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2025 is lager ten opzichte van 2024. Over het geheel zijn de inkomsten in 2025 met 57% gedaald van € 920.649,- naar € 394.040,-. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de herallocatie van de scheepfondsbeheervergoedingen binnen de Hanzevast groep, na de succesvolle emissie van het Vlootfonds Hanzevast 3 - Handysize Opportunity Fund en de aflossing van de uitstaande bondleningen voor de vier Hanze-G scheepfondsen.



Verder lag de plaatsingsvergoeding lager dan in 2024 door het ontbreken van nieuwe fondsinitiatieven en lagere instroom in Woned. Hier tegenover stond een lichte stijging van de fondsvergoeding voor Woned door een hoger balanstotaal.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2025 € 651.453,- ten opzichte van € 694.488,- in 2024. Dit komt onder andere door lagere managementvergoeding, huisvestigingskosten en verkoopkosten. Daartegenover staan hogere vergunningskosten en personeelskosten.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2025 bedraagt -/- € 185.624,-, vergeleken met € 165.708,- over 2024. In het resultaat 2025 zit de mutatie van de latentie uit hoofde van verliesverrekening van € 66.598,-.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2025 bedraagt € 1.538.594,-. Dit eigen vermogen voldoet ruimschoots aan de minimale wettelijke eisen.

Solvabiliteit en liquiditeit

Het werkkapitaal van de onderneming en de solvabiliteit hebben zich als volgt ontwikkeld:

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt in 2025 9,39 (78,78 in 2024). De daling van de current ratio is het gevolg van een daling van de vlottende activa en een stijging van de vlottende passiva, met name de schulden aan crediteuren.
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt per balansdatum 93% (99,1% in 2024). De daling wordt veroorzaakt door het toenemen van de kortlopende schulden en het negatieve resultaat van 2025.

Risicofactoren

Algemeen

Blootstellingen aan risico's door HVC en groepsmaatschappijen voor prijs-, krediet-, liquiditeits- en cashflow risico's worden gekwantificeerd waar mogelijk. De directie beoordeelt periodiek het risicoprofiel en neemt waar nodig maatregelen ter beperking daarvan. Hanzevast handelt niet actief in financiële instrumenten.

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt vooral ten aanzien van vorderingen op fondsen die de managementvergoedingen niet of niet volledig hebben betaald. Dit risico heeft zich in 2025 niet gemanifesteerd.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC, met name om nieuwe fondsen in de markt te zetten maar ook om bestaande fondsen te kunnen (her)financieren. Dit is een voorwaarde voor het behalen van een gezond financieel resultaat. Financieringen worden door onafhankelijke financiële instellingen in binnen- en buitenland verstrekt, die merkbaar minder bereid zijn deze te verstrekken aan beleggingsfondsen met particuliere beleggers. De algemene 'compliance druk' door bijvoorbeeld de Wwft-regels en daarbij behorende risicogeoriënteerde cliëntonderzoek, dragen hieraan bij. Daarnaast zijn de sectoren waarin HVC opereert bij Nederlandse financiële instellingen minder populair sinds de financiële crisis in 2008.



De mogelijkheden van alternatieve financieringen worden doorlopend onderzocht voor passende financieringen voor zowel haar actieve als haar eventuele nieuwe producten. Het liquiditeitsrisico voor HVC manifesteert zich derhalve navenant.

Marktrisico

De volatiliteit van vrachttarieven is kenmerkend voor de scheepvaartmarkt. Dit risico wordt gemitigeerd door deels vaste time charter tarieven voor alle vier de Hanze G-schepen vast te leggen tot in 2026.

De daling van de kapitaalmarktrente in 2025 zorgde voor stabiliserende prijzen van (huur)woningen. Naar verwachting stijgen de huur- en huizenprijzen ook de komende jaren, al zij het in een afnemend tempo.

De Nederlandse kantoormarkt toonde verder herstel in 2025, waarbij de economische situatie in Duitsland uitdagend bleef met dalend prijzen tot gevolg. De bezettingsgraad in haar kantorenfondsen zowel als eventuele financiering blijft in focus.

Wisselkoersrisico

In 2025 zijn de beheervergoedingen van de scheepsfondsen niet meer door HVC ontvangen en is er geen sprake meer van een wisselkoersrisico.

