

Prospectus

ASR Property Fund FGR

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

Inhoudsopgave

1	Algemene Informatie	2	9	Kosten en vergoedingen	25
1.1	Contactinformatie	2	9.1	Kosten en vergoedingen	25
2	Inleiding, belangrijke informatie en verantwoording	3	10	Informatieverstrekking en klachten	26
2.1	Inleiding	3	10.1	Verslaggeving	26
2.2	Belangrijke informatie en verantwoording	3	10.2	Overige informatievoorziening	26
			10.3	Klachten	26
3	Juridische structuur	5	11	Fiscale Aspecten	27
3.1	Het Fonds	5			
3.2	De Beheerder	6		Definitielijst	29
3.3	Juridisch Eigenaar	10			
3.4	Raad van Advies	10			
3.5	Participantenvergadering	11			
3.6	Depositary	11			
3.7	Custodian	12			
3.8	Wijziging Fondsvoorwaarden en/of het Prospectus	12			
3.9	Accountant	12			
3.10	Opheffing Fonds	13			
4	Doelstelling, beleggingsstrategie en beschrijving vastgoedaandelenmarkt	14			
4.1	Beleggingsdoelstelling en -strategie	14			
4.2	Beschrijving beursgenoteerde vastgoedaandelenmarkt	15			
5	Risicofactoren	16			
6	Uitgifte en inkoop van Participaties	19			
6.1	Uitgifte en inkoop van Participaties	19			
7	Intrinsieke waarde en waarderingsgrondslagen	21			
7.1	Vaststelling van de Intrinsieke waarde	21			
7.2	Warderingsgrondslagen	21			
7.3	Opschorting berekening Intrinsieke Waarde	22			
7.4	Compensatie in geval van een onjuist berekende Intrinsieke Waarde van een Participatie	22			
8	Track record	23			
8.1	Portefeuilleontwikkeling	23			
8.2	Track Record	24			

1 Algemene informatie

1.1 Contactinformatie

Het Fonds:**ASR Property Fund een fonds voor gemene rekening**

Adres:

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht
Nederland

Telefoon: +31 (0)30 257 35 12
www.asrrealestate.nl/asr-property-fund/
asr-property-fund en www.asr.nl
E-mail: asrpropertyfund@asr.nl
Postbus 2008
3500 GA Utrecht, Nederland

Beheerder:**ASR Real Estate B.V.**

Tevens handelend onder de naam: a.s.r. real estate

Adres:

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht
Nederland

www.asrrealestate.nl

Depositary:**BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Amsterdam branch**

Adres:

Herengracht 595
1017 CE Amsterdam
Nederland

www.bnpparibas.nl

Accountant:**KPMG accountants N.V.**

Adres:

Rijnzathe 14
3454 PV De Meern
Nederland

www.kpmg.nl

Juridisch adviseur:**Van Benthem & Keulen B.V.**

Adres:

Archimedeslaan 61
3584 BA Utrecht
Nederland

www.vbk.nl

**Administrateur Beursgenoteerde Vastgoedaandelen:
CACEIS Bank, Netherlands Branch**

Adres:

De Entree
1101 EE Amsterdam
Nederland

www.caceis.com/locations/netherlands

**Custodian Beursgenoteerde Vastgoedaandelen:
BNP Paribas Securities Services S.C.A., Amsterdam
branch**

Adres:

Herengracht 595
1017 CE Amsterdam
Nederland

www.bnpparibas.nl

2 Inleiding, belangrijke informatie en verantwoording

2.1 Inleiding

Dit is het Prospectus van het ASR Property Fund. ASR Property Fund (hierna: het 'Fonds') is vormgegeven als een besloten fonds voor gemene rekening dat niet belastingplichtig is in de zin van de Wet Vpb. Alle activa en passiva van het Fonds en de resultaten worden pro rata naar aandeel toegerekend aan de Participanten.

Het Fonds is het resultaat van een herstructurering van ASR Property Fund N.V. naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving. ASR Property Fund N.V., opgericht op 1 maart 2006, was vormgegeven als een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal als bedoeld in artikel 2:76a BW. De activiteiten van ASR Property Fund N.V. zullen onder de voorwaarden van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden worden voortgezet door het Fonds. Voor meer informatie over de herstructurering wordt verwezen naar het addendum van augustus 2020 bij het prospectus van het (voormalige) ASR Property Fund N.V., verkrijgbaar op de Website van de Beheerder.

De Beheerder van het Fonds is ASR Real Estate B.V. ASR Real Estate B.V. heeft veel ervaring in vastgoedvermogensbeheer en het aansturen van managers van beursgenoteerde vastgoedaandelen. ASR Real Estate B.V. belegt namens opdrachtgevers actief in onder meer winkels, woningen, kantoren en agrarisch vastgoed. ASR Real Estate B.V. is tevens property manager en asset manager en speelt een actieve rol bij het beheer van vastgoedobjecten. Momenteel is ASR Real Estate B.V. een van de grootste vastgoedbeheerders van Nederland met een portefeuille van circa € 6,2 miljard in beheer (ijkpunt juni 2020). Als Juridisch Eigenaar van het Fonds treedt op Stichting Juridisch Eigenaar ASR Property Fund. Het Fonds richt zich op unit-linked polishouders van ASR Nederland N.V. Participaties in het Fonds worden aldus uitsluitend aangeboden in Nederland aan professionele beleggers in de zin van de Wft.

2.2 Belangrijke informatie en verantwoording

Potentiële Participanten (hierna: 'Participanten') worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging financiële risico's zijn verbonden. De waarde van een Participatie kan stijgen, maar ook dalen waardoor Participanten mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of hun gehele inleg verliezen. Zij dienen dit Prospectus dan ook zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud voordat zij een beleggingsbeslissing nemen ten aanzien van de Participaties in het Fonds. Alle bijlagen van het Prospectus maken onderdeel uit van het Prospectus.

Ook dient het Essentiële-informatiedocument (hierna: 'Eid') te worden gelezen. De Eid is verkrijgbaar op de Website van de Beheerder. Ook is een kopie kosteloos te verkrijgen bij de Beheerder. Indien geparticipeerd wordt in het Fonds door middel van een verzekeringsproduct, dient de informatie van dit verzekeringsproduct in samenhang te worden gelezen met de Eid van het Fonds.

De informatie die in dit Prospectus is opgenomen, kan niet worden aangemerkt als beleggingsadvies. Iedere Participant moet zich rekenschap geven van zijn persoonlijke omstandigheden, voordat hij Participaties in het Fonds verwerft. Ook doet hij er verstandig aan zich te laten adviseren door een onafhankelijk financieel of belastingadviseur over onder meer de structuur van het Fonds en de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Participaties van het Fonds.

