

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Reglement

*Dit reglement is het Reglement als bedoeld in artikel 12 van de statuten van Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (de 'Stichting').*

*Vastgesteld: 31 augustus 2011.*

### **Artikel 1. Doelstelling van de stichting**

**1-1:** De stichting heeft ten doel de transparantie en vergelijkbaarheid van aanbiedingen van vastgoedfondsen te bevorderen. Voor het werkgebied van de stichting worden hierbij de volgende afbakeningen in acht genomen:

a.) de aanbieding (in de vorm van een prospectus of informatiememorandum) dient gedaan te worden door of namens een contribuant;

b.) noch het vastgoedfonds waarin de aanbieding wordt gedaan, noch de aanbieding zelf, is beursgenoteerd;

c.) de aanbieding dient gericht te zijn op het aantrekken van geld van in Nederland gevestigde particuliere beleggers (of dier rechtspersonen);

d.) de aanbieding dient te bestaan uit een beleggingsproduct dat aan de volgende criteria voldoet:

1. het beoogd aantal particuliere beleggers in Nederland (ongeacht de juridische aard van het beleggingsproduct) is groter dan 10, of

2. de minimumwaarde van een te investeren bedrag per particuliere belegger in Nederland bedraagt minder dan € 250.000;

e.) de aanbieding dient betrekking te hebben op een vastgoedfonds, c.q. vastgoed. Dit impliceert dat de activiteiten van het fonds in hoofdzaak (meer dan 50%) bestaan uit het beleggen in (eventueel het ontwikkelen van) vastgoed. Als vastgoed worden aangemerkt zowel onroerende zaken als rechten die direct of indirect betrekking hebben op onroerende zaken. Het betreft derhalve in elk geval eigendom (zowel juridisch als economisch), vruchtgebruik, erfdiensbaaerheid, erfpacht, opstal en appartementsrecht (ook vergelijkbare buitenlandse rechten). In specifieke gevallen komt het bestuur van STV een discretionaire bevoegdheid toe om te bepalen of er sprake is van vastgoed, of dat essentiële elementen van risico en rendement van de aanbieding nauwelijks of niet aan vastgoed te relateren zijn. In deze laatste situatie valt de betreffende aanbieding niet binnen het werkgebied van de stichting.

**1-2:** De afbakeningen genoemd hierboven onder c.) en d.) kunnen betrekking hebben op een deel van een totale aanbieding. Dat houdt in dat een aanbieding welke zich, naast Nederlandse particuliere beleggers, tevens richt op andere typen beleggers (bijvoorbeeld institutionele beleggers, en/of beleggers in andere landen dan Nederland), binnen het werkgebied van de STV ligt, mits er sprake is van een aanbieding aan meer dan 10 particuliere beleggers (of dier rechtspersonen) in Nederland, en een grootte per participatie (ongeacht de juridische structurering) van minder dan € 250.000.

### **Artikel 2. Contribuant**

**2-1:** Een aanbieder van vastgoedfondsen kan bij het bestuur van de stichting een verzoek indienen om de status van contribuant te verkrijgen. Het bestuur hanteert een acceptatieprocedure en kan nadere voorwaarden stellen aan toekenning van de status van contribuant.

**2-2:** Aan toekenning van de status van contribuant zijn tenminste de volgende voorwaarden verbonden:

a.) de aanbieder (van vastgoedfondsen) heeft met goed gevolg de acceptatieprocedure van het bestuur doorlopen;

b.) de aanbieder heeft een overeenkomst tussen STV en de aanbieder ondertekend; deze overeenkomst regelt de rechten en verplichtingen tussen STV en de aanbieder;

c.) de aanbieder heeft alle openstaande facturen van STV voldaan; deze omvatten normaliter de als contribuant verschuldigde jaarbijdrage (of een pro rata parte deel daarvan), en eventueel de vergoeding aan STV voor een prospectustoetsing;

d.) de aanbieder heeft een gedragscode opgesteld en geïmplementeerd en via haar website openbaar gemaakt. Deze gedragscode voldoet tenminste aan de modelcode zoals opgesteld door branchevereniging ForumVast.

**2-3:** Na toekenning door het bestuur van de status van contribuant wordt daarvan melding gemaakt in het contribuantenregister, welke op de STV-website is geplaatst.

### **Artikel 3. Gedragscode contribuant**

De stichting heeft de bevoegdheid (maar niet de plicht) bij de contribuant navraag te doen over de opzet en werking van de gedragscode van de contribuant/aanbieder. Indien het bestuur twijfels heeft over het ordentelijk functioneren van deze gedragscode (zowel in opzet als in werking), dan heeft het bestuur een discretionaire bevoegdheid de status van contribuant te beëindigen.