Geografisch risico

De klanten van Hanzevast zijn voornamelijk woonachtig in Nederland. Daarom is de organisatie grotendeels blootgesteld aan de economische ontwikkelingen en conjunctuur in Nederland. Het beheerde vastgoed is zowel in Nederland als in Duitsland gelegen en derhalve is Hanzevast mede afhankelijk van de ontwikkelingen van deze beide vastgoedmarkten.

De schepen van Hanzevast opereren internationaal en zijn afhankelijk van de wereldwijde economische omstandigheden en ontwikkelingen van de wereldhandel.

Overige risico's

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie op de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel.

Het invullen van openstaande vacatures met geschikte mensen en het behoud van medewerkers, blijft een uitdaging. Gezien het formaat van de organisatie heeft het personeelsbeleid en -behoud de aandacht van de directie. Er wordt op verschillende manieren aan gewerkt om mensen langdurig aan de organisatie te binden, bijvoorbeeld door het aanbieden van (aanvullende) scholing.

Organisatie en Corporate Governance

Het fonds wordt beheerd door Hanzevast Capital N.V., vergunninghouder onder de AIFM-regelgeving en onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. De statutair bestuurders zijn mevrouw H.M. Wolters en de heer J.H. Wolters.

Digital Operational Resilience Act (DORA)

Per 17 januari 2025 is de Digital Operational Resilience Act (DORA) van toepassing op HVC. Deze verordening stelt nadere eisen aan het ICT-risicobeheer, incidentmanagement en de beheersing van uitbesteding aan ICT-dienstverleners. HVC heeft de DORA-vereisten geïntegreerd in haar bestaande governance-, AO/IB- en risicobeheerstructuur. In 2025 is de implementatie succesvol afgerond.



Rol en bevoegdheden Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken bij HVC en de met haar verbonden ondernemingen. Verder staat zij de directie met raad ter zijde. Hierbij richt de Raad van Commissarissen zich op de wijze waarop de directie de strategie en haar beleid uitvoert, het waarborgen van de continuïteit van HVC, een beheerste en betrouwbare bedrijfsvoering, de effectiviteit van de interne risicobeheersing, het monitoren van de met de ondernemingsactiviteiten verbonden risico's, integriteit en kwaliteit van de financiële resultaten en het functioneren van de directie en eventuele opvolging. De RvC weegt daarbij ook de voor HVC relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen mee en let op het naleven van de kernwaarden binnen Hanzevast.

De samenstelling van de RvC is gedurende 2025 gewijzigd. Sinds september 2025 vormen mevrouw R. Lubbers-Hilbrands (voorzitter) en de heer R. Leenes (lid) de RvC. De Directieleden en RvC-leden zijn uit hoofde van de Wft door de AFM getoetst op geschiktheid (in de zin van artikel 4:9 Wft) en betrouwbaarheid (in de zin van artikel 4:10 Wft).

De beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersingsomgeving die voldoet aan de vereisten uit de AIFMD en de Wet op het financieel toezicht. De belangrijkste processen — waaronder waarderingsprocedures, vastgoedbeheer, liquiditeitsbeheer, compliance en operationele beheersing — zijn vastgelegd en worden periodiek getoetst. De risicobeheerfunctie is onafhankelijk en functioneel én hiërarchisch gescheiden van portefeuillebeheer. In 2025 zijn geen materiële tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd en zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht.

Rol en bevoegdheden Stichting Administratiekantoor van de fondsen

De Stichting voor de beleggingsfondsen van HVC heeft als belangrijkste verantwoordelijkheden het houden van het juridisch eigendom van de beleggingen, het toezicht houden op het beleid en de activiteiten van de beheerder van de fondsen, het toezien op de juiste uitvoering van besluiten zowel als het toekennen van certificaten en het uitkeren van rendement aan de participanten. Het bestuur bestond tot 31 augustus 2025 uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrands en de heren E. Ezinga en G.H. Sjobbema. Per 1 september heeft mevrouw R. Lubbers-Hilbrands haar rol in het bestuur neergelegd.

Beloningsbeleid

HVC heeft geen medewerkers in dienst. De betrokken medewerkers zijn door de vennootschap ingeleend van Hanzevast Services B.V. HVC beschikt over een beheerst beloningsbeleid dat is vastgesteld conform artikel 13 van de AIFMD en de toepasselijke bepalingen uit de Wet op het financieel toezicht. Het beloningsbeleid is gericht op het voorkomen van prikkels die kunnen leiden tot risiconeming die niet in lijn is met het risicoprofiel van HVC en de door haar beheerde fondsen.

