

## STV Leeswijzer

Deze leeswijzer is als losse bijlage bij het prospectus verstrekt. De leeswijzer wordt bijgevoegd om de in het prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker toegankelijk te maken voor de belegger. Deze leeswijzer beoogt niet volledig te zijn. Iedere beslissing om in Homburg Mercurius te participeren moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf. Aan de leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERWERP	VINDPLAATS IN PROSPECTUS
<b>Algemeen</b>	
Aanbieder/beheerder heeft een gedragscode	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 55
Vastgoedfonds heeft een gedragscode	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 55
Brief van de toetsing door de STV	Losse brief
De onderdelen waarop de leeswijzer en prospectus van elkaar afwijken	Niet van toepassing
<b>Propositie</b>	
<i>Doel</i>	
Kenmerken beleggingsproduct	Hoofdstuk: Fondsinvestering – pagina 26-31
Looptijd van de aanbieding/inschrijving van het beleggingsproduct	Hoofdstuk: Deelname – pagina 52
Kenmerken vastgoed en locatie (te investeren of geïnvesteerd)	Hoofdstuk: Fondsinvestering – pagina 26
Kenmerken vastgoedfonds	Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 42-47
Looptijd van het vastgoedfonds	Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 44
<b>Financiële kenmerken</b>	
Taxatierapport(en)	Bijlage 1 – Taxatierapport
Aangekocht van verbonden partijen	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 56
Kenmerken van de financiering van het vastgoedfonds	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 38/39
Kenmerken van het eigen vermogen van het vastgoedfonds	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 32-41
Kostenstructuur	Hoofdstuk: Kosten en vergoedingen – pagina 50/51
Vergoedingen initiatiefnemer/beheerder en verbonden partijen	Hoofdstuk: Kosten en vergoedingen – pagina 50/51
Rendementen (direct en indirect)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 39/40
Winst- en verliesrekening (uitgangspunten en berekening)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 32-41 Hoofdstuk: Historische financiële informatie – pagina 58
Kasstroomoverzicht (uitgangspunten en berekening)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 36/37 Hoofdstuk: Historische financiële informatie – pagina 60
Exit scenario (uitgangspunten en berekening)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 33-41
Het rendement (onderbouwing en scenarioanalyses)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 39/40
Rendementsbepalende factoren (aannames)	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 33-35
Accountantsverklaring	Bijlage 8 – Assurance rapport
Resultaatverdeling en uitkeringen	Hoofdstuk: Investering en rendement – pagina 41 Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 45
Verslaglegging en jaarvergadering	Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 45
<b>Risico</b>	
Risicofactoren	Hoofdstuk: Risicofactoren – pagina 12-16
Lock-up risico voor de belegger	Hoofdstuk: Risicofactoren – pagina 15 Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 47

ONDERWERP	VINDPLAATS IN PROSPECTUS
<b>Juridische en organisatorische kenmerken</b>	
Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen)	Hoofdstuk: Juridische aspecten –pagina 43
Directievoering van het vastgoedfonds	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54
Mate van zeggenschap (stem- en beslismomenten) door de belegger	Hoofdstuk: Juridische aspecten – pagina 42-47
Maatregelen van goed bestuur, administratieve organisatie en interne controle	Hoofdstuk: Belangrijke informatie en restricties – pagina 17 Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 55
Toezicht AFM	Hoofdstuk: Belangrijke informatie en restricties – pagina 17 Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54
<b>Fiscaliteit</b>	
Belastingdruk	Hoofdstuk: Fiscale aspecten – pagina 61/62
Belastingaangifte	Hoofdstuk: Fiscale aspecten – pagina 61/62
<b>De aanbieder/beheerder en verbonden partijen</b>	
Deskundigheid bestuurders	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54-56
Mandaat bestuurders en beheerders	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54-56
Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54/55
Trackrecord	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 54
Klachten en geschillenregeling	Hoofdstuk: Initiatiefnemer en bestuurder – pagina 55
<b>Beheerder en bewaarder</b>	
Akte van oprichting en statuten van vastgoedfonds en van bewaarder	Bijlage 2 – Statuten Homburg Mercurius B.V Bijlage 3 – Statuten Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius
Overeenkomst van beheer en bewaring	Bijlage 4 – Administratievoorwaarden Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius
Langlopende contracten	Hoofdstuk: Relevante verbonden partijen – pagina 48/49
<b>Deelname</b>	
Verhandelbaarheid van de participaties / schuldpapieren	Hoofdstuk : Juridische aspecten – pagina 47
Procedure	Hoofdstuk: Deelname – pagina 52/53
<b>Begrippenkader</b>	Hoofdstuk: Definities – pagina 18/19

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (“STV”) is een onafhankelijke stichting en heeft als doelstelling de professionaliteit in de sector voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, die zich voornamelijk richten op de particuliere beleggersmarkt, te verhogen. Bovendien stelt de STV zich ten doel de transparantie en vergelijkbaarheid van prospectussen te bevorderen door onder meer prospectussen inhoudelijk te toetsen aan de hand van de STV-standaarden (best practice bepalingen) welke sinds 1 augustus 2009 zijn gepubliceerd en per 1 juni 2010 zijn aangepast. De uitkomsten van deze toetsing worden op de website van de STV openbaar gemaakt. Homburg Capital onderkent het belang van transparantie in deze sector en ondersteunt derhalve de STV.



[www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl](http://www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl)