

Prospectus
en
Voorwaarden van Beheer en Bewaring
VEC Vastgoedfonds

versie 29 mei 2020

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



Inhoudsopgave

Definities	2
Belangrijke informatie.....	4
Profiel van het Fonds en van de belegger	5
1. Structuur en algemene informatie.....	7
2. Beleggingsbeleid	10
3. Risicofactoren.....	15
4. Beheerder.....	18
5. Bewaarder	19
6. Administrateur	20
7. Deelnemers	20
8. Vaststelling Netto Vermogenswaarde.....	21
9. Uitgifte van Participaties	25
10. Inkoop van participaties	27
11. Vergoedingen en kosten	29
12. Fiscale aspecten	31
13. Uitkeringsbeleid	32
14. Duur van het VEC Vastgoedfonds, beëindiging en vereffening.....	32
15. Verslaglegging en informatieverstrekking	33
16. Wet op het financieel toezicht	34
17. Overige gegevens	34
18. Verklaring van VEC Fondsbeheer.....	34
Bijlage I - Voorwaarden van Beheer en Bewaring	35

Definities

In dit prospectus hebben de hieronder dikgedrukte woorden de volgende betekenis:

Administrateur

de administrateur van het Fonds

AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten

Beheerder

VEC Fondsbeheer B.V.

Besluit Gedragstoezicht

het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, Bgfo (zoals van tijd tot tijd gewijzigd)

Bewaarder

Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds

Deelnemer

de houder van één of meer Participaties

Fonds

het vermogen dat door de Deelnemers ter collectieve belegging bijeen is gebracht onder de naam VEC Vastgoedfonds

Fondsvermogen

de intrinsieke waarde van het Fonds

VEC Fondsbeheer

VEC Fondsbeheer B.V., de beheerder van het Fonds

Netto Vermogenswaarde

de intrinsieke waarde van een Participatie in het Fonds, vastgesteld conform paragraaf 8 van dit Prospectus

VEC Vastgoedfonds

het Fonds

Participatie

een recht van deelneming in het vermogen van het Fonds

Prospectus

dit prospectus, inclusief de bijlagen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld

Transactiedag

- (i) in geval van uitgifte: de 1^e Werkdag van een kwartaal
- (ii) in geval van inkoop: de 1^e Werkdag van een kwartaal

Voorwaarden van Beheer en Bewaring

de in Bijlage I opgenomen voorwaarden

Website

de door VEC Fondsbeheer ten behoeve van het VEC Vastgoedfonds onderhouden webpagina:
www.vecfondsbeheer.nl

Werkdag

een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor het (laten) uitvoeren van transacties

Wft

de Wet op het financieel toezicht (zoals van tijd tot tijd gewijzigd)

Belangrijke informatie

Waarschuwing

Potentiële beleggers in het Fonds worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan het beleggen in het Fonds financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus (inclusief de daarvan deel uitmakende Voorwaarden van Beheer en Bewaring) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's en/of deze risico's passen in/bij hun financiële situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een Participatie kan fluctueren. Het is mogelijk dat Deelnemers bij uittrekking of opheffing van het Fonds minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Prospectus

VEC Fondsbeheer is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de in dit Prospectus opgenomen gegevens. Die gegevens zijn, voor zover dat VEC Fondsbeheer redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus houden niet in dat alle hierin vermelde informatie op dat moment nog juist is. Gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen regelmatig op de Website worden geactualiseerd.

Door derden over het VEC Vastgoedfonds verstrekte informatie

VEC Fondsbeheer is niet verantwoordelijk voor de juistheid van door derden over het VEC Vastgoedfonds verstrekte informatie.

Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van dit Prospectus in andere landen

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

US persons

Personen geboren en/of woonachtig in de Verenigde Staten kunnen niet deelnemen in het VEC Vastgoedfonds.

Toepasselijk recht

Op het Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Art 2:66a Wft van toepassing: geen Wft vergunning nodig

Vanwege de relatief hoge kosten die AFM en DNB rekenen voor het aanvragen van een Wft vergunning en het doorlopend toezicht op de beheerder van een beleggingsfonds en het voor vergunningverlening vereiste hoge kapitaalbeslag in verhouding tot de omvang van het Fonds heeft VEC Fondsbeheer gekozen voor toepassing van artikel 2:66a van de Wft: er is geen vergunning nodig als het minimum deelnamebedrag € 100.000 is. Het VEC Vastgoedfonds staat derhalve niet onder toezicht van de AFM en DNB.

Profiel van het Fonds en van de belegger

Profiel van het Fonds

Doelstelling van het VEC Vastgoedfonds

Het VEC Vastgoedfonds stelt zich ten doel een gemiddeld enkelvoudig rendement te behalen van ten minste 6% op jaarbasis na aftrek van alle kosten en belastingen. Dit nagestreefde rendement is opgebouwd uit de som van het directe rendement, zijnde het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, rente- en overige beheerkosten, en het indirecte rendement door ontwikkeling, herwaardering en verkoop van onroerend goed.

Uitkeringsbeleid

Het door het Fonds gerealiseerde rendement, na aftrek van fondskosten, zal worden toegevoegd aan het Fondsvermogen dat toekomt aan de Deelnemers. De Beheerder heeft de bevoegdheid het rendement, voor zover wettelijk mogelijk, uit te keren aan de Deelnemers.

Beleggingsbeleid

Het VEC Vastgoedfonds belegt met name in vastgoedobjecten op AA en AAA locaties, of die de potentie hebben dit binnen niet al te lange tijd te worden, in een aantal grote steden in Europa zoals (maar niet noodzakelijkerwijs beperkt tot) Amsterdam, Parijs, Barcelona en Brussel.

Het Fonds voert in principe een actief beleggingsbeleid. Dit beleid is gebaseerd op een continue research naar vastgoedobjecten in de genoemde steden, waarbij naast het locatiecriterium ook van eminent belang is dat een hotelvergunning of vergunning voor korte termijn verhuur aanwezig is en dat, naast gebruik als hotelappartement, ook alternatief gebruik en bij voorkeur particuliere verhuur toegestaan is. Het Fonds belegt niet in winkels, kantoren en bedrijfsruimten.

Het Fonds hanteert een financieringsstrategie om de vastgoedobjecten voor gemiddeld 50% hypothecair te financieren. Financiering kan zowel door de uitgifte van obligaties als door het afsluiten van bancaire leningen plaatsvinden.

De Beheerder heeft inmiddels een aantal jaren ervaring op het gebied van vastgoedinvesteringen en streeft ernaar de met het beleggingsbeleid gepaard gaande risico's zo goed mogelijk in te schatten.

Profiel van de belegger

De doelgroep van het Fonds kan aan de hand van de volgende criteria worden weergegeven:

Type belegger

- Het Fonds is geschikt voor niet-professionele en professionele beleggers.

Kennis en ervaring van de belegger

- De belegger moet voldoende kennis hebben van de werking van beleggingsfondsen en de soorten beleggingen waarin het Fonds belegt.
- De belegger is in staat een afgewogen besluit te nemen in het Fonds te beleggen op basis van de gepubliceerde fondsinformatie, waaronder dit fondsprospectus en de jaarverslagen.
- De belegger hoeft geen aantoonbare ervaring te hebben met beleggen op de financiële markten en in de soorten beleggingen waarin het Fonds belegt.

Financiële situatie van de belegger

- De belegger moet verliezen met zijn deelname in het Fonds in financieel opzicht kunnen dragen.

Risico-rendementsverhouding van het Fonds in relatie tot risicobereidheid van de belegger

- Het Fonds is te typeren als een fonds met een gemiddeld risicoprofiel.
- De belegger moet in verband met fluctuaties in waardering van de beleggingen bereid zijn om meer risico te aanvaarden dan gelopen wordt wanneer het belegde vermogen op een spaarrekening geplaatst

zou worden.

- De belegger moet een voldoende groot vermogen hebben om een zodanige spreiding in zijn vermogensverdeling aan te brengen dat niet een te groot deel van zijn belegbaar vermogen bestaat uit een deelname in het Fonds.

Doelstellingen en behoeften van de belegger

- De doelstelling van de belegger is gericht op groei van zijn vermogen en/of het genereren van inkomen door verkoop van (een gedeelte van) zijn deelname.
- Het Fonds is geschikt voor de belegger die zijn deelname in het Fonds voor ten minste 5 jaar wenst aan te houden.
- De belegger accepteert een beperkte liquiditeit van zijn deelname in het Fonds (uittreding is onder voorwaarden slechts één maal per kwartaal mogelijk en een verzoek daartoe moet ten minste 60 Werkdagen voorafgaand aan het uittredingsmoment worden gedaan).

Ongeschiktheid; het Fonds is niet geschikt voor de belegger die:

- een volledige bescherming en terugbetaling van zijn deelname nodig heeft.
- niet bereid is een (al dan niet tijdelijke) waardevermindering van zijn deelname in het Fonds te accepteren.
- periodiek inkomen nodig heeft door uitkering van rendement door het Fonds, terwijl de Beheerder besluit de resultaten (gedeeltelijk) niet uit te keren dan wel uitkering door wettelijke beperkingen niet mogelijk is (uitkering van resultaten is alleen mogelijk indien het minimum deelnamebedrag na uitkering nog ten minste € 100.000 per Deelnemer bedraagt).

Distributie; in het Fonds kan worden deelgenomen door beleggers die:

- zelf een besluit nemen.
- zich laten adviseren door een beleggingsadviseur voordat zij een besluit nemen.
- hun vermogen in beheer hebben gegeven aan een (externe) vermogensbeheerder.

1. Structuur en algemene informatie

Datum van oprichting

Het VEC Vastgoedfonds is opgericht op 8 februari 2018.

Fonds voor gemene rekening

Het VEC Vastgoedfonds is een fonds voor gemene rekening. Het is geen rechtspersoon, maar een vermogen dat is gevormd krachtens een overeenkomst tussen VEC Fondsbeheer, de Bewaarder en elk van de deelnemers in het fonds (de "Deelnemers"). Op grond van die overeenkomst worden door VEC Fondsbeheer voor rekening en risico van de Deelnemers gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de Bewaarder voor de Deelnemers worden bewaard.

De Deelnemers zijn naar rato van het aantal door hen gehouden Participaties economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen. Het VEC Vastgoedfonds is geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap en scheidt ook anderszins geen overeenkomst tussen de Deelnemers onderling. De verplichting van een Deelnemer een tegenprestatie te betalen voor uit te geven Participaties, is een verbintenis jegens uitsluitend de Bewaarder. Deze verplichting is geen inbreng of verbintenis tot inbreng. Participaties scheppen uitsluitend rechten en verplichtingen van de Deelnemers ten opzichte van VEC Fondsbeheer en de Bewaarder en niet ook ten opzichte van de andere Deelnemers.

Niet beursgenoteerd

Het VEC Vastgoedfonds is niet genoteerd op een effectenbeurs.

Semi open end

Het VEC Vastgoedfonds is verplicht om, tenzij zich bijzondere omstandigheden voordoen (zie paragraaf 10, "Inkoop van Participaties"), op iedere eerste Werkdag van het kwartaal (een "Transactiedag") Participaties in het Fonds uit te geven of in te kopen tegen de Netto Vermogenswaarde op die Transactiedag.

Beheerder

De belangrijkste taken en bevoegdheden van VEC Fondsbeheer zijn:

- het bepalen en (doen) uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds;
- het (doen) voeren van de administratie van het VEC Vastgoedfonds;
- het juist en tijdig (doen) vaststellen van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds;
- het er zorg voor dragen dat het VEC Vastgoedfonds voldoet aan de toepasselijke regelgeving;
- het bewaken van de belangen van de Deelnemers.

De Beheerder kan gebruik maken van de diensten van derden.

(Zie verder paragraaf 4, "Beheerder".)

Bewaarder

De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Bewaarder zijn:

- het ten behoeve van de Deelnemers fungeren als juridisch eigenaar van de vermogenswaarden van het Fonds, waarbij die vermogenswaarden gescheiden gehouden worden van het vermogen van de Bewaarder;
- het er op toezien dat het vermogen van het Fonds wordt beheerd in overeenstemming met wat daarover in het Prospectus en in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is bepaald;
- het er op toezien dat de uitgaande geldstromen van het VEC Vastgoedfonds overeenkomen met daadwerkelijk gemaakte kosten en dat uittreedende Deelnemers een correcte opbrengst ontvangen;
- het controleren of toetredende Deelnemers het juiste aantal Participaties ontvangen.

De Bewaarder kan gebruik maken van de diensten van derden.

(Zie verder paragraaf 5, "Bewaarder")

Administrateur

De Administrateur heeft, onder verantwoordelijkheid van VEC Fondsbeheer, als belangrijkste taken:

- het voeren van de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds;
- het berekenen van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds;
- het bijhouden en/of monitoren van het deelnemersregister van het Fonds.

(Zie verder paragraaf 6, "Administrateur".)

Deelnemers

De Deelnemers in het Fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal door hen gehouden Participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds waarin zij participeren. Het door de Deelnemers bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico.

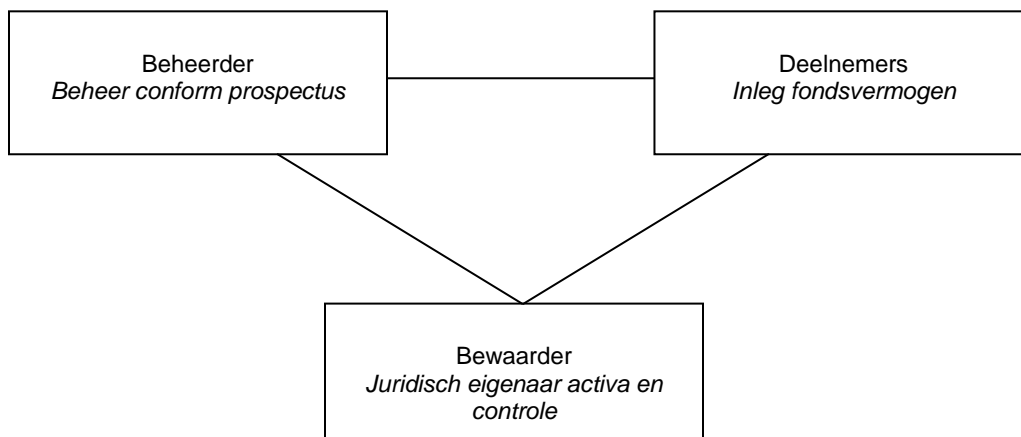
(Zie verder paragraaf 7, "Deelnemers".)