Het beloningsbeleid is van toepassing op de dagelijkse beleidsbepalers en overige medewerkers wier werkzaamheden van invloed kunnen zijn op het risicoprofiel van de organisatie. Beloningen worden op beheerdersniveau vastgesteld en zijn niet fonds-specifiek toe te rekenen. Er bestaat geen directe koppeling tussen het rendement van individuele fondsen en de variabele beloning van medewerkers.

In het boekjaar 2025 had de Hanzevast Groep gemiddeld 22 medewerkers in dienst, waaronder 2 directieleden. De totale doorbelasting bedroeg in 2025 € 384.587. Deze kosten hebben betrekking op vaste beloning. Waarvan 60% bestaat uit hoogste directie en de personeelsleden van de abi beheerder



wier handelen het risicoprofiel van de abi in belangrijke mate beïnvloed, conform artikel 22 lid f AIFMD. In het boekjaar 2025 is geen variabele beloning toegekend. Conform artikel 1:120 lid 2 onder a Wft heeft geen persoon een beloning van € 1,0 miljoen of meer ontvangen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de toepassing en periodieke evaluatie van het beloningsbeleid. Het beloningsbeleid is openbaar beschikbaar.

Verwachting 2026

Het formuleren van een verwachting is gezien de huidige geopolitieke ontwikkelingen en onzekere handelsrelatie met de VS uitdagend. De ECB ziet voor 2026 een gematigde groei van circa 0,9% met hogere inflatie van 2,6% sinds start van de Iran-oorlog, gedreven door onzekerheid en stijgende energiekosten. De groeiverwachting voor Nederland ligt daar iets boven met circa 1,4% voor 2026.

Vastgoedexperts, zoals JLL en CBRE, verwachten een verdere stijging van het beleggingsvolume in 2026, uitgaande van een stabiele rente. Binnen het volume verschuift de focus naar segmenten met stabiele, structurele vraag en indexeerbare inkomsten, zoals wonen, zorg, studentenhuysvesting en logistiek.

Voor HVC verwacht de directie een groei van omzet en resultaat met name door het verder laten groeien van open woningfonds Woned. Vastgoed biedt historisch gezien een goede bescherming tegen inflatie. Middels jaarlijkse indexatie en tussentijdse huurderswisselingen groeien de huurinkomsten met de inflatie mee. Ook de plannen van het nieuwe kabinet om het WWS-puntensysteem en de overdrachtsbelasting te herzien stemmen positief. Dit biedt wellicht kansen tot uitbreiding van de woningportefeuille met verhuurde woningen, hetgeen kan resulteren in stijgende inkomsten. Verder zullen projectmatige omzetten bijdragen aan het resultaat van de onderneming.

Door afwikkeling van een aantal kantorenfondsen loopt de beheervergoeding licht terug. Waarbij herfinanciering en (ver)bouwbegeleiding in verschillende vastgoedfondsen zorgen voor incidentele opbrengsten.

Met de inwerkingtreding van AIFMD-II per april 2026 kan HVC een aantal van haar werkzaamheden zoals IT, risk en compliance, participantenbeheer, CDD, aanbieden aan derden en gaat dit onder andere voor de light beheerder General Partner Vlootfonds Hanzevast 3 B.V. doen.

De vaste bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet worden zorgvuldig gemonitord. HVC blijft sturen op procesverbetering en verdere automatisering, met name in de administratie en onderzoekt daarbij actief voor het Shared Service Center de mogelijkheden van de toepassing van AI.

De Hanzevast Groep, waar HVC onderdeel van uit maakt, is zo ingericht dat op basis van sustainables een positief EBITDA gerealiseerd wordt. Hiermee is de continuïteit van HVC gewaarborgd en ligt er naar de toekomst toe een solide basis.

Groningen, 17 april 2026

H.M. Wolters
Directeur Hanzevast Capital N.V.

J.H. Wolters
Directeur Hanzevast Capital N.V.

Hanzevast capital N.V.

Groningen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.

Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(vóór resultaatverdeling)

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa		637.992		571.394
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren 1	352.505		352.372	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen 2	2.451		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen 3	12.169		6.930	
Overige vorderingen en overlopende activa 4	25.913		29.556	
		393.038		388.858
Liquide middelen 5		616.072		778.787
Totaal activazijde		1.647.102		1.739.039
PASSIVA				
Groepsvermogen 6		1.538.594		1.724.217
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten 7	71.069		1.060	
Schulden aan gelieerde vennootschappen 8	1.346		-	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen 9	838		-	
Overige schulden en overlopende passiva 10	35.255		13.762	
		108.508		14.822
Totaal passivazijde		1.647.102		1.739.039

Hanzevast capital N.V.

Groningen

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
Netto-omzet	11		394.040		920.649
Inkoopwaarde van de omzet	12	49.996		42.468	
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	13	273.131		242.348	
Overige bedrijfskosten	14	328.326		409.672	
Totaal van som der kosten			<u>651.453</u>		<u>694.488</u>
Totaal van bedrijfsresultaat			-257.413		226.161
Financiële baten en -lasten	15		7.363		470
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			-250.050		226.631
Belastingen over de winst of het verlies			64.426		-60.923
Totaal van resultaat na belastingen			<u><u>-185.624</u></u>		<u><u>165.708</u></u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-257.413		226.161
<i>Aanpassingen voor</i>				
Resultaat deelnemingen niet via deelnemingen		-		-71
Toename (afname) van de voorzieningen		10.000		-
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vorderingen	-11.729		112.550	
Toename (afname) van overige schulden	93.686		-43.011	
		81.957		69.539
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties		-165.456		295.629
Ontvangen interest	7.211		4.818	
Betaalde winstbelasting	-4.470		-5.917	
		2.741		-1.099
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-162.715		294.530
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		-162.715		294.530
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		778.787		484.257
Toename (afname) van geldmiddelen		-162.715		294.530
Geldmiddelen aan het einde van de periode		616.072		778.787

Hanzevast capital N.V.

Groningen

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Hanzevast capital N.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Hoge der A 17, 9712AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 32067248.

Algemene toelichting

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen zijn welke de onderneming raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij beleggers, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed en schepen of dalingen van de marktwaarde van de vastgoed- en scheepvaartbeleggingen. Het effect op de winstgevendheid en/of schattingen ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening is nog onduidelijk. De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, haar beleid en bedrijfsvoering hierop aan. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Hanzevast capital N.V. maakt deel uit van de Hanzevast groep gevestigd te Groningen. Aan het hoofd van deze groep staat Hanzevast B.V. De aandelen van Hanzevast capital N.V. worden voor 92,5% gehouden door de directe moedermaatschappij Hanzevast B.V. gevestigd te Groningen en voor 7,5% door Laska Beheer B.V. gevestigd te Vught.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

In de geconsolideerde jaarcijfers van Hanzevast capital N.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarcijfers zijn opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Hanzevast capital N.V.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarcijfers opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen

Hanzevast capital N.V.

Groningen

rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

De volgende maatschappijen zijn in de consolidatie opgenomen:

- Hanzevast capital N.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V., Groningen (100%)
- MPC Private Equityfonds Global 8 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 12 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 18 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 19 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 21 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 25 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 27 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 33 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 34 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 39 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 41 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Groningen (100%)
- Beherend vennoot Woned B.V., Groningen (100%)

De consolidatiegrondslagen

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen

verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

Omrekening van vreemde valuta

Omrekening van in vreemde valuta luidende bedragen

Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta's gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers die geldt op de datum van de transactie. De uit de omrekening per balansdatum voortvloeiende koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

De buitenlandse groepsmaatschappijen en deelnemingen kwalificeren als bedrijfsuitoefening in het buitenland met een andere functionele valuta dan die van de vennootschap. Voor de omrekening van de jaarrekening van deze bedrijfsuitoefening in het buitenland wordt de koers op balansdatum gehanteerd voor de balansposten en de wisselkoersen op de transactiedata voor de posten van de winst-en-verliesrekening.

De omrekeningsverschillen die optreden, worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van het groepsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten),

handelsschulden en overige te betalen posten. De onderneming maakt geen gebruik van derivaten.

In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijk-bare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan x dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische

Hanzevast capital N.V.

Groningen

trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde) . Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Hanzevast capital N.V. in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Hanzevast capital N.V.