### **Artikel 4. STV Standaarden**

De stichting zal krachtens artikel 3 van haar statuten een overzicht opstellen en van tijd tot tijd actualiseren, van gegevens in de vorm van standaarden die in het prospectus moeten worden toegepast (de "STV Standaarden"). Deze STV Standaarden worden openbaar gemaakt op de STV-website.

### **Artikel 5. Procedure toetsing**

**5-1:** De stichting zal krachtens artikel 3 van haar statuten (laten) toetsen of de kerngegevens volledig in het prospectus zijn vermeld en onderbouwd en of de verwijzingen naar deze kerngegevens in een leeswijzer correct zijn. Bij iedere toetsing wordt de aanbieder in beginsel maximaal drie keer in de gelegenheid gesteld om informatie aan te vullen of te corrigeren.

**5-2:** De stichting zal de in lid 1 genoemde toetsing zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in 10 werkdagen afronden. Deze termijn wordt geschorst indien door de Stichting om aanvullende informatie of correcties wordt verzocht.

**5-3:** Indien een prospectus door de AFM wordt getoetst zal de stichting slechts aanvullend toetsen.

### **Artikel 6. Uitkomst van een prospectustoetsing**

De stichting zal toetsen of de STV Standaarden correct zijn toegepast in het prospectus. De stichting zal middels een (voor zover mogelijk) gestandaardiseerde mededeling in briefvorm (de "STV toetsingsbrief") openbaar maken of de STV Standaarden al of niet (geheel) correct in het prospectus zijn toegepast.

### **Artikel 7. Onrechtmatig gebruik**

De stichting zal gepaste maatregelen treffen tegen aanbieders die ten onrechte verklaren dat een aangeboden besloten vastgoedfonds door de stichting is getoetst.

De stichting zal eveneens gepaste maatregelen treffen tegen een ieder die een onware bewering doet betreffende de stichting, of betreffende de status van contribuant.

## **Artikel 8. Gedragscode STV**

De STV stelt een gedragscode op, welke van toepassing is op elk individueel bestuurslid en elke individuele medewerker van de STV. Een daartoe aangewezen toezichthouder is belast met toezicht op naleving van de bepalingen in deze gedragscode.

## **Artikel 9. Raad van Advies**

**9-1:** Het bestuur laat zich bijstaan door een Raad van Advies. Doelstelling van deze Raad is het fungeren als klankbord voor het bestuur en de directie over onderwerpen die de STV betreffen en dienaangaande daarover te adviseren. De Raad heeft geen statutaire bevoegdheden en heeft geen beslissingsbevoegdheid. Het bestuur zal bij haar beleidsoverwegingen rekening houden met de adviezen van de Raad.

**9-2:** De Raad bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en representanten van STV-belanghebbenden, te weten beleggers, contribuanten, adviseurs en aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten. In eerste instantie zal de Raad bestaan uit 4 personen.

**9-3:** Na een periode van maximaal drie jaren treedt (een van de) leden van de Raad af volgens een door het bestuur op te stellen rooster van aftreden. Een periodiek aftredend lid van de Raad is terstond herbenoembaar.

**9-4:** Na formering van de eerste Raad zorgt deze zelf voor vervanging c.q. uitbreiding van haar leden. Dit zal geschieden in nauw overleg met het bestuur van de STV.

**9-5:** De leden van de Raad kunnen een vergoeding ontvangen. De hoogte ervan wordt vastgesteld door het bestuur.

**9-6:** De Raad komt bijeen op initiatief van het bestuur. Ook kunnen, afhankelijk van het onderwerp, de leden van de Raad individueel worden geconsulteerd door het bestuur.

## **Artikel 10 Website**

De stichting zal een website onderhouden waarop ten minste de volgende informatie wordt verstrekt:

- het in artikel 2-3 van dit reglement genoemde contribuantenregister;
- de in artikel 4 van dit reglement genoemde STV Standaarden;
- de in artikel 6 van dit reglement genoemde STV toetsingsbrief (alsmede het prospectus waar deze toetsingsbrief op betrekking heeft);
- de in artikel 8 van dit reglement genoemde gedragscode STV;
- de statuten van de STV
- dit reglement.

## **Artikel 11. Andere activiteiten**

De Stichting kan slechts andere activiteiten ontplooiën dan die, welke genoemd worden in haar statuten of dit reglement, indien deze dienstig worden geacht aan de doelstelling van de STV. Daartoe kan alleen worden overgegaan na een bestuursbesluit ter zake, en na bekendmaking daarvan op de STV website.

## **Artikel 12. Wijziging reglement**

Dit reglement kan door het bestuur met algemene stemmen worden gewijzigd.