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus, evenals het aanbieden, verkopen en leveren van de Participaties in het Fonds kunnen in bepaalde rechtsgebieden buiten Nederland onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit Prospectus en niet Nederlands ingezetenen zijn, wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden.

1) Met een hoofdletter geschreven termen hebben de betekenis die daaraan wordt gegeven in de definitielijst die is opgenomen na hoofdstuk 12, tenzij anders is aangegeven.

Dit Prospectus vormt geen aanbod tot het verkrijgen van Participaties in het Fonds of andere effecten en is ook geen uitnodiging om een dergelijk aanbod te doen, of een verzoek om in te schrijven op enige participatie van het Fonds in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. De Beheerder, de Asset Manager, de Depositary en de Juridisch Eigenaar van de vermogensbestanddelen van het Fonds zijn niet aansprakelijk voor enige schending van dergelijke regelgeving door een ander, ongeacht of deze een mogelijke koper van Participaties is of niet.

Participaties in het Fonds worden uitsluitend aangeboden in Nederland. Participaties worden niet aangeboden (bijvoorbeeld door distributie of verkoop) in landen waar dat op grond van enig wettelijk voorschrift niet is toegestaan.

De Participaties waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen, worden uitsluitend aangeboden op basis van de informatie in dit Prospectus. Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor dit Prospectus. Met uitzondering van de Beheerder is niemand gerechtigd informatie te verstrekken of verklaringen te doen anders dan die welke in dit Prospectus en de hierin vermelde documenten voorkomen. Als zulke informatie is verschaft of zulke verklaringen zijn afgelegd, mag daarop niet worden vertrouwd alsof deze zijn verstrekt of afgelegd door de Beheerder. Een Participant die deelneemt op basis van stellingen of verklaringen die niet in dit Prospectus voorkomen of niet consistent zijn met de informatie in dit Prospectus, doet dit uitsluitend voor eigen rekening en risico.

Voor alle in het Prospectus opgenomen verwijzingen naar (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Participatie in het Fonds kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, omdat ze betrekking hebben op gebeurtenissen die afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst mogelijk voordoen.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus houdt onder geen enkele omstandigheid in dat de opgenomen informatie op een later tijdstip nog juist en volledig is. Het Prospectus wordt geactualiseerd door de Beheerder zodra daartoe aanleiding bestaat.

De Participaties zijn niet geregistreerd en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten van Amerika (de 'Securities Act'). Ook zal het Fonds niet worden geregistreerd onder de Investment Company Act van 1940 van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, in de Verenigde Staten van Amerika, hun rechtsgebieden of bezittingen, enige Staat van de Verenigde Staten en het District van Columbia, tenzij dit gebeurt in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of als gevolg van een ontheffing van de in de genoemde wet vervatte registratieplicht. Echter, de Participaties mogen wel worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan beleggers die kwalificeren als US Person onder de Foreign Account Tax Compliance Act ("FATCA") van de Verenigde Staten van Amerika, zoals laatstelijk gewijzigd, onder de voorwaarde dat deze beleggers niet tevens kwalificeren als US Person onder voornoemde Regulation S van de Securities Act.

Dit Prospectus mag niet worden aangeboden of verstuurd aan enig persoon in het Verenigd Koninkrijk, tenzij de persoon valt onder Artikel 49(2) van de Financial Service and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 van het Verenigd Koninkrijk, zoals laatstelijk gewijzigd, of anderszins een persoon aan wie dit document rechtmatig kan worden aangeboden of verstuurd.

Dit Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Op dit Prospectus en de bij dit Prospectus behorende aanvullingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die voortvloeien uit het aanbieden van Participaties zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.

3 Juridische structuur

3.1 Het Fonds

Inleiding

ASR Property Fund is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de Wft en is op 4 januari 2021 aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds houdt adres aan de Archimedeslaan 10 in Utrecht.

Het Fonds is het resultaat van herstructurering van ASR Property Fund N.V. naar aanleiding van gewijzigde fiscale wet- en regelgeving. ASR Property Fund N.V., opgericht op 1 maart 2006, was vormgegeven als een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal als bedoeld in artikel 2:76a BW. De activiteiten van ASR Property Fund N.V. zullen onder de voorwaarden van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden worden voortgezet door het Fonds. Voor meer informatie over de herstructurering wordt verwezen naar het addendum van 16 december 2020 bij het prospectus van het (voormalige) ASR Property Fund N.V., verkrijgbaar op de Website van de Beheerder.

Fonds voor gemene rekening

Het Fonds is opgezet als een (besloten) fonds voor gemene rekening in de zin van de Wet Vpb. Het Fonds heeft geen rechtspersoonlijkheid en is aldus geen drager van rechten en verplichtingen. Het is een overeenkomst van eigen aard tussen de Manager, de Juridisch Eigenaar en iedere Participant. Op grond hiervan wordt het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal door de Manager voor rekening en risico van de Participanten belegd in vermogenswaarden, die op naam van de Juridisch Eigenaar voor de Participanten worden bewaard. De Participanten zijn in economische zin gezamenlijk gerechtigd – ieder naar rato van het aantal gehouden Participaties – tot het vermogen van het Fonds.

De hiervoor bedoelde rechtsverhouding tussen de Manager, de Juridisch Eigenaar en iedere Participant is neergelegd in de Fondsvoorwaarden, die integraal onderdeel uitmaken van dit Prospectus (bijlage 1). De Fondsvoorwaarden creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet anderszins een samenwerking tussen de Participanten. De Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap. Op de Fondsvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Het Fonds wordt beheerst door deze Fondsvoorwaarden en door hetgeen in dit Prospectus is opgenomen. Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de Fondsvoorwaarden en hetgeen vermeld staat in het Prospectus, prevaleren de Fondsvoorwaarden.

De Participaties in het Fonds zijn niet genoteerd op een gereguleerde markt of op een andere markt in financiële instrumenten.

De Participaties in het Fonds worden uitsluitend aangeboden aan professionele beleggers in de zin van de Wft.

De Participanten in het Fonds zijn medio 2020 ASR Levensverzekering N.V. (27%) en Stichting ASR Bewaarder (73%), beiden statutair gevestigd in Utrecht.

De Stichting ASR Bewaarder houdt de Participaties in het Fonds in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa van ASR Beleggingsmixfonds ABC, ASR Beleggingsmixfonds E en ASR Beleggingsmixfonds G ten behoeve van de participanten in deze ASR Beleggingsmixfondsen. De Stichting ASR Bewaarder wordt vertegenwoordigd door ASR Vermogensbeheer N.V. in de Participantenvergadering van het Fonds.

