

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 Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV te participeren moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERWERP	VINDPLAATS IN PROSPECTUS
<p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<p>Hoofdstuk 2.2 en 15.3 Hoofdstuk 15.3 (Losse) bijlage bij het Prospectus Niet van toepassing</p>
<p>Propositie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Doel ▪ Kenmerken beleggingsproduct ▪ Looptijd van de aanbieding/inschrijving van het beleggingsproduct ▪ Kenmerken vastgoed en locatie (te investeren of geïnvesteerd) ▪ 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 	<p>Hoofdstuk 2.1 Hoofdstuk 2.1 Hoofdstuk 14 Hoofdstuk 7 Hoofdstuk 2.1 Hoofdstuk 2.1 Hoofdstuk 9 en 10 Bijlage VII Niet van toepassing Hoofdstuk 9.3 Hoofdstuk 9.2 Hoofdstuk 9.4, 10.2 en 10.3 Hoofdstuk 9.4, 10.2 en 10.3 Hoofdstuk 10 Hoofdstuk 10, 12.2 Hoofdstuk 10.2 Hoofdstuk 10.3 Hoofdstuk 10 Hoofdstuk 10 Hoofdstuk 13, 17 Hoofdstuk 10, 12 Hoofdstuk 8.6, 12</p>
<p>Risico</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Risicofactoren ▪ Lock-up risico voor de belegger 	<p>Hoofdstuk 3 Hoofdstuk 3.1, 8.4</p>
<p>De beleggingen/ontwikkeling</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) 	<p>Hoofdstuk 6 Niet van toepassing Hoofdstuk 7 Hoofdstuk 7 Niet van toepassing</p>

ONDERWERP	VINDPLAATS IN PROSPECTUS
Juridische en organisatorische kenmerken <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	Hoofdstuk 8.1 Hoofdstuk 8.1 Hoofdstuk 8.6 Hoofdstuk 8.6, 8.7 en 8.8 Hoofdstuk 2.1, 2.9 en 8.7
Fiscaliteit <ul style="list-style-type: none"> ▪ Belastingdruk ▪ Belastingaangifte 	Hoofdstuk 11 Hoofdstuk 11
De aanbieder/beheerder en de Partners <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deskundigheid bestuurders ▪ Mandaat bestuurders en beheerders ▪ Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden ▪ Trackrecord ▪ Klachten en geschillenregeling 	Hoofdstuk 8.7, 15 Hoofdstuk 8.1, 8.9 en Bijlage V Hoofdstuk 8.7 Hoofdstuk 8.8 Hoofdstuk 14
Beheerder en bewaarder <ul style="list-style-type: none"> ▪ Akte van oprichting en statuten van vastgoedfonds en van bewaarder ▪ Overeenkomst van beheer en bewaring ▪ Langlopende contracten 	Bijlage I Bijlage V Hoofdstuk 10.2
Deelname <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhandelbaarheid van de participaties / schuldpapieren ▪ Procedure 	Hoofdstuk 8.4 Hoofdstuk 8.4
Begrippenkader	Hoofdstuk 5

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, met wijziging en toevoeging 1 juni 2010, zijn gepubliceerd. De uitkomsten van deze toetsing worden op de website van de STV openbaar gemaakt. Holland Immo Group BV en Homburg Capital BV onderkennen het belang van transparantie in deze sector en ondersteunen derhalve de STV en committeren zich aan de gedragscode.



Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl