

Prospectus
Open Woningfonds



16 september 2020

Update 1 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	Belangrijke informatie.....	
2.	Doelstelling en het beleggingsbeleid.....	
3.	Financiële kenmerken.....	
3.1	Kosten.....	
3.2	Financieringsbeleid.....	
3.3	Dividendbeleid.....	
3.4	Waarderingsgrondslagen intrinsieke waarde en Handelswaarde.....	
4.	Juridische Structuur.....	
5.	Verslaglegging, overige kennisgeving en Vergadering van Certificaathouders.....	
6.	Fiscale aspecten	
7.	Deelnemen in het Vastgoedfonds.....	
8.	Risicofactoren.....	
9.	Assurance rapport van de accountant.....	
10.	Definities en interpretatie	
	Bijlage A. Overige activiteiten Beheerder..	
	Bijlage B. Betrokken partijen	

1 Belangrijke informatie

Dit Prospectus informeert over beleggen in Open Woningfonds N.V. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van Open Woningfonds N.V. (hierna ook '**het Vastgoedfonds**') aan.

Het Vastgoedfonds is bestemd voor de belegger die het gemak van een beleggingsfonds wil combineren met de voordelen van beleggen in vastgoed. Het Vastgoedfonds maakt het mogelijk om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt door een professionele partij door middel van een actief vastgoedbeleggingsbeleid. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering. Daarnaast wordt gestreefd naar een waardegroei van de portefeuille die tenminste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

Het Vastgoedfonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan haar Certificaathouders uitkeren. Teneinde het behaalde resultaat zo spoedig mogelijk aan de Certificaathouders ten goede te laten komen, keert het Vastgoedfonds maandelijks achteraf het behaalde resultaat uit in de vorm van een interim-dividend.

Het Vastgoedfonds richt zich tot professionele en non-professionele beleggers die zelf in staat zijn om de beleggingen en de daarbij behorende risico's in te schatten. Beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Vastgoedfonds financiële risico's met zich brengt. Het is daarom van belang kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus om een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's. De waarde van de Certificaten kan fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder omstandigheden volledig verloren gaat. De risico's die zich kunnen voordoen staan omschreven in hoofdstuk 8. De in dit Prospectus opgenomen informatie is geen beleggingsadvies. Beleggers die advies wensen in te winnen wordt aangeraden een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur in te schakelen voordat wordt besloten om al dan niet in het Vastgoedfonds te beleggen.

1.1 Prospectus en essentiële beleggersinformatie

Dit Prospectus is opgesteld om (potentiële) Certificaathouders volledig te informeren over het Vastgoedfonds. Het Prospectus informeert u over de eigenschappen van het Vastgoedfonds. De meest recente jaarrekening informeert u over de resultaten die het Vastgoedfonds heeft behaald over het afgelopen boekjaar. De jaarverslagen zullen worden gepubliceerd en beschikbaar worden gesteld op de Website.

Naast dit Prospectus is een essentiële beleggersinformatiedocument (EBI) opgesteld. In het EBI zijn de essentiële gegevens over het Vastgoedfonds opgenomen. Het EBI is gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

1.2 Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van het Prospectus in andere landen

Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan beleggers buiten Nederland. Het Prospectus houdt geen aanbod of een uitnodiging in tot het doen van een aanbod 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).

1.3 Vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft)

Aan Annexum Beheer B.V., de beheerder van het Vastgoedfonds, is door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft. In het kader van de vergunning zijn de bestuursleden van Annexum Beheer B.V. op betrouwbaarheid en geschiktheid

getoetst. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. De Beheerder treedt op als directie van het Vastgoedfonds.

1.4 Verklaring beheerder

Dit Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. De in dit Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de directie van de Beheerder redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. De Beheerder verklaart dat zijzelf, het Vastgoedfonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels. De Beheerder is niet verantwoordelijk voor de juistheid en/of volledigheid van informatie over het Vastgoedfonds die niet door de Beheerder is verstrekt.

1.5 Fiscale aspecten

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Dit houdt in dat Het Vastgoedfonds 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits aan de wettelijke voorwaarden ter verkrijging en behoud van het regime voor de fiscale beleggingsinstelling is voldaan.

1.6 Actualiteit Prospectus

De in dit Prospectus opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie per heden. De directie van het Vastgoedfonds draagt zorg voor een regelmatige actualisering van het Prospectus. De meest recente versie van het Prospectus wordt gepubliceerd op de Website. De meest recente versie van het Prospectus treedt in plaats van de eerdere versies. (Potentiële) beleggers wordt aangeraden om regelmatig op de Website na te gaan of er een nieuwe versie beschikbaar is. Om het Vastgoedfonds voor beleggers zo transparant mogelijk te houden wordt op de Website tevens actuele overige informatie betreffende het Vastgoedfonds opgenomen.

1.7 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen de Certificaathouder, de Beheerder en de Bewaarder worden beheerst door wat in de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

2. Doelstelling en het beleggingsbeleid

De doelstelling van het Vastgoedfonds is om beleggers de mogelijkheid te bieden om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille, die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt door middel van een actief vastgoedbeleggingsbeleid.

Middels dit actieve vastgoedbeleggingsbeleid zal worden gestreefd naar een zo hoog mogelijke, gestaag stijgende dividenduitkering en een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die tenminste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

De doelstelling met beperking van risico's wordt nagestreefd door middel van: (i) een selectief aankoopbeleid, (ii) een actief en zorgvuldig financieringsbeleid, (iii) een actief en professioneel vastgoedbeheer en (iv) het aanhouden van een liquiditeitsreserve.

2.1 Beleggingsbeleid

Direct Vastgoed

Om de doelstelling te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van een actief vastgoedbeleggingsbeleid bij het opbouwen en beheren van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waarbij er binnen de eurozone wordt belegd in Direct Vastgoed. Onder Direct Vastgoed wordt verstaan het beleggen in vastgoedobjecten, alsmede het houden van aandelen c.q. participaties in niet-beursgenoteerde, veelal fiscaal transparante vastgoedbeleggingsinstellingen.

De vastgoedobjecten waarin wordt belegd bestaan uit woonappartementen, naar woningen herontwikkelde kantoorgebouwen, (zorg)woningen, eengezinswoningen, serviceflats en alles wat in de breedste zin te maken heeft met residentieel vastgoed. Ook kan er worden belegd in kantoorgebouwen, winkels en bedrijfsruimten, indien en voor zover deze objecten bij een wooncomplex zijn gelegen en tenminste 75% van de huurstream afkomstig is uit het residentieel vastgoed.

De selectie van vastgoed vindt plaats op basis van een uitgebreid due diligence onderzoek met strenge kwaliteitseisen voor zowel het vastgoed als de huurder(s). De Beheerder let daarbij op de volgende criteria:

- locatie van het vastgoed;
- technische en bouwkundige staat van het vastgoed;
- gebruiksmogelijkheid;
- looptijd huurovereenkomsten;
- goedheid huurder(s); en
- risicobeperking en -spreiding.

Het belang dat wordt toegekend aan bepaalde criteria is mede afhankelijk van de opbouw van de totale portefeuille. De situatie kan zich voordoen dat in het ene geval meer waarde wordt gehecht aan de locatie en in het andere geval aan de kwaliteit van de huurder(s). De combinatie van voornoemde criteria leidt tot een degelijke en een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille.

Uitponen van het residentieel vastgoed (verkoop bij mutatie) behoort tot de mogelijkheden, indien en voor zover de kredietinstellingen hiermee instemmen. De Beheerder is zelfstandig bevoegd te

besluiten over het uitpanden van de woningen en/of de verkoop van (een deel van de) vastgoedobjecten, indien zij zulks in het belang van de Certificaathouders acht.

Participeren in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen komt qua risicorendementsprofiel overeen met de verwerving van vastgoedobjecten. Aankopen van aandelen c.q. participaties in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen zullen plaatsvinden na advies van professionele en gespecialiseerde brokers. Indien het beleid van deze niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen daartoe aanleiding geeft, zal de directie gebruik maken van het aan haar participatie verbonden stemrecht.

Ten aanzien van de rendementsverwachting van het Direct Vastgoed hanteert het Vastgoedfonds een bruto aanvangsrendement (huurinkomsten / aankoop prijs v.o.n.) van 4% - 6% als uitgangspunt. Dit is echter geen restrictie. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, het soort vastgoed en de locatie, zal dit uitgangspunt worden aangepast. Daarbij speelt de concurrentie in de markt een belangrijke rol. Een te hoge aankoop prijs kan soms aanleiding zijn om een anderszins geschikt beleggingsobject niet aan te kopen.

De vastgoedportefeuille zal bestaan uit vastgoed binnen de eurozone . Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u naar de Website.

Beursgenoteerde vastgoedaandelen

De Beheerder heeft ook de mogelijkheid om te beleggen in beursgenoteerde vastgoedaandelen. Daarbij wordt als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille globaal de volgende verhouding gehanteerd. Het Direct Vastgoed maakt circa 90% uit van de beleggingsportefeuille en de beursgenoteerde vastgoedaandelen maken circa 10% uit van de beleggingsportefeuille. Bovendien is de directie gerechtigd om, indien de marktomstandigheden naar haar oordeel daartoe aanleiding geven, de beleggingsportefeuille geheel of gedeeltelijk in contanten aan te houden.

Het staat de directie vrij – voor zover het regime van de fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar komt - de weging van de beleggingsportefeuille aan te passen, waardoor de verhouding tussen beursgenoteerde vastgoedaandelen en Direct Vastgoed kan afwijken. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten.

De beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen bestaan voor 100% uit aandelen en participaties in beursgenoteerde vastgoedondernemingen (waaronder vastgoedbeleggingsinstellingen). De beursnotering dient in euro te zijn aan één van de officiële effectenbeurzen binnen Europa.

De beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen worden geselecteerd met behulp van criteria als marktkapitalisatie, handelbaarheid, spreiding en kwaliteit van de portefeuille en het management, structuur en verwacht direct rendement.

De ontwikkelingen in de ondernemingen waarin het Vastgoedfonds deelneemt door middel van de beursgenoteerde vastgoedaandelen worden nauwgezet gevolgd. Het Vastgoedfonds maakt geen gebruik van de stemrechten verbonden aan de beursgenoteerde vastgoedaandelen, tenzij het beleid van deze ondernemingen daartoe aanleiding zou geven.

2.2 Fiscale beperkingen

Een belangrijke leidraad van de beleggingsmix zijn de beperkingen die voortvloeien uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Zo zijn er onder meer richtlijnen voor het aantrekken van vreemd vermogen binnen het Vastgoedfonds. Een uitgebreide beschrijving van deze fiscale aspecten staat in de fiscale paragraaf en de paragraaf inzake financiële kenmerken.

2.3 Valutabeleid

De directie van het Vastgoedfonds hoeft geen valutabeleid te voeren, aangezien beleggingen uitsluitend in de eurozone plaatsvinden.

2.4 Rentebeleid

De directie kan, door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden, de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De directie is gerechtigd om met behulp van financiële instrumenten (derivaten) de renterisico's te beperken.

3. Financiële kenmerken

3.1 Kosten

In de navolgende paragrafen worden de kosten omschreven welke voortvloeien uit het beleggen in het Vastgoedfonds. De in dit hoofdstuk genoemde percentages zijn een inschatting van die kosten. De kosten kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Als uitgangspunt geldt dat de werkelijke kosten in rekening worden gebracht.