Het Fonds heeft een closed-end structuur.

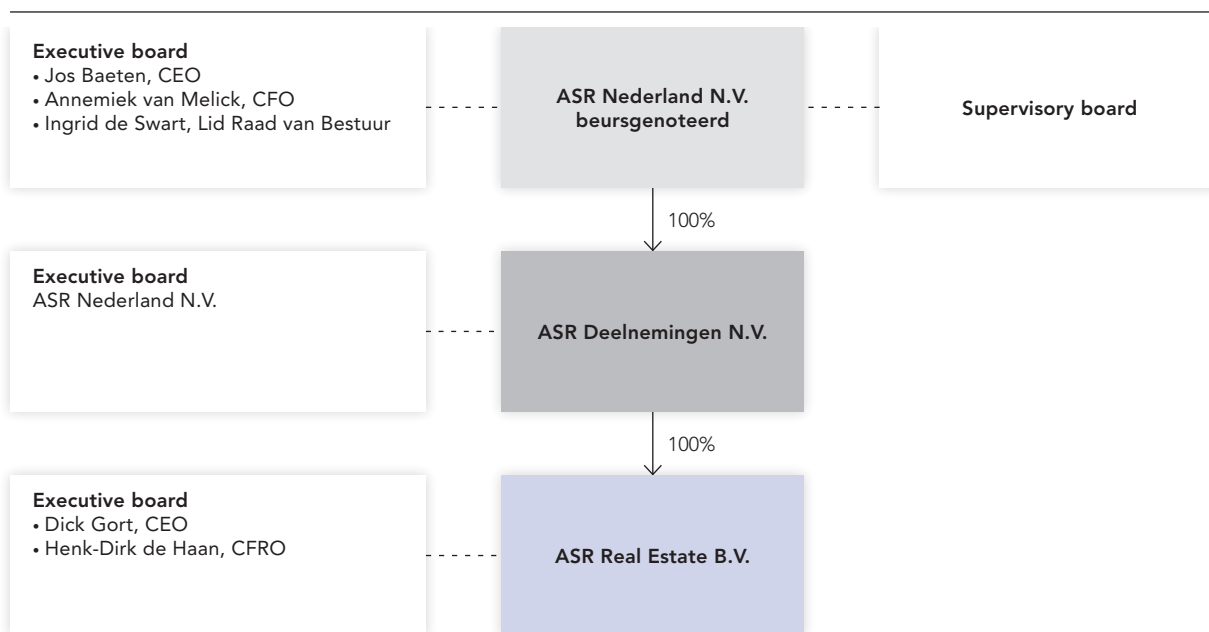
3.2 De Beheerder

Algemeen

ASR Real Estate B.V. is de Beheerder van het Fonds. De Beheerder is opgericht op 11 juli 1995 en statutair gevestigd te Utrecht. Zij houdt adres aan de Archimedeslaan 10 te Utrecht. De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de KvK onder nummer 06083831 te Utrecht. Het boekjaar van de Beheerder is gelijk aan het kalenderjaar. De meest recente jaarrekening en de halfjaarcijfers worden op de Website van de Beheerder gepubliceerd.

Zoals blijkt uit onderstaand organogram worden alle aandelen in het kapitaal van ASR Real Estate B.V. gehouden door ASR Deelnemingen N.V. De aandelen in het kapitaal van ASR Deelnemingen N.V. worden gehouden door ASR Nederland N.V. ASR Nederland N.V. is sinds juni 2016 genoteerd aan Euronext Amsterdam en is vanaf 19 maart 2018 opgenomen in de AEX.

ASR Real Estate B.V.



V06-16042020

Vergunning

De Beheerder beschikt over een vergunning als AIF-beheerder ex artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Fonds zijn opgenomen in het register als bedoeld in artikel 1:107 Wft. Op grond van de vergunning mag de Beheerder in Nederland het beheer voeren over verschillende beleggingsinstellingen, waaronder het Fonds. Een afschrift van de vergunning kan ten kantore van de Beheerder worden ingezien.

De AFM heeft de Beheerder toegestaan om daarnaast de volgende activiteiten te verrichten of diensten te verlenen onder de door haar gehouden vergunning op basis van artikel 2:67a, tweede lid onderdelen a, b en d Wft.:

- a) het beheren van een individueel vermogen;
- b) het in de uitoefening van een beroep of bedrijf adviseren over financiële instrumenten;
- d) het in de uitoefening van beroep of bedrijf ontvangen en doorgeven van orders van cliënten met betrekking tot financiële instrumenten.

ASR Real Estate B.V. treedt op het moment van publicatie van dit Prospectus onder haar AIFMD vergunning ook op als beheerder van de volgende beleggingsinstellingen:

- ASR Dutch Prime Retail Fund;
- ASR Dutch Core Residential Fund;
- ASR Dutch Mobility Office Fund;
- ASR Dutch Science Park Fund;
- ASR Dutch Farmland Fund.

Directie

De statutaire bestuurders van de Beheerder zijn:

- de heer D. Gort;
- de heer H.D. de Haan.

De hierboven genoemde personen zijn aan te merken als (dagelijks) beleidsbepalers van de Beheerder als bedoeld in artikel 4:9 Wft. De hierboven genoemde personen zijn werkzaam bij en in dienst van ASR Nederland.

Werkzaamheden en taken

De Beheerder heeft tot taak het beheer te voeren over het door de Participanten bijeengebrachte vermogen conform de Fondsvoorwaarden, de Management Overeenkomst, zijn statuten en hetgeen in dit Prospectus is vastgelegd. De Beheerder bepaalt het beleggingsbeleid van het Fonds.

De Beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van het Fonds. Dit omvat in ieder geval het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds. Daarnaast is de Beheerder verantwoordelijk voor diensten met betrekking tot:

- de administratie van het Fonds, waaronder het voeren van de beleggingsadministratie, het waarderen van de beleggingen van het fonds, het opstellen van het jaarverslag en het bijhouden van het register van Participanten;
- de uitgifte en inkoop van Participaties in het Fonds;
- het (toezicht op) de naleving van de op de Beheerder en het Fonds toepasselijke regelgeving; en
- de overige bij de AIFMD Regels aan de Beheerder opgedragen taken.

De Beheerder is bevoegd die overeenkomsten aan te gaan die het nodig acht om zijn werkzaamheden als Beheerder van het Fonds uit te oefenen.

