



Hanzevast



WONED

Prospectus

Maatschappelijk bewust bouwen aan uw vermogen door te investeren in kwalitatief hoogwaardige huurwoningen in Nederland.

KENMERKEN

- ✓ Rendementsdoelstelling 7,0% per jaar
- ✓ Geen instapkosten, deelname vanaf €1.000
- ✓ Ervaren fondsinitiator
- ✓ Duurzame woningportefeuille
- ✓ Groeifonds met spreiding over heel Nederland

UPDATE JANUARI 2026

Inhoudsopgave

01	Definities	3
----	------------	---

02	Belangrijke informatie	5
----	------------------------	---

03	Introductie	5
----	-------------	---

04	Fondsstructuur	6
----	----------------	---

05	Beleggingsbeleid	8
----	------------------	---

06	Beheerder	10
----	-----------	----

07	Bewaarnemer	11
----	-------------	----

08	Certificaten, register en vergaderingen	13
----	---	----

09	Deelname en uittreding	14
----	------------------------	----

10	Beleggersrendement	16
----	--------------------	----

11	Financieringsstructuur	17
----	------------------------	----

12	Risicofactoren	17
----	----------------	----

13	Fiscale aspecten	21
----	------------------	----

14	Waarderingsgrondslagen	23
----	------------------------	----

15	Verslaglegging en informatieverstrekking	26
----	--	----

16	Kosten	27
----	--------	----

17	Overige informatie	29
----	--------------------	----

18	Curriculum vitae bestuurders	31
----	------------------------------	----

19	Verklaring van de beheerder	32
----	-----------------------------	----

20	Betrokken partijen	33
----	--------------------	----

21	Woned portefeuille	34
----	--------------------	----

22	Assurance rapport	34
----	-------------------	----

01 Definities

Accountant

De Jong & Laan Accountants & Belastingadviseurs

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Woned.

Administratievoorwaarden

Voorwaarden voor de administratie van de Certificaten zoals vastgesteld door (het bestuur van) het Administratiekantoor.

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.

Beheerovereenkomst

Overeenkomst tussen Beherend Vennoot en Beheerder, waarin de voorwaarden waaronder de Beheerder optreedt als beheerder van het Fonds zijn vastgesteld.

Beherend Vennoot

Beherend Vennoot Woned B.V.

Besluit Gedragstoezicht

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

Bewaarnemer

IQ EQ Depositary B.V.

Bewaarovereenkomst

Overeenkomst van juridisch eigendom tussen de Juridisch Eigenaar en het Fonds.

Bewaarnemingsovereenkomst

Overeenkomst tussen de Beheerder en de Bewaarnemer (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Certificaat

Een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat van een Participatie.

Certificaathouders

De houders van een of meer Certificaten of fracties daarvan.

Certificaathoudersregister

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

Commanditaire Vennoot

Het Administratiekantoor en Hanzevast capital N.V., de Commanditaire Vennoten in het Fonds.

Directie

Het statutair bestuur van Hanzevast capital N.V., tevens statutair bestuurder van de Beherend Vennoot, welke de dagelijkse leiding heeft over Woned C.V.

DNB

De Nederlandsche Bank N.V.

EID

Essentiële-informatiedocument opgesteld in overeenstemming met Verordening (EU) nr. 1286/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 26 november 2014 over essentiële-informatiedocumenten (PRIIPs), zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Fonds

Woned C.V.

Fondsvoorwaarden

Het geheel van documenten die gezamenlijk de voorwaarden van het Fonds bepalen. Dit zijn de beheerovereenkomst, de bewaarovereenkomst, de administratievoorwaarden, de overeenkomst van Woned C.V. de statuten van het Administratiekantoor, en het Prospectus als ook de wijzigingen die hierin van tijd tot tijd 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%, zoals toegelicht in artikel 14.3. Deze koers is ook de uitgifteprijs.

Inkoopprijs

De inkoopprijs per Certificaat is de op het moment van inkoop geldende Handelskoers, verminderd met een afslag van 3,0%.

Inkoopperiode

Een periode waarin het Fonds verplicht is, behoudens bepaalde voorwaarden en omstandigheden, over te gaan tot 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.

Juridisch Eigenaar

Stichting Bewaarder Woned.

Nrgfo

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

Prospectus

Dit prospectus, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Participaties

Een gewone participatie in het commanditaire kapitaal van Woned C.V.

Prioriteit

De participaties in het commanditaire kapitaal van Woned C.V. waaraan bepaalde zeggenschapsrechten zijn verbonden.

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.

Vastgoedbeheer

Het dagelijkse technische, commercieel en administratief beheer van de vastgoedobjecten.

Website

De website van de Beheerder www.hanzevast.nl, met inbegrip van het beveiligde "Mijn Hanzevast" portal.

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 dit 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 dit 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 huidig 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 overeenkomstig het reglement van het Nederlandse Arbitrage instituut.

Voor het Fonds is het Essentiële-informatie-document (Eid) opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de aan deelname verbonden risico's. Het Eid 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 overeenkomst van Woned C.V.;
- de statuten van het Administratiekantoor en de administratievoorwaarden;
- het deelname-, inkoop-, en overdrachtsformulier;
- het Essentiële-informatiedocument.

De documenten zijn beschikbaar op de Website. Tevens liggen de Beheerovereenkomst, de Bewaarovereenkomst en de Bewaarnemingsovereenkomst ter inzage bij de Beheerder.

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%;
- indirect rendement: 3%;

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; en,
- 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 In- en uitstapmogelijkheden

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 Bewaarnemer

IQ EQ Depositary 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 Bewaarnemer zijn:

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

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

3.5 Rechtsverhouding

De rechtsverhouding tussen de Certificaathouders, de Beheerder, de Beherend Vennoot, Juridische Eigenaar, Administratiekantoor en de Bewaarnemer wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

4.1 Algemeen

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin Woned C.V. het economisch eigendom houdt van de vastgoedportefeuille. Het juridisch eigendom wordt gehouden door Stichting Bewaarder Woned. De Beherend Vennoot Woned B.V. heeft de dagelijkse leiding over Woned C.V., de directie van Beherend Vennoot Woned B.V. wordt gevormd door het statutair bestuur van Hanzevast capital N.V.

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.

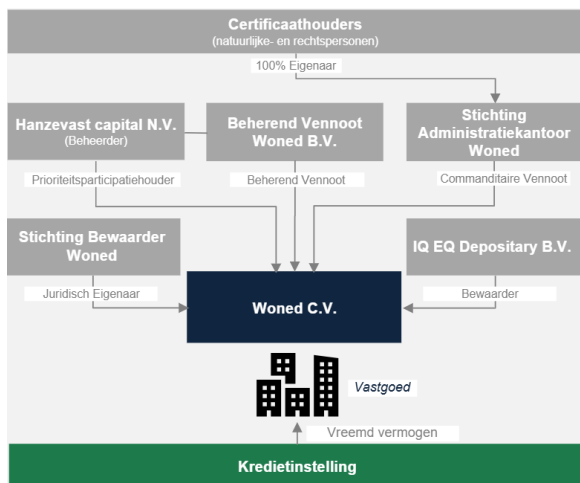
Door de structuur van het Fonds zijn Certificaathouders niet hoofdelijk aansprakelijk voor verplichtingen van het Fonds. Het risico van Certificaathouders is daarom beperkt tot de inleg. Het Fonds en de Beheerder staan ingeschreven in het AFM register als bedoeld in artikel 1:107 Wft. Woned C.V. kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en een abi in de zin van de AIFMD.

Organogram

De juridische structuur van het Fonds bestaat uit de volgende entiteiten:

1. Woned C.V. (Fonds);
2. Beherend Vennoot Woned B.V. (Beherend Vennoot);
3. Hanzevast capital N.V. (Beheerder);
4. Stichting Bewaarder Woned (Juridisch Eigenaar);
5. Stichting Administratiekantoor Woned (Administratiekantoor);
6. IQ EQ Depositary B.V. (Bewaarnemer).