3.1.1 Aankoopkosten

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is het Vastgoedfonds overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 2% voor woningen en 6% voor overige onroerende zaken. Per 2021 wordt het tarief voor woningen en overige onroerende zaken verhoogd naar 8%. De overdrachtsbelasting wordt direct door het Vastgoedfonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Omzetbelasting (btw)

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden voor het Vastgoedfonds twee uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper c.q. het Vastgoedfonds het gebouw voor minimaal 90% gaat gebruiken voor doeleinden waarvoor een recht op aftrek van omzetbelasting bestaat, zoals bijvoorbeeld met omzetbelasting belaste verhuur. Deze optie is derhalve niet beschikbaar indien en voor zover het Vastgoedfonds woningen c.q. appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders.

De omzetbelasting -indien van toepassing- wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Onroerend goed dat in verhuurde staat wordt geleverd, kwalificeert voor omzetbelastingdoeleinden doorgaans als overdracht van een algemeenheid van goederen. Er wordt dan geacht geen levering plaats te vinden (de levering is niet onderworpen aan de heffing van omzetbelasting) en koper treedt in de plaats van verkoper voor wat betreft de btw-positie van het gebouw, waaronder bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele herzieningstermijnen. Dit leidt in beginsel niet tot negatieve fiscale gevolgen voor het Vastgoedfonds.

Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten betreft een vergoeding aan de de Beheerder waaruit zij de kosten van de selectie en de beoordeling van het Direct Vastgoed en het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 2% van de koopprijs. In deze kosten zijn de ingeschakelde makelaar inbegrepen. Indien de kosten van de makelaar meer zijn dan 1% van de koopprijs wordt het meerdere in rekening gebracht aan het Vastgoedfonds. De vergoeding wordt geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging.

Taxatiekosten

De Beheerder dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Hiervoor wordt 0,2% van de koopprijs in rekening gebracht door de taxateur. Deze taxatiekosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Notariskosten en kosten kadaster

Voor de notariële levering van het Direct Vastgoed en de inschrijving in het kadaster van de vestiging van het hypotheekrecht wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,3% van de koopprijs in verband met de kosten van de notaris en het kadaster. De notariskosten en de kosten van het Kadaster kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de notaris in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Juridisch, technisch en financieel (due diligence)

De Beheerder stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Tevens wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst, de (financiële) status van de huurders alsmede naar de vastgoedobjecten. Deze kosten worden tegen 0,5% van de koopprijs in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Duurzaamheidsaspecten

Het Vastgoedfonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. Precontractuele informatie over financiële producten die geen ecologische of sociale kenmerken promoten of een duurzame belegging bieden, zoals dit Prospectus, moet op grond van artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 de volgende verklaring bevatten: 'De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten'. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. In het bijzonder worden de investeringen beoordeeld die noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, en de invloed die dit heeft op het Totaal Beleggingsrendement. Bijvoorbeeld investeringen om te voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving.

Bij de acquisitie van het Direct Vastgoed zijn de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Zo is bij verkoop, verhuur of oplevering van residentieel vastgoed een energielabel verplicht. Er wordt voornamelijk belegd in woningen met een energie-index van 1,4 of lager (energielabel A of B). Dit label kan worden bereikt door bij een transformatie van bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen diverse maatregelen te treffen om de duurzaamheid van het object te verbeteren. Maatregelen als betere isolatie van de gevel door het aanbrengen van HR++ glas, het plaatsen van efficiëntere boilers, een warmte terug win installatie, verlichting door middel van LED en het plaatsen van zonnepanelen op het dak worden in een due diligence fase bij aankoop van een object meegenomen in de beleggingsbeslissingen. Het effect van die maatregelen op de waarde van het object wordt door een taxateur meegenomen in de waardering van de vastgoedbeleggingsobjecten. Het hergebruik van voormalig kantoorgebouwen tot woningen draagt op zichzelf ook bij aan duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Bij aankoop wordt in de due diligence fase ook meegewogen of het object goed gelegen is ten opzichte van het openbaar vervoer. Per datum Prospectus zijn in de vastgoedbeleggingsportefeuille geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het Totaal Beleggingsrendement.

3.1.2 Verkoopkosten

Begeleidingsvergoeding

Bij (gedeeltelijke) verkoop van het Direct Vastgoed of in geval van overdracht van Certificaten ingeval van een bod op alle Certificaten (dan wel een transactie vanwege een fusie of anderszins), ontvangt de Beheerder een begeleidingsvergoeding van 2,0% over de verkoopopbrengst (dan wel transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces (dan wel transactie). Uit deze begeleidingsvergoeding zal de Beheerder een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. De verkoopkosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

3.1.3 Financieringskosten

Afsluitprovisie, begeleidingsvergoeding, rentelasten en juridische kosten

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen -waaronder brugfinancieringen- aangetrokken bij kredietinstellingen c.q. financiers. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

Bij het verkrijgen van vreemd vermogen, waaronder brugfinancieringen, bij kredietinstellingen c.q. financiers wordt in het prospectus gerekend met een (i) afsluitprovisie van circa 0,5% van de hoofdsom aan de kredietinstelling en (ii) een begeleidingsvergoeding van 0,5% van de hoofdsom aan de Beheerder, alsmede (iii) juridische kosten van circa 0,25% van de hoofdsom. De vergoeding van de Beheerder is een vast percentage van de hoofdsom. De afsluitprovisie van de kredietinstellingen en de juridische kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren. De financieringskosten worden over de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat verwerkt.

3.1.4 Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie als percentage van de Theoretische bruto huuropbrengsten. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de Theoretische bruto huuropbrengsten, betreft in totaal 18% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

De exploitatiekosten bestaande uit onder meer gemeentelijke belastingen (OZB, rioolrechten en waterschapslasten), de verzekeringspremies (opstal- en brandverzekering) en het onderhoud en propertymanagement (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer) zijn geprognoseerde kosten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren. De kosten worden direct door de betreffende partijen bij het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

Propertymanagementvergoeding

De propertymanagementvergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedragen 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Tot het property management behoort het technisch en commercieel beheer van de woningen, zoals: verhuur woningen, aansturen klein onderhoud, opvolging technische klachten, aanspreekpunt huurders, incasseren huursommen. Eventuele incidentele extra werkzaamheden zullen door de Beheerder apart aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. Indien de Beheerder property management taken uitbesteedt is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de

desbetreffende partij in rekening te laten brengen bij het Vastgoedfonds. De Beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met eenzelfde bedrag verlagen. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het property management samen met externe beheerders voor het technisch en administratief property management. De meest recente tariefkaart van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via de Website.

In het geval van leegstand wordt 1% van de Theoretische bruto huuropbrengsten in rekening gebracht.

3.1.5 Kosten in het kader van het beheer en de performance

Beheervergoeding

De beheervergoeding die de Beheerder ter zake van het Vastgoedfondsbeheer aan het Vastgoedfonds in rekening brengt bedraagt 0,5% per jaar van het balanstotaal. De beheervergoeding wordt per kwartaal berekend en vooraf aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De beheervergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

Performancevergoeding

Indien in enig jaar het Totaal Beleggingsrendement meer dan 6% bedraagt van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar, is de Beheerder gerechtigd om een performancevergoeding in rekening te brengen. De performancevergoeding wordt vastgesteld op een bedrag dat gelijk is aan 20% over het meerdere boven de 6% van het Totaal Beleggingsrendement (vóór de performancevergoeding). De performancevergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

Bij de berekening van de performancevergoeding wordt niet gekeken naar eventuele verliezen of waardedalingen uit het verleden. De performancevergoeding wordt jaarlijks vastgesteld.

3.1.6. Overige kosten

Oprichtingskosten

De Initiatiefnemer financiert de oprichtingskosten van het Vastgoedfonds voor. Dit betreft kosten voor onder meer oprichting van de entiteiten, fondsmelding bij de AFM, kosten ter dekking van adviseurs en initiële marketingactiviteiten. De kosten worden door de Initiatiefnemer bij het Vastgoedfonds in rekening gebracht indien minimaal EUR 10 miljoen eigen vermogen is opgehaald. Deze kosten zijn geraamd op EUR 250.000. Dit bedrag kan hoger of lager uitvallen. De Oprichtingskosten worden geactiveerd en ten laste van het resultaat afgeschreven over een looptijd van 10 jaar.

Marketingkosten

De geschatte jaarlijkse vaste marketingkosten bedragen EUR 100.000, vermeerderd met een variabel deel van maximaal 1 % van de waarde van de activa van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden rechtstreeks door externe partijen bij het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

Deze kosten worden geactiveerd en ten laste van het resultaat afgeschreven over een looptijd van 10 jaar. Dit zijn kosten die jaarlijks terugkeren. Dit betekent dat er jaarlijks 1/10 van de in dat jaar gemaakte marketingkosten (bestaande uit EUR 100.000 en maximaal 1% van de waarde van de activa op dat moment) in het resultaat verantwoord wordt.

Fondskosten

In de algemene fondskosten zijn begrepen de jaarlijks te indexerende kosten met betrekking tot de accountant, de bestuursaansprakelijkheidsverzekeringen, de vergoeding voor het bestuur van de Stichting administratiekantoor ('STAK'), de vergoeding voor de Bewaarder, kosten in verband met toezicht van de AFM, kosten voor fiscaal en juridisch advies en overige fonds gerelateerde kosten die gedurende de looptijd worden gemaakt. De algemene fondskosten worden ingeschat op circa 4,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Kosten aan- en verkoop beursgenoteerde vastgoedaandelen

Deze kosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

3.1.7 Niet-aftrekbare BTW

Voor zover de in dit hoofdstuk genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van het Vastgoedfonds. De niet-verrekenbare BTW wordt meegenomen in de algemene fondskosten.

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de De Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een BTW- perspectief betekent dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds en derhalve dat de beheervergoeding is vrijgesteld van BTW. Voor de Beheerder betekent dit dat zij BTW op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van BTW op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (BTW- compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld bij het hoofdstuk 'Fiscale aspecten'.

3.1.8 De som van de totale kosten

De in paragraaf 3.1 omschreven kosten worden op basis van verschillende grondslagen berekend. In het overzicht hieronder worden alle kosten bij elkaar opgeteld die gerelateerd zijn aan een bepaalde grondslag. De kosten worden hieronder per grondslag weergegeven:

- 5% over de grondslag aankoopprijs van het vastgoed
- 2% over de grondslag verkoopprijs van het vastgoed
- 1,25% over de grondslag aantrekken vreemd vermogen
- 22,5% over de grondslag Theoretische bruto huuropbrengsten
- 0,5% over de grondslag balanstotaal

De som van de kosten is afhankelijk van een veelheid van factoren, zoals de omvang en de groei van het Vastgoedfonds, de component vreemd vermogen en de Theoretische bruto huuropbrengsten. De totale kosten kunnen hoger of lager uitvallen afhankelijk van de omstandigheden. In dit overzicht zijn niet meegenomen: omzetbelasting, rente en premielasten, oprichtingskosten en marketingkosten, propertymanagementvergoeding bij leegstand, performancevergoeding en niet-aftrekbare BTW.

3.2 Financieringsbeleid

Het te verwachten rendement wordt vergroot door de vastgoedportefeuille naast de opbrengst van de uitgifte van Certificaten te financieren met vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen en/of brugfinancieringen. Omdat de financiering met vreemd vermogen zowel het positieve als het negatieve rendement op het eigen vermogen vergroot, wordt financiering met vreemd vermogen ook wel hefboomfinanciering genoemd. In algemene zin worden dergelijke vastgoedfinancieringen voor een looptijd van 5-7 jaar aangegaan.