De Beheerder is bevoegd zich bij de uitoefening van haar beheertaken te laten bijstaan door derden, mits de Beheerder de volledige eindverantwoordelijkheid voor de beheertaken houdt. De Beheerder is in dat geval verantwoordelijk voor het selecteren, aansturen, monitoren en controleren van deze derden. De Beheerder kan aan deze derden volmacht geven om op dagelijkse basis uitvoering te geven aan de uitbestede werkzaamheden.

De Beheerder heeft geen werknemers in dienst. De personen die zijn belast met de feitelijke uitvoering van het beheer van het Fonds worden door middel van een detacheringsovereenkomst ingeleend van ASR Nederland.

Asset Manager Beursgenoteerde Vastgoedaandelen

De Beheerder heeft het beheer inzake de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen uitbesteed aan de Asset Manager. De Beheerder controleert periodiek en steekproefsgewijs of het beleid dat de Asset Manager Beursgenoteerde Vastgoedaandelen uitvoert, nog in overeenstemming is met het beleggingsbeleid dat de Beheerder heeft vastgesteld.

Administrateur Beursgenoteerde Vastgoedaandelen

De administratie van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen is door de Beheerder uitbesteed aan CACEIS Bank, Netherlands Branch

Beloningsbeleid

Op de personen die vanuit ASR Nederland zijn ingeleend voor het uitvoeren van beheertaken, zoals het portefeuillebeheer, het risicobeheer dan wel de overige door de Beheerder uit te voeren taken, is het beloningsbeleid van ASR Nederland van toepassing. Het actuele beloningsbeleid is te raadplegen via de Website van de Beheerder.

Billijke behandeling Participanten

De Beheerder zal bij het door zijn te voeren beheer over het Fonds Participanten billijk behandelen. De Beheerder zal te allen tijde handelen met inachtneming van de belangen van Participanten (ook in geval van een belangenconflict, zie "Belangenconflicten" in deze paragraaf). Door middel van interne procedures wordt een billijke behandeling van Participanten gewaarborgd. De Beheerder heeft haar processen en controles vastgelegd in een ISAE 3402 type-II risico framework en wordt jaarlijks getoetst door de externe accountant.

Participanten in de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. De Beheerder zal de Participanten in het Fonds die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten in het Fonds wordt verder gewaarborgd door de Fondsvoorwaarden, dit Prospectus en het juridisch- en toezichtrechtelijk kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De directie van de Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een billijke en gelijke behandeling van Participanten waarborgen.

Aansprakelijkheid

De Beheerder is jegens het Fonds en de Participanten alleen aansprakelijk voor schade die zij lijden, voor zover deze schade het rechtstreekse gevolg is van opzet, aan opzet grenzende roekeloosheid of grove schuld van de Beheerder.

Eigen vermogen en dekking beroepsaansprakelijkheidsrisico's

De beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de werkzaamheden die ASR Real Estate B.V. uitvoert als AIF-beheerder, worden afgedekt middels een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Verder beschikt de Beheerder over een eigen vermogen dat voldoet aan de AIFMD Regels.

Governance binnen de Beheerder

De Fund Director ondersteunt het bestuur van de Beheerder bij het beheer van het Fonds. De Fund Director wordt op zijn beurt ondersteund door het Fonds Management Team en de Raad van Advies. Zoals toegelicht in paragraaf 3.5, zal de Fund Director namens de Beheerder de Participantenvergaderingen bijwonen, daar het woord voeren en het stemrecht uitoefenen.

Het Fonds Management Team is binnen de Beheerder belast met werkzaamheden ten behoeve van het Fonds. Het Fonds Management Team ondersteunt de Fund Director. Zo houdt het Fonds Management Team toezicht op de aan de Asset Manager uitbestede werkzaamheden en onderhoudt het Fonds Management Team contact met de Participanten, de Custodian en de Depositary van het Fonds. De voorstellen zoals die behandeld zullen worden in de Participantenvergadering, zoals toegelicht in paragraaf 3.5, zullen worden ingebracht door het Fonds Management Team.

Vervanging Beheerder

De Beheerder zal als zodanig defungeren in enkele in de Fondsvoorwaarden opgenomen specifieke gevallen (zoals ontbinding of het verliezen van de vereiste vergunning voor het beheer van het Fonds). De Beheerder kan het beheer van het Fonds daarnaast op eigen initiatief beëindigen, zoals vastgelegd in de Management Overeenkomst.

Verder is de Participantenvergadering bevoegd om de Beheerder te schorsen en te ontslaan. Een besluit tot schorsing of ontslag wordt genomen op grond van een eenstemmig besluit, in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De Participantenvergadering zal binnen een termijn van vier weken nadat is gebleken dat de Beheerder zijn functie als Beheerder wil of moet beëindigen, bijeenkomen ter benoeming van een opvolgend Beheerder. In deze vergadering kan een besluit tot benoeming van een beheerder worden genomen op basis van een eenstemmig besluit van alle Participanten.

Belangenconflicten

Zoals eerder aangegeven, vallen zowel het Fonds, de Beheerder als de Participanten binnen de ASR-groep. Zodoende bestaat de kans dat directieleden van de Beheerder of medewerkers die werkzaamheden binnen de Beheerder ten behoeve van het Fonds verrichten, verplichtingen hebben die conflicteren met de belangen van het Fonds of die van de Participanten. Om een conflict of interest te mitigeren is door de Beheerder een protocol opgesteld welke bij de Beheerder is op te vragen. De Beheerder zal naar het protocol handelen.

Verder neemt een lid van de Raad van Advies geen deel aan besluitvorming waarbij deze een tegenstrijdig belang heeft. Hiervan is in ieder geval in de onderstaande situaties sprake:

- wanneer de Beheerder namens het Fonds voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon waarin een lid van de Raad van Advies persoonlijk een materieel financieel belang onderhoudt;
- wanneer de Beheerder namens het Fonds voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon waarvan een lid van de Raad van Advies een familierechtelijke verhouding heeft met de echtgenoot/ echtgenote, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad is van een lid van de Raad van Advies;
- wanneer de Beheerder namens het Fonds voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon waarbij een lid van de Raad van Advies een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult;
- wanneer de Raad van Advies heeft geoordeeld dat een tegenstrijdig belang bestaat, of geacht wordt te bestaan.