Onderstaande organogram is een weergave van de rechtspersonen die verband houden met het Fonds.



Figuur 1: Organogram

4.2 De Beherend Vennoot

Beherend Vennoot Woned B.V. is de beherend vennoot van het Fonds. Dit betreft een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht op 24 oktober 2024, statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 95331441. De Beherend Vennoot het heeft beheer van het Fonds uitbesteed aan de Beheerder, zijnde Hanzevast capital N.V. (zie ook hoofdstuk 6 De Beheerder).

4.3 Woned C.V.

Algemene gegevens

Woned C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht opgericht op 25 oktober 2024, statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 95478302.

Het Fonds heeft een Beherend Vennoot, zijnde Beherend Vennoot Woned B.V. en twee Vennoten, zijnde Stichting Administratiekantoor Woned en Hanzevast capital N.V.

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

De inbreng van de Beherend Vennoot bestaat uit arbeid. Tegenover deze inbreng staat het recht op uitkering van de prestatievergoeding (indien en voor zover aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 16.3 wordt voldaan).

Bij oprichting bestond de inbreng in het Fonds van de Commanditaire Vennoot het Administratiekantoor uit goederen, zijnde het economische eigendom van het onroerend goed. Na oprichting bestaat de inbreng van de Commanditaire Vennoot het Administratiekantoor

uit kapitaal of goederen. Als gevolg van de maandelijkse certificering kan de omvang van de Participatie van tijd tot tijd wijzigen.

Kapitaal en participaties

Het commanditair kapitaal van Woned C.V. bedroeg ten tijde van de oprichting eenhonderdachttienduizend vijfhonderdeentien euro (€ 117.510), verdeeld in elfduizend zevenhonderdeenenvijftig Participaties, elk met een nominale waarde van tien euro (€ 10). Hanzevast capital N.V. is houder van 100 prioriteitsparticipaties in Woned C.V., elk met een nominale waarde van tien euro (€10).

Een volledig overzicht van de rechten van Prioriteitsparticipaties is opgenomen in de overeenkomst van Woned C.V. en de Administratievoorwaarden. De belangrijkste rechten van zijn thans:

- Voorstel tot wijziging van de C.V.-overeenkomst;
- voorstel tot schorsen en beëindigen van de Woned C.V. overeenkomst met de Beherend Vennoot;
- bevoegdheid besluiten van de Beherend Vennoot aan goedkeuring te onderwerpen;
- voorstel tot opheffing Woned C.V.;
- benoemen en schorsen bestuurders van het Administratiekantoor;
- goedkeuren wijzigingen van de administratievoorwaarden en van de statuten van het Administratiekantoor als gevolg waarvan de rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd.

4.4 Juridisch Eigenaar

Stichting Bewaarder Woned, houdt het juridisch eigendom van de vastgoedportefeuille en overige activa. De Juridisch Eigenaar is opgericht naar Nederlands recht als naamloze vennootschap op 6 januari 2017 en op 13 juni 2025 bij notariële akte omgezet in Stichting Bewaarder Woned en statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 67752527.

Het bestuur wordt gevoerd door de Beheerder. De Juridisch Eigenaar heeft als taak het houden van het juridische eigendom van het Fonds zoals vastgesteld in de Bewaarovereenkomst.

4.5 Het Administratiekantoor

Algemene gegevens

Stichting Administratiekantoor Woned is een stichting opgericht naar Nederlands recht op 20 maart 2018, statutair gevestigd te Groningen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder

nummer 71203648.

Het bestuur van het Administratiekantoor vertegenwoordigt het Administratiekantoor. Op de datum van het Prospectus wordt het bestuur gevormd door: de heren E. Ezinga en G.H. 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 Participaties, teneinde uitgifte en inkoop van Certificaten te faciliteren.

Taken

Het Administratiekantoor houdt als houder van de Participaties 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 Participaties in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden;
- goedkeuring aan- en verkoop van onroerend goed beleggingen;
- incasseren van uitkeringen van het Fonds en deze onverwijld aan de Certificaathouders voldoen;
- houden van juridisch eigendom van de Participaties;
- 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 te downloaden op de Website.

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. 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.

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

1. Verduurzaming

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

2. Uitbreiding van de woningvoorraad

Nederland kent een nijpend tekort aan woningen. Tot 2030 moeten er zo'n 900.000 woningen worden gebouwd¹. Het Fonds stimuleert en financiert de bouw van nieuwe woningen.

3. 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 voorzien¹. De portefeuille van het Fonds wordt derhalve hoofdzakelijk samengesteld uit woningen die boven de huurliberalisatiegrens verhuurd kunnen worden. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 betreft dit woningen vanaf 187 WWS-punten met een huurprijs van minimaal € 1.228,07 per maand in 2026.

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

Energielabel A

Het Fonds investeert in energiezuinige huurwoningen en streeft hierbij naar energielabel A als portefeuillegemiddelde. Indien woningen door het Fonds worden aangekocht die hier niet aan voldoen 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 vindt u in hoofdstuk 21 van dit prospectus en 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, milieu-technische 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 5%. Dit uitgangspunt is geen restrictie en kan aan de hand van kwaliteitscriteria, marktomstandigheden en portefeuillesamenstelling worden aangepast.

Het Fonds let op de volgende criteria:

- locatie (wijk-, regionaal- en nationaalniveau);
- de vraag naar huurwoningen in de regio;
- technische en bouwkundige staat;
- de verwachte huurprijs;
- aanwezige duurzaamheidsaspecten;
- de geldende eigendomssituatie;
- de aanwendbare gebruiksmogelijkheden;
- de monumentale status;
- 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. Alle criteria zowel op object- als portefeuilleniveau worden zorgvuldig 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 bestendige 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 -rapportage;
- coördinatie dagelijks vastgoedbeheerder;
- supervisie op kostenbewaking;
- naleving belegginsrestricties, aankoopbeleid en portefeuille samenstelling;
- verrichten renovaties.

5.5 Vastgoedbeheer

Het dagelijks vastgoedbeheer heeft betrekking op het technische en operationele beheer van de vastgoedobjecten. Proactief vastgoedbeheer is belangrijk voor het behalen van stabiele huurinkomsten.

De Beheerder kan er voor kiezen het vastgoedbeheer uit te besteden op grond van een schriftelijke uitbestedingsovereenkomst. De keuze voor een vastgoedbeheerder wordt op object niveau gemaakt. Op de datum van het Prospectus is Hanzevast real estate B.V. een aan de Beheerder gelieerde entiteit hiervoor aangesteld. Hanzevast real estate B.V. is sinds ruim 25 jaar gespecialiseerd in het verhuren en beheren van vastgoed.

Een 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 uitbestede vastgoedbeheer en monitort de werkzaamheden op doorlopende basis.

5.6 Beleggingsrestricties

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

- de waarde van een individueel object bedraagt maximaal 25% van de totale activa van het Fonds;
- minimaal 75% van de beleggingen van het Fonds in onroerend goed is geïnvesteerd in onroerend goed met een woonbestemming;
- minimaal 65% van de beleggingen van het Fonds in residentieel onroerend goed is geïnvesteerd in vrije sector huurwoningen;
- de beleggingen van het Fonds in onroerend goed zijn gelegen in Nederland;
- het Fonds ondergaat geen projectontwikkelingsrisico's;
- het Fonds investeert enkel 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 streeft naar een liquiditeitsreserve van 5% van het Eigen Vermogen, passend bij het illiquide karakter van vastgoed als beleggingscategorie. De liquiditeitsreserve en de inzet daarvan is geformaliseerd in het liquiditeitsbeleid van de Beheerder. Het liquiditeitsbeleid wordt periodiek beoordeeld en waar nodig geactualiseerd, en is op verzoek beschikbaar voor Certificaathouders.

