

# Leeswijzer

Westplan streeft naar een verdere professionalisering en transparantie van de markt voor besloten vastgoedfondsen. Met deze leeswijzer kunt u de relevante informatie over Westplan Seniorenwoningen Fonds NV gemakkelijk vinden in het prospectus. De leeswijzer heeft uitsluitend de functie de in het prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en toegankelijker te maken. De leeswijzer maakt geen deel uit van het prospectus. Aan de leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend en de leeswijzer beoogt niet volledig te zijn. Iedere beslissing om in het fonds te participeren moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus. Deze beslissing is de verantwoordelijkheid van de belegger zelf.

## Onderwerp

### Algemeen

- Aanbieder/beheerder heeft een gedragscode
- Vastgoedfonds heeft een gedragscode
- Brief van de toetsing door de STV
- De onderdelen waarop de leeswijzer en prospectus van elkaar afwijken

### Propositie

- Doel
- Kenmerken beleggingsproduct
- Looptijd van de aanbieding/inschrijving van het beleggingsproduct
- Kenmerken vastgoed en locatie
- Kenmerken vastgoedfonds
- Looptijd van het vastgoedfonds
- Financiële kenmerken
- Taxatierapport(en)
- Aangekocht van verbonden partijen
- Kenmerken van de financiering van het vastgoedfonds
- Kenmerken van het eigen vermogen van het vastgoedfonds
- Kostenstructuur
- Vergoedingen initiatiefnemer/beheerder en verbonden partijen
- Rendementen (direct en indirect)
- Winst- en verliesrekening (uitgangspunten en berekening)
- Kasstroomoverzicht (uitgangspunten en berekening)
- Exit scenario (uitgangspunten en berekening)
- Het rendement (onderbouwing en scenarioanalyses)
- Rendementsbepalende factoren (aannames)
- Accountantsverklaring
- Resultaatverdeling en uitkeringen
- Verslaglegging en jaarvergadering

## Vindplaats

- §3.17
- §3.17
- Bijlage A
- Niet van toepassing
- §1.1 en §3.1
- § 2.2 en Hoofdstuk 3
- §1.1, §3.19 en Samenvatting
- §3.11
- Hoofdstuk 3
- §1.1, §3.7 en §3.20
- §3.6 t/m 3.11 en Hoofdstuk 4
- §3.14
- Samenvatting
- §3.11
- §3.10 en §3.18
- §3.10 en Hoofdstuk 4
- §3.11 en Hoofdstuk 4
- §3.9 en Hoofdstuk 4
- Hoofdstuk 4
- Hoofdstuk 4
- Samenvatting, §3.7, §3.20 en Hoofdstuk 4
- §3.20 en Hoofdstuk 4
- §3.7, §3.20 en Hoofdstuk 4
- Bijlage B
- Samenvatting, §3.5, §3.9, §3.20, Hoofdstuk 4 en Bijlage D
- Hoofdstuk 2, §3.5, §3.9, §3.21 Hoofdstuk 4 en Bijlage D

## Risico

- Risicofactoren
- Lock-up risico voor de belegger

Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2

## De beleggingen/ontwikkeling

- De regionale/nationale (vastgoed)markt
- De lokale vastgoedmarkt
- De vastgoedobjecten aangekocht, te ontwikkelen of nog aan te kopen
- De huurders/gebruikers (kenmerken huurcontracten)
- De ontwikkeling of renovatie (kenmerken)

§3.16

§3.16

§3.12

§3.13

Niet van toepassing

## Juridische en organisatorische kenmerken

- Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen)
- Directievoering van het vastgoedfonds
- Mate van zeggenschap (stem- en beslismomenten) door de belegger
- Maatregelen van goed bestuur, administratieve organisatie en interne controle
- Toezicht AFM

§3.3

Samenvatting, §1.2, §3.2 en §3.4

§2.3, §3.2, §3.3 en §3.5

§3.17 en Bijlage D

§1.3, §3.4 en §3.17

## Fiscaliteit

- Belastingdruk
- Belastingaangifte

Samenvatting, §3.19 en Bijlage C

Samenvatting, §3.19 en Bijlage C

## De aanbieder/beheerder en verbonden partijen

- Deskundigheid bestuurders
- Mandaat bestuurders en beheerders
- Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden
- Track record
- Klachten en geschillenregeling

§3.4

§3.4/Bijlage D

§1.3 en §3.4

§3.22.2

§3.17

## Beheerder en bewaarder

- Akte van oprichting van vastgoedfonds en van bewaarder
- Overeenkomst van beheer en bewaring
- Langlopende contracten

Bijlage D/niet van toepassing

Niet van toepassing

Niet van toepassing

## Deelname

- Verhandelbaarheid van de participaties / schuldpapieren/Certificaten
- Procedure

Samenvatting, §2.1, §2.2, §2.3, §3.6 en §3.7

§3.18

## Begrippenkader

Zie Definities