Rechtsverhouding tussen Deelnemers, Beheerder en Bewaarder

De rechtsverhouding tussen de Deelnemers, VEC Fondsbeheer en de Bewaarder wordt beheerst door wat in dit Prospectus is opgenomen en door het bepaalde in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring, die een onderdeel vormen van het Prospectus en als Bijlage I zijn opgenomen.

Schematische weergave

Het bovenstaande kan als volgt schematisch worden weergegeven:



Netto Vermogenswaarde

De Netto Vermogenswaarde van het Fonds wordt periodiek berekend door de Administrateur. (Zie verder paragraaf 8, "Vaststelling Netto Vermogenswaarde").

Minimum deelnamebedrag

Er kan vanaf een bedrag van € 100.000 worden deelgenomen in het VEC Vastgoedfonds. Bij de start van het VEC Vastgoedfonds zullen Participaties worden uitgegeven met een Netto Vermogenswaarde van € 100. Vervolgstortingen in het Fonds dienen minimaal € 10.000 te bedragen.

Verzoeken om uitgifte of inkoop

Verzoeken om uitgifte of inkoop van Participaties kunnen worden gedaan aan VEC Fondsbeheer, door middel van daartoe ter beschikking gestelde formulieren. VEC Fondsbeheer is niet gehouden om een verzoek tot uitgifte te honoreren.

(Zie verder paragraaf 9, "Uitgifte van Participaties" en paragraaf 10, "Inkoop van Participaties".)

Beperkte overdraagbaarheid Participaties

Het VEC Vastgoedfonds heeft een besloten karakter. De Participaties kunnen alleen worden verkocht aan

het VEC Vastgoedfonds of (met voorafgaande melding aan VEC Fondsbeheer) overgedragen worden aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn.

Fiscaliteit van het VEC Vastgoedfonds

Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van Participaties wordt het VEC Vastgoedfonds voor de vennootschapsbelasting aangemerkt als "fiscaal transparant". Daardoor is het niet belastingplichtig voor de Nederlandse vennootschapsbelasting.

Art 2:66a Wft van toepassing: geen Wft vergunning

Artikel 2:66a Wft is van toepassing (minimum deelnamebedrag € 100.000). Het VEC Vastgoedfonds staat derhalve niet onder toezicht van de AFM en DNB.

Algemene gegevens

VEC Vastgoedfonds

Oosteinde 30
1483 AE De Rijp

www.vecfondsbeheer.nl
info@vecfondsbeheer.nl

Beheerder

VEC Fondsbeheer B.V.
Oosteinde 30
1483 AE De Rijp

Bewaarder

Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds
Vlierweg 22-24
1032 LG Amsterdam

Administrateur

WimaX Advies & Broker Support B.V.
Netwerkweg 15d
1033 MV Amsterdam

Bank

ABN AMRO Bank N.V.
Gustav Mahlerlaan 10
1082 PP Amsterdam

Adviseur prospectus

Vogel Compliance B.V.
Lisstraat 28
1121 AR Landsmeer

2. Beleggingsbeleid

Algemeen

Het VEC Vastgoedfonds belegt met name in vastgoedobjecten op AA en AAA locaties, of die de potentie hebben dit binnen niet al te lange tijd te worden, in een aantal grote steden in Europa zoals (maar niet noodzakelijkerwijs beperkt tot) Amsterdam, Parijs, Barcelona en Brussel.

Het Fonds voert in principe een actief beleggingsbeleid. Dit beleid is gebaseerd op een continue research naar panden in de genoemde steden, waarbij naast het locatiecriterium ook van eminent belang is dat een hotelvergunning of vergunning voor korte termijn verhuur aanwezig is en dat, naast gebruik als hotelappartement, ook alternatief gebruik en bij voorkeur particuliere verhuur toegestaan is.

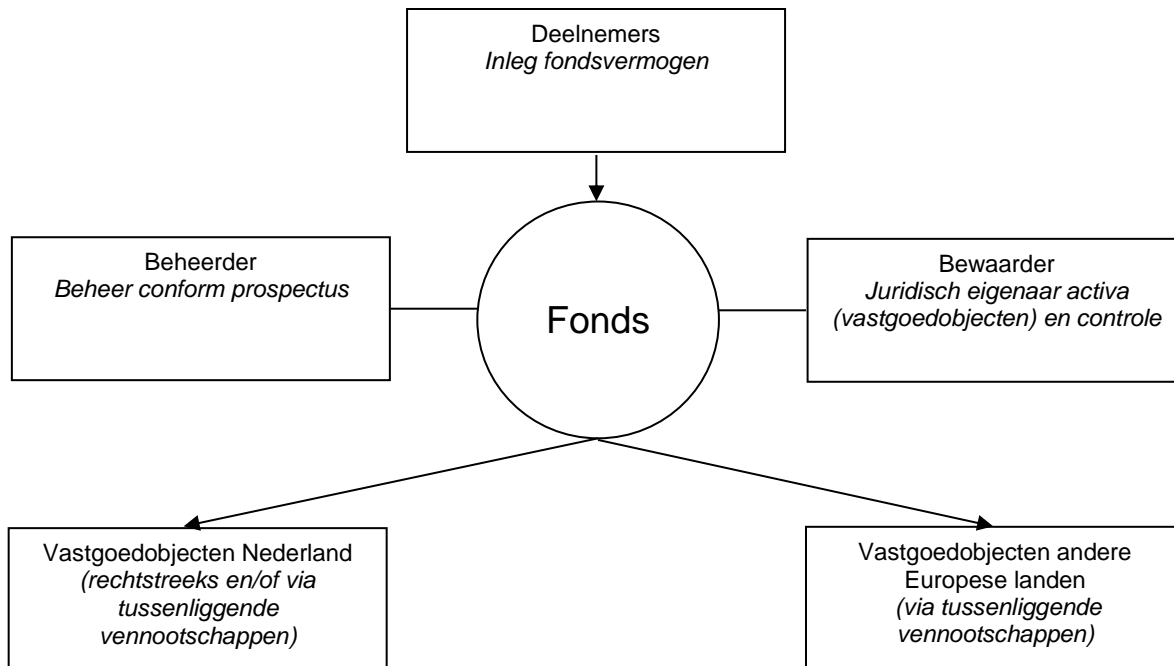
Het Fonds hanteert een financieringsstrategie om de vastgoedobjecten voor gemiddeld 50% hypothecair te financieren. Financiering kan zowel door de uitgifte van obligaties als door het afsluiten van bancaire leningen plaatsvinden. Financieringen worden afgesloten voor looptijden tussen de 5 en 20 jaar, zowel tegen variabele rentes als tegen vaste rentes die voor (maximaal) 20 jaar worden vastgelegd. Het doel is een optimale rentestructuur te creëren, waarbij enerzijds de zekerheid van een vaste rente wordt gerealiseerd en anderzijds de flexibiliteit en het (doorgaans lage) tarief van een variabele rente wordt verkregen.

Het Fonds profileert zich als een typische lange termijn belegger. Hieronder wordt verstaan dat de Beheerder zich in zijn keuzes laat leiden door kwaliteit, courantheid en lange termijn relaties met huurders, vastgoed aanbieders en overige partners.

Structuur

Het vastgoed kan rechtstreeks door het Fonds worden aangeschaft dan wel via daartoe separaat opgerichte vennootschappen. Deze vennootschappen zullen worden gefinancierd door eigen vermogen en leningen die door het Fonds worden verstrekt. Ter verhoging van het rendement kunnen, naast de door het Fonds ingebrachte vermogen, tevens (hypothecaire) leningen met derden worden afgesloten.

Schematisch kan bovenstaande als volgt worden weergegeven:



Beleggingsdoelstelling en strategie

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld enkelvoudig rendement te behalen van ten minste 6% op jaarbasis na aftrek van alle kosten en belastingen. Dit nagestreefde rendement is opgebouwd uit de som van het directe rendement, zijnde het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, rente- en overige beheerkosten, en het indirecte rendement door ontwikkeling, herwaardering en verkoop van onroerend goed.

Het vastgoed waarin wordt belegd heeft meerdere kansrijke aspecten, waardoor de waarde van het vastgoed zich in de komende jaren positiever kan ontwikkelen dan alleen een waardestijging die overeenkomt met het inflatiepercentage. Om die reden hanteert de Beheerder 3 rendementsprognoses ('normaal', 'optimistisch' en 'zeer optimistisch'). De 'normale' prognose, waarbij de waarde van het vastgoed jaarlijks stijgt met een inflatiepercentage dat ligt onder de 2% doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB), is naar de mening van de Beheerder relatief conservatief. Bij de twee meer optimistische prognoses wordt gerekend met een hogere jaarlijkse waardstijging. Deze kansrijke aspecten zijn:

- Het vastgoed is gelegen op locaties in steden die zeer gewild zijn als woon- en beleggingslocaties. Zowel op basis van nationale als internationale demografische ontwikkelingen mag een verdere toenemende belangstelling en vraag naar deze locaties worden verwacht;
- In veel steden worden hotelvergunningen niet meer of nog slechts mondjesmaat uitgegeven. Het vastgoed waarin wordt belegd heeft een hotelvergunning. Met een verwachte verdere toename van het stedentoeerisme in de komende jaren zal de schaarste in vastgoed met een hotelvergunning verder toenemen;
- Professionele verhuurbedrijven zijn extra geïnteresseerd zodra meer dan 75 verhuurbare units in een stad worden aangeboden. De Beheerder streeft ernaar om in de komende jaren toe te groeien naar minimaal 75 verhuurbare units per stad;
- "Size matters"; institutionele partijen zijn geïnteresseerd in beleggingsopportuniteiten van een minimale omvang. De Beheerder streeft ernaar om binnen enkele jaren een zodanige omvang te hebben dat het binnen de investeringscriteria van dergelijke partijen valt.

De Beheerder heeft geen invloed op de factoren die bepalen of de veronderstellingen ook feitelijk worden

gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld de inflatie die wordt bepaald door algemene economische ontwikkelingen. De werkelijkheid kan derhalve afwijken van de veronderstellingen en het nagestreefde rendement in positieve of negatieve zin beïnvloeden. Gelet daarop heeft de Beheerder ook nog een 'pessimistische' rendementsprognose opgesteld. In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met renovatie en ontwikkelingsactiviteiten.

De beleggingsstrategie is erop gericht om een aantrekkelijk rendement te genereren tegen een relatief laag risico. De vastgoedobjecten waarin wordt belegd bestaan uit courante objecten met een laag risicoprofiel.

Het Fonds belegt uitsluitend in vastgoedobjecten die voldoen aan de hierboven beschreven criteria. Projectontwikkeling vindt alleen plaats als het nodig is om een object in een zodanige staat te brengen dat het voldoet aan alle vereisten om (toeristische) verhuur mogelijk te maken. Het Fonds sluit per object een huurcontract met een professionele verhuurder van toeristisch vastgoed (hotelappartementen). De contracten hebben lange looptijden, waarbij de Beheerder ernaar streeft deze bij aanvang voor minimaal 9 jaar en maximaal 20 jaar af te sluiten. In het kader van risicospreiding kunnen de vastgoedobjecten via professionele partijen ook worden verhuurd aan expats. Dergelijke contracten kennen meestal een kortere looptijd van gemiddeld 2 tot 4 jaar.

Om tot een optimale spreiding van risico te komen en een zo stabiel mogelijke cashflow te genereren wordt in meerdere Europese steden belegd. Om enerzijds voldoende focus en omvang te verkrijgen, is de aandacht geconcentreerd op slechts enkele grote steden. Om anderzijds voldoende spreiding te verkrijgen, wordt belegd in meerdere onderscheidende Europese regio's. Tevens is er variatie naar type vastgoed; dit kan variëren van klassieke herenhuizen in stadscentra tot hypermoderne gebouwen in 'upcoming area's'. Tot de geografische aandachtsgebieden behoren onder meer de steden Amsterdam, Parijs, Barcelona en Brussel. Op termijn kan het Fonds zich mede richten op andere Europese steden (inclusief het Verenigd Koninkrijk) met een interessante toeristische of expatmarkt.

Focus locaties

Het doel is om te investeren in vastgoedobjecten in steden die een metropoolfunctie hebben, maar daarnaast vooral een belangrijke toeristische bestemming zijn. Meerdere studies en rapporten geven aan dat de komende decennia zowel het toerisme naar die steden als de bevolkingsgroei in die steden zeer groot zullen zijn. Het Fonds verwacht dat de beschikbare woonruimte op AA en AAA locaties in die steden alleen maar schaarser zal worden en dus in waarde zal stijgen, en dat bovendien de kans op leegstand minimaal is.

Het Fonds speelt dus nadrukkelijk in op twee belangrijke, dominante demografische ontwikkelingen van a) een groei van de wereldpopulatie in het algemeen en die in grote steden in het bijzonder, en b) de verdere groei van de middenklasse in de wereld.

De middenklasse beschikt over de financiële middelen om te reizen. Primair is dit de belangrijkste doelgroep, zij het dat deze niet direct wordt benaderd maar door de professionele verhuurorganisaties waarmee het Fonds langlopende verhuurcontracten afsluit. Een andere doelgroep vormen expats; ook deze markt groeit in een steeds globaler wordende wereld.

In de visie van de Beheerder zijn er vooral aantrekkelijke investeringsmogelijkheden in appartementsgebouwen met een hotel of kortverhuurvergunning, met de mogelijkheid van (in een 'worst case' scenario) particuliere verhuur.

Aankoopbeleid

Door intern en extern onderzoek en in overleg met professionele toeristische- en expat verhuurorganisaties zoals de Short Stay Group zijn de meest aantrekkelijke steden geselecteerd met een ruim aanbod aan toeristische attracties en die het meest geliefd zijn bij mondiale toeristen. Het zijn veelal 'dure' steden die onder het aandachtsgebied vallen. In de visie van de Beheerder liggen hier de meeste kansen.