Op 15 juli 2021 is er een hypothecaire financiering verstrekt door ABN AMRO. De faciliteit van de hypothecaire financiering is beoogd om mee te groeien met toekomstige vastgoedacquisities.

Kenmerken financiering

- Hoofdsom: € 25.008.125 (hoofdsom per 15 juli 2021)
- Looptijd: Ingangsdatum 15 juli 2021 voor een looptijd van circa 5 jaar, eindigend op 1 juli 2026
- Rente: All-in rente : 1,05 % (t/m 31 december 2024), daarna 1,75%
- Loan to Value (LTV): 60%
- Aflossing: Bij een LTV hoger dan 55% bedraagt de aflossing 2% per jaar. Bij een LTV tussen de 50% en 55% bedraagt de aflossing 1% per jaar. Bij een LTV lager dan 50% is geen aflossingsverplichting (0%)
- Zekerheden: Eerste hypotheek op het vastgoed, verpanding van huurinkomsten en verzekeringsuitkeringen.

Ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de verwerving van (een) vastgoedobject(en) is het Vastgoedfonds een brugfinanciering aangegaan voor een bedrag van € 5.000.000 (5 miljoen euro). De brugfinanciering loopt af op 1 januari 2023 en de rente bedraagt 5%.

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling. Eén van de voorwaarden van dit regime is dat maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van het vastgoed met vreemd vermogen zal worden gefinancierd. De fiscale boekwaarde is de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging en verminderd met eventuele afschrijvingen. De Beheerder van het Vastgoedfonds bepaalt op continue basis de optimale omvang van de hefboomfinanciering.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid aanvullende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, voor zover dit is toegestaan volgens de geldende financieringsvoorwaarden. De Beheerder kan bovendien, indien een (her)financiering wordt afgesloten tegen variabele rentetarieven, de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. Om de rentelasten die samenhangen met de financiering zo laag mogelijk te houden is de Beheerder bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat optimaal wordt

ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. De Beheerder is derhalve bevoegd om de financieringsruimtes te sturen en te optimaliseren.

De risico's die samenhangen met de financieringen staan omschreven in hoofdstuk 8.

Financiers verlangen doorgaans een 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 Vastgoedfonds echter vrij om, indien nodig, additionele zekerheden te verstrekken.

3.2.1 Inkoopbeleid, beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve

Het Vastgoedfonds is een 'open-end' beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Vastgoedfonds op verzoek van de Certificaathouder Certificaten inkoopt. Het Vastgoedfonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het inkoopbeleid kan alleen plaatsvinden als de regime van de fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar wordt gebracht. Het Vastgoedfonds zal jaarlijks maximaal 5% inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten -tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht-. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen. De voorwaarden waaronder Certificaten worden in- en verkocht zijn omschreven in het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

Naast de inkoopverplichting heeft het Vastgoedfonds andere verplichtingen welke beslag (kunnen) leggen op de liquide middelen van het Vastgoedfonds. De liquiditeitsvoorziening aan de Certificaathouders en de overige verplichtingen van het Vastgoedfonds verlangen een zorgvuldige beheersing van de daarmee gepaard gaande liquiditeitsrisico's. De daarmee gepaard gaande risico's en de wijze waarop de risico's door de Beheerder worden beheerst, worden in deze paragraaf uiteengezet.

Indien aan het Vastgoedfonds meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan het Vastgoedfonds verkoopt, zal liquiditeit van het eigen vermogen moeten worden aangewend voor het verwerken van de inkooporders. Indien de middelen van het Vastgoedfonds volledig belegd zouden zijn in Direct Vastgoed, brengt dit met zich mee dat vastgoedbeleggingen moeten worden verkocht. Indien een vastgoedbelegging op korte termijn moet worden verkocht, kan het voorkomen dat niet de hoogst mogelijke verkoopprijs kan worden verkregen. Een onbeperkte inkoopverplichting vormt een risico voor het Vastgoedfonds en de Certificaathouders.

Om het liquiditeitsrisico te beperken heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen: (i) de inkoopmogelijkheid van het Vastgoedfonds is beperkt, (ii) de Beheerder heeft de mogelijkheid om de beursgenoteerde vastgoedaandelen te verkopen teneinde aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten te kunnen voldoen en (iii) er wordt een liquiditeitsreserve aangehouden.

Beperking liquiditeit certificaten

Het Vastgoedfonds zal jaarlijks inkopen maximaal vijf procent (5%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht). Tevens hanteert het Vastgoedfonds de termijnen als omschreven in paragraaf 7.3 om te kunnen voldoen aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten.

Voor de inkoopregeling wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

Beursgenoteerde vastgoedaandelen

Het Vastgoedfonds heeft de mogelijkheid om conform het beleggingsbeleid in beursgenoteerde vastgoedaandelen te beleggen. Om aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten te kunnen voldoen, kan een deel van de beursgenoteerde vastgoedaandelen wordt verkocht. Het Vastgoedfonds heeft zodoende meer mogelijkheden om aan de vraag tot inkoop van de Certificaathouders te voldoen. De beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen bestaan voor 100% uit aandelen en participaties in beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Voor de verhouding tussen Direct Vastgoed en beursgenoteerde vastgoedaandelen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Beleggingsbeleid'.

Liquiditeitsreserve

Het Vastgoedfonds houdt een liquiditeitsreserve aan om aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-) verplichtingen. Indien het Vastgoedfonds Certificaten inkoopt kan daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend, zodat de Certificaten tijdig kunnen worden ingekocht zonder de noodzaak vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Het Vastgoedfonds heeft zodoende meer tijd om vastgoedbeleggingen tegen de best mogelijke verkoopprijs te verkopen.

Bij het bepalen van de minimale omvang van de liquiditeitsreserve moet de Beheerder een afweging maken tussen enerzijds het beperken van het liquiditeitsrisico en anderzijds de druk op het rendement als gevolg van het niet volledig beleggen van het eigen vermogen in Direct Vastgoed. Het Vastgoedfonds houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van 2,5% van het balanstotaal uitsluitend bestemd voor het inkopen van Certificaten.

3.3 Dividendbeleid

Als uitgangspunt geldt dat aan beleggers gedurende het eerste jaar na instappen in het Vastgoedfonds Certificaten als stockdividend zal worden uitgekeerd (de Beheerder mag hiervan afwijken). Na het eerste jaar kunnen Certificaathouders kiezen om ofwel te herbeleggen ofwel in cashdividend te laten uitkeren, voor zover er vrij uitkeerbare reserves zijn.

Het Vastgoedfonds keert maandelijks achteraf het behaalde resultaat uit in de vorm van een interim-dividend.

Het Vastgoedfonds streeft daarbij naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft echter afhankelijk van het behaalde resultaat van het Vastgoedfonds en de fiscale regelingen die van toepassing zijn voor wat betreft de (verplichte) uitdelingen van winst door een fiscale beleggingsinstelling.

De dividenduitkeringen kunnen zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het beleggingsresultaat teneinde een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen.

3.4 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde en Handelswaarde

3.4.1 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt tweejaarlijks door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de hieronder vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde,

luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

Indien op enig moment blijkt dat de Intrinsieke waarde onjuist is berekend, zal de Certificaathouder wiens Certificaten zijn ingekocht, dan wel aan wie Certificaten zijn uitgegeven tegen een prijs die op deze onjuiste Intrinsieke waarde is gebaseerd, worden gecompenseerd uit het vermogen van het Vastgoedfonds, indien deze afwijking groter is dan 5%.

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het Vastgoedfonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De halfjaarcijfers en jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

3.4.2 Waarderingsgrondslagen Handelswaarde

De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde.

Het verschil van de Handelswaarde ten opzichte van de Intrinsieke waarde is:

- De verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten geactiveerd en afgeschreven over een periode van 10 jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de Intrinsieke waarde (per Certificaat) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het Vastgoedfonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het Vastgoedfonds een Handelswaarde berekend waarbij het element van deze aankoopkosten is aangepast. De gevolgen van het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke Waarde staan omschreven bij paragraaf 3.4.5
- In de Handelswaarde is een Liquiditeitsbijdrage van 2% van de waarde van de uitgegeven Certificaten opgenomen

De Beheerder zal, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde overige aanpassing behoeft, bevoegd zijn deze bij te stellen, waaronder op basis van de volgende omstandigheden:

- de continuïteit van het Vastgoedfonds, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een (aankondiging tot) uitwinning van het Vastgoed door de hypotheekbank, (ii) de ontvangst van een juridische claim waarvan toewijzing de continuïteit van het Vastgoedfonds bedreigt;
- verwerking van nog niet in de Intrinsieke waarde opgenomen majeure mutaties in de beleggingsportefeuille, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een onverwacht faillissement van een in het Vastgoed gevestigde supermarktonderneming, (ii) tenietgaan van Vastgoed en (iii) substantiële verlenging van een huurcontract;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Certificaathouders, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een onverwacht faillissement van een financier waarmee het Vastgoedfonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): gewijzigde regelgeving op het gebied van verslaggeving of fiscaliteit. Door het verschil in verschijningsfrequentie van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde kan het voorkomen dat de berekeningsdata van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde niet gelijk zijn. Als dit het geval is zal de Beheerder bij de berekening van de Handelswaarde de Intrinsieke waarde dan wel (i) vermeerderen met de

sinds de laatste berekeningsdatum van de Intrinsieke waarde gerealiseerde resultaten van het Vastgoedfonds dan wel (ii) verminderen met de sindsdien eventueel uitgekeerde (interim)dividenden.

Teneinde de Handelswaarde te kunnen stabiliseren, heeft de Beheerder de bevoegdheid de Handelswaarde met een marge van 2,5% naar boven of beneden aan te passen.

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 gewaardeerd tegen kostprijs. Verplichtingen worden opgenomen indien zij voor het vaststellen van de Handelswaarde bekend zijn geworden.

Beleggingen in Direct Vastgoed

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde vermeerderd met de nog af te schrijven aankoopkosten. Aankoopkosten worden gedurende 10 jaar afgeschreven. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven welke leiden tot een waardevermeerdering van de belegging, worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de reële waardering van de belegging. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het Vastgoedfonds stelt de reële waarde maandelijks vast op basis van taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op moment van aankoop en jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen

De beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de slotkoers van de voorgaande beursdag. De aan- en verkoopkosten zijn in de aankopen en verkopen van de beleggingen begrepen en vormen derhalve onderdeel van de (on)gerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen. Ongerealiseerde waardeveranderingen ten opzichte van de vorige waardering worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa vallen onder meer de oprichtingskosten en marketingkosten, alsmede de niet-verrekenbare BTW over deze kosten. Tevens worden opbrengsten uit de Liquiditeitsbijdrage onder deze post verantwoord. De immateriële vaste activa worden in tien jaren ten laste van het resultaat afgeschreven.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte

voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Financieringen en financieringskosten

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. Hierbij worden de financieringskosten effectief afgeschreven over de minimale looptijd van de lening.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Lease incentives

De verstrekte lease incentives worden over de looptijd van het desbetreffende huurcontract ten laste van het resultaat gebracht. Lease incentives betreft investeringen of huurkortingen die verstrekt worden om een specifieke huurder te contracteren.