De liquiditeiten worden conform de volgende prioriteitsvolgorde aangewend:

1. Wettelijke en contractuele verplichtingen, waaronder rente- en aflossing,

exploitatiekosten en werkkapitaal.

2. Verplichte inkoop van Certificaten binnen Inkoopperiodes, conform de Fondsdocumentatie.
3. Investerings die bijdragen aan de langetermijndoelstellingen van het Fonds, waaronder noodzakelijk onderhoud, verduurzaming, aankopen nieuw vastgoed en extra aflossing bancaire lening.
4. (Interim) uitkeringen aan Certificaathouders, mits het resultaat, de liquiditeitspositie en de prioriteiten (1) t/m (3) dit toelaten.
5. Tussentijdse (niet-verplichte) inkoopverzoeken buiten Inkoopperiodes, uitsluitend indien voldoende liquiditeit beschikbaar is na bovenstaande prioriteiten.

Het collectieve belang van het Fonds en haar Certificaathouders is leidend in de prioritering. De Directie kan, indien dit in het fondsbelang noodzakelijk wordt geacht, gemotiveerd afwijken van de hierboven beschreven volgorde.

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 Beheerder

6.1 Algemene gegevens

Hanzevast capital N.V. is de Beheerder van het Fonds, 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 sinds oprichting in 1995 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 mevrouw H.M. Wolters en de heer J.H. Wolters. Het curriculum vitae van de bestuurders is te vinden in hoofdstuk 18.

Mevrouw Wolters vormt ook de statutaire directie van Hanzevast real estate B.V. en bekleedt meerdere 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 vastgoedfondsen en één scheepvaartfonds die zijn gegrandfathered 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.

6.4 Aansprakelijkheid

Ter dekking van 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 de Beherend Vennoot van het Fonds. Ook zijn de taken van beheer overeengekomen in de Beheer-overeenkomst. 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 Vennoten van het Fonds bijeen, welke vergadering een andere Beheerder kan aanwijzen ter overneming van de beheertaken.

07 Bewaarnemer

7.1 Algemene gegevens

Als Bewaarnemer in de zin van de Wft treedt op IQ-EQ Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudend aan de Hoogoorddreef 15, te Amsterdam. De Bewaarnemer heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM.

7.2 Toezicht

IQ-EQ Depositary B.V. is goedgekeurd door de AFM om als Bewaarnemer van alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFMD op te treden.

7.3 Dienstverlening Bewaartaken

IQ-EQ Depositary B.V. treedt in relatie tot het Fonds op als Bewaarnemer als bedoeld in art. 1:1 Wft en komt alle plichten en verantwoordelijkheden van een Bewaarnemer van alternatieve beleggingsinstellingen ingevolge de Relevante Toezichtwetgeving na, waarbij de Bewaarnemer onafhankelijk en in het belang van het Fonds en haar Certificaathouders optreedt. De Bewaarnemer heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft

van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarnemer is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds.

Tussen de Beheerder en de Bewaarnemer van het Fonds is een Bewaarnemingsovereenkomst gesloten. De Bewaarnemer is geen partij bij de fondsvoorwaarden. 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 Bewaarnemer wordt op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders.

De hoofdtaken van de Bewaarnemer 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:
 - a. toezicht op een juiste vaststelling van de waarde van de portefeuille;
 - b. toezicht op een consequente uitvoering van het in het Prospectus vastgelegde beleggingsbeleid;
 - c. toezicht op een juiste en tijdige uitbetaling aan de Certificaathouders;
 - d. toezicht op een juiste uitvoering van emissies en ook van transacties tussen Certificaathouders;
 - e. algemeen toezicht op uitvoering van het beheer binnen alle wettelijke kaders en in lijn met de Fondsvoorwaarden.

Indien naar het oordeel van de Bewaarnemer 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 Bewaarnemer niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, moet de Bewaarnemer de AFM en/of de Certificaathouders informeren.

Delegatie door de Bewaarnemer

De taken welke de Bewaarnemer vervult teneinde te voldoen aan de hierboven genoemde verplichtingen van de Bewaarnemer 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 Bewaarnemer

De Bewaarnemer zal als zodanig defungeren:

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

De Bewaarnemer 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 Bewaarnemer verwacht kan worden dat hij langer functioneert als Bewaarnemer. De Bewaarnemer is echter pas ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de bewaarfunctie, wanneer een opvolgend Bewaarnemer diens taken overneemt. worden dat hij langer functioneert als Bewaarder. De Bewaarnemer is echter pas ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de bewaarfunctie, wanneer een opvolgend Bewaarnemer diens taken overneemt.

Vervanging van de Bewaarnemer

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

7.4 Overige informatie

Aansprakelijkheid Bewaarnemer

De Bewaarnemer is jegens het Fonds en/of de Certificaathouders aansprakelijk voor alle verliezen voor zover zij ondervinden, doordat de Bewaarnemer zijn verplichtingen met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Ook indien de Bewaarnemer de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed.

Eigen vermogen Bewaarnemer, jaarrekening Bewaarnemer en statuten

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

registeraccountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeuringsverklaring.

Bewaarnemer niet gelieerd aan de Beheerder

De Beheerder en de Bewaarnemer zijn juridisch en ook op geen enkele andere wijze gelieerd. De onafhankelijkheid van de Bewaarnemer ten opzichte van de Beheerder is daarmee 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 Participaties 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 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 geadministreerd 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:

- tot gehele of gedeeltelijke decertificering
- dan wel verkoop van de door het Administratiekantoor geadministreerde Participaties;
- tot juridische fusie of juridische splitsing van het Administratiekantoor;
- tot wijzigen van de beleggingsrestricties, als opgenomen in paragraaf 5.6;
- tot wijzigen van financieringsrestricties, als opgenomen in paragraaf 11.1;
- wijzigingen van de Statuten van het Administratiekantoor 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.

Type	Certificaten van Participaties
Valuta	Euro
Minimum deelname	€ 1.000
Minimale vervolgstorting	€ 100
Rendementsuitkering	Per kwartaal
Sluitingsdatum deelnameverzoeken	23.59 uur op de laatste Werkdag van elke maand
Toekenning deelnameverzoeken	Eerste Werkdag van elke maand
Sluitingsdatum inkoopperiode	Laatste Werkdag voor een Inkoopperiode
Toekenning inkoopverzoeken	Laatste Werkdag van Inkoopperiode
Looptijd Inkoopperiodes	12 kalendermaanden
Frequentie Inkoopperiodes	Inkoopperiodes vinden plaats: 48 kalendermaanden na toekenning van het Certificaat en elke 48 kalendermaanden na einde vorige Inkoopperiode
Verhandelbaar	Ja, na goedkeuring van de Directie
Beursnotering	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 kan 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 reden besluiten deelnameverzoeken geheel of gedeeltelijk af te wijzen. De Directie kan tevens zonder opgaaf van reden 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 specificeren 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 inkoopformulier zal het Fonds controleren of het een inkoopverzoek binnen of buiten de Inkoopperiode betreft. Indien de Certificaathouder een verzoek tot inkoop buiten de inkoopperiode doet, zal het Fonds op basis van discretionair besluit de aangeboden Certificaten proberen te matchen met ontvangen deelnameverzoeken of indien en voor zover dit mogelijk is of indien de liquiditeitspositie van het Fonds dit toelaat de aangeboden Certificaten in eigen kapitaal te verkrijgen. Het Fonds is hiertoe echter niet verplicht buiten Inkoopperiodes en de Directie kan zonder opgaaf van reden 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% ten gunste van het Fonds. 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. Tijdens een opschorting vindt geen inkoop plaats en kunnen Certificaathouders niet uitreden. Tijdens een opschorting vindt geen inkoop plaats en kunnen Certificaathouders niet uitreden. De start- en einddata van de Inkoopperiodes blijven ongewijzigd; een opschorting leidt niet tot verlenging of enig 'inhaalrecht'. Indien een Inkoopperiode geheel of gedeeltelijk samenvalt met een periode van opschorting, verstrijkt die

Inkoopperiode zonder inkoop en ontstaat na heropening geen aanspraak op inkoop over die (verstreken) Inkoopperiode.