Gelet op het lange termijn karakter van het Fonds wordt veel waarde gehecht aan een goede locatie van het object binnen de stedelijke agglomeratie. Het Fonds belegt zowel in stadscentra als opkomende stadsdelen, waarbij een goede infrastructuur aanwezig is naar de toeristische bestemmingen in de betreffende stad.

Vervolgens is een belangrijk selectie criterium de mogelijkheid om aan het object waarde toe te voegen door een (beperkte) renovatie uit te voeren, waardoor het geschikt is voor toeristische verhuur of andere vormen van 'short stay' (zoals expats) in de 'upmarket' categorie. Vanzelfsprekend spelen essentiële elementen zoals de uitstraling van het gebouw, de omvang en uitrusting van de individuele woningen, en een (toekomstig) laag energieverbruik van het object mede een belangrijke rol in de uiteindelijke keuze.

De objecten worden aangekocht met name in de prijsrange tussen € 1,5 en € 10 miljoen, maar gemiddeld wordt gestreefd naar circa € 3,5 miljoen. De verkopers zullen meestal ofwel particuliere verkopers zijn met een, in de loop der tijd, verminderde belangstelling voor het vastgoed, ofwel eigenaars van kleinere hotels of pensions.

Het streven is om objecten aan te schaffen waar al een hotel of kortverhuurvergunning aanwezig is, of waarop met kans op succes een dergelijke vergunning kan worden aangevraagd. Het verkrijgen van een vergunning is altijd een ontbindende voorwaarde in een koopovereenkomst die het Fonds sluit.

Mede op basis van lange termijn relaties met gerenommeerde aanbieders en huurders in de markt wordt met bovenstaand aankoopbeleid een optimale prijs/kwaliteit verhouding nagestreefd.

Management

De verwachting is dat door goed vastgoedmanagement waarde aan de portefeuille wordt toegevoegd. Alle gebouwen waarin wordt geïnvesteerd, zijn nieuw of worden compleet vernieuwd. Er wordt voor zover nodig jaarlijks onderhoud gepleegd om de kwaliteit en uitstraling hoog te houden; dit is ook een must voor de doelgroepen waaraan wordt verhuurd. Het feitelijk onderhoud en de (beperkte) renovaties zullen worden uitbesteed aan ervaren lokale partijen.

Een ander aspect waarmee extra waarde wordt gecreëerd is door de hotel- en verhuurvergunningen. Veel steden hebben wat dit betreft een beleid waardoor er nog maar nauwelijks of geen nieuwe vergunningen worden uitgegeven. In een groeiende markt betekent dit dat panden waarop een vergunning rust extra schaars zijn en dus in waarde zullen stijgen.

Een derde manier waarop extra waarde wordt gecreëerd, is door in iedere stad uiteindelijk naar 75 tot 100 verhuurbare eenheden te groeien. In de verhuur van hotelappartementen is omvang van belang. Bij dit aantal kan een toeristisch verhuurbedrijf dat in een stad wil beginnen ongeveer direct een "break even" resultaat realiseren. Voor een bestaande onderneming levert overname direct een sterke bijdrage aan het resultaat.

Tot slot hecht de Beheerder veel waarde aan een goede relatie met haar huurders. Gestreefd wordt naar een hoge mate van klanttevredenheid door een hoog niveau van dienstverlening en te zorgen voor continue afstemming over de te verhuren objecten.

Exit strategie

In principe is het fonds een lange termijn belegger. Het begrip "buy and hold" is bij uitstek van toepassing.

Verkoop van een individueel vastgoedobject zal in principe alleen plaatsvinden als er een bod op wordt gedaan dat zo hoog is dat het onzakelijk zou zijn om te weigeren. Waar het Fonds wel rekening mee houdt, is dat als het Fonds haar doelen bereikt heeft inzake aanwezigheid in de diverse steden, institutionele partijen en/of ondernemingen actief in de toeristische verhuur belangstelling kunnen hebben om de gehele portefeuille over te nemen. Het lijkt niet waarschijnlijk dat dit al binnen 7 jaar aan de orde zal zijn.

De structuur van het Fonds, in het bijzonder de omvang van de diverse onderliggende vennootschappen, is wel mede zo gekozen om een optimale courantheid te bewerkstelligen. De objecten kunnen zowel worden verkocht in een omvangrijk pakket, waarbij tevens de onderliggende vennootschap(pen) verkocht kan (kunnen) worden, of per object individueel.

Beleggingsrestricties

In financiële en vastgoed markten zijn rendement en risico onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hiertoe heeft het Fonds diverse kwalitatieve en kwantitatieve restricties ingebouwd om de risico's van de onroerend goed portefeuille te beheersen. Deze luiden als volgt:

- de financiering van individuele vastgoedobjecten door derde partijen mag niet meer bedragen van 70% van de waarde van het object. De maximale loan to value (LTV) verhouding bedraagt derhalve 70%.
- er wordt uitsluitend belegd in vastgoedobjecten gelegen in Europese steden.
- er mag voor niet meer dan 33% van het Fondsvermogen in een vastgoedobject worden belegd.

Van bovenstaande beleggingsrestricties kan worden afgeweken indien, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, sprake is van bijzondere omstandigheid. De opstartfase van het Fonds is een bijzondere omstandigheid.

Vreemd vermogen

Het Fonds mag (hypothecaire) leningen bij derden aantrekken voor de financiering van vastgoedobjecten.

Dergelijke leningen bij derden kunnen worden aangetrokken, onder de voorwaarde dat deze zich uitsluitend zullen verhalen op het Fondsvermogen en niet op de Deelnemers. Tot zekerheid voor de terugbetaling van dergelijke leningen mogen de door het Fonds gehouden vastgoedobjecten als zekerheid worden verstrekt.

Voor de Deelnemers bestaat geen verplichting om eventuele uit het aangaan van financieringen voortvloeiende tekorten van het Fonds aan te zuiveren.

Wijzigingen in het beleggingsbeleid en de beleggingsrestricties

Eventuele (voorgenomen) wijzigingen in het beleggingsbeleid of de restricties zullen bekend worden gemaakt zoals voorzien in paragraaf 16 van dit Prospectus.

3. Risicofactoren

De belangrijkste risico's verbonden aan beleggen in het Fonds zijn de volgende (niet limitatief).

Rendementsrisico Participaties

Het rendement van de belegging in Participaties over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment staat niet op een eerder moment vast dan op het verkoopmoment. Het rendement is niet gegarandeerd. Er bestaat geen enkele garantie dat de beleggingsdoelstelling zal worden behaald. De waarde van Participaties fluctueert met wijzigingen in de waardering van de onderliggende beleggingen. De waarde van een Participatie in het Fonds kan zowel stijgen als dalen. Deelnemers lopen kans minder terug te krijgen dan zij hebben ingelegd.

Marktrisico

De beleggingen van het Fonds zijn onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen in het algemeen. Dientengevolge kan geen zekerheid worden gegeven dat de beleggingsdoelstelling van het Fonds zal worden behaald. Structuur-, systeem-, economische (zoals afname economische activiteit, inflatie en stijging van de rente) en politieke risico's en de mogelijke invloed van internationale crises en rampen laten zich niet voorspellen en kunnen tijdelijk of langdurig negatief van invloed zijn op de waarde en het rendement.

Risico van waardedaling van vastgoed in portefeuille

De waarde van beleggingen van het Fonds kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Een zorgvuldige selectie en spreiding van de vastgoedbeleggingen in het Fonds is geen garantie voor positieve rendementen. In het verleden zijn vastgoedportefeuilles gedurende slechte perioden in waarde gedaald. Dergelijke dalingen kunnen zich ook in de toekomst voordoen.

Het Fonds streeft naar een gemiddeld enkelvoudig rendement op jaarbasis na aftrek van alle kosten en belastingen van ten minste 6%. Dit rendement is de som van direct rendement en indirect rendement. Er bestaat evenwel geen enkele garantie dat de nagestreefde rendementsdoelstelling wordt bereikt. Beleggers kunnen minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Inflatie- en huurindexatierisico

Dit is het risico dat de koopkracht van de belegde euro kan verminderen in geval van geldontwaarding. De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie kan ingeval van normale indexatieclausules in de huurcontracten zorgen voor jaarlijks hogere huuropbrengsten. Bij een lage inflatie kunnen de huurprijzen minder stijgen, hetgeen een nadelig effect op het rendement kan hebben. In bepaalde landen kan tevens sprake zijn van afwijkende huurprijsindexatiemethoden. Het kan voorkomen dat huurindexatie pas mogelijk is wanneer een contractueel overeengekomen drempelwaarde van het consumentenprijsindexcijfer is overschreden. In dergelijke gevallen kunnen huren één of enkele jaren niet worden geïndexeerd.

Bij het nagestreefde enkelvoudig rendement wordt rekening gehouden met een gemiddelde inflatie en huurindexatie van 1,75% per jaar.

Leegstand- en huuropbrengstenrisico

De mogelijkheid is aanwezig dat huurcontracten niet worden verlengd, waardoor leegstand kan ontstaan. Het kan enige tijd in beslag nemen alvorens met nieuwe huurders een huurovereenkomst wordt afgesloten. Ook staat niet vast dat het voormalige huurniveau kan worden gehandhaafd of verbeterd. Leegstand en het risico op gelijkblijvende dan wel lagere huren kunnen het positieve exploitatieresultaat en de verkoopopbrengst in negatieve zin beïnvloeden.

Gelet op de aard van de beleggingen zoals omschreven in het beleggingsbeleid, verwacht VEC Fondsbeheer dat het leegstandrisico over het algemeen kan worden beperkt tot frictieleegstand. Uitzondering hierop vormen de eventuele renovatie objecten in portefeuille.

Voorts kan er sprake zijn dat huurders niet of niet tijdig in staat zijn hun betalingsverplichtingen na te komen. Het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van betalingsverplichtingen kan eveneens van negatieve invloed zijn op het exploitatieresultaat.

Risico van hoger dan verwachte (exploitatie)kosten

Het risico bestaat dat de werkelijke exploitatielasten, waaronder onderhouds- en verhuurkosten, en de aan- en verkoopkosten hoger uitvallen dan geprognoseerd, hetgeen kan leiden tot een negatief effect op het rendement.

Een slechte staat van onderhoud kan bijvoorbeeld negatieve financiële gevolgen hebben. Periodieke technische inspecties en gedegen onderhoudspreventieschema's, uit te voeren door ervaren lokale deskundigen, dienen te waarborgen dat de onderhoudskosten adequaat worden beheerst. In dit verband zal het Fonds tevens een onderhoudsreserve vormen.

Risico van beleggen met geleend geld / renterisico

Het aangaan van leningen voor de verwerving van het vastgoed heeft een hefboomwerking op het rendement en ontwikkeling van de intrinsieke waarde van het Fonds, zowel in positieve als in negatieve zin. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement van het Fonds kan leiden. Indien de rente door marktontwikkelingen stijgt, kan deze hefboomwerking verminderen en zelfs een negatieve invloed op het rendement hebben.

Over het algemeen zal alleen worden besloten tot het aangaan van leningen wanneer een positieve hefboom kan worden gerealiseerd. De leningen zullen waar mogelijk met langere looptijden worden afgesloten.

Risico beperking fiscale aftrekbaarheid rentelasten en andere (exploitatie)kosten

Mede gelet op de fiscale behandeling van vastgoedbeleggingen in sommige landen, zal VEC Fondsbeheer er door middel van het opzetten van aparte juridische structuren binnen het Fonds naar streven dat rentelasten en andere (exploitatie)kosten aftrekbaar zijn voor de bepaling van de fiscale winst.

Ingeval dergelijke lasten niet of beperkt aftrekbaar zijn, heeft dit een nadelig effect op het rendement van het Fonds.

Calamiteitenrisico

Brand- en waterschade kan een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het vastgoed. Voorts kunnen calamiteiten onvoorziene kosten met zich mee brengen om de schade te herstellen. Het Fonds zal de noodzakelijke opstal- en schadeverzekeringen afsluiten voor het vastgoed in portefeuille. Deze verzekeringen dekken normaliter niet eventuele huurdering.

Acquisitierisico

Indien na toetreding van nieuwe participanten niet tijdig geschikt vastgoed kan worden verworven, wijzigt de financieringsstructuur van het Fonds. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het nagestreefde rendement.

Liquiditeitsrisico en risico op lager dan verwachte verkoopopbrengst

Het vastgoed in portefeuille kent een beperkte verhandelbaarheid, waardoor de vastgoedobjecten mogelijk niet in korte tijd op een verantwoorde manier zijn af te bouwen of alleen tegen lagere verkoopprijzen kunnen worden verkocht.

In het algemeen bestaat het risico dat de verkoopopbrengst van de vastgoedobjecten minder is dan geprognoseerd. Een lager dan verwachte verkoopopbrengst heeft een negatieve invloed op het rendement van het Fonds.

Concentratierisico

Hoewel het Fonds streeft naar een verantwoorde spreiding van de vastgoedportefeuille over meerdere steden, kan sprake zijn van een concentratie. De aantrekkelijkheid van bepaalde gebieden en locaties kan zich in positieve zin maar ook in negatieve zin ontwikkelen. Dit leidt tot een hoger risicoprofiel van het Fonds.

Valutarisico

De waarde van de beleggingen die niet luiden in euro kan worden beïnvloed door de ontwikkelingen van de valutakoersen (ten opzichte van de euro) waarin deze beleggingen verhandelbaar zijn. Valutakoersen kunnen grote veranderingen laten zien. Dit betekent dat de resultaten van het Fonds door valutabewegingen kunnen worden beïnvloed, zowel positief als negatief. VEC kan besluiten om het valutarisico voor het Fonds geheel of gedeeltelijk af te dekken.

Tegenpartijrisico, afwikkelingsrisico

Het tegenpartij- en afwikkelingsrisico heeft betrekking op het in gebreke blijven van tegenpartijen bij de levering, betaling, financiering en het beheer van het vastgoed. Door met gerenommeerde marktpartijen samen te werken worden desbetreffende risico's geminimaliseerd.

Beleggingsmanagementrisico

De performance van het Fonds is mede afhankelijk van de prestaties van de personen die het Fonds beheren. Overlijden, arbeidsongeschiktheid, vertrek, insolventie of terugtrekking van één van deze personen kan de performance van het Fonds nadelig beïnvloeden.

Risico verlies van in bewaring gegeven activa

Hoewel VEC Fondsbeheer de nodige voorzichtigheid in acht neemt is het mogelijk dat bezittingen van het Fonds verloren gaan als gevolg van liquidatie, faillissement, insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de door VEC Fondsbeheer benoemde bewaarnemer(s).

Risico van beperkte inkoopmogelijkheid / uittredingsrisico

Participaties in het Fonds kunnen alleen (op een Transactiedag) worden overgedragen aan het Fonds, waarbij geldt dat VEC Fondsbeheer onder bepaalde omstandigheden gerechtigd is inkoop op te schorten of inkoopverzoeken slechts gedeeltelijk te honoreren (zie verder paragraaf 10 van dit Prospectus). Een Deelnemer kan zijn participaties derhalve niet dagelijks vervreemden.

Systeemrisico

Gebeurtenissen in de wereld of activiteiten van één of meer grote partijen in de financiële en/of vastgoedmarkt kunnen leiden tot een verstoring van het normale functioneren van de markt. Hierdoor kunnen grote verliezen ontstaan ten gevolge van door die verstoring verwezenlijkte liquiditeits- en tegenpartijrisico's.

Risico van (fiscale) wetwijzigingen

Dit is het risico dat de fiscale behandeling van het Fonds in negatieve zin wijzigt of dat andere wetgeving tot stand komt die een negatieve invloed heeft op het Fonds en haar Deelnemers. Hieronder vallen eveneens wijzigingen van de wetgeving met betrekking ruimtelijke ordening, milieu, huurdersbescherming alsmede juridische en fiscale wetgeving door (lagere) overheden in bepaalde landen, regio's en steden.

Fondsstructuurrisico

Een fonds voor gemene rekening is geen rechtspersoon maar een overeenkomst tussen een beheerder, een bewaarder en de deelnemers in dat fonds. In de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is bepaald dat het VEC Vastgoedfonds geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap vormt. Dit heeft volgens de heersende opinie als consequentie dat er geen sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid van de Deelnemers in een dergelijk fonds en dat de crediteuren van dat fonds zich dus slechts kunnen verhalen op het vermogen van dat fonds. Volgens de heersende opinie kunnen de Deelnemers dus niet meer verliezen dan hun inleg in het Fonds. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat het VEC Vastgoedfonds onder geen enkele omstandigheid aangemerkt zal kunnen worden als een maatschap.

Overigens zal de Beheerder met externe financiers van het vastgoed slechts leningen afsluiten op non-

recourse basis, inhoudende dat de verhaalsmogelijkheden van betrokken financiers beperkt zijn tot desbetreffende vastgoedobjecten (recht van hypotheek) en de daarmee verband houdende huuropbrengsten.

Gelet op bovenstaande risico's kunnen Deelnemers bij uittreding mogelijk minder terugkrijgen dan zij bij toetreding tot het Fonds hebben ingelegd en zelfs hun hele inleg verliezen.

4. Beheerder

VEC Fondsbeheer

Beheerder van het VEC Vastgoedfonds is VEC Fondsbeheer, gevestigd te De Rijp (gemeente Alkmaar). VEC Fondsbeheer is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 januari 2016 en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65044991. De statuten liggen ter inzage ten kantore van VEC Fondsbeheer en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Deelnemers.

Art 2:66a Wft van toepassing

Vanwege de relatief hoge kosten van de AFM en kapitaalbeslag in relatie tot de omvang van het Fonds heeft VEC Vastgoedfonds gekozen voor de toepassing van artikel 2:66 a Wft (minimum deelnamebedrag van € 100.000). Het VEC Vastgoedfonds staat derhalve niet onder toezicht van de AFM.

De directie van VEC Fondsbeheer

De directie van VEC Fondsbeheer bestaat uit de heren mr. E.M. Martens en S.L.C. van Schaik. De directie is verantwoordelijk voor de strategie en het beleid van de onderneming, het uitvoeren van de dagelijkse taken en het beheer van de beleggingen binnen het VEC Vastgoedfonds.

Ervaring van de Beheerder

Het beheerteam heeft een zeer uitgebreide ervaring op het gebied van effectenbemiddeling, beleggingsadvies en vermogensbeheer aan particuliere en professionele relaties.

De heer Martens is sinds 1991 werkzaam in de financiële sector, waarbij hij achtereenvolgens bij Fortis Corporate Insurance, Insinger de Beaufort en Cobber Finance diverse directiefuncties heeft vervuld. De heer Martens is in 2019 als bestuurder bij N.V. De Vereenigde Effecten Compagnie aangetreden.

De heer Van Schaik is in 1995 gestart als aandelenhandelaar bij hoekmansbedrijf Van der Moolen. Na als obligatiehandelaar voor met name institutionele beleggers bij Brondgeest van Hees Interdealer Broker, Prudential Bache Securities en Tullet Liberty werkzaam te zijn geweest, is de heer Van Schaik sinds 2005 werkzaam bij N.V. de Vereenigde Effecten Compagnie. Samen met de heer Van der Luyt vormt de heer Van Schaik het bestuur.

In de afgelopen jaren hebben beide bestuurders verschillende succesvolle vastgoedprojecten geïnitieerd.

Andere activiteiten Beheerder en belangenconflicten

Op het moment van publicatie van dit Prospectus voert VEC Fondsbeheer geen andere activiteiten uit, anders dan het beheren van beleggingsinstellingen. Hiervoor heeft VEC Fondsbeheer geen vergunning (nodig) van de AFM.

De aan VEC Fondsbeheer gelieerde beleggingsonderneming (en enig aandeelhouder) N.V. De Vereenigde Effecten Compagnie verricht activiteiten op het gebied van effectenbemiddeling en vermogensbeheer. Hiervoor heeft N.V. De Vereenigde Effecten Compagnie de vereiste vergunning van de AFM.

Daarnaast zijn in verband met de geïnitieerde vastgoedprojecten de afgelopen jaren verschillende aan VEC Fondsbeheer gelieerde vennootschappen opgericht, die het eigendom hebben verworven van desbetreffende vastgoedobjecten. Het kan voorkomen dat deze vennootschappen en/of vastgoedobjecten in de toekomst zullen worden ondergebracht bij het Fonds. De waardebepaling van de vastgoedobjecten zal

in voorkomende gevallen worden uitgevoerd door gerenommeerde onafhankelijke taxateurs.

Jaarrekening Beheerder

De jaarrekening van VEC Fondsbeheer zal uiterlijk binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar ter inzage liggen bij VEC Fondsbeheer.

5. Bewaarder

De Bewaarder

Als Bewaarder van het VEC Vastgoedfonds treedt op Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds. De Bewaarder is gevestigd te Amsterdam. Zij is, voor onbepaalde tijd, opgericht op 15 augustus 2017 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69399476.

De Bewaarder heeft als statutaire doelstelling het vervullen van de functie van bewaarder van het VEC Vastgoedfonds. Zij fungeert ten behoeve van derden als juridisch eigenaar van alle bezittingen en beleggingen.

De Bewaarder dient de belangen van de Deelnemers te behartigen. Hiertoe controleert zij of VEC Fondsbeheer het beleggingsbeleid uitvoert conform hetgeen daarover in het Prospectus is bepaald. Daarnaast ziet zij er op toe dat de uitgaande geldstromen van het Fonds overeenkomen met daadwerkelijk gemaakte kosten, dat toetredende Deelnemers een juist aantal Participaties krijgen toegewezen en dat uittreedende Deelnemers een correcte opbrengst ontvangen. Tevens wordt gecontroleerd of de waarde van de Participaties in overeenstemming met de wet, het Prospectus en de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is berekend.

Verplichtingen van de Bewaarder

De verplichtingen van de Bewaarder zijn vastgelegd in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring (Bijlage I van dit Prospectus, artikel 4).

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder ten opzichte van het Fonds en de Deelnemers daarin aansprakelijk voor door Deelnemers geleden schade, indien en voor zover die schade het gevolg is van grove schuld, opzet of verwijtbare niet-nakoming van zijn verplichtingen, ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd of bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Bestuur van de Bewaarder

Het bestuur van de Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds bestaat uit de heren H.C.J. Evers en D.H. Wichards. De Bewaarder voert geen andere activiteiten uit die verband houden met de werkzaamheden van VEC Fondsbeheer of een door VEC Fondsbeheer beheerd Fonds.

Jaarrekening Bewaarder en statuten

Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste volledige boekjaar eindigt op 31 december 2018. Binnen 6 maanden na afloop van elk boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt. De statuten van de Bewaarder liggen ter inzage ten kantore van de Bewaarder, worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Deelnemers en staan op de Website. Datzelfde geldt voor de laatste jaarrekening van de Bewaarder.

6. Administrateur

VEC Fondsbeheer heeft WimaX Advies & Broker Support B.V. aangesteld als Administrateur van het VEC Vastgoedfonds. WimaX Advies & Broker Support richt zich onder meer op vermogensbeheerders die hun beleggingsadministratie willen uitbesteden.

De Administrateur is onder supervisie van VEC Fondsbeheer verantwoordelijk voor:

- het bijhouden en/of monitoren van het register van Deelnemers;
- de administratieve verwerking van uitgifte en inkoop van Participaties, inclusief uitkering van resultaten;
- het - voor zover van toepassing - voorbereiden van en het voeren van de beleggingsadministratie en de financiële administratie van het Fonds;
- het periodiek berekenen van de intrinsieke waarde van het Fonds en de Netto Vermogenswaarde van de Participaties daarin;
- het voorbereiden van de periodieke financiële verslaglegging.

7. Deelnemers

Rechten van Deelnemers op het Fondsvermogen

Iedere Deelnemer is economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds, in verhouding tot het door hem gehouden aantal Participaties.

Aansprakelijkheid van Deelnemers

Deelnemers zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van VEC Fondsbeheer en de Bewaarder. Zij zijn ook niet aansprakelijk voor eventuele verliezen van het Fonds voor zover die de hoogte van de op hun Participaties in het Fonds gestorte of nog te storten inbreng te boven gaan.

Register van Deelnemers

De Deelnemers en de uitgegeven Participaties worden geregistreerd in het register van Deelnemers. Dit register wordt bijgehouden door de Beheerder. Elke Deelnemer krijgt een bewijs van inschrijving toegestuurd.

Vergadering van Deelnemers

Een vergadering van Deelnemers wordt gehouden wanneer de Voorwaarden van Beheer en Bewaring dat voorschrijven of wanneer VEC Fondsbeheer en de Bewaarder dit wenselijk achten in het belang van de Deelnemers. In de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is de regeling voor het oproepen van een vergadering van Deelnemers en de wijze van stemmen uiteengezet.

8. Vaststelling Netto Vermogenswaarde en Waarderingsgrondslagen

Vaststelling Netto Vermogenswaarde per kwartaal

De Netto Vermogenswaarde van een Participatie in het Fonds wordt in beginsel per iedere laatste Werkdag voorafgaand aan een Transactiedag namens de Beheerder vastgesteld in euro door de Administrateur en gepubliceerd op de Website. Dit geschiedt door de waarde van de activa, inclusief saldo van baten en lasten, verminderd met de verplichtingen en of schattingen daarvan, te delen door het aantal uitstaande Participaties in het Fonds. Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) rente en kosten, alsmede nog te ontvangen huren en andere vergoedingen.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waardering van activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd en in overeenstemming met de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Waardering beleggingen en andere activa en passiva

Beleggingen in vastgoed

De vastgoedobjecten wordt gewaardeerd tegen reële waarde, zijnde 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 andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, verkoopkosten, staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De reële waarde wordt ten minste jaarlijks vastgesteld. De Beheerder baseert deze waardering op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, ten minste roulerend eens per 3 jaren, door externe taxateurs. Bij de keuze van deze externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Uitgaven met betrekking tot de vastgoedobjecten na aankoop, welke leiden tot een waardevermeerdering, worden geactiveerd.

Aankoopkosten van vastgoedobjecten

Aankoopkosten van de vastgoedobjecten, onder meer betrekking hebbend op makelaars- en notariskosten, due diligencekosten, overdrachtsbelasting en afsluitprovisies voor leningen, worden geactiveerd en lineair afgeschreven over een periode van 5 jaar. Deze wijze van verantwoording wijkt af van de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Hiervoor is gekozen omdat dit bijdraagt aan een rechtvaardige verdeling van de aankoopkosten tussen de zittende, toetredende en uittreedende Deelnemers.

Immateriële vaste activa

Oprichtingskosten in verband met de oprichting en introductie van het Fonds worden geactiveerd en in 5 jaar afgeschreven. Afschrijving vindt plaats op progressieve basis rekening houdend met de verwachte ontwikkeling van het Fondsvermogen.

Vorderingen en overlopende activa

Deze worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke normaliter gelijk is aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en indien nodig zal expliciet worden

vermeld of en in hoeverre deze ter vrije beschikking staan van het Fonds.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Langlopende schulden

Rentedragende hypothecaire leningen en overige opgenomen leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden de leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

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

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden, voor zover van toepassing, opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in de jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen is gebaseerd op de geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Vreemde valuta

Activa en passiva luidende in vreemde valuta worden omgerekend naar euro tegen de door de bank op de laatste dag voorafgaand aan de Transactiedag opgegeven koersen die als omrekeningskoersen voor de volgende dag worden gehanteerd.

Bepaling resultaat

Het resultaat wordt bepaald door:

- het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, afschrijvings-, rente-, en overige beheerkosten (het directe rendement); en
- ongerealiseerde waardeveranderingen door herwaardering en gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop van vastgoedobjecten (het indirecte rendement).

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren.

Exploitatiekosten

Onder de exploitatiekosten worden de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten zoals onder meer onderhoud, kosten van vastgoedmanagement, verzekeringen, taxatiekosten en onroerende zaak- en overige belastingen opgenomen.

Afschrijvingskosten

De geactiveerde aankoopkosten van het vastgoed worden afgeschreven over de periode dat de vastgoedobjecten naar verwachting minimaal in portefeuille van het Fonds zijn opgenomen (5 jaar).

Financieringslasten en -baten

Deze hebben betrekking op rentelasten inzake opgenomen (hypothecaire)leningen, rentebaten uit hoofde van uitgegeven (hypothecaire)leningen alsmede overige rentelasten en -baten.

Beheerkosten

Dit betreft de door de beheerder in rekening gebrachte periodieke beheervergoeding.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden alle overige kosten verantwoord (zie paragraaf 'Kosten en vergoedingen').

Ongerealiseerde en gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedobjecten

Ongerealiseerde waardemutaties naar aanleiding van externe taxaties van het vastgoed, zowel positief als negatief, worden in het resultaat verantwoord. Voor deze ongerealiseerde waardemutaties wordt een herwaarderingsreserve aangehouden, mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. Voor zover van toepassing vindt deze plaats onder aftrek van latent verschuldigde belastingen en (reserveringen voor) eenmalige performance vergoedingen ten gunste van de Beheerder.

Gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, zowel positief als negatief, worden eveneens tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds en voor zover van toepassing verwerkt in de herwaarderingsreserve.

Belastingen

Vanwege het fiscale regime in bepaalde landen kan het voorkomen dat over (een gedeelte van) het resultaat belasting wordt geheven. Deze belastingen, waaronder voor zover van toepassing latent verschuldigde belastingen, worden ten laste van het resultaat gebracht.

Aanpassing Netto Vermogenswaarde

VEC Fondsbeheer is bevoegd de Netto Vermogenswaarde bij te stellen indien zij daar gegeven de omstandigheden aanleiding toe ziet. Deze omstandigheden kunnen onder andere zijn:

- de continuïteit van het Fonds, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief):
 - (i) een (aankondiging tot) uitwinning van het vastgoed door een of meer verstrekkers van leningen;
 - (ii) de ontvangst van een juridische claim waarvan de toewijzing de continuïteit van het Fonds bedreigt;
- verwerking van nog niet in de Netto Vermogenswaarde opgenomen majeure mutaties in de beleggingsportefeuille, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief):
 - (i) een onverwacht faillissement van een in het vastgoed gevestigde huurder;
 - (ii) het tenietgaan van een vastgoedobject;
 - (iii) een substantiële verlenging van een huurcontract;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel zittende als toe- en uittreedende Deelnemers, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief):
 - (i) een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief):
 - (i) een onverwacht faillissement van een bank waarmee het Fonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief):
 - (i) gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van verslaggeving of fiscaliteit.

Opschorting vaststelling Netto Vermogenswaarde

VEC Fondsbeheer kan de vaststelling van de Netto Vermogenswaarde tijdelijk opschorten in, onder meer, devolgende gevallen:

- er doen zich omstandigheden voor (buiten de invloedssfeer van VEC Fondsbeheer) die direct of indirect verband houden met onder andere het systeemrisico of de politieke, economische, militaire of monetaire situatie die de bepaling van de Netto Vermogenswaarde verhinderen;
- de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaliter worden gebruikt voor de bepaling van de waarde functioneren niet meer of de waarde kan om een andere reden niet met de door VEC Fondsbeheer gewenste snelheid of nauwkeurigheid worden bepaald;
- er is volgens VEC Fondsbeheer sprake van een (nood)situatie, waarvan als gevolg het niet doelmatig is of niet mogelijk is om de beleggingen te vervreemden of te waarderen zonder de belangen van de Deelnemers in ernstige mate te schaden.

Compensatie Deelnemers in geval van onjuiste berekening Netto Vermogenswaarde

Indien wordt geconstateerd dat de Netto Vermogenswaarde van een Participatie niet juist is vastgesteld, dan zal de Administrateur de Netto Vermogenswaarde opnieuw berekenen en (in geval van toetreding tegen een onjuiste Netto Vermogenswaarde) het aantal Participaties dienovereenkomstig aanpassen. Vervolgens zal het Fonds gedupeerde uitgetreden Deelnemers (die tegen een te lage Netto Vermogenswaarde blijken te zijn afgerekend) respectievelijk de overblijvende Deelnemers die nadeel lijden (omdat uittredende Deelnemers tegen een te hoge Netto Vermogenswaarde blijken te zijn afgerekend), compenseren voor daadwerkelijk geleden schade als:

- de fout is gemaakt door de Beheerder of de Administrateur;
- het verschil tussen de gehanteerde en de juiste Netto Vermogenswaarde meer dan 5% is;
- het nadeel voor de betreffende Deelnemer ten minste € 5.000 bedraagt; en
- de fout niet dateert van eerder dan 3 maanden voor de constatering.

9. Uitgifte van Participaties

Minimum deelnamebedrag

Het minimum bedrag waarvoor in het VEC Vastgoedfonds deelgenomen kan worden is € 100.000 (plus toetredingskosten). Vervolgstortingen dienen minimaal € 10.000 te bedragen.

Uitgifte

Het VEC Vastgoedfonds zal op iedere Transactiedag Participaties in het Fonds uitgeven tegen de Netto Vermogenswaarde per Participatie, vastgesteld overeenkomstig hetgeen hierover is vermeld in het Prospectus. De uitgifteprijs kan eventueel worden vermeerderd met een aan de Beheerder verschuldigde vergoeding van maximaal 3%.

Verzoek tot uitgifte (uiterlijk 5 Werkdagen voor Transactiedag)

Inschrijvingsverzoek

Een verzoek tot uitgifte van Participaties dient VEC Fondsbeheer uiterlijk 5 Werkdagen voorafgaande aan de beoogde Transactiedag te hebben bereikt. Voor het verzoek dient gebruik te worden gemaakt van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is via de Website en bij VEC Fondsbeheer. Het verzoek tot uitgifte dient het bedrag in euro te vermelden waarvoor uitgifte wordt verzocht.

Begeleidende documenten

Indien de Deelnemer een natuurlijk persoon is, dient VEC Fondsbeheer in het bezit gesteld te worden van een leesbare kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, (Europees) rijbewijs, Nederlandse identiteitskaart).

Indien de Deelnemer een rechtspersoon is, dienen de volgende documenten meegestuurd te worden met het inschrijvingsverzoek:

- een origineel uittreksel van de Kamer van Koophandel dat niet ouder is dan 3 maanden;
- een leesbare kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, (Europees) rijbewijs, Nederlandse identiteitskaart) van degene die de vennootschap ten opzichte van het Fonds mag vertegenwoordigen;
- een leesbare kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, (Europees) rijbewijs, Nederlandse identiteitskaart) van iedere uiteindelijke aandeelhouder met meer dan 25% zeggenschap (aandelenbelang en/of stemrecht) in de rechtspersoon;
- een verklaring van de vertegenwoordiger dat de statuten toestaan investeringen te doen in beleggingen als VEC Vastgoedfonds.

Storting (uiterlijk 2 Werkdagen voor Transactiedag)

Storting op Participaties mag alleen geschieden ten laste van een (geld)rekening ten name van de Deelnemer bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme. Stortingen moeten uiterlijk 2 Werkdagen voor de uitgifte op de rekening van de Bewaarder zijn bijgeschreven. Over de periode tussen de storting en de uitgifte van de Participaties wordt geen rente vergoed.

Indien de storting van het deelnamebedrag door de Deelnemer op verzoek van VEC Fondsbeheer meer dan 10 Werkdagen voor de Transactiedag plaatsvindt, zal het Fonds tot aan de Transactiedag een rente van 1,5% op jaarbasis vergoeden aan de Deelnemer.

Gevolg niet tijdig ontvangen storting of uitgifteverzoek

Indien een verzoek om uitgifte of het stortingsbedrag niet tijdig voor een Transactiedag is ontvangen, zal de uitgifte worden opgeschort tot de volgende Transactiedag. Niettemin is VEC Fondsbeheer in dat geval gerechtigd, maar niet verplicht, de uitgifte van Participaties op de beoogde Transactiedag plaats te laten vinden indien zowel het verzoek om uitgifte als het stortingsbedrag op de aan die Transactiedag voorafgaande Werkdag is ontvangen.

Bepaling aantal uit te geven Participaties

Bepaling van het aantal Participaties vindt plaats uiterlijk 20 Werkdagen na de Transactiedag. Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven is gelijk aan:

1. het gestorte bedrag verminderd met de hierboven vermelde afslag voor de toetredingskosten; gedeeld door:
2. de Netto Vermogenswaarde van een Participatie per de betreffende Transactiedag. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven (tot ten hoogste 4 decimalen).

Bevestiging

VEC Fondsbeheer zal de Deelnemer binnen 22 Werkdagen na de Transactiedag een bevestiging van het toegekende aantal Participaties sturen.

Opschorting of weigering uitgifte

VEC Fondsbeheer kan verzoeken om uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren of op te schorten indien:

- de berekening van de Netto Vermogenswaarde is opgeschort;
- VEC Fondsbeheer van mening is dat uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling;
- de toepassing van de wettelijk vereiste “cliëntenonderzoek” procedure daar naar het oordeel van VEC Fondsbeheer aanleiding voor geeft;
- VEC Fondsbeheer van mening is dat (1) in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning van Participatie(s) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Deelnemers onevenredig worden geschaad; of (2) belegging van het door toekenning van Participaties te ontvangen bedrag, gelet op marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is; of
- een besluit tot liquidatie van het Fonds is genomen.

Verder is VEC Fondsbeheer te allen tijde gerechtigd om in individuele gevallen, zonder opgaaft van reden, een verzoek om uitgifte te weigeren.

Ingeval van weigering van uitgifte doet VEC Fondsbeheer daarvan binnen een redelijke termijn mededeling aan de betreffende (rechts)persoon en de eventueel reeds ontvangen gelden worden in dat geval per ommegeand geretourneerd zonder rentevergoeding.

Beperken of staken uitgifte vanwege omvang van het Fonds (“soft close” en “hard close”)

Indien VEC Fondsbeheer van oordeel is dat een verdere vergroting van de omvang van het Fonds zal leiden tot een verminderd rendement, of een ongewenst hoge liquiditeit kan VEC Fondsbeheer besluiten verzoeken om uitgifte van Participaties van nieuwe Deelnemers te weigeren voor een door VEC Fondsbeheer te bepalen periode (een zogenaamde “soft close”). Uitgifte aan bestaande Deelnemers blijft dan mogelijk. Als het Fonds dan echter nog steeds te hard in omvang groeit, kan besloten worden om ook uitgifteverzoeken van bestaande Deelnemers niet te honoreren (een zogenaamde “hard close”). In dergelijke gevallen wordt de inkoop van Participaties niet opgeschort.

10. Inkoop van participaties

Inkoop

Tenzij inkoop is opgeschort (zie hierna onder “Opschorting inkoop”) zal het VEC Vastgoedfonds op iedere Transactiedag Participaties in het Fonds inkopen tegen de Netto Vermogenswaarde per Participatie, vastgesteld overeenkomstig hetgeen hierover is vermeld in het Prospectus. Op de opbrengst van de ingekochte Participaties wordt een afslag in mindering gebracht als uittredingskosten. Deze afslag komt ten gunste van het Fonds ter dekking van (mogelijke) kosten, bijvoorbeeld in verband met verkoop van vastgoedobjecten door het Fonds. Hieronder zijn mede begrepen vervroegde afschrijvingen van nog geactiveerde aankoopkosten van in het verleden aangeschafte vastgoedobjecten.

De afslag ten gunste van het Fonds wordt als volgt berekend:

- bij uittreding van de Deelnemer in jaar 1 en 2 : 7,0%
- bij uittreding van de Deelnemer in jaar 3 en 4 : 4,5%
- bij uittreding van de Deelnemer in jaar 5 en 6 : 2,0%
- bij uittreding van de Deelnemer in de jaren daarna : 0,5%

Het eventuele positieve respectievelijk negatieve verschil tussen deze vergoeding en de werkelijke kosten wordt ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat van het Fonds gebracht.

Verzoek tot inkoop (uiterlijk 60 Werkdagen voor Transactiedag)

Een verzoek tot inkoop dient VEC Fondsbeheer uiterlijk 60 Werkdagen voorafgaande aan de gewenste Transactiedag te hebben bereikt.

Een verzoek tot inkoop dient te luiden in euro of in Participaties tot in maximaal 4 decimalen gespecificeerd. Gedeeltelijke uittreding is slechts toegestaan voor bedragen van minimaal € 10.000, mits de Deelnemer daarna nog voor ten minste € 100.000 aan Participaties aanhoudt (berekend aan de hand van de Netto Vermogenswaarde per Participatie op de voorafgaande Transactiedag).

Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is via de Website en bij VEC Fondsbeheer.

Eenzijdig besluit Beheerder tot inkoop

VEC Fondsbeheer kan eenzijdig tot inkoop van alle door een Deelnemer gehouden Participaties besluiten ingeval er sprake is van enig handelen door die Deelnemer in strijd met wettelijke bepalingen, of de bepalingen van het Prospectus of de Voorwaarden van Beheer en Bewaring dan wel indien, gelet op het belang van het VEC Vastgoedfonds, voortzetting van de relatie in redelijkheid niet van VEC Fondsbeheer gevraagd kan worden.

Betaling inkoopprijs

Het door de Deelnemer te ontvangen bedrag (de “inkoopprijs”) zal uiterlijk binnen 20 Werkdagen na de Transactiedatum aan de betreffende Deelnemer worden uitbetaald, op de bij de Bewaarder bekende rekening.

Bevestiging

VEC Fondsbeheer zal de Deelnemer uiterlijk binnen 22 Werkdagen na de Transactiedatum een afrekening toezenden.

Opschorting inkoop

VEC Fondsbeheer kan verzoeken om inkoop opschorten indien:

- de berekening van de Netto Vermogenswaarde is opgeschort;
- VEC Fondsbeheer van mening is dat inkoop strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling;
- VEC Fondsbeheer van mening is dat zich een omstandigheid voordoet waarbij in redelijkheid verwacht

kan worden dat voortzetting van de inkoop van Participaties tot gevolg kan hebben dat de belangen van de meerderheid van de bestaande Deelnemers onevenredig worden geschaad. Een dergelijke omstandigheid kan zijn dat, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, de liquiditeitspositie van het Fonds de inkoop onverantwoord of onmogelijk maakt, en, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, een voor inkoop benodigde verkoop van vastgoedobjecten, gelet op de daarbij van belang zijnde marktomstandigheden, daaronder begrepen de mogelijk te realiseren verkoopopbrengst(en), onverantwoord of onmogelijk is;

- een besluit tot liquidatie van het Fonds is genomen.

Voldoende waarborgen voor nakoming van verplichting tot inkoop

Er zijn voldoende waarborgen aanwezig om, behalve ingeval wettelijke bepalingen dat niet toelaten of inkoop is opgeschort zoals voorzien in dit Prospectus, te kunnen voldoen aan de verplichting tot betaling van de voor inkoop verschuldigde bedragen.

11. Vergoedingen en kosten

Enmalige kosten

Kosten van oprichting

De oprichtingskosten worden begroot op € 50.000. Bij deze kosten moet andere worden gedacht aan diverse advieskosten en kosten van oprichting van de Bewaarder. Deze worden als vooruitbetaalde kosten geactiveerd op de balans van het Fonds en binnen 5 jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. Afschrijving vindt plaats op progressieve basis rekening houdend met de verwachte ontwikkeling van het Fondsvermogen.

Toetredingskosten bij uitgifte Participaties

De uitgifteprijs kan eventueel worden vermeerderd met een aan de Beheerder verschuldigde vergoeding van maximaal 3%. Deze vergoeding is toegelicht in paragraaf 9 "Uitgifte van participaties".

Uittredingskosten bij inkoop van Participaties

De aan de Deelnemer bij inkoop van Participaties in rekening gebrachte afslag voor kosten is afhankelijk van het uittredingsmoment. Deze afslag is toegelicht in paragraaf 10 "Inkoop van participaties".

Doorlopende kosten (vergoedingen Beheerder en Bewaarder)

Beheervergoeding

VEC Fondsbeheer zal het Fonds een vaste beheervergoeding in rekening brengen van 0,1625% per kwartaal over de omvang van de totale activa van het Fonds (0,65% op jaarbasis), per kwartaal achteraf te voldoen. De reservering voor deze beheervergoeding vindt plaats in de berekening van de periodieke Netto Vermogenswaarde.

Uit deze vergoeding worden met name de volgende kosten van de Beheerder gedekt:

- personeelskosten;
- kosten van IT en datasystemen;
- het onderhouden van de Website;
- kosten van communicatie met Deelnemers;
- huisvestingskosten;
- reis- en verblijfskosten; en
- alle overige kosten die nodig zijn voor het naar behoren functioneren van VEC Fondsbeheer.

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt voor zijn werkzaamheden als Bewaarder voor het Fonds een vergoeding gelijk aan € 5.000 per jaar (te vermeerderen met BTW). Deze vergoeding kan jaarlijks worden geïndexeerd. Afhankelijk van de omvang van het Fonds kan er een korting op dit tarief worden verleend.

Doorlopende kosten rechtstreeks verband houdende met het vastgoed

Dit betreffen met name de exploitatiekosten, financieringslasten en afschrijvingslasten op de aankoopkosten van de vastgoedobjecten. In het onderdeel "Bepaling resultaat" van paragraaf 8 "Vaststelling Netto Vermogenswaarde en Waarderingsgrondslagen" worden bovengenoemde kosten nader toegelicht.

Voor zover het onder de exploitatiekosten vallende vastgoedmanagement door de Beheerder zelf wordt verricht en aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zal dit geschieden tegen marktconforme tarieven. Met betrekking tot het vastgoedmanagement zal overigens zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van derden.

Doorlopende overige bedrijfslasten

Tot slot draagt het Fonds de volgende kosten die betrekking hebben op het Fonds, m.n.:

- kosten inzake administratievoering en verslaggeving;

Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring

- eventuele kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- accountantskosten;
- kosten voor juridisch en fiscaal advies;
- marketingkosten (maximaal 0,2% van het Fondsvermogen);
- overige kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het Fonds.

Over een aantal van de genoemde bedragen is ook BTW verschuldigd.

De reservering voor alle bovengenoemde kosten vindt, voor zover van toepassing, per kwartaal plaats in de berekening van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds.

Incidentele kosten (prestatievergoeding Beheerder)

De Beheerder heeft recht op een prestatievergoeding bij gerealiseerde positieve resultaten naar aanleiding van verkoop van vastgoedobjecten. Deze prestatievergoeding bedraagt 15% over de gerealiseerde verkoopwinst per individueel vastgoedobject. De verkoopwinst betreft het positieve saldo van de verkoopopbrengst na verkoopkosten enerzijds en de oorspronkelijke aankoopprijs en aankoopkosten van desbetreffend vastgoedobject anderzijds, indien van toepassing onder aftrek van (latent) verschuldigde belastingen.

Bij de berekening van de periodieke Netto Vermogenswaarde wordt, indien van toepassing, rekening gehouden met een reservering voor de prestatievergoeding aan de Beheerder. De prestatievergoeding wordt alleen aan de Beheerder uitgekeerd bij gerealiseerde verkoopwinsten van vastgoedobjecten.

Transparantie van kosten in verslaglegging

Alle bovengenoemde kosten worden in de jaarverslagen van het Fonds vermeld, waardoor inzicht wordt gegeven in het totale kostenniveau van het Fonds.

12. Fiscale aspecten

De hieronder gegeven samenvatting van bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen is gebaseerd op de wetgeving en jurisprudentie zoals van kracht op de datum van dit Prospectus en is onderhevig aan veranderingen in de wet, de wetsuitleg en de wetstoepassing. Deze veranderingen kunnen optreden met terugwerkende kracht.

De hieronder gegeven samenvatting bedoelt geen volledige beschrijving te geven van alle fiscale overwegingen die relevant zijn voor een Deelnemer, noch is deze samenvatting bedoeld om een behandeling te geven van de fiscale consequenties voor alle verschillende soorten Deelnemers. Deelnemers worden daarom aangeraden om de fiscale gevolgen van deelname in het VEC Vastgoedfonds met hun eigen belastingadviseur te bespreken.

Het VEC Vastgoedfonds

Fiscaal transparant

Het VEC Vastgoedfonds is "fiscaal transparant" voor de Nederlandse vennootschapsbelasting, als gevolg waarvan het niet onderworpen is aan de Nederlandse vennootschapsbelasting.

Participaties kunnen uitsluitend aan het VEC Vastgoedfonds worden overgedragen of (met voorafgaande melding aan VEC Fondsbeheer) aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn. Daardoor wordt het VEC Vastgoedfonds als fiscaal transparant aangemerkt. Dit betekent dat het VEC Vastgoedfonds zelf niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting, maar dat de behaalde resultaten rechtstreeks worden toegerekend aan de achterliggende Deelnemers en bij hen in de belastingheffing worden betrokken.

De opzet en structuur van het VEC Vastgoedfonds voldoen aan de voorwaarden voor fiscale transparantie en waar nodig is in het Prospectus en de Voorwaarden van Beheer en Bewaring rekening gehouden met bovengenoemde voorwaarden.

De fiscale transparantie van het VEC Vastgoedfonds impliceert dat (eventueel) geheven bronheffingen op betaalde uitkeringen aan het Fonds niet voor verrekening door het Fonds in aanmerking kunnen komen. Het VEC Vastgoedfonds kan geen beroep doen op belastingverdragen die Nederland heeft afgesloten. In beginsel zou een Deelnemer, afhankelijk van de individuele situatie en het vestigingsland van het VEC Vastgoedfonds waarin belegd wordt, mogelijk aanspraak kunnen maken op toepassing van een belastingverdrag c.q. verrekening van bronheffingen. De kosten van het bijhouden van een administratie die dit mogelijk maakt wegen echter niet op tegen de opbrengsten van een dergelijke (naar verwachting beperkte) individuele terugvorderingsmogelijkheid. Daarom wordt terugvordering niet gefaciliteerd en bevat de jaaropgave aan de Deelnemers geen gegevens over ingehouden bronbelasting.

De fiscale behandeling van de beleggingen van het VEC Vastgoedfonds zal mede afhankelijk zijn van de fiscale wetgeving van de landen waarin de beleggingen zullen worden aangehouden.

De Deelnemers

In Nederland wonende of gevestigde Deelnemers

Een particuliere Deelnemer die de Participaties als belegging aanhoudt (Box 3 vermogen), is in het algemeen onderworpen aan de heffing van inkomstenbelasting naar een forfaitair rendement dat toeneemt naarmate de omvang van het vermogen hoger is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 3 schijven. Het tarief van inkomstenbelasting over het forfaitair berekende rendement bedraagt 30%.

Ingeval de Participaties worden aangehouden in het kader van een onderneming is het daadwerkelijk gerealiseerde inkomen onderworpen aan de heffing van inkomstenbelasting in box 1 tegen het progressieve tarief.

Vennootschapsbelastingplichtige Deelnemers worden belast met vennootschapsbelasting over alle inkomsten uit en vermogenswinsten behaald met de Participaties. Als gevolg van de fiscale transparantie voor de Nederlandse vennootschapsbelasting, zullen deze inkomsten en vermogenswinsten bestaan uit enig inkomen en uit enige vermogenswinst behaald met de onderliggende beleggingen van het VEC Vastgoedfonds naar evenredigheid van de deelname van de Deelnemer in het VEC Vastgoedfonds. Onder voorwaarden is de deelnemingsvrijstelling van toepassing. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de vennootschapsbelastingplichtige Deelnemer (via de fiscaal transparante VEC Vastgoedfonds) voor ten minste 5% van het nominaal gestorte kapitaal aandeelhouder is van een vennootschap waarvan het kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld.

De fiscale transparantie van het VEC Vastgoedfonds brengt mogelijk met zich mee dat de toetreding van een Deelnemer tot het VEC Vastgoedfonds (c.q. de aankoop van additionele Participaties door zittende Deelnemers) fiscaal gezien wordt als een gedeeltelijke vervreemding van de onderliggende beleggingen door de zittende Deelnemers. Daardoor ontstaat er dan mogelijk een belast resultaat voor de zittende Deelnemers (te weten vennootschapsbelastingplichtige Deelnemers en particuliere Deelnemers die hun Participaties houden in het kader van een onderneming). Zoals uit bovenstaande blijkt, kan het bepalen van de fiscale positie voor vennootschapsbelastingplichtige Deelnemers zeer complex zijn. Deelnemers worden, zoals hierboven reeds opgenomen, daarom aangeraden om de fiscale gevolgen van deelname in het VEC Vastgoedfonds met hun eigen belastingadviseur te bespreken.

Aan Deelnemers wordt alleen informatie over de marktwaarde (de Netto Vermogenswaarde) van de Participaties verstrekt. Daarmee worden alle fiscaal toerekenbare resultaten via herwaardering in het fiscale resultaat betrokken. VEC Fondsbeheer zal waardering op een andere waarde dan marktwaarde niet faciliteren.

Buiten Nederland wonende of gevestigde Deelnemers

Inkomsten uit of vermogenswinsten behaald door buiten Nederland gevestigde Deelnemers zullen in beginsel niet onderworpen zijn aan Nederlandse inkomsten- of vennootschapsbelasting, tenzij er een specifieke verbondenheid met Nederland is, zoals een (deel van een) onderneming die wordt gedreven met behulp van een vaste inrichting in Nederland, dan wel indien (via het fiscaal transparante VEC Vastgoedfonds) sprake is van een belegging in Nederland gelegen onroerende zaken. Het kan niet worden uitgesloten dat een vaste inrichting in Nederland aanwezig wordt geacht indien een Deelnemer Participaties houdt in het kader van een onderneming.

Jaaropgave

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangt elke Deelnemer binnen 3 maanden een waarde opgave van de Administrateur ten behoeve van de belastingaangifte.

13. Uitkeringsbeleid

Het door het Fonds gerealiseerde rendement, na aftrek van fondskosten, zal worden toegevoegd aan het Fondsvermogen dat toekomt aan de Deelnemers. De Beheerder heeft de bevoegdheid het rendement, voor zover wettelijk mogelijk, uit te keren aan de Deelnemers.

14. Duur van het VEC Vastgoedfonds, beëindiging en vereffening

Duur van het VEC Vastgoedfonds

Het VEC Vastgoedfonds is opgezet voor onbepaalde tijd.

Beëindiging en vereffening

Op voorstel van VEC Fondsbeheer en de Bewaarder kan de vergadering van Deelnemers in het Fonds besluiten tot liquidatie van het Fonds. Het liquidatiesaldo minus kosten komt toe aan de Deelnemers in het Fonds, in verhouding tot het aantal gehouden Participaties. VEC Fondsbeheer draagt zorg voor de vereffening van het Fonds en legt daarvan rekening en verantwoording af aan de Deelnemers, alvorens tot

uitkering over te gaan.

15. Verslaglegging en informatieverstrekking

Prospectus

Aan een ieder zal op verzoek kosteloos een afschrift van het Prospectus (met de bijlagen) worden verstrekt. Het Prospectus is tevens via de Website te downloaden.

Jaarrekening, gegevens over het behaalde rendement

Het boekjaar van het VEC Vastgoedfonds loopt van 1 januari tot en met 31 december. Het eerste boekjaar loopt van 8 februari 2018 tot 31 december 2018. De jaarrekening zal luiden in euro en zal worden gepubliceerd binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar. In de jaarrekening zal een vergelijkend overzicht zijn opgenomen van de ontwikkeling van het vermogen. De jaarrekening ligt ter inzage bij VEC Fondsbeheer en is daar kosteloos verkrijgbaar. De gepubliceerde jaarrekeningen zullen geacht worden deel uit te maken van dit Prospectus.

Kwartaaloverzichten

Daarnaast verschijnt ieder kwartaal uiterlijk binnen 4 weken na afloop van het betreffende kwartaal op de Website een kwartaaloverzicht van het Fonds waarin ten minste zal zijn vermeld:

- de waarde van de beleggingsportefeuille van het Fonds;
- de Netto Vermogenswaarde per Participatie per het einde van het voorafgaande kwartaal.

Website

Op de Website zal in ieder geval de volgende informatie vermeld zijn:

- het Prospectus;
- de Voorwaarden van Beheer en Bewaring;
- de statuten van de Bewaarder;
- voorgenomen wijzigingen en besluiten tot wijziging van de voorwaarden met een toelichting daarop door VEC Fondsbeheer;
- de Netto Vermogenswaarde per Participatie op de meest recente Transactiedag;
- jaarrekeningen van het VEC Vastgoedfonds over de laatste 3 boekjaren;
- de kwartaaloverzichten van het Fonds.