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Makelaarsprovisies verhuur

Makelaarsprovisies die in rekening zijn gebracht inzake de verhuur van leegstaande ruimten worden geactiveerd en door middel van lineaire afschrijvingen over de looptijd van de desbetreffende huurovereenkomst als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

Belastingen

Het Vastgoedfonds is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd.

3.4.3. Waarderingsgrondslagen (half)jaarverslag

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op grond van dezelfde grondslagen als de in voorgaande paragraaf omschreven vaststelling van de Handelswaarde met uitzondering van de verwerking van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. In het (half)jaarverslag worden de aankoopkosten geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs bij eerste verwerking van de vastgoedbelegging. Op de aankoopkosten wordt niet afgeschreven. De grondslagen van de waardering van de activa en passiva alsmede van de bepaling van het resultaat van de (half)jaarcijfers zijn daarmee in overeenstemming met Titel 9 van het Burgerlijkwetboek.

Op grond van Titel 9 van het Burgerlijkwetboek wordt niet afgeschreven op de aankoopkosten die bij de eerste verwerking zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs vastgoedbeleggingen. Bij

de vervolgwaaarding van de vastgoedbeleggingen worden deze aankoopkosten niet langer separaat in acht genomen, maar beschouwt als onderdeel van de reële waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen zoals vastgesteld op rapportagedatum.

De maandelijks vastgestelde en op de Website gepubliceerde Handelswaarde kan als gevolg van het verschil in de waarderingsgrondslagen afwijken van het uit de (half)jaarcijfers blijken de Intrinsieke waarde. In de (half)jaarcijfers en de jaarrekeningen wordt een opgave gedaan van dit verschil tussen de Handelswaarde en Intrinsieke waarde per balansdatum.

3.4.4. Gevolgen verschil Handelswaarde en Intrinsieke waarde

Zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven betalen toetredende Certificaathouders over het algemeen een hogere prijs voor de Certificaten dan de Intrinsieke waarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening). Het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde bestaat alsdan uit de geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. Het kan voorkomen dat het Vastgoedfonds vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen (tegen de taxatiewaarde). Een nadelig gevolg van de intrinsieke waardebepaling is dat toetredende Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten zullen ontvangen dan zij daarvoor betaald hebben. Dit komt omdat de aankoopkosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

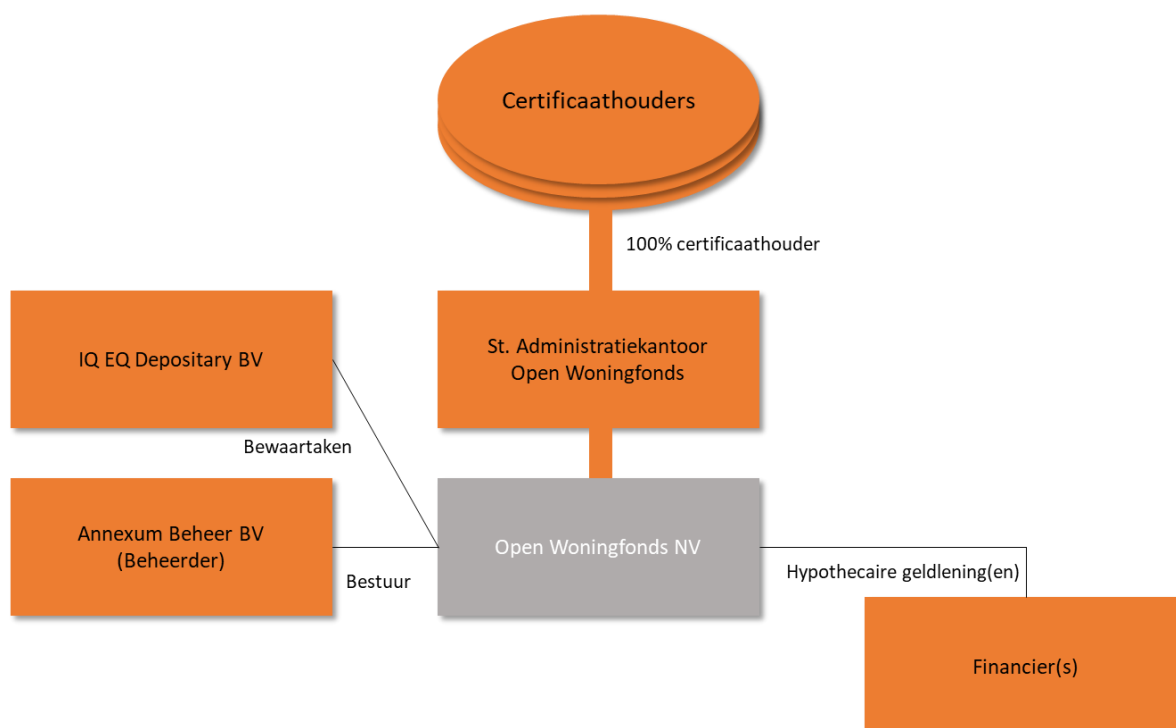
Uittredende Certificaathouders ontvangen in beginsel een hogere prijs voor hun Certificaten dan de Intrinsieke waarde, zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven. Het meerdere betreft de nog niet afgeschreven aankoopkosten. In economische zin worden zij vergoed voor het deel van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen waarvan zij geen profijt meer zullen trekken.

Voor zittende Certificaathouders heeft het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde, tot gevolg dat toe- en uittredende beleggers een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de Intrinsieke waarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Certificaten de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Aankoopkosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende beleggers maar tevens door toetredende beleggers. In het geval waarin het Vastgoedfonds gedurende een langere periode wordt geconfronteerd met een onverwacht groot aantal uittredende Certificaathouders is het mogelijk dat de eerst uittredende Certificaathouder een te hoge prijs voor de verkochte Certificaten ontvangen waardoor de laatst uittredende Certificaathouders een relatief groot aandeel van de aankoopkosten voor hun rekening krijgen.

4. Juridische structuur Vastgoedfonds

4.1 Open Woningfonds N.V.

In onderstaande figuur is de structuur van Open Woningfonds N.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Het Vastgoedfonds is juridisch gestructureerd als een naamloze vennootschap en een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Nederlands recht (BMVK). In een BMVK is de directie zelfstandig bevoegd tot uitgifte van aandelen te besluiten. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. Het Vastgoedfonds zal terstond worden opgericht door Stichting Administratiekantoor Open Woningfonds (het 'Administratiekantoor'). Het Vastgoedfonds zal worden ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Het uittreksel uit het handelsregister zal worden gepubliceerd op de Website.

Alle aandelen van het Vastgoedfonds worden gehouden door het Administratiekantoor.

Voor de structuur van een naamloze vennootschap is onder meer gekozen om Certificaathouders wat hun aansprakelijkheid betreft, een zo gunstig mogelijke structuur te bieden. Voor certificering van de aandelen is gekozen om de overdraagbaarheid van rechten van deelneming in het Vastgoedfonds, te weten Certificaten, zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor de overdracht van

Certificaten is, in tegenstelling tot aandelen in een besloten vennootschap, geen notariële akte vereist.

Certificaathouders zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds. Certificaathouders dragen niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De statuten van het Vastgoedfonds staan op de Website.

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Een voorstel tot opheffing wordt kenbaar gemaakt aan de Certificaathouders. In geval van ontbinding van het Vastgoedfonds is de directie van het Vastgoedfonds belast met de vereffening. Ontbinding en vereffening geschiedt op de in de statuten van het Vastgoedfonds voorgeschreven wijze.

4.2 Open-end

Het Vastgoedfonds is een zogenaamde open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Vastgoedfonds, behoudens bijzondere omstandigheden doorlopend Certificaten verkoopt en ten laste van de activa inkoopt. Het Vastgoedfonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. De verdere voorwaarden omtrent de inkoop van Certificaten zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

4.3 Niet beursgenoteerd

Het Vastgoedfonds is niet genoteerd aan een effectenbeurs.

4.4 Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van het Vastgoedfonds bedraagt bij oprichting tweehonderdvijfentwintig duizend euro (€ 225.000) en is verdeeld in tweehonderdvijfentwintig duizend (225.000) aandelen, van elk nominaal één euro (€ 1). De Beheerder kan het maatschappelijk kapitaal uitbreiden naar zeventien miljoen vijfhonderd duizend euro (€ 17.500.000).

Conform de statuten van het Vastgoedfonds is de Beheerder gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen of het verkrijgen van eigen aandelen in het Vastgoedfonds. Alle aandelen worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

De aandelen zijn gecreëerd onder Nederlands recht. Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. De Beheerder houdt het aandeelhoudersregister.

De rechten van de houder(s) van aandelen in het Vastgoedfonds staan beschreven in de statuten van het Vastgoedfonds. De statuten van het Vastgoedfonds, en daarmee de rechten van de aandeelhouders, kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

4.5 Certificaten, Stichting Administratiekantoor

Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Open Woningfonds (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

De aandelen van het Vastgoedfonds zijn ten titel van beheer geplaatst bij het Administratiekantoor die voor elk haar in eigendom verkregen aandeel een Certificaat toekent. De Beheerder zal ervoor zorgen dat, bij wijziging van het aantal uitstaande Certificaten, door middel van uitgifte c.q. inkoop

van aandelen in het Vastgoedfonds, dat het aantal uitstaande aandelen gelijk is aan het aantal uitstaande Certificaten.

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden. De Certificaten zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Certificaten luiden uitsluitend op naam. Er worden geen Certificaatbewijzen uitgegeven. Het register van Certificaathouders wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het register kan, bijvoorbeeld als gevolg van de uitkering van stockdividend, fracties van Certificaten bevatten, welke worden geadministreerd op vier decimalen nauwkeurig.

Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in het beleggingsresultaat. Alle Certificaten hebben dezelfde stemrechten in de Vergadering van Certificaathouders.

Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht op 10 juli 2020, statutair gevestigd te Amsterdam met bezoekadres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 78554411. Het bestuur van het Administratiekantoor zal worden gevormd door Annexum Beheer B.V. te Amsterdam.

Het Administratiekantoor heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de administratie van Certificaten onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Administratievoorwaarden.

Wijziging van de Administratievoorwaarden geschiedt door het bestuur van het Administratiekantoor. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden een maand nadat de wijziging aan de Certificaathouders bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Certificaathouders tegen de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Bij beëindiging van de administratie door het Administratiekantoor worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de administratie te vorderen.

4.6 Toekomstige Wetswijziging

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de statuten van het Vastgoedfonds, de statuten van het Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden in strijd zijn met een veranderde wetgeving, dan wel naar het oordeel van de Beheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, zal de Beheerder gerechtigd zijn deze bepalingen te vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.

4.7 Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhouding tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zijn vastgelegd in de Beheerovereenkomst, welke op de Website is opgenomen. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds, treedt de Beheerder op als statutaire directie van het Vastgoedfonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen.

Onder het beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld krachtens de Wft en hiermee samenhangende regelgeving. De Beheerder houdt thans bijkomend eigen vermogen in liquide middelen aan ter dekking van mogelijke aansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsaansprakelijkheid.