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.

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)uitkering 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 gaven de 100 prioriteitsparticipaties jaarlijks recht op 2% preferente rendementsuitkering over hun nominale waarde. Dit betreft een totaalbedrag van €200 per jaar. Uit de winst wordt allereerst zo mogelijk preferent rendement op de prioriteitsparticipaties uitgekeerd.

10.2 Uitkeringsbeleid

Het Fonds heeft als beleid dat het gerealiseerde reguliere bedrijfsresultaat wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders. Rendementsuitkeringen worden automatisch herbelegd in het Fonds. Op verzoek van de Certificaathouder kan de uitkering worden uitbetaald. Het Fonds keert, indien het resultaat dit toelaat, op besluit van de Directie per kwartaal uit. De hoogte van de interim uitkering 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 uitkeringen worden gedaan die (tijdelijk) hoger zijn dan het beleggingsresultaat.

De betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze

van betaalbaarstelling worden bekendgemaakt via de Website.

11 Financierings-structuur

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. Het Fonds maximeert de toegestane vreemd vermogen financiering op fondsniveau 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 lenings-overeenkomst 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 C.V. en toekomstig andere deelnemingen.

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

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 deelname in het Fonds zijn (financiële) risico's verbonden, waaronder het risico dat de gehele investering verloren kan gaan. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's gerelateerd aan deelname in het Fonds beschreven. Bij de selectie is rekening gehouden met 1) de potentiële gevolgen voor beleggers en 2) de waarschijnlijkheid dat een risico' zich voordoet. De opsomming in dit hoofdstuk is niet uitputtend. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die niet in dit hoofdstuk worden beschreven, maar die toch tot gevolg hebben dat het rendement van het Fonds afwijkt van het geprognostiseerde rendement. Er worden geen garanties gegeven dat de diverse beleggingsdoelstellingen zoals beschreven in dit Prospectus daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. De waarde van de beleggingen van het Fonds kunnen fluctueren. Als gevolg daarvan kan een Certificaathouder mogelijk minder terugkrijgen dan hij heeft ingelegd of zijn inleg zelfs geheel verliezen.

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

Risicofactoren

De waarde van de Certificaten is onder andere afhankelijk van de waarde van het vastgoed waarin het Fonds belegt en de keuzes die worden gemaakt bij de uitvoering van het beleggingsbeleid. De waarde van de Certificaten kan fluctueren en is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling in de vastgoedmarkt waarin wordt belegd. Daarnaast kunnen fluctuaties optreden in de opbrengsten van het Fonds. Beide omstandigheden 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; en,

- overige risico's.

12.2 Algemene risicofactoren Rendementsrisico

Rendementsrisico's

Het rendementsrisico betreft het risico dat het rendement van het Fonds lager uitvalt dan het geprognoseerde. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen als gevolg van waarde schommelingen van het vastgoed en/of fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie. Het rendement op investeringen van het Fonds, over de periode van aankoop tot verkoop, staat pas vast op het verkoopmoment van die investering. Er bestaat geen enkele garantie, noch worden er garanties verstrekt door derden dat de beleggingsdoelstellingen en/of de rendementsdoelstelling van het Fonds worden behaald.

Marktrisico

Het marktrisico betreft het risico dat een belegging in waarde daalt, doordat de markt waarin wordt belegd als geheel beweegt. De waardedaling houdt in dat geval geen verband met omstandigheden van de individuele belegging maar met de (vastgoed) markt als geheel. Bij een negatief sentiment op de vastgoed markt zullen prijzen van vastgoed dalen. Dit marktsentiment kan door diverse factoren worden beïnvloed, zoals bijvoorbeeld het consumentenvertrouwen in de economie of een (dreigende) verandering van de rente op de kapitaalmarkt. Een negatief sentiment op de residentiële vastgoed markt kan onder andere tot gevolg hebben dat:

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

Bovenstaande gevolgen kunnen een negatieve weerslag hebben op het Fonds en de haalbaarheid van de beleggingsdoelstellingen.

Daarnaast kan een negatief marktsentiment tot gevolg hebben dat er een gebrek aan financiering ontstaat dat beschikbaar is voor de vastgoed markt. Hierdoor kan het voorkomen dat herfinanciering van bestaande leningen moeilijk of tegen ongunstigere condities afgesloten moeten worden. Dit 'financieringsrisico' is nader toegelicht in paragraaf 12.3.

Rente en inflatierisico

Het algemene inflatierisico 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. Door het gebruik van vreemd vermogen financiering binnen het Fonds kan een stijging van de rente hogere rentelasten tot gevolg hebben. Verder kan de stijgende rente een negatief effect hebben op de waarde van de beleggingen.

Duurzaamheidsrisico

Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame of 'groene' belegging te bieden. De onderliggende beleggingen houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. Echter, in het beleggingsbeleid worden duurzaamheidsrisico's wel in aanmerking genomen, aangezien duurzaamheidsrisico's een negatieve impact kunnen hebben op de waardeontwikkeling van de belegging. Een duurzaamheidsrisico betreft het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied (ESG). Duurzaamheidsrisico's waar het Fonds mee te maken kan krijgen zijn bijvoorbeeld:

Gevolgen van klimaatverandering en een stijgende zeespiegel kunnen vastgoedobjecten in het Fonds worden blootgesteld aan waterschade indien de objecten zich in een risicogebied bevinden. Schade aan de beleggingsobjecten als gevolg van klimaatverandering kan een negatief effect op het rendement hebben.

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

Verder kunnen (onvoorziene) wijzigingen in (toekomstige) wet- en regelgeving omtrent duurzaamheidsvereisten voor de woningmarkt risico's met zich mee brengen voor het Fonds. Daarnaast kan de overheid de huurprijzen of huurindexering maximaliseren of voor beleggers beperkingen opleggen voor het aankopen van vastgoed op nationaal of regionaal niveau. Ook overheidsbeleid vanuit sociale overwegingen kan 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 Fonds kan op dat moment haar beschikbare liquiditeiten niet direct volledig investeren. Het behalen van de rendements-doelstelling is mede afhankelijk van de termijn waarop passende investeringen kunnen worden gedaan. Het Fonds staat daarnaast in concurrentie met andere investeerders. Grotere concurrentie zorgt doorgaans voor een stijging van de marktprijs. Dit kan ertoe leiden dat vastgoed aangekocht wordt voor lagere bruto aanvangsrendementen dan uiteengezet in paragraaf 5.3. Een dergelijke situatie belemmert het Fonds bij het behalen van de rendementsdoelstelling.

Financieringsrisico

Het financieringsrisico betreft het risico dat het effect van negatieve fluctuaties in de waarde van en inkomsten uit beleggingen 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 kan een negatief effect hebben 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.

Indien de opbrengsten van het Fonds niet voldoende zijn om de verplichtingen jegens financiers te voldoen, 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 haar verplichtingen te voldoen, bijvoorbeeld omdat beleggingen niet tijdig of tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden verkocht. Het liquiditeitsrisico wordt versterkt door het in paragraaf 12.4 omschreven tijds 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 waarderings 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 waardes 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 prijs 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, bijvoorbeeld als gevolg van haar financiële situatie. De belangrijkste tegenpartijen zijn leveranciers die diensten verlenen aan het Fonds zoals de Accountant, de vastgoedbeheerder(s) en onderhouds-leveranciers. Het tegenpartij risico wordt beperkt door het selecteren van tegenpartijen met voldoende kredietwaardigheid.