Risicomanagement Beheerder

Voor de inrichting van het risicobeheerssysteem van de Beheerder en de door haar beheerde fondsen is gebruik gemaakt van de principes van The Committee of Sponsoring of the Treadway Commission II-Enterprise Risk Management (hierna: "COSO II-ERM"). Deze aanpak biedt een in de markt algemeen geaccepteerd, uniform en gemeenschappelijk referentiekader voor interne controle. Hierin liggen de volgende onderdelen vast:

- de doelstellingen van het Fonds ten aanzien van het risicomanagement;
- de taken en verantwoordelijkheden van de risicomanager;
- de inrichting van het risicomanagementmodel in de organisatie van de Beheerder, zodanig dat procedures en maatregelen zijn vastgelegd die waarborgen dat er een functionele en hiërarchische scheiding wordt gemaakt tussen de taken in verband met risicobeheer en die van de uitvoerende afdelingen.

De Beheerder heeft het risicobeleid vastgelegd in een beleidsdocument en er is binnen de organisatie een onafhankelijke risicomanagementfunctie ingevuld overeenkomstig de vereisten van de Wft en de AIFMD Regels. De eindverantwoordelijkheid voor risicomanagementtaken binnen de Beheerder ligt bij de chief finance & risk officer (crfo). Het portefeuillebeheer door de Beheerder valt onder de verantwoordelijkheid van de chief executive officer (ceo). Het risicomanagement en het portefeuillemanagement zijn derhalve hiërarchisch en functioneel van elkaar gescheiden.

Uitbesteding

In geval de Beheerder zich bij het uitvoeren van haar beheertaken laat bijstaan door derden, zal de Beheerder met deze derden een schriftelijke overeenkomst sluiten. Hierin worden onder meer bepalingen opgenomen die waarborgen dat de Beheerder kan voldoen aan de uitbestedingseisen die voortvloeien uit de AIFMD Regels. Verder worden bepalingen opgenomen over prestatienormen, onderlinge informatieverschaffing en de vergoeding voor de uitbestede werkzaamheden. De kosten voor uitbesteding komen volledig ten laste van de Beheerder. Uit hoofde van een professionele en kostenefficiënte bedrijfsvoering houdt de Beheerder de markt nauwlettend in de gaten. Besluiten tot uitbesteding worden zorgvuldig voorbereid en op adequate wijze geïmplementeerd. Behoudens de in deze paragraaf genoemde uitbesteding aan de Asset Manager en de administrateur van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, heeft de Beheerder geen werkzaamheden uitbesteed.

De Beheerder is te allen tijde bevoegd om de samenwerking met genoemde dienstverlenende partijen te beëindigen en de taken uit te besteden aan andere bevoegde partijen, dan wel zelf ter hand te nemen.

Gelieerde partijen

Het Fonds kan gebruik maken van de diensten van gelieerde partijen en kan in het kader van de uitvoering van het beleggingsbeleid transacties met gelieerde partijen aangaan. Deze diensten en transacties zullen onder marktconforme vergoedingen en voorwaarden plaatsvinden.

Aan de Beheerder staat onder meer bepaalde expertise en staan bepaalde faciliteiten van diverse afdelingen van ASR Nederland ter beschikking.

Indien transacties plaatsvinden in financiële instrumenten met gelieerde partijen buiten een gereguleerde markt of een andere markt in financiële instrumenten, zal in alle gevallen een onafhankelijke waardebeoordeling ten grondslag liggen aan de transactie.

In dit kader worden alle partijen die behoren tot ASR Nederland en/of rechtspersonen die via een zeggenschapsstructuur met de Beheerder zijn verbonden, aangemerkt als gelieerde partijen.

3.3 Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar van het vermogen van het Fonds is Stichting Juridisch Eigenaar ASR Property Fund. De Juridisch Eigenaar is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80551149, statutair gevestigd in Utrecht en kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 10 in Utrecht. Het boekjaar van de Juridisch Eigenaar is gelijk aan een kalenderjaar. Het bestuur van de Juridisch Eigenaar wordt gevormd door ASR Real Estate B.V.

De Juridisch Eigenaar heeft conform artikel 4:37j Wft als enige statutaire doel het houden van het juridische eigendom van de vermogensbestanddelen die deel uitmaken van het Fonds conform de Fondsvoorwaarden. Alle zaken of vermogensrechten die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten in het Fonds. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Juridisch Eigenaar. De vermogensbestanddelen worden door de Juridisch Eigenaar gehouden voor rekening en risico van de Participanten.

De Beheerder en/of de Juridisch Eigenaar kunnen een Participant niet jegens derden verbinden. Tussen de Participanten onderling komt geen enkele rechtsverhouding of overeenkomst tot stand. Een Participatie in het Fonds betekent dat er telkens slechts een overeenkomst tot stand komt tussen een individuele Participant en de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. Een Participant is jegens andere Participanten of derden niet aansprakelijk en is slechts draagplichtig tot het bedrag dat hij is overeengekomen in te brengen.

De Participanten kunnen niet op grond van het Fondsvoorwaarden door de Beheerder en/of de Juridisch Eigenaar worden vertegenwoordigd. Derden kunnen zich tot voldoening van verplichtingen van het Fonds aan hen, anders dan door verhaal op het vermogen van het Fonds, niet op de Participanten verhalen.

3.4 Raad van Advies

Er is een Raad van Advies. Deze Raad van Advies staat de Beheerder in haar taakuitoefening met advies terzijde en bij de algemene gang van zaken binnen het Fonds. De Raad van Advies adviseert de Beheerder desgevraagd of op eigen initiatief over aangelegenheden die het Fonds betreffen. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Advies zich naar het belang van het Fonds en het belang van de Participanten van het Fonds. De taak en werkzaamheden zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden en in het reglement van de Raad van Advies.

De Raad van Advies zal uit twee leden bestaan, waarbij rekening dient te worden gehouden met ervaring, deskundigheid en onafhankelijkheid van de leden. De Raad van Advies komt ten minste één keer per jaar bijeen en zoveel meer als één van de leden dat wenst of de Beheerder dat noodzakelijk acht. Leden van de Raad van Advies kunnen door de Beheerder worden geschorst of ontslagen.

De Raad van Advies bestaat op het moment van publicatie van dit Prospectus uit de volgende leden:

- de heer D. Gort;
- de heer J.Th.M. Julicher

De Fund Director vraagt namens de Beheerder de Raad van Advies in ieder geval om advies ten aanzien van elk voorgenomen besluit (tot het doen van een voorstel) van de Beheerder respectievelijk de Participantenvergadering omtrent:

- het beleggingsbeleid en/of de beleggingsstrategie (inclusief benchmark en beleggingsrichtlijnen / tracking error) zoals omschreven in dit Prospectus;
- het beleid inzake de samenstelling van asset managers voor de beursgenoteerde vastgoedportefeuille zoals omschreven in dit Prospectus;
- ontbinding van het Fonds;
- materiële wijzigingen in de Fondsvoorwaarden en het Prospectus;
- het aanstellen van de vereffenaar van het Fonds bij opheffing van het Fonds.