Mededelingen aan de Deelnemers

De volgende informatie zal (periodiek) op de Website te vinden zijn.

- oproepen voor vergaderingen van Deelnemers;
- voorgenomen wijzigingen en besluiten tot wijziging van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring), waaronder begrepen de (voorgenomen) wijzigingen van het beleggingsbeleid.

Aan alle houders van Participaties zal een bericht van kennisgeving worden gezonden via e-mail.

Informatie die ter inzage ligt bij VEC Fondsbeheer

De volgende informatie ligt ter inzage bij VEC Fondsbeheer (en daarvan kan kosteloos, per e-mail, afschrift worden gekregen):

- alle hierboven genoemde informatie;
- de informatie over het VEC Vastgoedfonds, VEC Fondsbeheer en de Bewaarder die op grond van enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister opgenomen dient te worden.

16. Wet op het financieel toezicht

Art 2:66a Wft van toepassing: geen Wft vergunning

Vanwege de relatief hoge kosten die AFM en DNB berekenen voor het aanvragen van een Wft vergunning en het doorlopend toezicht op de beheerder van een beleggingsfonds en het in dat verband vereiste kapitaalbeslag in verhouding tot de omvang van het Fonds heeft VEC Fondsbeheer gekozen voor toepassing van artikel 2:66a van de Wft. In dit kader geldt een minimum deelnamebedrag van € 100.000 per deelnemer. Het VEC Vastgoedfonds staat derhalve niet onder toezicht van de AFM en DNB.

Wijziging voorwaarden of beleggingsbeleid

Een (voorstel tot) wijziging van de voorwaarden van het Fonds en een (voorstel tot) wijziging van het beleggingsbeleid zullen worden bekend gemaakt op de Website en aan het adres van de Deelnemers (per e-mail of post, naar keuze van VEC Fondsbeheer). VEC Fondsbeheer zal (een voorstel tot) wijziging toelichten op de Website.

Van kracht worden wijziging voorwaarden of beleggingsbeleid

Wijzigingen van de voorwaarden van het Fonds waardoor de rechten of zekerheden van de Deelnemers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, of wijzigingen in het beleggingsbeleid, worden pas van kracht een kwartaal nadat de wijzigingen, waartoe besloten is, bekend zijn gemaakt op de Website en aan het adres van de Deelnemers (per post of per e-mail, naar keuze van VEC Fondsbeheer). Gedurende deze periode kunnen Deelnemers onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

17. Overige gegevens

Uitbesteding administratie, participanten administratie en berekening Netto Vermogenswaarde

De administratie van het VEC Vastgoedfonds wordt gevoerd door de Administrateur aan wie ook de berekening van de Netto Vermogenswaarde is uitbesteed. De Administrateur vervult slechts een administratieve en uitvoerende rol en is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid.

Klachtenprocedure

Ingeval van een klacht over het VEC Vastgoedfonds, VEC Fondsbeheer, de Bewaarder of de Administrateur kan deze klacht schriftelijk (of per e-mail) worden ingediend bij VEC Fondsbeheer. VEC Fondsbeheer zal de ontvangst binnen 5 Werkdagen bevestigen en aangeven hoe de klacht behandeld zal worden. VEC Fondsbeheer zal de Bewaarder op de hoogte stellen van iedere ingediende klacht.

18. Verklaring van VEC Fondsbeheer

VEC Fondsbeheer is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de in dit Prospectus opgenomen gegevens. Die gegevens zijn, voor zover dat VEC Fondsbeheer redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De Rijp, 29 mei 2020
VEC Fondsbeheer

Bijlage I - Voorwaarden van Beheer en Bewaring

Artikel 1 Begripsomschrijving

De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

Beheerder:

degene die belast is met het beheer van het VEC Vastgoedfonds.

Bewaarder:

degene die belast is met de bewaring van het VEC Vastgoedfonds.

Bewaring:

het ten titel van beheer houden en verkrijgen van geld en vermogenstitels behorende tot het vermogen van het VEC Vastgoedfonds.

Deelnemer:

de houder van één of meer Participaties.

Inkoop:

verkrijging van Participaties door de Bewaarder ten titel van koop.

Fonds:

het VEC Vastgoedfonds

Jaarrekening:

de in artikel 16, lid 2 omschreven jaarrekening.

VEC Vastgoedfonds:

het vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen financiële instrumenten, gelden of andere vermogenstitels zijn of worden opgenomen teneinde de Deelnemers in het waardeverloop en de opbrengsten daarvan te doen delen.

Participaties:

een recht van deelneming in het vermogen van het Fonds.

Prospectus:

het Prospectus van het VEC Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.

Register van Deelnemers:

het in artikel 9, lid 2 omschreven register.

Waarde van een Participatie:

de waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande Participaties van het Fonds.

Waarde van het Fonds:

de som van de waarde van de tot het Fonds behorende vermogenstitels verminderd met de tot het Fonds behorende verplichtingen, waaronder begrepen eventuele belastingen en - naar tijdsevenredigheid - de kosten van bewaring, beheer en de overige kosten die ten laste van het Fonds komen, uitgedrukt in euro.

Werkdag:

een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor het (laten) uitvoeren van transacties.

Artikel 2 Naam en Duur

2.1 Het VEC Vastgoedfonds is een fonds voor gemene rekening.

2.2 Het VEC Vastgoedfonds is gevormd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3 Aard, Doel en Fiscale status

3.1 Het Beheer en de Bewaring van het VEC Vastgoedfonds geschieden onder deze voorwaarden van beheer en bewaring. Deze voorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Deelnemers en creëren geen overeenkomst tussen de Deelnemers. Deze voorwaarden en hetgeen ter uitvoering hiervan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap.

3.2 Vermogenstitels die tot het VEC Vastgoedfonds behoren worden collectief belegd volgens het beleggingsbeleid dat nader wordt omschreven in het Prospectus, teneinde de Deelnemers in het waarde verloop en de opbrengsten van de beleggingen te doen delen.

3.3 Voor de vennootschapsbelasting is het VEC Vastgoedfonds, of beoogt het te zijn, een besloten fonds voor gemene rekening.

Artikel 4 Bewaring

4.1 De Bewaarder is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle vermogenstitels die tot het VEC Vastgoedfonds behoren.

4.2 Alle vermogenstitels die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het VEC Vastgoedfonds zijn, respectievelijk worden ten titel van bewaring verkregen door de Bewaarder ten behoeve van de Deelnemers. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Deelnemers. Over de vermogenstitels die tot het VEC Vastgoedfonds behoren, zal de Bewaarder alleen tezamen met de Beheerder beschikken. De Bewaarder zal de vermogenstitels die tot het Fonds behoren slechts afgeven tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

4.3 Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het VEC Vastgoedfonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Bewaarder, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de Bewaarder optreedt in zijn hoedanigheid van Bewaarder van het VEC Vastgoedfonds. De Bewaarder kan de Deelnemers niet vertegenwoordigen.

4.4 De Bewaarder is ten opzichte van de Beheerder en de Deelnemers slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven vermogenstitels geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

4.5 De Deelnemers in het Fonds doen onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van hun recht om eventuele claims te verhalen op vermogen dat door de Bewaarder voor andere Fondsen wordt bewaard.

4.6 De Bewaarder heeft - voor zover van toepassing - recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het Fonds zoals omschreven in het Prospectus.

4.7 De Bewaarder is bevoegd zijn taken uit hoofde van deze voorwaarden te delegeren aan derden.

4.8 De Bewaarder vergewist zich ervan dat:

- de emissie, verkoop, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op rechten van deelneming voor rekening van het VEC Vastgoedfonds, overeenkomstig de wet en het Prospectus geschieden;
- bij transacties met betrekking tot de activa van het VEC Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijn wordt voldaan;

- de opbrengsten van het VEC Vastgoedfonds een bestemming krijgen in overeenstemming met de wet en het Prospectus;
- de waarde van de rechten van deelneming wordt berekend overeenkomstig het Prospectus.

4.9 Indien de Bewaarder bij uitoefening van de taken als bedoeld in het vorig lid constateert dat niet conform het bepaalde in het Prospectus is gehandeld, kan de Bewaarder de Beheerder verzoeken, met het oog op het behartigen van de belangen van de Deelnemers, de negatieve gevolgen van een transactie ongedaan te maken op zodanige wijze dat het VEC Vastgoedfonds geen schade lijdt.

4.10 De Bewaarder dient de aanwijzingen van de Beheerder uit te voeren, tenzij deze in strijd zijn met de wet of het Prospectus.

Artikel 5 Beheer en beleggingen

5.1 De Beheerder is belast met het beheer van het VEC Vastgoedfonds, waaronder mede is begrepen het beleggen van de vermogenstitels die behoren tot het VEC Vastgoedfonds, het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het VEC Vastgoedfonds, alles met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 2, artikel 4, leden 1 tot en met 3 en hetgeen overigens in deze voorwaarden is bepaald. De Bewaarder verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht met het recht van substitutie voor het verrichten van alle in dit lid bedoelde handelingen. De Bewaarder kan zo nodig de volmacht intrekken of opschorten. Handelingen waartoe de volmacht zich niet uitstrekt, komen niet ten laste van het VEC Vastgoedfonds. De Beheerder mag een ander volmacht verlenen om de in dit lid bedoelde handelingen in naam van de Bewaarder te verrichten. De Beheerder mag niet een ander als gevolmachtigde in zijn plaatsstellen. De Beheerder treedt bij het beheren uitsluitend in het belang van de Deelnemers op.

5.2 De Beheerder heeft het recht om de aan de vermogenstitels die tot het Fonds behoren verbonden rechten (waaronder het stemrecht) uit te oefenen. De Beheerder zal zich hierbij laten leiden door het belang van de gezamenlijke Deelnemers.

5.3 De Beheerder is jegens de Deelnemers slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

5.4 De Beheerder heeft recht op een vergoeding ten laste van het Fonds zoals omschreven in het Prospectus.

Artikel 6 Raad van Toezicht

6.1 De Beheerder kan een raad van toezicht aanstellen. Deze Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het door de Beheerder uitgeoefende beheer over het Fonds en op de algemene zaken van het VEC Vastgoedfonds. De Raad van Toezicht staat de Beheerder met raad terzijde. Bij de vervulling van haar taak richten de leden van de Raad van Toezicht zich naar het belang van het VEC Vastgoedfonds en haar Deelnemers.

Artikel 7 Het VEC Vastgoedfonds

7.1 Het VEC Vastgoedfonds wordt gevormd door stortingen ter verkrijging van Participaties, onttrekkingen door uittredende Deelnemers, door waardeontwikkeling en opbrengsten van vermogenstitels, die behoren tot het Fonds, door het afboeken van kosten, door vorming en wijziging van schulden en door vorming, wijziging en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen.

7.2 De niet belegde vermogenstitels die behoren tot het VEC Vastgoedfonds zullen worden aangehouden op één of meer rekeningen op naam van de Bewaarder ten behoeve van het VEC Vastgoedfonds bij één of meer in Nederland gevestigde bankinstellingen die door de Beheerder worden aangewezen.

7.3 Ten laste van het Fonds kunnen geldleningen worden aangegaan overeenkomstig het in het Prospectus bepaalde.

Artikel 8 Rechten en verplichtingen van Deelnemers

8.1 De Deelnemers zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties dat een Deelnemer houdt in het Fonds. Onverminderd het bepaalde in lid 2 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Deelnemers in het Fonds.

8.2 Deelnemers zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Bewaarder en dragen niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is ingebracht als tegenprestatie voor de participaties in het Fonds die door een Deelnemer worden gehouden.

8.3 Toetreding tot het Fonds schept uitsluitend rechten en verplichtingen van de Deelnemers ten opzichte van het Fonds en niet ook ten opzichte van (andere) Deelnemers.

8.4 Deelnemers verlenen de Beheerder toestemming om persoonsgegevens en gegevens betreffende de participaties te verstrekken aan toezichthouders, voor zover daartoe een wettelijke verplichting bestaat, de Bewaarder, de Administrateur en aan de Beheerder gelieerde (rechts)personen.

Artikel 9 Participaties

9.1 Participaties vertegenwoordigen de gerechtigdheid tot het vermogen van het Fonds zoals omschreven in het Prospectus. Verhandelbare Participaties worden niet uitgegeven. De Participaties luiden op naam. Bewijzen van participaties worden niet uitgegeven.

9.2 De Beheerder houdt een register aan, waarin de namen en (e-mail)adressen van Deelnemers in het Fonds zijn opgenomen, onder vermelding van de aanduidingen van hun Participaties, de datum van verkrijging van de Participaties en het bedrag dat in het Fonds is ingebracht als tegenprestatie voor een Participatie. Het aantal door een Deelnemer gehouden Participaties wordt berekend tot op 4 decimalen. In het register wordt tevens vermeld het bankrekeningnummer dat de Deelnemer heeft gebruikt bij de eerste storting. Dit nummer zal ook worden gebruikt bij uittreding, tenzij Deelnemer tevoren aan de Bewaarder schriftelijk een wijziging van het rekeningnummer heeft doorgegeven. Een Deelnemer zal iedere wijziging in de hiervoor bedoelde gegevens onmiddellijk aan de Bewaarder opgeven.

9.3 Iedere Deelnemer ontvangt na de inschrijving of een wijziging daarin een niet verhandelbaar uittreksel uit het register van Deelnemers, waaruit zijn Participatie(s) blijken.

9.4 Het register is ten kantore van de Beheerder ter inzage van iedere Deelnemer, maar uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

Artikel 10 Vaststelling van de waarde van het Fonds en de waarde van een Participatie

10.1 De Beheerder stelt de waarde vast van het Fonds en van een Participatie daarin, zoals bepaald in het van toepassing zijnde Prospectus en publiceert deze op zijn website.

10.2 De Beheerder kan besluiten om de bepaling van de Netto Vermogenswaarde op te schorten in verband met omstandigheden die een (adequate) bepaling daarvan belemmeren, zoals voorzien in het Prospectus.