Het debiteurenrisico betreft het risico op wanbetaling van debiteuren. De huurders van het vastgoed zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Rendementsuitkeringen zijn afhankelijk van het inkomen gegenereerd uit verhuur van het vastgoed in eigendom van het Fonds. Het in gebreke blijven van huurders m.b.t. de betaling van huur kan een negatief effect hebben op de mogelijkheid om (interim) uitkeringen te doen. Het debiteurenrisico wordt beperkt door het selecteren van huurders met voldoende kredietwaardigheid.

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

Flexibiliteitsrisico

Het flexibiliteitsrisico betreft het risico dat Certificaathouders hun Certificaten mogelijk niet vroegtijdig kunnen verkopen. Het Fonds is enkel verplicht gedurende de Inkoopperiodes Certificaten in te kopen. 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 bestaat het risico dat Certificaathouders hun Certificaten mogelijk niet vroegtijdig kunnen verkopen op een door hen gewenste moment. De Certificaten worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt en het Fonds heeft buiten Inkoopperiodes geen verplichting om Certificaten in te kopen.

Daarnaast bestaat het risico dat het Fonds behoudens bijzondere omstandigheden overgaat tot een (tijdelijke) opschorting van de inkoop van Certificaten gedurende een Inkoopperiode. Er kan tot opschorting worden overgegaan onder de voorwaarden zoals omschreven in paragraaf 9.3. Het doel van een opschorting is het beschermen van het Fonds en de belangen van alle Certificaathouders. Het gevolg van een opschorting is dat het Fonds geen Certificaten inkoopt en Certificaathouders niet kunnen uittreden gedurende de relevante Inkoopperiode.

Kapitaalrisico

Het kapitaalrisico betreft het risico dat het fondsvermogen vermindert als gevolg van de inkoop van Certificaten en rendementsuitkeringen 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. Daarnaast bestaat het risico dat het Fonds, met (interim) uitkeringen die hoger zijn dan het netto exploitatieresultaat het vermogen van het Fonds vermindert.

12.6 Overige risico's

Risico op wijzigingen van fiscale wetgeving

Het risico op wijzigingen van fiscale wetgeving betreft het risico dat fiscale wetgeving zodanig wijzigt dat de fiscale en de financiële positie van het Fonds negatief beïnvloed wordt.

Risico op belangenconflicten

Het risico op belangenconflicten betreft het risico dat er tegenstrijdige belangen tussen de Beheerder (of aan de Beheerder gelieerde entiteiten) en de Certificaathouders ontstaan. Er kunnen zich situaties voordoen die een onafhankelijke houding van de Beheerder in de weg staan. Bijvoorbeeld het aanstellen van Hanzevast Real Estate B.V., een gelieerde entiteit aan de Beheerder, als vastgoedbeheerder. De Beheerder past een adequaat beleid toe ter waarborging van een integere uitoefening van haar taken en een zorgvuldige dienstverlening (als bedoeld in de artikelen 4:11, 4:14 en 4:25 van de Wft). Dit beleid is vooral gericht op het beschermen van de belangen van de Certificaathouders en het (zoveel mogelijk) vermijden en beperken van belangenconflicten. Indien belangenconflicten desalniettemin onvermijdelijk zijn, zullen deze worden onderkend, beheerst, gecontroleerd en indien noodzakelijk 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 op het Fonds en Certificaathouders.

Niet-verzekerbare risico's

Het niet-verzekerbare risico betreft het risico dat bepaalde fysieke schade aan de beleggingen niet verzekeraar zijn. Al het vastgoed gehouden door het Fonds wordt verzekerd met een pakket aan marktconforme verzekeringen. Er bestaat echter geen garantie dat alle verkeringsclaims verhaalbaar 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/of 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 beleggingen van het Fonds beïnvloed worden door politieke ontwikkelingen. Zo kan de politiek bijvoorbeeld besluiten om het huren en de huurprijs in de vrije sector op enig moment op een andere wijze te reguleren dan het geval is op de uitgiftedatum van dit Prospectus.

13 Fiscale aspecten

13.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de hoofdlijnen van de Nederlandse belastingheffing op niveau van het Fonds en op niveau van een Certificaathouder in het Fonds. Bij de beschrijving van de fiscale positie van een Certificaathouder wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere beleggers ('natuurlijke personen') en zakelijke beleggers ('rechtspersonen'). Uitgangspunt is dat de fiscale woonplaats/vestigingsplaats in Nederland is gelegen.

De informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard en vormt geen advies over een specifieke persoonlijke situatie van een Certificaathouder. De informatie is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving en jurisprudentie op het moment van publicatie van dit Prospectus en is derhalve onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen.

13.2 Fiscale positie van het Fonds

Vennootschapsbelasting

Het Fonds is een in Nederland gevestigd commanditaire vennootschap welke opgericht is

naar Nederlands recht en welke kwalificeert als fiscaal transparant voor de vennootschapsbelasting. Het Fonds kwalificeert op basis van de Fondsvoorwaarden ('inkoopvariant') niet als fonds voor gemene rekening.

De Participaties in het Fonds worden gehouden door het Administratiekantoor ten behoeve van en voor rekening van de Certificaathouders in het Fonds. Deelnemers verkrijgen Certificaten door het storten van kapitaal in het Fonds. De fondsstructuur is nader toegelicht in hoofdstuk 4 van dit Prospectus.

Dividendbelasting

Dividenduitkeringen door het Fonds aan haar Certificaathouders zijn niet onderworpen aan dividendbelasting.

Omzetbelasting

Het Fonds verricht zowel belaste als vrijgestelde prestaties voor de omzetbelasting. Het Fonds is daardoor gedeeltelijk belastingplichtig voor de omzetbelasting. Bij het Fonds in rekening gebrachte omzetbelasting kan gedeeltelijk (pro rata aftrek van voorbelasting) in aftrek worden gebracht. De omzetbelasting die niet in aftrek kan worden gebracht, kwalificeert als kosten voor het Fonds.

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen vastgoed is door het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 8% (2026).

13.3 Fiscale positie van de Certificaathouders

Natuurlijke personen

De inkomstenbelasting van een in Nederland woonachtig natuurlijk persoon wordt geheven over het in een kalenderjaar genoten belastbaar inkomen uit:

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

Een in Nederland woonachtig natuurlijk persoon die deelneemt in het Fonds als Certificaathouder en voor wie de deelname niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden', dient zijn/haar Certificaten te rekenen tot het 'inkomen uit sparen en beleggen' (box 3).

Indien de Certificaten onderdeel uitmaken van het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van 'resultaat uit overige werkzaamheden', dan dienen de Certificaten toegerekend te worden aan het 'inkomen uit werk en woning' (box 1) van de Certificaathouder.

Box 3: Inkomen uit sparen en beleggen

Indien de Certificaten niet behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder en de Certificaathouder ter zake van de Certificaten geen resultaat uit overige werkzaamheden geniet, worden de Certificaten gerekend tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen in box 3 van de inkomstenbelasting.