Het management van de Beheerder bestaat uit de heer H.W. Boissevain, de heer H.F.J.P.M.G. Grevers en de heer R.P. Boon. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. H.W. Boissevain (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse Vastgoedfondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten en het beheer van een hotelportefeuille. De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer H.F.J.P.M.G. (Henri) Grevers (1957) is zijn carrière gestart bij makelaarskantoor Stijkel & Partners. Vervolgens is hij 24 jaar werkzaam geweest bij vastgoedorganisatie Jones Lang LaSalle. Gedurende 12 van deze 24 jaar was de heer Grevers als lid van de Bestuursraad eindverantwoordelijk. Hierna heeft hij, sinds 2010, vanuit zijn eigen consultancy bureau diverse partijen geadviseerd en ondersteund op vastgoedgebied. De heer Grevers heeft hierdoor een ruime ervaring in de vastgoedsector vanuit verschillende invalshoeken. Hij heeft veel kennis van investeringen in, en beheer van vastgoedportefeuilles, alsmede het mitigeren van de daarmee gepaard gaande risico's. De heer Grevers vervult binnen Annexum de positie van directeur vastgoed en geeft als zodanig leiding aan de afdeling asset management.
- De heer R.P. (Robert) Boon (1981) heeft ruime ervaring in het financiële vak. Hij is sinds 2006 werkzaam bij Annexum en sinds 2014 stuurt hij de financiële afdeling van Annexum aan. In 2022 is hij toegetreden tot de directie. Zijn focus binnen de directie ligt op het opstellen van de financiële administratie en het uitvoeren van het financiële beleid. Daarnaast is de heer Boon als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030 en is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000.

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen die belast zijn met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer H.W. Boissevain, de heer H.F.J.P.M.G. Grevers en de R.P. Boon, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

4.8 Overige activiteiten Beheerder

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de beleggingsinstellingen als vermeld op Bijlage A.

4.9 Tegenstrijdige belangen

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheer- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van Certificaathouders laten prevaleren boven haar eigen belang.

De 100% moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. Annexum Invest B.V. heeft een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid heeft ten doel om op korte en lange termijn de gewenste inspanning en kwaliteit van haar personeel te waarborgen. De directie van Annexum Invest B.V. is verantwoordelijk voor het toekennen van de beloning en uitkering. Annexum Invest kent geen aparte remuneratiecommissie. De medewerkers inclusief de bestuurders hebben een vast salaris. Daarnaast komen de medewerkers in aanmerking voor een variabele beloning. De maximale hoogte van de variabele beloningscomponent bedraagt 6 maanden voor de leden van de directie en 3 maanden voor overige medewerkers. Annexum Invest B.V. kent haar personeel geen aandelen, opties of soortgelijke eigendomsbelangen of instrumenten toe. Het beloningsbeleid is gepubliceerd op de Website. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel en IT voorzieningen. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding. Annexum Invest B.V. waarborgt dat het werkapparaat van voldoende omvang en kwaliteit is om de beleggingsinstellingen, die de Beheerder van tijd tot tijd beheert, naar behoren te beheren. Dit is contractueel vastgelegd en wordt jaarlijks geëvalueerd.

4.10 Gedragscodes – billijke behandeling Certificaathouders

Uit de preambule van de Nederlandse Corporate Governance Code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Als gevolg hiervan valt het Vastgoedfonds buiten de reikwijdte van de Code en wordt de Code derhalve niet toegepast. Ongeacht de reikwijdte van de Nederlandse Corporate Governance Code, onderschrijft de Beheerder de grote waarde van een gedegen, transparante bedrijfsvoering, met voldoende toezicht, in alle geledingen van de organisatie. Zij heeft daartoe een gedragscode in haar organisatie ingevoerd waarin minimaal de onderwerpen zijn opgenomen zoals voorgeschreven door de brancheorganisatie Forumvast.

Verder is daarin onder meer opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Certificaathouders handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Certificaathouders of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Certificaathouders onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Tevens zal de Beheerder de Certificaathouders billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen van een besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Certificaathouders. De Beheerder zal Certificaathouders met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

4.11 Klachtenprocedure

De Beheerder heeft een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadmistreerd. Beleggers met een klacht kunnen deze schriftelijk (Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam), per e-mail (info@annexum.nl) of telefonisch (tel: 020-5720101) indienen bij de Beheerder. De Beheerder heeft een gedragscode in haar organisatie geïmplementeerd waarin onder meer is opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Certificaathouders handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Certificaathouders of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Certificaathouders onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. De Beheerder zal Certificaathouders met een vaste frequentie op tijdige, juist een volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

De Beheerder is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Indien de behandeling van een klacht door de Beheerder niet leidt tot een bevredigende uitkomst, kan een klacht worden ingediend bij het Kifid. Op de website van het Kifid, www.kifid.nl, is de procedure omschreven hoe een klacht kan worden ingediend.

4.12 Bewaarder

De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062576. Het adres van de Bewaarder is De Entrée 143, 1101HE te Amsterdam, telefoonnummer 0202384970.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heer C.R.A. van Houtven en mevrouw S.L. To. IQ EQ Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. IQ EQ Depositary B.V. beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van Bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste €730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

De Beheerder heeft met IQ EQ Depositary B.V. een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is beschreven. Op verzoek zal de Beheerder een afschrift van de bewaarovereenkomst aan beleggers verschaffen. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1. Controle van kasstromen: controle of de kasstromen van het Vastgoedfonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de “Bewaarder Regelgeving”), dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
2. Bewaring: bewaarneming van financiële instrumenten van het Vastgoedfonds als bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de Uitvoeringsverordening; nagaan of het Vastgoedfonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de Uitvoeringsverordening;
3. Toezichthoudende taken: (i) controle of de berekening van de Intrinsieke waarde van de Certificaten geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds; (ii) controle of Certificaathouders bij uitgifte het juiste aantal Certificaten ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste Intrinsieke waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds; (iii) controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds verwoorde beleggingsbeleid; (iv) controle of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds; (v) controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen aan het Vastgoedfonds wordt voldaan.

4.13 Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Vastgoedfonds aansprakelijk voor door het Vastgoedfonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de Bewaarder Regelgeving.

De Bewaarder is in beginsel tevens aansprakelijk tegenover het Vastgoedfonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Vastgoedfonds zoals omschreven in de AIFMD. De Bewaarder restitueert bij een dergelijke verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Vastgoedfonds. De Bewaarder is voornemens de aansprakelijkheid voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Vastgoedfonds met toestemming van de Beheerder over te dragen aan de financiële instelling aan wie de bewaarneming van deze financiële instrumenten van het Vastgoedfonds is gedelegeerd.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Vastgoedfonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Certificaathouders gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder,

die vervolgens (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Certificaathouders daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Certificaathouders die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Certificaathouders gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder, zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd.

4.14 Vrijwaring

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder, de stichting en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd tengevolge van de uitvoering van hun taken en verplichtingen terzake het Vastgoedfonds, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

5. Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Certificaathouders

Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam, maar in economisch opzicht voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor uitgeoefend in overeenstemming met een daartoe strekkend besluit van de Vergadering van Certificaathouders. Indien en voor zover in de Vergadering van Certificaathouders geen besluit is genomen is het Administratiekantoor vrij om haar aandeelhoudersrechten naar eigen inzicht uit te oefenen, met inachtneming van het bij de Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet bepaalde.

De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders: (i) gehele of gedeeltelijke decertificering van de door het Administratiekantoor gehouden aandelen; (ii) verpanding, verkoop en vervreemding van de door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds.

Het bestuur van het Administratiekantoor, dan wel de Beheerder namens deze, organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor fracties van Certificaten kan een breukdeel van één stem worden uitgebracht dat gelijk is aan het aandeel van de fractie in een Certificaat. Een oproeping voor de Vergadering van Certificaathouders geschiedt tenminste veertien dagen voor de aanvang van die vergadering, per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad dan wel aan het adres van iedere deelnemer, alsmede op de website van de Beheerder. Voor een nadere gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Certificaathouders in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Certificaathouders en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar artikel 4 en 5 van de Administratievoorwaarden.

De Beheerder verzorgt de periodieke toezending van het jaarbericht (inclusief de jaarrekening en het jaarverslag) van het Vastgoedfonds alsmede het halfjaarbericht aan de Certificaathouders. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar aan Certificaathouders worden verzonden. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen zes maanden na afloop van elk Boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen negen weken na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het Boekjaar van het Vastgoedfonds. Het (half)jaarrapport bevat een opgave van de Intrinsieke waarde per Certificaat. Het (half)jaarrapport wordt binnen de voornoemde termijnen gepubliceerd op de Website en een afschrift zal aan Certificaathouders op verzoek kosteloos worden toegestuurd.

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Certificaathouders, de statuten, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, de vergunning van de Beheerder, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, kunnen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie op de Website of via MyAnnexum. MyAnnexum is een uitsluitend voor Certificaathouders toegankelijk deel van de Website, waar voor de Certificaathouders relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

6. Fiscale aspecten

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen. Aangezien naar verwachting geen buitenlandse participanten zullen toetreden tot het Vastgoedfonds, wordt in dit hoofdstuk geen aandacht besteed aan meer internationaal georiënteerde fiscale onderwerpen, zoals ATAD 2 en de conditionele bronbelasting op interest en royalties.

Het Vastgoedfonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen de mogelijkheid om door middel van Certificaten deel te nemen in een naamloze vennootschap die wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling. Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal ("BMVK").

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die per heden van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Certificaten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Certificaathouder. Dit hoofdstuk dient niet beschouwd te worden als een volledige omschrijving van alle fiscale overwegingen die relevant kunnen zijn voor een Certificaathouder. Certificaathouders die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen betreffende hun individuele belastingpositie.

6.2 Belastingheffing op het niveau van de Certificaathouder

6.2.1. Natuurlijke personen

Bij natuurlijke personen zullen de Certificaten in het Vastgoedfonds worden belast als inkomsten uit sparen en beleggen (Box 3), tenzij de Certificaten een aanmerkelijk belang vormen (Box 2) of tot het vermogen van een onderneming of werkzaamheid behoren (Box 1).

6.2.1.1. Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij natuurlijke personen die Certificaathouder zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming, tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden' of een aanmerkelijk belang vormen, zullen de inkomsten uit de Certificaten worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt

bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1,82% en 5,53% (2022) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 31% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,56% en 1,71% (2022) inkomstenbelasting geheven.

Tabel berekening rendement op vermogen over 2022

Schijf	Uw (deel van de) grondslag sparen en beleggen	Percentage -0,01%	Percentage 5,53%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 50.651	67%	33%	1,818%
2	vanaf € 50.651 tot € 962.351	21%	79%	4,366%
3	vanaf € 962.351	0%	100%	5,53%

De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.200 (2022). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.400 (2022) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 50.650 (2022) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.¹

Dividendbelasting

De door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting kan in beginsel als voorheffing in aanmerking worden genomen in de inkomstenbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

6.2.1.2. Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Certificaathouder of zijn fiscale partner wel een dergelijk belang houden. Bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Certificaten te verwerven worden tevens in aanmerking genomen bij het bepalen of een Certificaathouder een aanmerkelijk belang in het Vastgoedfonds heeft.