3.5 Participantenvergadering

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar of, indien de Beheerder of de Juridisch Eigenaar dit in het belang van de Participanten gewenst acht, zal de Beheerder een Participantenvergadering bijeenroepen conform de Fondsvoorwaarden.

Bovendien zal de Beheerder een Participantenvergadering bijeenroepen, zodra een of meer Participanten daartoe schriftelijk verzoeken.

Een Participantenvergadering wordt in ieder geval bijeengeroepen teneinde te besluiten tot:

- vaststelling van het beleggingsbeleid en/of de beleggingsstrategie (inclusief benchmark en beleggingsrichtlijnen / tracking error) zoals omschreven in dit Prospectus;
- vaststelling van het beleid inzake de samenstelling van Asset Manager voor de beursgenoteerde vastgoedportefeuille zoals omschreven in dit Prospectus;
- ontbinding van het Fonds;
- materiële wijzigingen in de Fondsvoorwaarden en het Prospectus;
- het benoemen van een andere vereffenaar van het Fonds bij opheffing van het Fonds;
- het aanstellen van de Beheerder.

Een oproeping voor een Participantenvergadering geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór de dag van de vergadering op (i) de Website van de Beheerder of (ii) aan het emailadres van iedere Participant. De oproeping bevat onder meer de agenda van de vergadering, dan wel de plaats waar deze agenda verkrijgbaar is.

Iedere Participant heeft het recht op het bijwonen van de Participantenvergaderingen, het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Ook de Beheerder heeft het recht om Participantenvergaderingen bij te wonen, daar het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. In de Participantenvergadering heeft iedere Participant (ongeacht het aantal door hem gehouden Participaties) alsmede de Beheerder één stem.

Alle besluiten, behalve besluiten waarvoor anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden met eenstemmigheid genomen in een vergadering waarin alle Participanten en de Beheerder aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Alle besluiten van de Participantenvergadering zijn bindend voor alle Participanten.

Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 onder "Governance binnen de Beheerder" zal de Fund Director de Beheerder vertegenwoordigen in de Participantenvergaderingen.

3.6 Depositary

De Beheerder heeft BNP Paribas Securities Services S.C.A., Amsterdam branch, aangesteld als Depositary voor het Fonds.

BNP Paribas Securities Services S.C.A., Amsterdam branch is het Nederlandse bijkantoor van BNP Paribas Securities Services S.C.A. BNP Paribas Securities Services S.C.A. is een vergunninghoudende bank, statutair gevestigd in Parijs, Frankrijk. Zij staat onder toezicht van de Franse toezichthouders en is op grond van artikel 2:14 Wft (via een bijkantoor) bevoegd om in Nederland als depositary op te treden. BNP Paribas Securities Services S.C.A. is een 100% dochteronderneming van BNP Paribas S.A.

De Depositary is als zodanig voor het Fonds in het register als bedoeld in artikel 1:107 Wft opgenomen.

De Depositary voert haar taken uit in overeenstemming met de AIFMD en de AIFMD Regels. De verantwoordelijkheden van de Depositary en de onderlinge verhouding tussen de Depositary, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar zijn vastgelegd in een overeenkomst ("Depositary Agreement"). Indien wenselijk kan aan de Participant een kopie van de overeenkomst met de Depositary verstrekt worden.

De verantwoordelijkheden van de Depositary omvatten:

- het monitoren van de kasstromen, waaronder het identificeren van significante en inconsistente kasstromen en het reconciliëren van de kasstromen met de administratie van het Fonds;
- het in bewaarneming nemen van activa die zich daarvoor lenen en/of eigendomsverificatie van en registratie van activa die zich niet lenen voor bewaarneming;
- een aantal specifieke toezichtstaken, te weten:

- ervoor zorgen dat de verkoop, de uitgifte, de inkoop, de terugbetaling en de intrekking van Participaties in het Fonds gebeuren in overeenstemming met het bepaalde in dit Prospectus, de Fondsvoorwaarden en nationale wet- en regelgeving;
- ervoor zorgen dat de waarde van de Participaties in het Fonds wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in dit Prospectus, de Fondsvoorwaarden, nationale wet- en regelgeving en de vastgelegde procedures;
- zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot de activa van het Fonds de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijnen wordt overgemaakt aan het Fonds;
- zich ervan vergewissen dat de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgen die in overeenstemming is met het bepaalde in dit Prospectus, de Fondsvoorwaarden en met de toepasselijke nationale wet- en regelgeving;
- controleren of de Beheerder zich houdt aan de in het Prospectus en de Fondsvoorwaarden vastgestelde beleggingsbeperkingen en hefboomfinancieringslimieten.

Uit artikel 21 van de AIFMD volgt dat de Depositary ter uitvoering van de custody services aansprakelijk is voor een verlies van een in bewaring genomen financieel instrument. In het geval van een ander verlies dan dat van een in bewaarneming genomen financieel instrument, is de Depositary aansprakelijk voor schade die het Fonds of de Participanten lijden, wanneer sprake is van opzet of nalatigheid.

De Depositary ter uitvoering van de custody services kan een deel van de bewaring en de daaruit voortvloeiende taken onder bepaalde voorwaarden uitbesteden aan een derde. Onderuitbestedingen zijn mogelijk na goedkeuring van a.s.r. real estate en in overeenstemming met het uitbestedingsbeleid van a.s.r. De Depositary ter uitvoering van de custody services kan zich - in geval van verlies van financiële instrumenten die in bewaring zijn genomen door een derde - onder bepaalde voorwaarden van haar aansprakelijkheid ontdoen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 4:62q Wft en betreffen onder meer dat de aansprakelijkheid aan de derde moet zijn overgedragen en dat de Beheerder deze kwijting uitdrukkelijk heeft toegelaten, Van een dergelijke uitbesteding en kwijting van aansprakelijkheid is geen sprake. In geval dit wijzigt, wordt dit op de Website van de Beheerder vermeld.

3.7 Custodian

BNP Paribas Securities Services S.C.A., Amsterdam branch is door de Beheerder ook aangesteld als Custodian van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. De Custodian legt het eigendomsrecht van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen van het Fonds vast. De taken en verantwoordelijkheden van de Custodian zijn vastgelegd in een overeenkomst ("Global Custody Agreement").