Groningen

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Effecten (aandelen) worden gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde per balansdatum.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt bepaald nadat alle activa en verplichtingen zijn verwerkt in de balans volgens de waarderingsgrondslagen. De agioreserve bevat de gestorte bedragen bij aandelenuitgifte.

Eigen vermogen

Hanzevast capital N.V.

Groningen

Indien Hanzevast capital N.V. eigen aandelen inkoop, wordt de verkrijgingsprijs van de ingekochte aandelen in mindering gebracht op de overige reserves, of op andere reserves mits de statuten dit toestaan, totdat deze aandelen worden ingetrokken of worden verkocht. Indien ingekochte aandelen worden verkocht, komt de opbrengst uit verkoop ten gunste van de overige reserves of andere reserves in het eigen vermogen. De opbrengst komt ten gunste van de reserve waarop eerder de inkoop van deze aandelen in mindering is gebracht.

Kosten die direct samenhangen met de inkoop, verkoop en/of uitgifte van nieuwe aandelen worden rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen, onder verrekening van relevante winstbelastingeffecten.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

De bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit de levering van diensten in het kader van het beheren van diverse beleggingsfondsen.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de

Hanzevast capital N.V.

Groningen

latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Hanzevast capital N.V.

Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overige effecten		
Woned C.V.	1.000	1.000

Betreft 100 prioriteitsparticipaties van nominaal € 10.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belasting	636.992	570.394

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie in de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel. Dit mede doordat geleden verliezen onbeperkt voorwaarts kunnen worden verrekend. De voorwaartse verliescompensatie is in zijn geheel tot waardering gebracht.

Vlottende activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
1 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	352.505	352.372

Ultimo 2025 is er geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren. De financiële situaties binnen de beleggingsfondsen beheerd door Hanzevast capital N.V. zijn zodanig dat er op termijn een beperkt risico is op oninbaarheid

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
2 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	2.451	-

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	12.169	2.212
Vennootschapsbelasting	-	4.718
	<u>12.169</u>	<u>6.930</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
4 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitontvangen facturen	-	18.338
Nog te ontvangen bedragen adviseur	-	10.000
Nog te ontvangen doorbelasting automatiseringskosten	9.636	-
Nog te ontvangen spaarrente depotrekening	1.708	1.218
Nog te factureren beheervergoedingen	14.569	-
	<u>25.913</u>	<u>29.556</u>

Op vordering op de nog te ontvangen bedrag op BDO is een voorziening getroffen voor oninbaarheid van € 10.000

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
5 Liquide middelen		
ABN AMRO	<u>616.072</u>	<u>778.787</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans bij de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
7 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>71.069</u>	<u>1.060</u>

Hanzevast capital N.V.

Groningen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
8 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Real Estate bv	1.346	-
	<u>1.346</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
9 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	838	-
	<u>838</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
10 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen personeelskosten	4.560	-
Nog te betalen automatiseringskosten	-	1.664
Nog te betalen beheerprovisie	8.773	-
Nog te betalen reiskostenvergoedingen	4.462	1.098
Nog te betalen accountantskosten	11.000	11.000
Nog te betalen abonnementskosten	2.460	-
Nog te betalen RVC kosten	4.000	-
	<u>35.255</u>	<u>13.762</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Tekstuele toelichting

De aard van niet uit de balans blijvende verplichtingen

Transacties met verbonden partijen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan die niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de onderneming goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2025 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 458.940 (2024 : € 472.469). Voor het uitvoeren van de diensten is door verbonden partijen in totaal € 49.996 (2024 : € 42.468) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van Hanzevast capital N.V.

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

De vennootschap vormt met een aantal vennootschappen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn deze vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
11 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	324.258	308.793
Plaatsingsfee vastgoed	13.490	15.776
Fee management scheepsfondsen	50.000	196.558
Begeleiding herfinancieringen	-	40.500
Opbrengst overgedragen project nieuw scheepsfonds	-	350.000
Overige opbrengsten	6.292	9.022
	<u>394.040</u>	<u>920.649</u>

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

12 Inkoopwaarde van de omzet

Inkoopwaarde van de omzet	<u>49.996</u>	<u>42.468</u>
---------------------------	---------------	---------------

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

13 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen

Management fee gelieerde vennootschappen	<u>273.131</u>	<u>242.348</u>
--	----------------	----------------

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst (2024: idem).