Vormen de Certificaten in het Vastgoedfonds een 'aanmerkelijk belang' en behoort de deelname in het Vastgoedfonds niet tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden', dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) en worden

¹ Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het coalitieakkoord van Rutte IV het voornemen is opgenomen de Box 3 heffing te wijzigen, waarbij alleen daadwerkelijk behaald rendement wordt belast. Deze wijziging zou per 2025 in moeten gaan. Verder heeft de Hoge Raad in een arrest van 24 december 2021 geoordeeld dat heffing in Box 3 moet uitgaan van werkelijk rendement en daarbij zelf rechtsherstel geboden. Ontwikkelingen in dit verband moeten nauw in de gaten worden gehouden.

belast tegen het dan geldende tarief (2022: 26,90%). Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang over het voorgaande kalenderjaar en in de zes op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

Ingeval van bijvoorbeeld een (toekomstige) emissie kunnen bestaande Certificaathouders verwateren en kan er onder omstandigheden sprake van zijn dat niet langer een aanmerkelijk belang aanwezig is. Op het moment dat geen sprake meer is van een aanmerkelijk belang, wordt de belanghouder geacht het aanmerkelijk belang te hebben vervreemd. Dit betekent dat de Certificaathouder op het moment waarop hij niet langer een aanmerkelijk belang houdt in beginsel moet afrekenen met de Belastingdienst over de eventuele winst die hij met zijn Certificaten tot dat moment in Box 2 heeft gerealiseerd. De Certificaathouder kan een verzoek doen tot doorschuiving van de belastingclaim naar het daadwerkelijke moment van realisatie.

6.2.1.3. Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)

Indien de Certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', behoren dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten tot het inkomen in Box 1. Indien het inkomen uit de Certificaten in het Vastgoedfonds wordt belast in Box 1, wordt belasting geheven over het feitelijk rendement behaald met de Certificaten. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 49,5% (2022). Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst in dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten over de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen volgende kalenderjaren.

Ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting van de Certificaathouder verstrekt het Vastgoedfonds ieder jaar een overzicht van de waarde van de Certificaten en de ingehouden dividendbelasting.

6.2.1.4. Dividendbelasting

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2022) inhouden over de uit te keren dividenden. Certificaathouders kunnen de door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, dient het Vastgoedfonds eveneens dividendbelasting in te houden. Het deel van de ingehouden dividendbelasting dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

6.2.1.5. Overdrachtsbelasting

De verkrijger van Certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. Overdrachtsbelasting is in principe slechts verschuldigd bij de verkrijging van Certificaten ingeval de Certificaathouder, met inbegrip van de reeds aan de Certificaathouder toebehorende Certificaten en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijke personen een belang van één derde (1/3) of meer verkrijgt in het Vastgoedfonds dan wel zijn belang uitbreidt. Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 8% (2022) voor alle onroerende zaken in de beleggingsfeer.² De

² Mogelijk wordt het overdrachtsbelastingtarief verhoogd naar 9% per 2023. Dit is echter nog geen formele wetgeving.

overdrachtsbelasting wordt berekend voer de waarde in het economische verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Certificaten is toe te rekenen. Onder omstandigheden kan bij inkoop van Certificaten door het Vastgoedfonds eveneens overdrachtsbelasting door het Vastgoedfonds en/of de resterende Certificaathouders zijn verschuldigd. Als echter aan de daartoe gestelde voorwaarden wordt voldaan, wordt een tegemoetkoming verleend aan het Vastgoedfonds voor het door haar verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting bij een inkoop van Certificaten die voor heruitgifte tijdelijk in portefeuille worden gehouden.

6.2.1.6. Erfbelasting en schenkbelasting

Ingeval van overlijden van een Certificaathouder, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de Certificaten erfbelasting respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40% in 2022), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap met de overledene of de schenker.

6.2.2 Rechtspersonen

6.2.2.1. Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet worden aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten belast tegen het dan geldende tarief (2022: 15% over de eerste € 395.000 en 25,8% over de winst boven € 395.000). De deelnemingsvrijstelling is hierop niet van toepassing.

Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst van dat jaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten van het voorafgaande jaar en de zes volgende jaren. Vanaf 1 januari 2022 geldt dat jaarlijks winsten tot een bedrag van EUR 1 miljoen geheel verrekend kunnen worden met bestaande verliezen. Winsten die EUR 1 miljoen overstijgen, kunnen slechts voor 50% met nog verrekenbare verliezen worden verrekend.

Rentekosten betaald door een Certificaathouder voor de financiering van Certificaten in het Vastgoedfonds, zijn in beginsel aftrekbaar voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de specifieke situatie van een Certificaathouder, kan de rente echter in aftrek worden beperkt. Een van die renteaftrekbeperkingen is de earningsstrippingbepaling, op grond waarvan het saldo aan renten van een belastingplichtige niet aftrekbaar is voor zover dat meer bedraagt dan het hoogste van de volgende bedragen:

- 20% van de fiscale EBITDA (earnings before interest taxation depreciation and amortization); of
- EUR 1 miljoen

Als de rente in enig jaar niet aftrekbaar is op grond van deze renteaftrekbeperking, mag deze onbeperkt worden doorgeschoven naar volgend jaar.

6.2.2.2. Dividendbelasting

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2022) inhouden over de uit te keren dividenden. De door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting kan afhankelijk van de fiscale positie van de in Nederland gevestigde Certificaathouder worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst, tenzij de Certificaathouder niet de uiteindelijk gerechtigde is.

Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Vastgoedfonds op de uitkering aan de Certificaathouder eveneens dividendbelasting worden ingehouden. Het deel dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

6.2.2.3. Overdrachtsbelasting

Het bepaalde onder het voorgaand kopje 'Overdrachtsbelasting', dat geldt voor 'natuurlijke personen', is hier ook van toepassing.

6.3 Belastingheffing op het niveau van het Vastgoedfonds

Inleiding

De aandelen in het Vastgoedfonds worden gehouden door een Stichting administratiekantoor ('STAK') die Certificaten aan de Certificaathouders heeft uitgegeven. De activiteiten van de STAK bestaan uit het houden van aandelen. Derhalve drijft de STAK geen onderneming en is de STAK niet onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. De Administratievoorwaarden van de STAK zijn dusdanig geredigeerd dat de Certificaten vereenzelvigd kunnen worden met de aandelen in het Vastgoedfonds.

De STAK is geen ondernemer voor de omzetbelasting. Omzetbelasting die in rekening wordt gebracht aan de STAK kan niet door de STAK in aftrek worden gebracht.

6.3.1. Vennootschapsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling ('FBI'). Een FBI wordt belast tegen een tarief van 0% zolang het Vastgoedfonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet.

De belangrijkste voorwaarden zijn;

- De te beleggen middelen mogen slechts zijn verkregen door het aangaan van schulden op de aan het Vastgoedfonds toebehorende onroerende zaken tot ten hoogste 60% van de fiscale boekwaarde van die onroerende zaken en van andere schulden tot ten hoogste 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen.
- De voor uitdeling beschikbare winst moet binnen 8 maanden na het verstrijken van het boekjaar ter beschikking zijn gesteld aan de Certificaathouders en dient gelijkelijk over alle Certificaten te worden verdeeld. Winst behaald met de verkoop van onroerende zaken kan in beginsel worden toegevoegd aan de herbeleggingsreserve en hoeft niet ter beschikking te worden gesteld aan de Certificaathouders.
- De activiteiten van het Vastgoedfonds mogen normaal vermogensbeheer van de te beleggen middelen niet te boven gaan.

Het regime voor FBI's is vastgelegd in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en is nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van 29 april 1970, houdende vaststelling van het Besluit beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2019, nr. 66174. Teneinde te worden aangemerkt als FBI dient het Vastgoedfonds te allen tijde aan de voor de FBI geldende voorwaarden te voldoen.

De directie streeft ernaar dat het Vastgoedfonds te allen tijde aan de voorwaarden die worden gesteld aan het regime van de FBI voldoet.

Onder omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds niet langer kan voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld aan het regime van de fiscale beleggingsinstelling. In dat geval wordt het Vastgoedfonds vanaf het begin van het jaar waarin niet langer aan de voorwaarden wordt voldaan, betrokken in het reguliere regime. Het verlies van het FBI regime heeft tot gevolg dat het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van het desbetreffende jaar belast wordt tegen het dan geldende vennootschapsbelastingtarief (thans 25,8% over de winst boven EUR 395.000 en 15% over de winst tot EUR 395.000). De beleggingen, overige vermogensbestanddelen en verplichtingen van een FBI worden voorafgaand aan de overgang naar het reguliere regime voor de vennootschapsbelasting te boek gesteld op de waarde in het economische verkeer.

6.3.2. Dividendbelasting

Het Vastgoedfonds zal in principe 15% (tarief 2022) dividendbelasting moeten inhouden over uit te keren dividenden. Afhankelijk van de fiscale positie van de Certificaathouder kan een vrijstelling voor de inhouding van dividendbelasting van toepassing zijn. De ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en waar nodig worden teruggevraagd bij de Nederlandse Belastingdienst, tenzij de Certificaathouder niet de uiteindelijk gerechtigde is.

6.3.3. Omzetbelasting (BTW)

Het Vastgoedfonds zal als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Direct Vastgoed. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Direct Vastgoed kan het Vastgoedfonds enkel in aftrek brengen indien en voor zover er sprake is van BTW belaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan. Aangezien (grotendeels) sprake is van de verhuur van woningen, welke verhuur is vrijgesteld van btw, zal het Vastgoedfonds in beginsel geen recht hebben op van aftrek van btw op kosten. Overigens drukt op de beheerdiensten die de Beheerder aan het Vastgoedfonds zal verrichten geen btw, aangezien deze diensten door de Beheerder van btw zijn vrijgesteld.

6.3.4 Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken door het Vastgoedfonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het algemene tarief bedraagt 8% (2022).³

³ Mogelijk wordt het overdrachtsbelastingtarief verhoogd naar 9% per 2023. Dit is echter nog geen formele wetgeving.

7. Deelnemen in het Vastgoedfonds

Aan beleggen zijn risico's verbonden welke in samenhang met de persoonlijke financiële situatie moeten worden beoordeeld. Beleggers die advies wensen in te winnen wordt aangeraden een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur in te schakelen voordat wordt besloten om al dan niet in het Vastgoedfonds te beleggen.

7.1 Open-end beleggingsmaatschappij

Het Vastgoedfonds is een open-end beleggingsmaatschappij. Dit houdt in dat het Vastgoedfonds bereid is conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Certificaten te verkopen en in te kopen. Indien de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod, worden Certificaten uitgegeven of opnieuw geplaatst. Indien de vraag kleiner is dan het aanbod, worden Certificaten ten laste van de activa ingekocht. Dat wil zeggen dat er meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden, dan het aantal waarop wordt ingeschreven. Het Vastgoedfonds zal jaarlijks maximaal vijf procent (5%) inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht). De in- en verkoop van Certificaten wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke en statutaire bepalingen en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden. Het Vastgoedfonds kan alleen inkopen indien en voor zover de status van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar wordt gebracht. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

In- en verkoop van Certificaten vindt maandelijks plaats.

De Handelswaarde is gelijk aan de Intrinsieke Waarde vermeerderd met een Liquiditeitsbijdrage van 2% van de waarde van de uitgegeven Certificaten. De Intrinsieke Waarde wordt berekend op de wijze zoals omschreven in hoofdstuk 3.4.

7.2 Toekenning van Certificaten

Deelname aan het Vastgoedfonds geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten. Toekenning van Certificaten vindt plaats tegen de Handelswaarde (te vermeerderen met 2% Emissiekosten) die maandelijks wordt vastgesteld na het Uiterste Tijdstip Inkooporder. Behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten wordt opgeschort, worden Certificaten toegekend per de eerste dag van de betreffende kalendermaand. Certificaathouders ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand waarin zij hebben ingeschreven op Certificaten van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving. Indien de inschrijving is geaccepteerd krijgt de Certificaathouder een schriftelijke bevestiging dat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn uitgegeven.