3.8 Wijziging Fondsvoorwaarden en/of het Prospectus

De Beheerder kan de Fondsvoorwaarden en/of het Prospectus wijzigingen, mits zij haar voornemen hiertoe ter goedkeuring aan de Participantenvergadering heeft voorgelegd voor zover het een materiële wijziging betreft en na daartoe advies te hebben ingewonnen van de Raad van Advies. Een materiële wijziging betreft een wijziging waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan Participanten worden opgelegd. Een (voorstel tot) wijziging van de Fondsvoorwaarden en/of het Prospectus wordt bekendgemaakt en toegelicht op de Website van de Beheerder.

3.9 Accountant

De jaarrekening van het Fonds wordt gecontroleerd door de accountant van het Fonds, zijnde KPMG Accountants N.V. De accountant wordt periodiek aangesteld, in de goedgekeurde jaarverslagen wordt de meest recent aangestelde accountant benoemd. Waarbij ook melding wordt gemaakt van diens aanstellingstermijn.

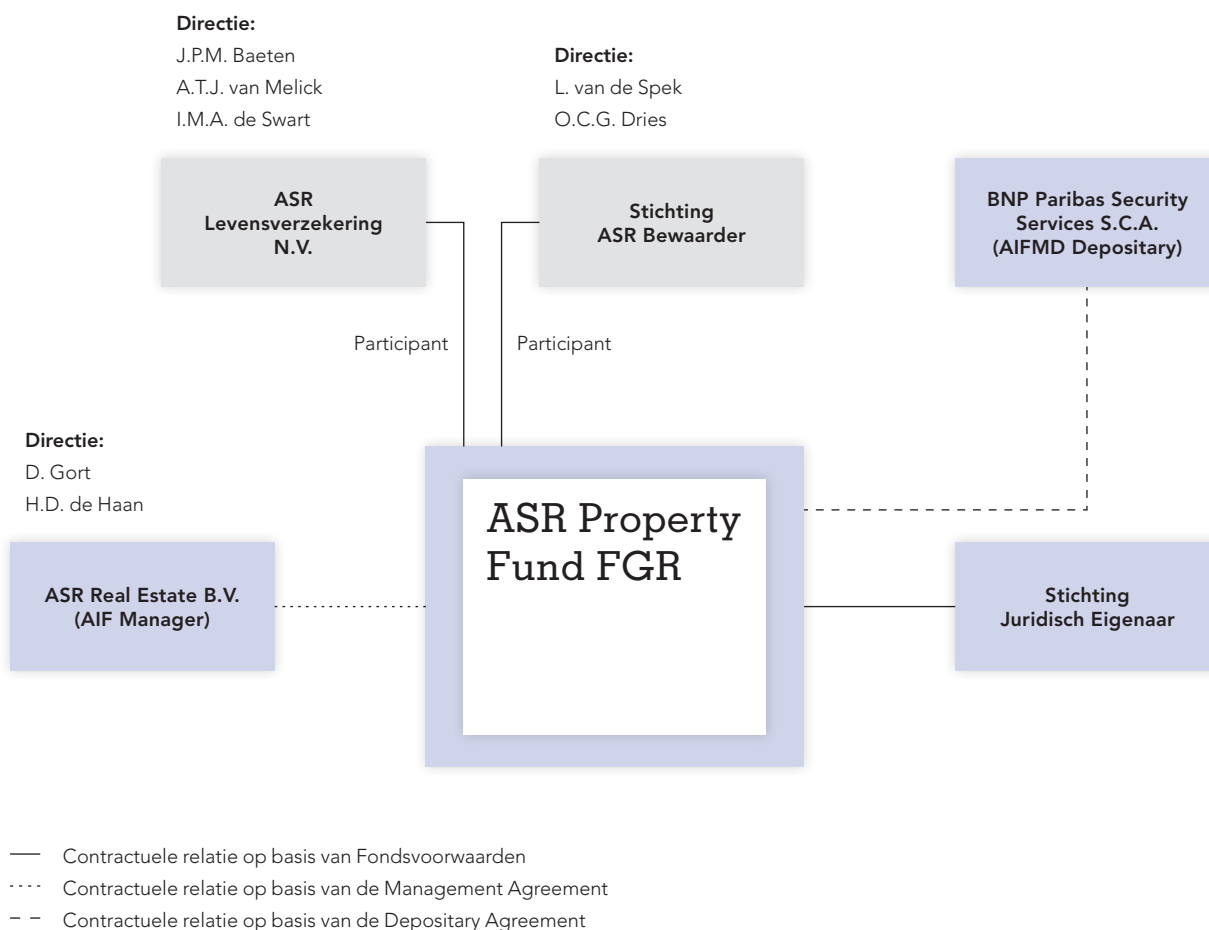
3.10 Opheffing Fonds

Een besluit tot opheffing van het Fonds kan uitsluitend worden genomen door de Participantenvergadering, op voorstel van de Beheerder, na daartoe advies te hebben ingewonnen door de Raad van Advies. Van het voorstel tot opheffing wordt overeenkomstig artikel 14 van de Fondsvoorwaarden mededeling aan de Participanten gedaan.

De Beheerder draagt zorg voor de vereffening van het Fonds en legt daarvan aan de Participanten rekening en verantwoording af alvorens tot enige uitkering aan de Participanten over te gaan. De opbrengst, verminderd met eventueel nog resterende schulden die ten laste van het Fonds komen, wordt binnen twee weken na beëindiging van de vereffening uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden zoveel mogelijk van kracht.

Ter verduidelijking van de plaats van het Fonds binnen de structuur van de totale ASR organisatie (ASR Nederland) en de bij het Fonds betrokken dienstverleners is onderstaand een schematisch overzicht opgenomen.

ASR Property Fund FGR



In aanvulling op bovenstaand overzicht wordt opgemerkt dat ASR Real Estate B.V., ASR Levensverzekering N.V. en Stichting ASR Bewaarder allen (indirect) vallen onder ASR Nederland N.V. ASR Nederland N.V. is genoteerd aan Euronext Amsterdam.

4 Doelstelling, beleggingsstrategie en beschrijving vastgoedaandelenmarkt

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen en beleggingsstrategie inclusief het beleid van het Fonds beschreven. Daarnaast geeft het een beeld van de vastgoedsectoren waarin het Fonds investeert.

4.1 Beleggingsdoelstelling en –strategie

Beleggingsdoelstelling

Het Fonds heeft als doel om ten behoeve van Participanten vermogen te beleggen in financiële instrumenten en vermogenswaarden in de vastgoedsector, op zodanige wijze dat de risico's worden gespreid en aantrekkelijke rendementen kunnen worden behaald. Eventuele wijzigingen in de beleggingsdoelstellingen zullen worden vastgelegd in het Prospectus van het Fonds.