Voor de belastingheffing in box 3 van de inkomstenbelasting wordt aangesloten bij (1) de omvang van het totale vermogen van de Certificaathouder, na aftrek van het heffingsvrij vermogen ter hoogte van € 59.357 per fiscaal partner (2026), en (2) de vermogenscategorie waarvoor het betreffende vermogensbestanddeel kwalificeert. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie vermogenscategorieën:

1. Bank- en spaartegoeden;
2. Beleggingen/ andere bezittingen; en,
3. Schulden.

De Certificaten in het Fonds worden gerekend tot categorie 2 'beleggingen/ andere bezittingen'. Over het vermogen dat uitgaat boven de grens van het heffingsvrij vermogen, wordt afhankelijk van de vermogenscategorie het volgende forfaitaire rendement in aanmerking genomen (2026):

1. Bank- en spaartegoeden: 1,28%;
2. Beleggingen/ andere bezittingen: 6,00%; en,
3. Schulden: 2,70%.

De hierboven weergegeven forfaitaire rendementspercentages voor vermogenscategorie 1 en 3 betreffen voorlopige percentages. Deze percentages zijn mede afhankelijk van actuele gemiddelden over het betreffende belastingjaar en worden derhalve pas na afloop van het belastingjaar definitief vastgesteld. Het forfaitaire rendementspercentage voor vermogenscategorie 2 – waar de Certificaten in het Fonds eveneens aan toegerekend worden – staat definitief vast voor 2026.

De grondslag waarover het forfaitaire rendement wordt berekend, is de waarde in het economisch verkeer van de bezittingen en schulden op peildatum 1 januari van het betreffende belastingjaar. Schulden komen slechts in mindering

voor zover deze meer bedragen dan € 3.800 per fiscaal partner (2026). Het veronderstelde forfaitaire rendement wordt voorts belast tegen 36% inkomstenbelasting (2026).

Jurisprudentie box 3 Hoge Raad

De wetgever is momenteel bezig met een ingrijpende herziening van het box 3-stelsel. Aanleiding voor deze herziening zijn de arresten van de Hoge Raad van 24 december 2021 en 6 en 14 juni 2024. In deze arresten heeft de Hoge Raad geoordeeld dat box 3 in de huidige vorm de fundamentele rechten van belastingplichtigen schendt. Indien het werkelijke rendement van een belastingplichtige lager is dan het forfaitair vastgestelde rendement, moet een belastingplichtige de mogelijkheid krijgen om belast te worden op basis van het lagere werkelijk behaalde rendement, aldus de Hoge Raad.

Om het werkelijk behaalde rendement door een belastingplichtige aannemelijk te maken, heeft de Belastingdienst het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar gesteld.

De uiteindelijke nieuwe box 3 wetgeving die uitsluitend het werkelijk behaalde rendement in de heffing van box 3 moet betrekken, wordt in ieder geval niet voor 2028 verwacht. Omdat de vormgeving van de nieuwe wetgeving momenteel nog onvoldoende duidelijk is, wordt deze niet in dit Prospectus behandeld.

Box 1: Inkomen uit werk en woning

Indien de Certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of de Certificaathouder ter zake van de Certificaten resultaat uit overige werkzaamheden geniet, worden de Certificaten gerekend tot het belastbaar inkomen uit werk en woning in box 1 van de inkomstenbelasting.

Uitgekeerde dividenden op en behaalde vermogenswinsten met de Certificaten, worden in box 1 progressief belast tegen een tarief van maximaal 49,5% (2026). Eventuele verliezen kunnen in aftrek worden gebracht ten laste van het overige inkomen uit werk en woning van de Certificaathouder. Mocht het inkomen uit werk en woning in enig jaar ontoereikend zijn om het volledige verlies in een keer te verrekenen, dan kan het verlies (gedeeltelijk) worden verrekend met het inkomen in box 1 uit de drie voorgaande kalenderjaar of de negen daaropvolgende kalenderjaren.

Rechtspersonen

Voor een in Nederland gevestigde rechtspersoon die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting

en die Certificaten houdt in het Fonds, maken de ontvangen dividenden en eventuele gerealiseerde vermogenswinsten onderdeel uit van de belastbare winst. De winst is progressief belast tegen een tarief van maximaal 25,8% (2026). Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst worden gebracht in het betreffende jaar of worden verrekend met winsten uit het voorgaande jaar of toekomstige jaren (onbeperkt voorwaarts verrekenbaar).

13.4 Overige bepalingen

Herinvesteringreserve

Een deelname in het Fonds kwalificeert onder voorwaarden als herinvestering voor de herinvesteringreserve. In bepaalde gevallen kunnen ondernemers hun herinvesteringreserve aanwenden om via het Fonds in vastgoed te investeren.

Voor toepassing van de herinvesteringreserve gelden een aantal strikte fiscale voorwaarden. Derhalve raden wij u aan hierover altijd advies in te winnen bij uw belastingadviseur.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van Certificaten in het Fonds is in beginsel niet onderworpen aan overdrachtsbelasting, mits de Certificaathouder met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Certificaten niet meer dan een derde of meer van de uitstaande Certificaten verkrijgt, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of een verbonden natuurlijk persoon.

Schenk- en erfbelasting

In geval van vererving of schenking van de Certificaten is de waarde in het economische verkeer op het moment van vererving/ schenking in beginsel onderworpen aan schenk- of 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.

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 of vaker indien de directie dit nodig acht. 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 de vastgoedbeleggingen kan worden opgeschort in de bijzondere omstandigheid dat de onderliggende informatie noodzakelijk voor het uitvoeren van de portefeulletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De jaarlijkse taxatie, of eventuele verhindering hiervan, worden jaarlijks 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 waarop 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 huurbesteding en makelaarsprovisies verhuur

Kosten voor huurbesteding 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. Huurbestedingskosten 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 waarderingsgrondslagen 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 is een commanditaire vennootschap welke kwalificeert als fiscaal transparant voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Hierdoor zijn geen waarderingsgrondslagen weergegeven voor de aan vennootschapsbelasting gerelateerde posten.

Oprichtingskosten

De in paragraaf 16.2 omschreven oprichtingskosten zijn 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 waarderingsgrondslagen.

De Intrinsieke Waarde per Certificaat wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het aantal geplaatste Certificaten. De Bewaarnemer 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

Investerders 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 om te zorgen dat aankoop- en oprichtingskosten op een redelijke wijze worden verdeeld over Certificaathouders. In deze berekeningen worden de gemaakte aankoop- en oprichtingskosten over een looptijd van 10 jaar lineair afgeschreven. De Beheerder houdt hiertoe een administratie bij die

de basis vormt voor berekening van de Handelskoers.

Op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslagen, zoals omschreven in paragraaf 14.1, worden aankoopkosten verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en oprichtingskosten direct ten laste van het resultaat gebracht. Hierdoor komen aankoop- en oprichtingskosten in één jaar geheel ten laste van het resultaat. Zonder correctie delen Certificaathouders die deelnemen na het moment van aankoop en/of oprichting niet mee in de lasten en worden daarmee in zekere zin bevoordeeld ten opzichte van zittende Certificaathouders.

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 zes 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 openbaar. De jaarrekening, het jaarverslag alsmede de overige gegevens 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:

- het percentage van de activa van het Fonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- 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:

- 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;
- 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 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 Vergadering van Vennoten

Binnen zes maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse Vergadering van Vennoten van het Fonds gehouden. Toegang tot deze vergadering hebben de Vennoten, 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;
13. het Essentiële-informatiedocument;
14. de klachtenprocedure van de Beheerder;
15. het beloningsbeleid van de Beheerder; en
16. het belangenconflictenbeleid van de Beheerder.

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;
- de bewaarnemingsovereenkomst; en
- elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingeval 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 van 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 Fondsoprichting

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 en Beherend Vennoot

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 Beherend Vennoot 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 goedgemaakt moeten worden alvorens de Beherend Vennoot 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 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 vastgoedbeheerder(s) direct in rekening gebracht bij het Fonds, komen ten laste van het resultaat en kunnen zowel positief als negatief fluctueren.

16.5 Overige vergoedingen

Bewaarnemingsvergoeding

De Bewaarnemer ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 12.000. Daarnaast wordt een variabele vergoeding van 0,02% van het totaal beheerd vermogen tot €50 miljoen in rekening gebracht. 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 € 6.800 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 Essentiële-informatiedocument 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 welke beschikbaar is op de Website. Aan eenieder wordt op verzoek kosteloos een afschrift van het actuele beloningsbeleid 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 Bewaarnemer 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.