De prijs is gelijk aan de alsdan geldende Handelswaarde van een Certificaat te vermeerderen met 2% Emissiekosten. De Handelswaarde is gelijk aan de Intrinsieke Waarde vermeerderd met een Liquiditeitsbijdrage van 2% van de waarde van de uitgegeven Certificaten. De Emissiekosten komen ten goede aan de Beheerder. De Liquiditeitsbijdrage komt ten goede aan het Vastgoedfonds.

Aan de Certificaathouder wordt het aantal Certificaten toegekend dat voor het in het inschrijfformulier vermelde en gestorte bedrag kan worden verkregen. Er worden geen certificaatbewijzen uitgegeven, de Certificaathouder ontvangt per mail of via MyAnnexum een bevestiging van de uitgifte van de aan hem toegekende Certificaten.

Door de belegger te verstrekken informatie en documenten

Een opdracht kan alleen in behandeling worden genomen indien, (i) via de Website het inschrijfformulier volledig is ingevuld en (ii) het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier door het Vastgoedfonds per post of e-mail is ontvangen en de Deelnamesom en Emissiekosten zijn gestort op een bankrekening van het Administratiekantoor dan wel Stichting Annexum Vastgoedfondsen conform de instructies van de Beheerder. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden. Het inschrijfformulier is te vinden op de Website. Natuurlijke personen moeten bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs meesturen. Rechtspersonen moeten een origineel en recent (i.e. niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie legitimatiebewijs van degene die het inschrijfformulier rechtsgeldig heeft ondertekend meesturen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen.

Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt EUR 5.000,-. De Beheerder kan hiervan afwijken (naar boven of naar beneden) in die gevallen waarin zij dat wenselijk zal achten om daarmee zo nodig ook een andere doelgroep te kunnen bereiken.

7.3 Inkoop van certificaten

De Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder door het Vastgoedfonds ingekocht, binnen de in dit Prospectus gestelde voorwaarden en grenzen. Certificaten kunnen (in beginsel) voor het eerst na verloop van drie jaar vanaf het moment dat deze door het Administratiekantoor zijn verstrekt en bij overlijden door de Certificaathouder (of de erfgenamen) ter inkoop worden aangeboden.

Inkooporders die door de Certificaathouders worden ingelegd vóór het Uiterste Tijdstip Inkooporder worden als volgt uitgevoerd:

Waarde van de inkooporder:	inkooporder uitgevoerd:
€ 100.000,- of minder	binnen drie (3) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder
vanaf € 100.000,- tot € 500.000,-	binnen zes (6) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder
vanaf € 500.000,- of meer	binnen twaalf (12) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder

Gelimiteerde inkoop certificaten

Ten einde de stabiliteit van het Vastgoedfonds te vergroten, koopt het Vastgoedfonds jaarlijks (in beginsel) maximaal vijf procent (5%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten. Indien naar het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Vastgoedfonds niet in gevaar komt, dan kan evenwel een groter aantal Certificaten worden ingekocht.

Indien op enig moment het maximaal aantal in te kopen Certificaten is bereikt, dan geldt het volgende: (i) alle inkooporders worden pro-rata uitgevoerd, onafhankelijk van de omvang en tijdstip van indiening, (ii) het deel van de inkooporders dat niet in het boekjaar kan worden uitgevoerd, wordt (telkens) naar het volgende boekjaar doorgeschoven en uitgevoerd voor zover het jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten niet wordt overschreden; (iii) het maximaal aantal in te kopen Certificaten bedraagt vijf procent (5%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten.

De regeling eindigt op het moment waarop (weer) aan alle inkooporders kan worden voldaan of het Vastgoedfonds geheel is geliquideerd.

Verkoopprijs en afslag

De inkoop van Certificaten vindt plaats tegen de Handelswaarde die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van de Certificaten wordt uitgevoerd. De Certificaathouder ontvangt het bedrag van het opgegeven aantal in te kopen Certificaten met de alsdan geldende Handelswaarde, verminderd met een afslag van twee procent (2%).

Verkoop binnen drie (3) jaar na aankoop van certificaten

Certificaten kunnen op verzoek van de Certificaathouder binnen een periode van drie jaar na aankoop ter inkoop worden aangeboden. Bij een inkoop binnen drie jaar wordt echter een verhoogde afslag in rekening gebracht. De verhoogde afslag bedraagt:

- acht procent (8%), binnen het eerste jaar,
- zes procent (6%), binnen het tweede jaar en
- vier procent (4%) binnen het derde jaar .

Het doel van de afslag is het dekken van de kosten en lasten welke verband houden met de aan te houden liquiditeiten en verkoopkosten van de beleggingen. De reguliere en de verhoogde afslag komen derhalve ten goede aan het Vastgoedfonds.

Formulier voor inkooporder

Een inkooporder van Certificaten wordt alleen uitgevoerd indien het daartoe bestemde inkoopformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend. Het inkoopformulier is te vinden op de Website.

7.4 Opschorting of beperking inkoop van certificaten

Het Vastgoedfonds beschikt over voldoende waarborgen om te voldoen aan de verplichting om in te kopen. Om deze reden houdt het Vastgoedfonds onder meer een liquiditeitsreserve aan. Onder bijzondere omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds de inkoop van Certificaten opschort. Inkooporders worden dan niet meer aangenomen. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden is onder meer sprake indien:

- het Vastgoedfonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om conform de in dit hoofdstuk beschreven regelingen tot inkoop over te gaan;
- de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen;
- de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot verlies door het Vastgoedfonds van de status van fiscale beleggingsinstelling;

- de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal gesproken worden gebruikt voor de bepaling van het vermogen van het Vastgoedfonds niet meer functioneren;
- de technische middelen van het Vastgoedfonds om Certificaten in te kopen door een technische storing tijdelijk niet beschikbaar zijn;
- de Beheerder wordt verhinderd de Intrinsieke Waarde voldoende nauwkeurig te bepalen als gevolg van factoren die (bijvoorbeeld) verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie, waarop de Beheerder geen invloed heeft;
- de inkoop van Certificaten niet mogelijk is wegens een verslechterde verhouding tussen de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de uitstaande leningen anderzijds waardoor het Vastgoedfonds contractueel is gebonden de beschikbare liquide middelen aan te wenden om leningen af te lossen;
- de inkoop van Certificaten op een andere wijze dan de hierboven bedoelde gevallen leidt of kan leiden tot een situatie waarin de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Certificaathouders zodanig worden geschaad dat van een redelijk handelende Beheerder niet kan worden verwacht dat zij tot inkoop overgaat.

Indien de bijzondere omstandigheden zich niet meer voordoen, en/of de opschorting van de inkoop niet meer in het belang van de Certificaathouders is, zal het Vastgoedfonds de inkoop hervatten. De Beheerder doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Certificaathouders mededeling van het besluit tot opschorting.

7.5 Overdracht certificaten

Certificaten kunnen aan een andere belegger worden overgedragen. De Beheerder zal een administratievergoeding van € 250 incl. BTW in rekening brengen aan de Certificaathouder die zijn Certificaten wenst te verkopen. De levering van Certificaten geschiedt door middel van het daarvoor bestemde formulier, dat op de Website beschikbaar is gesteld.

Natuurlijke personen moeten bij het formulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs meesturen, indien en voor zover de eerder verstuurd gegevens niet meer up-to-date zijn. Rechtspersonen dienen een origineel en recent (niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel mee te sturen tezamen met een kopie van het legitimatiebewijs van degene die het formulier rechtsgeldig heeft ondertekend.

Certificaten kunnen slechts met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. Van belang daarbij is dat de koop en verkoop van de Certificaten wordt overeengekomen onder de opschortende voorwaarde dat de levering door de Beheerder wordt goedgekeurd. Na de levering van de Certificaten ontvangt de kopende Certificaathouder een bevestiging per mail.

8. Risico's

Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds en uit de specifieke karakteristieken van het vastgoed. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Beleggers die deelname in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten overwegen, wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. De persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en het risicoprofiel van het Vastgoedfonds dienen goed tegen elkaar te worden afgewogen. Pas dan kan de belegger een afgewogen keuze maken.

De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele Deelnamesom verloren gaat. Certificaathouders dragen niet meer bij in het verlies van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag van hun inleg.

8.1 Marktrisico

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van vastgoed. De waardeontwikkeling en de rentabiliteit van vastgoed is in het algemeen afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden. Het risico bestaat dat de omstandigheden op de vastgoedmarkt of de economische ontwikkelingen zullen verslechteren. De vastgoedportefeuille kan daardoor in waarde dalen. Een waardedaling van de vastgoedportefeuille heeft een waardedaling van de Certificaten tot gevolg.

Het marktrisico is groter naarmate de beleggingen zich concentreren in bepaalde soorten beleggingen of beleggingen op bepaalde markten. Het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden, zoals verder beschreven in hoofdstuk 2 van het Prospectus. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, te weten alles wat in de breedste zin te maken heeft met residentieel vastgoed.

De economische omstandigheden zijn van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoedobjecten en op de verhuurmarkt. Wegens de doorlooptijd van een vastgoedtransactie bestaat het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden verkocht. Onder deze omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds gedurende een langere periode wordt verhinderd om aan een verzoek tot inkoop van Certificaten te voldoen.

Het marktrisico is eveneens een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de beursgenoteerde vastgoedaandelen. Voor de beursgenoteerde vastgoedaandelen kan het marktrisico worden omschreven als de prijs van de beursgenoteerde vastgoedaandelen die tot stand komt op basis van vraag en aanbod van de betreffende aandelen. Als beurskoersen van beursgenoteerde vastgoedaandelen waarin het Vastgoedfonds belegt dalen, kan dit resulteren in een daling van de Handelswaarde.

8.2 Rendementsrisico

Het risico bestaat dat de rendementen op de vastgoedportefeuille tegenvallen. Er is geen gegarandeerd rendement. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de Beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Beleggers krijgen mogelijk minder terug dan zij hebben ingelegd.

8.3 Hefboom/renterisico en financieringsrisico

De beleggingen worden deels gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van (hypothecaire) geldleningen. Hierdoor is sprake van een hefboomwerking. De gevoeligheid van de Certificaten voor positieve maar ook voor negatieve ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille neemt hierdoor toe. Wanneer de rentelasten van de leningen lager zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een positieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval hoger. Indien de rentelasten hoger zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval lager.

Zolang een deel van de bezittingen van het Vastgoedfonds is gefinancierd met vreemd vermogen bestaat een renterisico. Indien de beleggingsopbrengst hoger is dan de betaalde rente is sprake van een positief hefboomeffect. Een rentestijging zal dit effect nadelig beïnvloeden. Indien de financieringsrente door marktomstandigheden stijgt en/of de directe en indirecte baten van de gefinancierde beleggingen dalen, kan dit omslaan in een negatief effect op het rendement. Door het voeren van een actief financieringsbeleid worden deze nadelige effecten zo veel mogelijk beperkt.

Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit de financiering(en), wordt deze opeisbaar. In dit geval zal de Beheerder bezien of de financier die de hypothecaire lening heeft verstrekt bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De financier kan dan invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instellen, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht dat gevestigd is op het vastgoed. Dit betekent dat de financier het vastgoed zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de hypothecaire schuld. In het geval dat het vastgoed door de financier wordt verkocht, zal het Vastgoedfonds met betrekking tot het vastgoed geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zal het beleggingsrendement lager zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreken. Ingeval het vastgoed door de financier wordt verkocht tegen een prijs die gelijk aan of lager is dan de uitstaande hypothecaire schuld van het Vastgoedfonds, zijn de Certificaathouders hun gehele inleg kwijt.

8.4 Concentratierisico

Het Vastgoedfonds belegt conform haar concentratierisico hoofdzakelijk in alles wat in de breedste zin te maken heeft met residentieel vastgoed. Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Door deze concentratie is het Vastgoedfonds gevoelig voor ontwikkelingen in de woningmarkt.

8.5 Leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Door de spreiding over Direct Vastgoed en beursgenoteerde vastgoedaandelen, alsmede door een uitgebreid due diligence onderzoek alvorens tot aankoop van een Direct Vastgoed object over te

gaan, wordt getracht in het Vastgoedfonds een goede spreiding aan te brengen over huurders om het risico van leegstand te beperken.

8.6 Fiscaal risico

Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de FBI-status moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximale vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het doorstoten van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Vastgoedfonds, en daarmee de Certificaathouders.

8.7 Vermogensrisico

Het Vastgoedfonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in het eigen vermogen bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid dat de waarde van de vastgoedportefeuille kan dalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de liquide middelen van het Vastgoedfonds kunnen eroderen door het uitkeren van winst aan de beleggers, dan wel door het inkopen van Certificaten door het Vastgoedfonds. Door erosie van het eigen vermogen als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Certificaten kan het Vastgoedfonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en/of het inkopen van Certificaten.

8.8 Onderhoudskosten

Het Vastgoedfonds belegt in Direct Vastgoed. Vastgoed is onderhevig aan onderhoud. Het is mogelijk dat onvoorziene onderhoudskosten het rendement drukken. Bij de aankoop van de vastgoedobjecten wordt het object zorgvuldig geïnspecteerd teneinde dit risico te beperken.

8.9 Liquiditeitsrisico

Onder liquiditeitsrisico wordt verstaan het risico dat het Vastgoedfonds in staat is om voldoende liquide middelen beschikbaar te maken die benodigd zijn om aan alle betaalverplichtingen te kunnen voldoen, bijvoorbeeld omdat beleggingen niet binnen een bepaalde termijn tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht. Beperking van dit risico vindt plaats door een liquiditeitsreserve aan te houden.

8.10 Verhandelbaarheidsrisico Certificaten

Hoewel de Certificaten overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat de feitelijke handel in Certificaten onmogelijk kan zijn of dat de Beheerder de overdracht van Certificaten aan een bepaalde belegger niet toestaat. De Certificaten kunnen voorts aan het Vastgoedfonds ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om Certificaten in te kopen is echter beperkt tot maximaal vijf procent (5%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht). Daarnaast kan -hoewel het Vastgoedfonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen,- het voorkomen dat

bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Vastgoedfonds aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen.

Een Certificaathouder dient er derhalve rekening mee te houden dat de Certificaten langer moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien. Tevens kan de beperkte verhandelbaarheid van de Certificaten een drukkend effect hebben op de waarde van de Certificaten.

8.11 Inflatierisico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.

8.12 Tegenpartij- of prestatierisico

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Vastgoedfonds samenwerkt bij het beheer van de beleggingsportefeuille niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan een debiteurenrisico, inhoudende dat een partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet. Dit kan gevolgen hebben voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Het niet betalen van de huurpenningen kan ook beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. Dit zou leegstand kunnen veroorzaken (zie 'leegstandrisico').

8.13 Wijzigingen in (fiscale) wet- en regelgeving

De regelgeving met betrekking tot bijvoorbeeld bestemmingsplannen en huurbescherming heeft invloed op de rentabiliteit van vastgoedbeleggingen. Ook de regelgeving met betrekking tot het regime van de fiscale beleggingsinstelling kan aan wijziging onderhevig zijn. Het is mogelijk dat wijzigingen op het gebied van (fiscale) wet- en regelgeving zowel het rendement van vastgoedbeleggingen als de waarde van de Certificaten van het Vastgoedfonds beïnvloeden. De directie is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven.

8.14 Management en beheer

Annexum Beheer B.V. is Beheerder en treedt op als directie van het Vastgoedfonds. De directie zal uitsluitend handelen in het belang van de beleggers. De directie zal handelen in overeenstemming met het beleggingsbeleid en zal de status van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar brengen.

Het rendement van het Vastgoedfonds is afhankelijk van het vermogen van de directie om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de verplichtingen neergelegd in de Beheerovereenkomst. Het verlies van één of meer directeuren van de directie kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de directie om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en haar verplichtingen neergelegd in de Beheerovereenkomst. Ondanks het feit dat de directie op basis van Beheerovereenkomst verplicht is steeds voldoende en ter zake kundig en ervaren gekwalificeerd eigen personeel in te zetten, is de directie niet verplicht al haar tijd en personeel uitsluitend aan het Vastgoedfonds ter beschikking te stellen en staat het haar vrij andere beheers- en directieactiviteiten uit te voeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Hoewel de Beheerder zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in het bestuur van het Vastgoedfonds niet uitgesloten.

8.15 Niet-verzekerbare risico's

Alle vastgoedobjecten worden verzekerd met een uitgebreid pakket aan verzekeringen. Bepaalde risico's zijn echter niet of moeilijk verzekeraar, zoals natuurrampen, terreuraanslagen en oorlogen.

9. Assurance rapport van de accountant

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

Aan Annexum Beheer B.V., de beheerder van Open Woningfonds N.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus Open Woningfonds N.V. uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 16 september 2020 van Open Woningfonds N.V. te Amsterdam ten minste de ingevolge artikel 4:371 lid 1 tot en met 3 van de Wet op het financieel toezicht en artikel 115x van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van de Open Woningfonds N.V. is verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus dat ten minste de ingevolge de wet voorgeschreven gegevens bevat.
- Het is onze verantwoordelijkheid een mededeling te verstrekken zoals bedoeld in artikel 115x lid 1, onder e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Werkzaamheden

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

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

Wij zijn onafhankelijk van Open Woningfonds N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij passen de regelgeving inzake kwaliteitsbeheersing toe en onderhouden derhalve een inzichtelijk stelsel van kwaliteitsbeheersing met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot het naleven van ethische voorschriften, professionele Standaarden en van toepassing zijnde door wet- of regelgeving gestelde vereisten.



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 1, onder c van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft melden wij dat het prospectus voor zover ons bekend de informatie bevat zoals vereist.

Rotterdam, 21 september 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J. van den Akker

10. Definities en interpretatie

Aandelen

gewone aandelen in het kapitaal van Open Woningfonds N.V.;

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Open Woningfonds;

Administratievoorwaarden

De door het Administratiekantoor vastgestelde voorwaarden voor het ten behoeve van Certificaathouders in administratie nemen en houden van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds

AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten;

Beheerder

Annexum Beheer B.V.;

Beheerovereenkomst

de overeenkomst tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat Annexum Beheer B.V. optreedt als beheerder van de Vastgoedfonds en waarin de voorwaarden voor het beheer zijn vastgelegd;

Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.;

Certificaathouder

de houder van één of meer Certificaten;

Certificaat

een door het Administratiekantoor toegekend recht dat correspondeert met één Aandeel en recht geeft de inkomsten uit dat onderliggend Aandeel;

Deelnamesom

De Handelswaarde x het aantal Certificaten waarop is ingeschreven. Dit bedrag (exclusief Emissiekosten) zal door de Certificaathouder worden voldaan ter verkrijging van de Certificaten;

Direct Vastgoed

Vastgoedobjecten alsmede aandelen c.q. participaties in niet-beursgenoteerde, veelal fiscaal transparante vastgoedbeleggingsinstellingen, zoals omschreven in het beleggingsbeleid van het Prospectus;

EBI

essentiële beleggersinformatiedocument;

Emissiekosten

Kosten die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van die Deelnamesom, te betalen aan de Beheerder;

Fondsvoorwaarden

het geheel van de Beheerovereenkomst, de Bewaarovereenkomst, de Administratievoorwaarden, de statuten van Open Woningfonds N.V. en de statuten van het Administratiekantoor, het Prospectus zoals deze van tijd tot tijd luiden;

Handelswaarde

De waarde van een Certificaat zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum. De waarde wordt vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen als omschreven in paragraaf 3.4.2;

Initiatiefnemer

De partij die het Vastgoedfonds opstart en structureert: Annexum Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Intrinsieke Waarde

de totale waarde van de bezittingen verminderd met de totale waarde van de schulden, vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen die zijn omschreven in paragraaf 3.4.1 ;

Kifid

het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;

Liquiditeitsbijdrage

Een bijdrage die toetredende Certificaathouders moeten voldoen ter verkrijging van de Certificaten bij deelname aan het Vastgoedfonds als vermeld in paragraaf 3.4.2;

MyAnnexum

een afgezonderd deel van de Website welke alleen voor een afzonderlijke Certificaathouder en de Beheerder toegankelijk is en waarop persoonlijke communicatie tussen de Beheerder en de Certificaathouder inzake het Vastgoedfonds kan plaatsvinden;

Prospectus

het prospectus van het Vastgoedfonds, zoals deze van tijd tot tijd luidt;

Theoretische bruto huuropbrengsten

De huuropbrengsten van het vastgoed indien alle objecten van het vastgoed volledig zijn verhuurd;

Totaal Beleggingsrendement

Resultaat behaald door het Vastgoedfonds ten opzichte van het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage, waarbij het resultaat en het vermogen is vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Handelswaarde.

Uiterste Tijdstip Inkooporder

Het tijdstip waarop maandelijks een verzoek tot uitgifte en inkoop van Certificaten uiterlijk kan worden ingelegd, zijnde 24:00 van de laatste dag van de betreffende kalendermaand;

Vastgoedfonds

Het Open Woningfonds N.V.;

Vergadering van Certificaathouders

Een vergadering van Certificaathouders als bedoeld in artikel 4 van de Administratievoorwaarden;

Waarderingsdatum

De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd;

Website

de website van de Beheerder: www.annexum.nl;

Wet Vpb

Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

Wft

Wet op het financieel toezicht.

BIJLAGE A Overige activiteiten Beheerder

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Hoofddorp C.V., Woningfonds Nieuwegein C.V., Woningfonds Randstad I C.V., Woningfonds Starterswoningen 1, , Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Winkelhart Lelystad C.V., Supermarkt Fonds Nederland C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Duits Nederlands Supermarkt Fonds, Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V., VBI Winkelfonds N.V., Super Winkel Fonds N.V., Nederlands Supermarkt Fonds en Pebbles Paraplufonds B.V.

Bijlage B Betrokken partijen

Fiscaal adviseur PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam

Notaris (vastgoed) Van Doorne NV
Jachthavenweg 121
1081 KM Amsterdam

Juridisch adviseur (Wft) Allen & Overy LLP
& notaris (corporate) Apollolaan 15
1077 AB Amsterdam

Accountant Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam

Bewaarder IQ EQ Depositary BV
De Entrée 143
1101 HE Amsterdam

Toezichthouder Autoriteit Financiële Markten
Vijzelgracht 50
1017 HS Amsterdam

Voor zover in dit Prospectus is opgenomen van een derde afkomstig is, waaronder bovengenoemde adviseurs, heeft de desbetreffende adviseur ingestemd met opname van deze informatie in het Prospectus. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.