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

Management fee gelieerde vennootschappen

Doorberekende lonen	<u>273.131</u>	<u>242.348</u>
---------------------	----------------	----------------

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
14 Overige bedrijfskosten		
Overige personeelslasten	16.144	5.759
Huisvestingskosten	25.034	32.333
Verkoopkosten	19.847	20.717
Algemene kosten	267.301	350.863
	<u>328.326</u>	<u>409.672</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Overige personeelslasten		
Studie- en opleidingskosten	650	1.500
Reiskostenvergoeding	5.521	4.259
Overige personeelslasten	9.973	-
	<u>16.144</u>	<u>5.759</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	22.200	27.800
Servicekosten	2.834	4.533
	<u>25.034</u>	<u>32.333</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	6.193	9.972
Sponsoring	13.654	10.745
	<u>19.847</u>	<u>20.717</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>

Hanzevast capital N.V.

Groningen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.451	2.126
Niet verrekenbare BTW	3.684	15.722
Managementvergoeding	111.456	187.652
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	22.001	20.997
Juridische kosten	18.690	29.149
Vergoedingen RvC	29.437	28.042
Bankkosten	8.741	8.801
Dotatie voorziening	10.000	-170
Vergunningskosten	22.677	12.581
Diverse kosten	5.547	487
Kantoorkosten	31.617	45.476
	<u>267.301</u>	<u>350.863</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
15 Financiële baten en -lasten		
Ontvangen rente depotrekening	7.211	4.818
Valutakoersverschillen	152	-4.348
	<u>7.363</u>	<u>470</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Ontvangen rente depotrekening		
Ontvangen bankrente	<u>7.211</u>	<u>4.818</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	16	9.274		8.143	
Overige effecten	17	1.000		1.000	
Overige vorderingen	18	636.992		570.394	
			647.266		579.537
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	19	352.505		352.372	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	20	1.757		1.828	
Omzetbelasting	21	12.291		2.212	
Overige vorderingen en overlopende activa	22	25.913		29.556	
			392.466		385.968
Liquide middelen	23		606.532		773.535
Totaal activazijde			1.646.264		1.739.040
PASSIVA					
Eigen vermogen			1.538.594		1.724.218
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		71.069		1.060	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	24	1.346		-	
Overige schulden en overlopende passiva	25	35.255		13.762	
			107.670		14.822
Totaal passivazijde			1.646.264		1.739.040

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	9.060		7.037	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-194.684		158.671	
Netto resultaat na belastingen		<u>-185.624</u>		<u>165.708</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De locatie van de feitelijke activiteiten

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van Hanzevast capital N.V. Voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers, daar waar nodig, aangepast.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

De financiële gegevens van Hanzevast capital N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van Hanzevast capital N.V. conform artikel 402 Titel 9 BW 2 slechts het aandeel in de winst na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

Vaste activa

16 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaat- schappijen	Overige ef- fecten	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.143	1.000	570.394	579.537
Resultaat	9.131	-	-	9.131
Ontvangen dividend deelnemin- gen	-8.000	-	-	-8.000
Mutatie latentie VPB	-	-	66.598	66.598
Boekwaarde per 31 december 2025	9.274	1.000	636.992	647.266

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
17 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		
Deelnemingen	9.274	8.143

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.		
Hanzevast 41 BV	492	528
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	1.043	1.076
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV	395	439
Hanzevast 12 BV	385	448
Hanzevast 18 BV	388	448
Hanzevast 19 BV	389	448
Hanzevast 21 BV	385	448
Hanzevast 25 BV	389	448
Hanzevast 27 BV	389	448
Hanzevast 33 BV	389	448
Hanzevast 34 BV	385	448
Hanzevast 39 BV	385	447
Hanzevast 45 BV	709	745
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 BV	392	450
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 BV	379	436
Vastgoedfusiefonds Hanzevast BV	378	436
Hanzevast Management Vastgoedfondsen BV	-	1
MPC Private Equityfonds Global 8 BV	-	-
Beherend vennoot Woned B.V.	2.002	1
Totaal	<u>9.274</u>	<u>8.143</u>

MPC Private Equityfonds Global 8 BV heeft een negatief eigen vermogen van € 3.443. De negatieve deelneming is in minder gebracht op de vordering van € 4.000 van Hanzevast Capital NV op MPC Private Equityfonds Global 8 BV.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
18 Overige effecten		
Woned C.V.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Betreft 100 prioriteitsparticipaties van nominaal € 10.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
19 Overige vorderingen		
Latente belasting	<u>636.992</u>	<u>570.394</u>

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie in de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel. Dit mede doordat geleden verliezen onbeperkt voorwaarts kunnen worden verrekend. De voorwaartse verliescompensatie is in zijn geheel tot waardering gebracht.