Gelijke en billijke behandeling

Certificaathouders in het Fonds kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds behandelt Certificaathouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, altijd gelijk. De billijke en gelijke behandeling die een Certificaathouder mag verwachten wordt verder gewaarborgd door de CV-akte, de Administratievoorwaarden en het juridische en toezichtrechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder ziet toe op naleving van de regels die een gelijke behandeling waarborgen.

Vragen en klachtenprocedure

In "Mijn Hanzevast" en op de Website zijn antwoorden geformuleerd op vragen die vaker gesteld worden onder 'Veelgestelde vragen'. Verder kunnen vragen en/of klachten over de Beheerder, het Fonds of de Bewaarnemer

schriftelijk via participanten@hanzevast.nl worden ingediend bij de Beheerder. De Beheerder behandelt deze overeenkomstig de door haar vastgestelde klachtenprocedure, welke is gepubliceerd op de Website. Indien een participant en de Beheerder niet tot een vergelijk komen, kan deze zich wenden tot de Stichting Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag (info@kifid.nl). Hanzevast capital N.V. is sinds 2007 aangesloten bij het Kifid.

Geleerde 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 geleerde 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 wijzigingen aanbrengen in de Fondsvoorwaarden, waaronder wijzigingen van het Prospectus (inclusief het beleggingsbeleid) voor zover deze geen verband houden met onderdelen die mede uitgewerkt zijn in de Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor of de CV-overeenkomst van Woned C.V. 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 geeft weer 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

Op voorstel van de Beheerder kunnen de Commanditaire Vennoten 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.

17.4 Duurzaamheidsaspecten

De SFDR en taxonomieverordening zijn van toepassing op de Beheerder en het Fonds. De SFDR maakt onderdeel uit van het 'Actieplan: duurzame groei financieren' opgesteld door de Europese Commissie en is gericht op het behalen van de klimaatdoelen zoals geformuleerd in het Klimaatakkoord van Parijs. Op 1 januari 2022 is daarnaast de Europese verordening betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen (Taxonomie Verordening) in werking getreden. De Taxonomie Verordening beoogt dat bedrijven (waaronder beheerders van beleggingsinstellingen) aan de hand van voorgeschreven criteria bepalen of hun economische activiteiten kwalificeren als ecologisch duurzaam in de zin van de Taxonomie Verordening. Op basis van bovenstaande dient de Beheerder bepaalde informatie over duurzaamheidsaspecten openbaar te maken. Die informatie is hierna opgenomen.

Hoe gaat de Beheerder om met duurzaamheidsrisico's?

Het Fonds heeft niet als doelstelling in het beleggingsbeleid om ecologische of sociale kenmerken of een combinatie daarvan te stimuleren zoals bedoeld in artikel 8 SFDR. Daarnaast focust het beleggingsbeleid zich niet op investeringen die kwalificeren als 'duurzame belegging' in de zin van de SFDR (zoals beschreven in artikel 9 SFDR). Het Fonds houdt geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening. Een belegging in het Fonds is derhalve geen duurzame belegging in de zin van de SFDR. Echter erkent de Beheerder dat duurzaamheidsrisico's mogelijk een negatieve impact kunnen hebben op de waarde van de belegging. Daarom worden duurzaamheidsrisico's door de Beheerder in het portefeuillebeheer in aanmerking genomen. Een duurzaamheidsrisico is het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied (ESG) gebied.

Integratie duurzaamheidsrisico's in beleggings-beslissingsproces

De Beheerder neemt duurzaamheidsrisico's mee in haar portefeuillebeheer, en tracht deze zo goed en tijdig mogelijk te identificeren en waar mogelijk te beperken en mitigeren. Er zijn drie momenten waarin duurzaamheidsrisico's met name een rol spelen: 1) definiëren van het fondsbeleid, inclusief aankoopbeleid bij fondsinitiatie, 2) Aan- en verkoopbeslissing van een object binnen het Fonds gedurende de looptijd en 3) het dagelijks vastgoedbeheer van de objecten.

Integratie duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

Uitgangspunt bij de toekenning van eventuele variabele beloningen is dat te allen tijde voorkomen dient te worden dat de beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van Participanten, beleggers, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van de belegging en het rendement of de Beheerder zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. De basis voor eventuele variabele beloningen zijn in beginsel de prestatiecriteria voor individuele medewerkers. De wijze waarop duurzaamheidsrisico's adequaat worden meegenomen in het portefeuillebeheer, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zijn van invloed op de vaststelling of aan de voorgenoemde prestatiecriteria is voldaan.

Hoe gaat de Beheerder om met negatieve effecten op duurzaamheid?

Duurzaamheidsfactoren zijn bijvoorbeeld ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping. Hiervoor is toegelicht dat zulke factoren van invloed kunnen zijn op (de waarde van) de belegging. Andersom kunnen beleggingen echter ook van invloed zijn op duurzaamheidsfactoren. De Beheerder is van mening dat het gezien haar eerder genoemde beleggingsbeleid, (inclusief het feit dat het Fonds geen ESG kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft), het niet betekenisvol is om de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te meten. Een besluit om dit wel te doen zou betekenen dat de Beheerder een gedetailleerde duurzaamheidsverklaring op fondsniveau zou moeten afgeven volgens een specifiek format (het zogenoemde 'principle adverse impact' ('PAI') statement). Gezien het beleggingsbeleid, het proportionaliteitsperspectief en het feit dat de benodigde informatie om de verplichtingen die met

een PAI-statement gepaard gaan op een betekenisvolle wijze na te komen, vooralsnog niet beschikbaar binnen de Beheerder is, het voor de Beheerder op dit moment niet opportuun is om een dergelijke verklaring op fondsniveau af te geven. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven of beleggers in een of meerdere fondsen hierom collectief en expliciet verzoeken, zal de Beheerder opnieuw afwegen of zij een duurzaamheidsverklaring wenst af te geven op fondsniveau.

Taxonomie-verklaring

De EU Taxonomie is een classificatiesysteem dat aangeeft welke economische activiteiten als duurzaam worden beschouwd. Indien een financieel product ESG kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft dan dient men dit onder de SFDR verplicht te rapporteren op de EU Taxonomie. Er dient dan te worden aangegeven hoe en in welke mate het Fonds en de belegging economische activiteiten zijn die als ecologisch duurzaam kunnen worden aangemerkt. Het Fonds promoot geen ESG kenmerken en focust niet op investeringen die kwalificeren als 'duurzame belegging' in de zin van de SFDR (zoals beschreven in artikel 9 SFDR). Daarom dient overeenkomstig artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 te worden vermeld dat het Fonds geen rekening houdt met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de 'Taxonomie Verordening'.

18 Curriculum vitae bestuurders

18.1 De Beheerder

Mevrouw H.M. Wolters

Na het gymnasium te Groningen heeft mevrouw Wolters aan de Rijksuniversiteit Groningen International Economics & Business Economics alsmede een master Finance afgerond. Na haar afstuderen heeft zij 10 jaar bij KPMG München in Strategie & Organisation gewerkt. In die hoedanigheid adviseerde zij o.a. grote beursgenoteerde bedrijven bij het ontwikkelen en implementeren van duurzame toekomstbestendige en resultaatgerichte bedrijfsstrategieën. Zij is tevens Chartered Financial Analyst (CFA) Charterholder. Sinds september 2022 heeft mevrouw Wolters de dagelijkse leiding van Hanzevast capital N.V. Zij verruilde hiermee haar plaats als lid van de Raad van Commissarissen van Hanzevast capital N.V. Zij maakt ook deel uit

van de directie van Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V.

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. Hij brengt zijn jarenlange expertise op het gebied van beleggen in onroerend goed en scheepvaart in.