10.3 De Beheerder zal de waarde van het Fonds en de waarde van een Participatie niet vaststellen indien een besluit tot opheffing van het Fonds of een besluit tot ontbinding van het VEC Vastgoedfonds is genomen.

10.4 De waarde van de vermogensbestanddelen van het Fonds wordt vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmethoden die zijn vermeld in het Prospectus.

10.5 Indien wordt geconstateerd dat de Netto Vermogenswaarde van het Fonds ten gevolge van een fout van de Beheerder of de Administrateur niet juist is vastgesteld dan zal bij een afwijking van meer dan 1% de

Netto Vermogenswaarde opnieuw worden berekend en de gedane transacties worden gecorrigeerd.

Artikel 11 Toekenning van Participaties

11.1 Toekenning van Participaties heeft plaats door de Beheerder. Toekenning vindt uitsluitend plaats op de werkdagen als bepaald in het Prospectus, als is voldaan aan de in het Prospectus gestelde eisen.

11.2 De Beheerder heeft in het Prospectus voorwaarden voor toekenning gesteld en is gerechtigd aanvullende voorwaarden te stellen.

11.3 Participaties worden slechts toegekend indien het bedrag waarvoor toekenning wordt verzocht binnen de door de Beheerder vastgestelde termijn in het Fonds is ingebracht. De Beheerder is gerechtigd, maar niet verplicht, om Participaties toe te kennen als het voor de uitgifte daarvan verschuldigde bedrag en/of het inschrijfformulier niet binnen de in het Prospectus genoemde termijn is ontvangen maar wel voor de beoogde datum van toetreding.

11.4 Het aantal Participaties dat wordt toegekend is gelijk aan het bedrag waarvoor toekenning wordt verzocht gedeeld door de waarde van de Participatie aan het einde van de Werkdag die voorafgaat aan de Werkdag waarop toekenning plaats heeft, verminderd met de door de Beheerder vast te stellen kosten. Behoudens andersluidende opdracht van de Deelnemer zal, in geval het bedrag en/of het verzoek van de Deelnemer tot toekenning van participaties niet binnen de gestelde termijn is ontvangen, de opdracht worden uitgevoerd tegen de eerstvolgende Werkdag waarop toekenning mogelijk is. Het VEC Vastgoedfonds vergoedt geen rente aan de Deelnemers over de ontvangen bedragen.

11.5 In de in het Prospectus vermelde omstandigheden alsmede in het geval zich, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt, kan de Beheerder de toekenning van participaties opschorten.

11.6 De Beheerder doet binnen een redelijke termijn mededeling aan de desbetreffende Deelnemers van het besluit tot opschorting als bedoeld in het vorige lid.

11.7 Participaties worden toegekend door inschrijving in het register van Deelnemers door de Beheerder.

Artikel 12 Overdracht van Participaties en Gemeenschap

12.1 Vervreemding van Participaties aan anderen dan de Bewaarder of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn is niet mogelijk.

12.2 Participaties kunnen niet worden bezwaard met beperkte rechten dan wel daarmee vergelijkbare rechten.

12.3 Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon tegenover de Beheerder, de Bewaarder en de andere Deelnemers doen vertegenwoordigen.

Artikel 13 Inkoop van Participaties

13.1 Deelnemers kunnen Participaties laten inkopen door het Fonds op de wijze en onder de voorwaarden zoals voorzien in het Prospectus. Inkoop verplicht tot overdracht van de betreffende Participaties aan de Bewaarder, uitsluitend op de werkdagen als bepaald in het Prospectus.

13.2 De inkoop van Participaties kan door de Beheerder geheel of gedeeltelijk worden beperkt, opgeschort of gestaakt in de gevallen voorzien in het Prospectus.

13.3 De Beheerder kan eenzijdig tot inkoop van door een Deelnemer gehouden participaties besluiten ingeval van enig handelen door die Deelnemer in strijd met wettelijke bepalingen of de bepalingen van het Prospectus

of deze voorwaarden van beheer en bewaring, dan wel indien, gelet op het belang van het VEC Vastgoedfonds, voortzetting van de relatie in redelijkheid niet van de Beheerder gevraagd kan worden.

13.4 Voldoening van de koopprijs vindt plaats door betaling op de in het register van Deelnemers vermelde bankrekening.

13.5 Artikel 11.4 tot en met 11.7 zijn mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing op de inkoop van Participaties.

13.6 De Participaties vervallen door verkrijging door de Bewaarder.

Artikel 14 Oproepingen en mededelingen

14.1 Oproepingen van en mededelingen aan Deelnemers geschieden:

- (1) op de website van de Beheerder; en
- (2) per post of e-mail aan de in het register van Deelnemers vermelde adressen (naar keuze van de Beheerder).

14.2 Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending door de Beheerder of de Bewaarder.

Artikel 15 Informatieverstrekking

15.1 De Beheerder zal voor iedere Deelnemer per ultimo van het kalenderjaar een overzicht opstellen waarin het aantal Participaties en de waarde van de Participaties gehouden door een Deelnemer zijn opgenomen. De Beheerder stuurt dit overzicht naar het e-mailadres van de Deelnemers als opgenomen in het register of informeert de Deelnemers op een andere in het Prospectus te bepalen gelijkwaardige wijze.

15.2 De Beheerder zal op verzoek van de Deelnemer aan hem opgave doen van de voor zijn belastingaangiften relevante gegevens.

15.3 Van een verzoek tot intrekking van de vergunning uit hoofde van de Wet op het financieel toezicht wordt mededeling gedaan aan de Deelnemers. Dit artikel is op het moment niet van toepassing.

Artikel 16 Boekjaar/Verslaglegging

16.1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. De eerste jaarrekening zal betrekking hebben op een verlengd boekjaar.

16.2 De Beheerder stelt jaarlijks binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op over dat boekjaar, bestaande uit een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de waarde van het Fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen van het Fonds per het einde van het boekjaar.

16.3 De Beheerder kan opdrachten verstrekken aan een registeraccountant of daarmee door de wet gelijkgestelde deskundige.

Artikel 17 Winst

17.1 Alle nettowinst wordt toegevoegd aan het vermogen van het Fonds, tenzij het Prospectus anders bepaalt.

17.2 Alle Participaties die op het moment van vaststelling van de jaarrekening uitstaan bij Deelnemers delen gelijkelijk in de netto waardeveranderingen van het Fonds over het desbetreffende boekjaar.

Artikel 18 Vergadering van Deelnemers

18.1 Een vergadering van Deelnemers wordt gehouden in de gevallen voorzien in deze voorwaarden.

18.2 De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval hetgeen met inachtneming van artikel 18.4 en 18.5 op de agenda is geplaatst.

18.3 De bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder worden uitgenodigd vergaderingen van Deelnemers bij te wonen en hebben het recht in de vergadering het woord te voeren. Een accountant kan door de Beheerder of de Bewaarder tot het bijwonen van de vergadering van Deelnemers worden uitgenodigd.

18.4 De oproeping tot de vergadering van Deelnemers en de vaststelling van de agenda voor de vergadering geschieden door de Beheerder. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.

18.5 Een of meer Deelnemers die alleen of tezamen ten minste twintig procent (20%) van het totale aantal Participaties houden kunnen van de Beheerder verlangen, dat onderwerpen aan de agenda worden toegevoegd, mits het schriftelijk verzoek daartoe uiterlijk acht dagen voor de vergadering, door de Beheerder is ontvangen. De Beheerder geeft van deze onderwerpen kennis aan degenen, aan wie de oproeping is gedaan, uiterlijk 5 dagen voor de vergadering.

18.6 De vergaderingen worden gehouden in Nederland op een door de Beheerder te bepalen plaats. Indien de voorschriften omtrent de oproeping en de plaats van de vergadering niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen, mits alle Deelnemers ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits bij eenstemmigheid.

18.7 Indien de Beheerder dit in het belang van de Deelnemers gewenst acht, zal de Beheerder een buitengewone vergadering van Deelnemers bijeenroepen. Bovendien zal de Beheerder een buitengewone vergadering van Deelnemers bijeenroepen, zodra een of meer Deelnemers die alleen of tezamen ten minste twintig procent (20%) van het totale aantal Participaties houden dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder schriftelijk verzoeken.

18.8 De vergaderingen van Deelnemers worden geleid door de directeur van de Bewaarder. Is de voorzitter niet aanwezig dan wordt de vergadering geleid door een daartoe door de Bewaarder aan te wijzen persoon. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris aan. De voorzitter kan ook derden toestaan om de vergadering of een gedeelte daarvan bij te wonen en er het woord te voeren.

18.9 Een Deelnemer kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht zonder recht van substitutie, doen vertegenwoordigen.

18.10 Tenzij deze voorwaarden anders bepalen, worden alle besluiten van de vergadering van Deelnemers genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen verbonden aan alle ter vergadering vertegenwoordigde participaties, waarbij aan elk participatie één stem toekomt. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de vergadering een beslissende stem.

18.11 De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze van stemming.

18.12 De Beheerder kan een vergadering van Deelnemers van een bepaalde serie bijeenroepen. Op een dergelijke vergadering is het bepaalde in dit artikel en artikel 19 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Verslaglegging

19.1 Tenzij van het in de vergadering van Deelnemers verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan door de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden

vastgesteld en ten blijken daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering.

Artikel 20 Defungeren van de Beheerder of de Bewaarder

20.1 De Beheerder zal als zodanig defungeren:

- op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- door vrijwillig defungeren;
- doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling.

20.2 De Bewaarder zal als zodanig defungeren:

- op het tijdstip van ontbinding van de Bewaarder;
- door vrijwillig defungeren;
- doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling.

20.3 De Beheerder en de Bewaarder kunnen hun functie slechts beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden en niet eerder dan in overeenstemming met deze voorwaarden in opvolging is voorzien.

Artikel 21 Vervanging van de Beheerder of de Bewaarder

21.1 De Beheerder en/of de Bewaarder kan het beheer respectievelijk de bewaring beëindigen, na 3 maanden van tevoren het voornemen daartoe aan de Deelnemers te hebben aangekondigd.

21.2 In geval van beëindiging van het beheer zal de Beheerder binnen een maand na aankondiging als in het vorige lid bedoeld een vergadering van Deelnemers bijeenroepen, welke vergadering een andere Beheerder zal kunnen aanwijzen ter overneming van de in deze voorwaarden genoemde functies.

21.3 Bij beëindiging van de bewaring door de Bewaarder zal de Beheerder binnen een maand een nieuwe Bewaarder aanwijzen.

21.4 Indien niet binnen 3 maanden nadat is gebleken dat de Beheerder of de Bewaarder zijn functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Bewaarder is benoemd, is het VEC Vastgoedfonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, tenzij de vergadering van Deelnemers besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

Artikel 22 Toepasselijkheid en wijziging voorwaarden

22.1 Door het verkrijgen van een Participatie gaat de Deelnemer akkoord met de bepalingen van deze voorwaarden. Deze voorwaarden worden op de website van de Beheerder gepubliceerd en zijn kosteloos opvraagbaar ten kantore van de Beheerder.

22.2 Een voorstel tot wijziging van de voorwaarden (waaronder begrepen een wijziging van het beleggingsbeleid van de Beheerder) wordt medegedeeld aan de Deelnemers onder vermelding van de aard van de voorgenomen wijziging.

22.3 De voorwaarden van beheer en bewaring en het Prospectus kunnen door de Beheerder en de Bewaarder tezamen worden gewijzigd. Voor zover door de in artikel 22.2 bedoelde wijzigingen rechten of zekerheden van Deelnemers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd of het beleggingsbeleid van de Beheerder wordt gewijzigd, worden deze pas van kracht op de eerste werkdag nadat een maand is verstreken sinds de voorgenomen wijzigingen aan de Deelnemers zijn medegedeeld op de wijze zoals voorzien in artikel 14.1. De Deelnemers kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Artikel 23 Opheffing en Ontbinding van het Fonds

23.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 21, lid 2, wordt het Fonds opgeheven of het Fonds ontbonden bij besluit van de Beheerder en de Bewaarder. Van een dergelijk besluit wordt mededeling gedaan aan de desbetreffende Deelnemers.

23.2 In geval van opheffing van het Fonds of ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening van het Fonds door de Beheerder. De voorwaarden van beheer en bewaring blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht.

23.3 Bij vereffening wordt het liquidatiesaldo aan de Deelnemers, die gerechtigd zijn tot het Fonds, uitgekeerd in de verhouding van het aantal Participaties dat door een dergelijke Deelnemer wordt gehouden, waardoor de Participaties komen te vervallen. Eerst na het afleggen van de in lid 4 bedoelde rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Deelnemers worden overgegaan.

23.4 De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op. Goedkeuring van de rekening en verantwoording door de vergadering van Deelnemers en voor zover het betreft de opheffing en vereffening van het Fonds, goedkeuring door de vergadering van Deelnemers, strekt, voor zover die vergadering niet een voorbehoud maakt, tot decharge van de Beheerder en de Bewaarder.

Artikel 24 Beperking aansprakelijkheid

24.1 De Beheerder en de Bewaarder zijn uitsluitend aansprakelijk jegens het VEC Vastgoedfonds en de Deelnemers voor door hen geleden schade indien en voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming door de betreffende (rechts) persoon van diens verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of voor een deel aan een derde heeft toevertrouwd.

Artikel 25 Toepasselijk recht, Geschillen en Bevoegde rechter

25.1 De rechtsbetrekkingen tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Deelnemers, zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

25.2 Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze voorwaarden van beheer en bewaring, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Alkmaar.

Artikel 26 Slotbepalingen

26.1 De boeken van de Beheerder en de Bewaarder gelden ten opzichte van een Deelnemer als dwingend bewijs, zolang die de onjuistheid van de in die boeken opgenomen gegevens niet heeft aangetoond. Op verzoek van de Deelnemers verstrekt de Beheerder aan de Deelnemers inzage in de boeken.

26.2 In gevallen waarin deze voorwaarden niet voorzien beslist de Beheerder.

Artikel 27 Overgangsbepalingen

27.1 De eerste Bewaarder is Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds.

27.2 De eerste Beheerder is VEC Fondsbeheer B.V.

27.3 Het eerste volledige boekjaar eindigt op 31 december 2018.