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
20 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	352.505	352.372

Ultimo 2025 is er geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren. De financiële situaties binnen de beleggingsfondsen beheerd door Hanzevast Capital N.V. zijn zodanig dat er op termijn een beperkt risico is op oninbaarheid.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
21 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	1.757	1.828

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
22 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitontvangen facturen	-	18.338
Nog te ontvangen bedragen adviseur	-	10.000
Nog te ontvangen doorbelasting automatiseringskosten	9.636	-
Nog te ontvangen spaarrente depotrekening	1.708	1.218
Nog te factureren beheervergoedingen	14.569	-
	<u>25.913</u>	<u>29.556</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
23 Liquide middelen		
ABN AMRO	606.532	773.535

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

PASSIVA

Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat (incl. resul- taat boek- jaar)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	1.312.500	4.711.097	-4.465.087	165.708	1.724.218
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	165.708	-165.708	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-185.624	-185.624
Teruggevorderd dividend	-	-	-	-	-
Totaal	1.312.500	4.711.097	-4.299.379	-185.624	1.538.594

Resultaatbestemming

Opgave van het voorstel voor de bestemming van de winst of de verwerking van het verlies

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het resultaat over 2025 van € 185.624 onttrokken van de algemene reserve.

Dit voorstel dient nog te worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2025 van de vennootschap.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
24 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Real Estate bv	1.346	-
	<u>1.346</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
25 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen personeelskosten	4.560	-
Nog te betalen automatiseringskosten	-	1.664
Nog te betalen beheerprovisie	8.773	-
Nog te betalen reiskostenvergoedingen	4.462	1.098
Nog te betalen accountantskosten	11.000	11.000
Nog te betalen abonnementskosten	2.460	-
Nog te betalen RVC kosten	4.000	-
	<u>35.255</u>	<u>13.762</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Specificatie Vennootschappelijk resultaat na belastingen		
Netto-omzet	381.540	910.649
Inkoopwaarde van de omzet	-49.996	-42.468
Bruto-omzet	<u>331.544</u>	<u>868.181</u>
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	-289.275	-248.107
Overige bedrijfskosten	-310.914	-400.835
Financiële baten en lasten	7.462	4.818
Resultaat voor belastingen	<u>-261.183</u>	<u>224.057</u>
Mutatie Latentie Vennootschapsbelasting	66.499	-59.284
Resultaat na belastingen	<u><u>-194.684</u></u>	<u><u>164.773</u></u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	311.758	298.793
Plaatsingsfee vastgoed	13.490	15.776
Fee management scheepsfondsen	50.000	196.558
Begeleiding herfinancieringen	-	40.500
Opbrengst overgedragen project nieuw scheepsfonds	-	350.000
Overige opbrengsten	6.292	9.022
	<u>381.540</u>	<u>910.649</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde van de omzet	49.996	42.468
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	273.131	242.348
Overige personeelslasten	16.144	5.759
	<u>289.275</u>	<u>248.107</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Management fee gelieerde vennootschappen		
Doorberekende lonen	273.131	242.348
	<u>273.131</u>	<u>242.348</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Overige personeelslasten		
Studie- en opleidingskosten	650	1.500
Reiskostenvergoeding	5.521	4.259
Overige personeelslasten	9.973	-
	<u>16.144</u>	<u>5.759</u>
	<u>16.144</u>	<u>5.759</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	25.034	32.333
Verkoopkosten	19.847	20.717
Kantoorkosten	31.617	45.476
Algemene kosten	234.416	304.063
	<u>310.914</u>	<u>402.589</u>
	<u>310.914</u>	<u>402.589</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	22.200	27.800
Servicekosten	2.834	4.533
	<u>25.034</u>	<u>32.333</u>
	<u>25.034</u>	<u>32.333</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	6.193	9.972
Sponsoring	13.654	10.745
	<u>19.847</u>	<u>20.717</u>
	<u>19.847</u>	<u>20.717</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Kantoorkosten		
Automatiserings- en websitekosten	31.617	45.476
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.451	2.126
Niet verrekenbare BTW	3.684	15.722
Managementvergoeding	111.456	187.652
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	22.001	20.997
Juridische kosten	18.690	29.149
Vergoedingen RvC	29.437	28.042
Bankkosten	7.473	7.551
Dotatie voorziening	10.000	-170
Vergunningskosten	22.677	12.581
Diverse kosten	5.547	413
	<u> </u>	<u> </u>
	234.416	304.063
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Ontvangen rente depotrekening		
Ontvangen bankrente	7.211	4.818
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen	9.060	7.037
	<u> </u>	<u> </u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