18.2 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.

De heer G.H. 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, 2 februari januari 2026

20 Betrokken partijen

Accountant

De Jong & Laan Accountants & Belastingadviseurs

Lübeckweg 2
9723 HE Groningen

☎ +31 50 316 6966
✉ groningen@jonglaan.nl
💻 www.jonglaan.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

IQ EQ Depositary B.V.

Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

☎ +31 20 522 2555
💻 www.iqeq.com/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

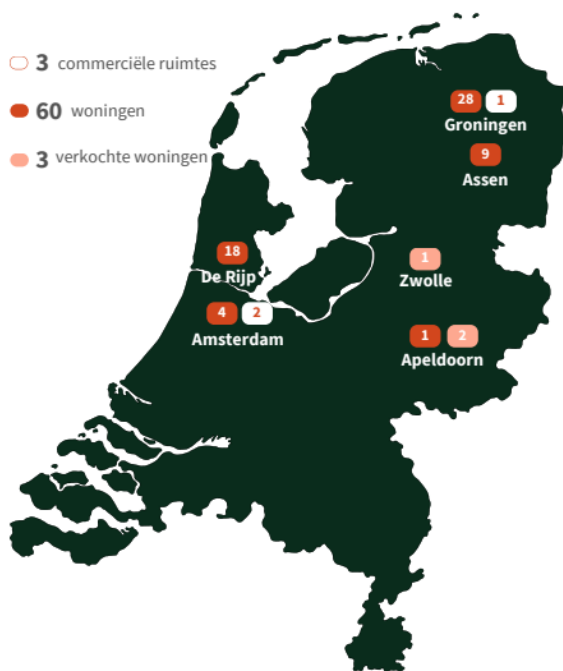
Autoriteit Financiële Markten

Vijzelgracht 50
1017 HS Amsterdam

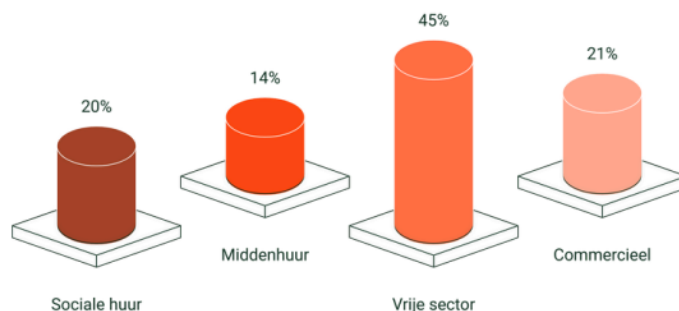
☎ +31 800 5400 540
💻 www.afm.nl

21 Woned portefeuille

Woned investeert in energiezuinige, leefbare en kwalitatief hoogwaardige huurwoningen in een markt waar de vraag structureel groter is dan het aanbod. De portefeuille bestaat momenteel uit 60 wooneenheden en 3 commerciële ruimtes geografisch gespreid over 7 projecten en 5 locaties in Nederland.



Figuur 1: Geografische spreiding van de Woned-portefeuille



Figuur 2: Verdeling van de huurinkomsten (2024) van Woned over de verschillende huursegmenten

De objecten zijn gelegen in gewilde stedelijke regio's en omvatten zowel appartementen als grondgebonden woningen. De portefeuille wordt samengesteld met het oog op spreiding en langjarige exploitatie. Door te investeren in energiezuinige en toekomstbestendige woningen speelt Woned in op de maatschappelijke ontwikkeling omtrent duurzaamheid en de groeiende vraag naar betaalbare, leefbare woonruimte.

Sinds ingang van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 geldt een nieuw Woningwaarderingssysteem (WWS) – de puntentelling op basis waarvan de huur wordt bepaald in de sociale en middenhuur sector. Het vernieuwde WWS belooft expliciet leefbaarheid, buitenruimte en energiezuinigheid – precies de waarden waar Woned al jaren op inzet. Ook monumentaal erfgoedbehoud vertaalt zich in hogere WWS-punten en daarmee een hogere huur.

Tabel 1: Kerngegevens portefeuille Woned per 31-12-2025

Locatie	Aankoopdatum	Aankoopprijs*	Verkoopprijs	Taxatiewaarde	Oppervlakte	Energie label	Jaarhuur	Samenstelling
Boumaboulevard Groningen	december 2018	€521.000		€700.000	226 m ²	A	€21.431	2 appartementen
Bouwe Landlaan Apeldoorn	december 2019	€520.500	€280.000 en €285.000	€240.000	177 m ²	A	€12.381	3 appartementen, inmiddels 2 verkocht
Folkingestraat Groningen	oktober 2022	€1.357.712		€1.260.000	378 m ²	NVT**	€91.693	1 winkelruimte 7 wooneenheden
Molukkenstraat Groningen	november 2019	€4.482.550		€5.380.000	1.338 m ²	A++	€293.791	19 appartementen
Nijlandstraat Assen	januari 2021	€1.878.429		€2.340.000	873 m ²	A	€104.674	9 appartementen
Poporastraat Zwolle	december 2018	€160.250	€274.500		50 m ²	B		1 appartement verkocht
De Ruijterkade Amsterdam	december 2021	€7.232.247		€4.420.000	896 m ²	B**	€298.455	4 appartementen 1 kantoor 1 horecabedrijf
Schepenakker De Rijp	september 2021	€4.488.670		€4.890.000	1.600 m ²	A++	€143.148	18 woningen
Totaal		€20.641.358	€839.500	€19.230.000	5.538 m²	A	€965.573	60 woningen 3 commerciële ruimtes

*Incl. kosten koper

**Niet van toepassing, omdat het object een monument is

Schepenakker - De Rijp



Ruime nieuwbouwwoningen in een karaktervolle woonomgeving aan het water, met EPC-waarde 0. 10 eengezinswoningen en 8 appartementen. 

Folkingestraat - Groningen



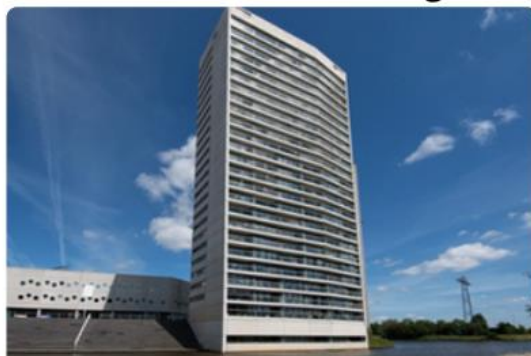
Rijksmonument 'Het Beerenhuis' in het centrum van Groningen, bevat een winkelruimte en 7 wooneenheden. Alle voorzieningen op loopafstand. 

Bouwe Landlaan - Apeldoorn



Gemoderniseerde 2-kamer appartementen op de bovenste verdieping, met vrij uitzicht. Gelegen op een gunstige locatie vlakbij Apeldoorn centrum. 

Boumaboulevard - Groningen



2 luxe appartementen met uitzicht aan een dynamische stadsboulevard met OV en voorzieningen dichtbij gelegen. 

Rijterkade - Amsterdam



Rijksmonument 'De Zeevaart' herbergt 4 appartementen, één kantoor en één horecabedrijf. Gelegen aan het IJ, direct achter Centraal Station. 

Nijlandstraat - Assen



9 luxe 3-kamerappartementen gelegen in een buurt met winkels en scholen om de hoek. Beschikking over een individuele parkeerplaats. 

Molukkenstraat - Groningen



19 appartementen met ruim balkon of dakterras. Het complex ligt op een gunstige locatie met goede OV-verbinding en winkels. 

Poporastraat - Zwolle



2-kamerappartement in een gunstig gelegen appartementencomplex met zwembad en winkelcentrum op steenworpafstand. 

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 4:37f 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 4:37f 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 4:37f 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