OVERIGE GEGEVENS

Verwijzing naar de accountantsverklaring

De bij de jaarrekening verstrekte controleverklaring is hierbij separaat verstrekt.

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Conform de statuten staat de winst ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Bijzondere statutaire zeggenschapsrechten

Aan prioriteits aandelen zijn rechten verbonden tot het doen van bindende voordrachten voor de benoeming van directie en commissarissen. De prioriteits aandelen worden gehouden door Hanzevast BV en Laska Beheer BV. De verhouding van de prioriteits aandelen is gelijk aan die van de totaal gehouden aandelen. De bestuurders van Hanzevast capital N.V. en Hanzevast B.V. zijn mevrouw H.M. Wolters en de heer J.H. Wolters.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Groningen, 17 april 2026

H.M. Wolters
Directeur

J.H. Wolters
Directeur

Groningen,

Ondertekening commissarissen:

R Lubbers - Hilbrands

R. Leenes

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Hanzevast Capital N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Hanzevast Capital N.V. te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Hanzevast Capital N.V. op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Hanzevast Capital N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Doorbreking maatregelen interne beheersing door het management

Het bestuur bevindt zich in een positie om fraude te kunnen plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken.

Wij besteden bij de controle aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen en schattingsprocessen;
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader met name aandacht gehad voor de nauwkeurigheid van de kosten, vanwege het risico op het verschuiven van kosten tussen Hanzevast Capital N.V. en de fondsen waarvoor Hanzevast Capital N.V. werkzaamheden uitvoert.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces. We hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld.

Wij hebben specifieke aandacht besteed aan de memoriaalboekingen doormiddel van het gebruik van data-analyse. Daarnaast hebben wij controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico dat een medewerker misbruik maakt van te ruime rechten in crediteurenstamgegevens

Wij hebben significante aandacht besteed aan het frauderisico dat een medewerker misbruik maakt van te ruime rechten in crediteurenstamgegevens.

Wij hebben de rechten in de bankomgeving en crediteurenstamgegevens gedurende het hele boekjaar geanalyseerd en hierbij vastgesteld dat te ruime rechten in de crediteurenstamgegevens beperkt is tot de desbetreffende medewerkers. Daarnaast hebben we aan de hand van KvK-inschrijvingen vastgesteld of op het privéadres van de medewerker entiteiten zijn ingeschreven.

Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties. Middels dit bestand zijn verschillende analyses verricht. We hebben o.a. gecontroleerd of er betalingen zijn verricht aan de desbetreffende medewerker en of betalingen zijn verricht aan entiteiten die op het privéadres van de medewerker staan ingeschreven. Daarnaast hebben we gecontroleerd of er meerdere ontvangers zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer en of één ontvanger is gekoppeld aan meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben we gecontroleerd of er meerdere betalingen zijn verricht met dezelfde omschrijving. Verder hebben we een analyse en controle uitgevoerd op bankbetalingen die buiten het reguliere proces om hebben plaatsgevonden.

Uit onze werkzaamheden zijn geen indicaties voor frauduleuze betalingen naar voren gekomen.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het inwinnen van informatie bij het bestuur en kennis te nemen van tussentijdse financiële informatie. Tevens hebben wij het bestuur bevraagd over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan de huidige en verwachte marktomstandigheden, alsook de economische ontwikkelingen;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekeningrekening rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals uiteengezet in het bestuursverslag en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beleggingsentiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Groningen, 21 april 2026

De Jong & Laan Controle B.V.

Origineel getekend door: J.L. de Kimpe RA AA