Beleggingsbeleid

Het Fonds heeft als beleid het renderend beleggen van vermogen in beursgenoteerd vastgoed. Dit betekent dat de portefeuille van het Fonds bestaat uit beursgenoteerde vastgoedaandelen, inclusief alles wat hiermee verband houdt in de ruimste zin van het woord. Het Fonds richt zich op liquiditeit en voldoende spreiding binnen de portefeuille, waarbij het belang van de Participanten centraal staat (totaalrendement). Het Fonds zal de jaarlijkse ontvangen dividenden herbeleggen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen.

Het Fonds streeft er momenteel naar, conform het beleggingsbeleidsplan, om alle activa te beleggen in Europese Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. In de toekomst is het mogelijk dat het beleggingsbeleid wijzigt, als de Beheerder dit in verband met toekomstige ontwikkelingen wenselijk acht. Daarnaast heeft de Beheerder de mogelijkheid om af te wijken van de verdeling tussen Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en overige activa. Een eventuele wijziging in het beleggingsbeleid kan plaatsvinden na een voorstel daartoe van de Fund Director namens de Beheerder (daarbij ondersteund door het Fonds Management Team) aan de Participantenvergadering. Een voorstel tot wijziging van het beleggingsbeleid moet altijd worden getoetst door de Raad van Advies en er wordt tot daadwerkelijke wijziging besloten in de Participantenvergadering.

Beleggingsstrategie

Binnen de beursgenoteerde sectie van de portefeuille wordt belegd in de meest liquide beursgenoteerde vastgoedondernemingen die zijn gevestigd in Europa. Hierbij wordt een maximale allocatie van 25% naar Britse Beursgenoteerde Vastgoedaandelen toegestaan. De basis van de strategie van de vastgoedaandelen is dat de selectie van specifieke vastgoedbedrijven de voorkeur geniet boven een keuze in een vastgoedsector, land of regio. De Beheerder maakt een risico- en rendementsanalyse op basis van de strategie van het Fonds en de samenstelling van de vastgoedaandelenindices. Op basis van de gekozen index baseert de Asset Manager diens keuzes op de financiële situatie en de kwaliteit van het management van een vastgoedonderneming. Met deze analyse kan de Asset Manager, in diens opinie, de meest aantrekkelijke vastgoedaandelen selecteren voor het Fonds.

De strategie van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen wordt vergeleken met een combinatie van de volgende indices:

- 50% FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Liquid 40 Capped;
- 50% FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Liquid 40 ex UK Capped.

De index of combinatie van indices passend bij de beleggingsstrategie kan van tijd tot tijd ter discretie van de Beheerder worden gewijzigd. Lezers van dit Prospectus wordt aangeraden om de meest recente factsheets op de website van de Beheerder te raadplegen voor de meest actuele index of combinatie van indices. In lijn met de focus op liquiditeit en voldoende spreiding binnen de portefeuille heeft de Asset Manager een beperkte mogelijkheid om af te wijken van de indices waarmee de strategie wordt vergeleken. Dit wordt bewerkstelligd middels een tracking error.

Evenals een wijziging van het beleggingsbeleid, kan een wijziging van de strategie plaatsvinden na een voorstel van de Fund Director namens de Beheerder (daarbij ondersteund door het Fonds Management Team) aan de Participantenvergadering. Een voorstel tot wijziging van de strategie moet altijd worden getoetst door de Raad van Advies en er wordt tot daadwerkelijke wijziging besloten in de Participantenvergadering.

Uitsluitingen

Beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen met een beursnotering buiten Europa zijn uitgesloten. Het Fonds belegt alleen in beursgenoteerde, vastgoed gerelateerde producten. Beleggingen in niet-beursgenoteerd vastgoed zijn eveneens uitgesloten.

Financiering

Het Fonds streeft ernaar om de beleggingen met eigen vermogen te financieren om risico's voor Participanten te beperken. Het Fonds beschikt momenteel over een kredietfaciliteit van maximaal € 12,5 miljoen, die uitsluitend gebruikt mag worden voor liquiditeitsdoeleinden.

4.2 Beschrijving beursgenoteerde vastgoedaandelenmarkt

Europese vastgoedaandelenmarkt

De totale Europese beursgenoteerde vastgoedmarkt vertegenwoordigde ultimo juni 2020 een marktwaarde van ca. € 213 miljard. Vastgoedfondsen met beursnotering in Duitsland (31,7%), Verenigd Koninkrijk (25,9%), Zweden (10,9%), Frankrijk (6,9%), Zwitserland (7,2%) en Nederland (4%) maken ca. 84% van de beursgenoteerde vastgoedmarkt uit. Tot de overige landen (ca. 16%) behoren o.a. België, Spanje, Noorwegen en Finland (EPRA, 2020).

Het Fonds investeert in de meest liquide Europese vastgoedaandelen (marktwaarde ca. € 150 miljard ultimo juni 2020). Deze strategie limiteert de volatiliteit van deze portefeuille. Er is sprake van een mandaat dat door middel van een tracking error beperkt afwijkt van haar benchmark in combinatie met het geringe aantal transacties.

Na enkele jaren waarin Europese economieën een periode van krimp doormaakten, is er de afgelopen jaren sprake van herstel en structurele groei. Mede hierdoor maken de vastgoedsectoren "Kantoren", "Winkels", "Woningen", "Hotels" en "Logistiek (e-commerce)" op Europees niveau een positieve ontwikkeling door voor wat betreft de huurpotentie. Daarbij genomen correleert Europees (niet-)beursgenoteerd vastgoed met de ontwikkelingen van de Europese economie (BBP). Van de aangetrokken economische groei in Europa profiteren onder andere de winkel-, kantoren- en hotelmarkt in toonaangevende Europese (hoofd)steden. Mede door de omvang van deze steden en het gedifferentieerde aanbod van huurders biedt de kantorenmarkt in bepaalde Europese steden beleggingskansen.

In heel Europa is te zien dat jongvolwassenen en gezinnen naar de grote stad trekken. Echter, in veel Europese steden is bijvoorbeeld de huurwoningmarkt in het vrije segment nog volop in ontwikkeling en is er een structurele mismatch tussen vraag en aanbod. Ook de andere vastgoedsectoren profiteren van de aanhoudende trend van urbanisatie. Gedragen door de positieve fundamentele ontwikkelingen, een dalende rente en het relatief hoge dividendkarakter is de Europese vastgoedsector bovengemiddeld in de belangstelling geweest van mondiale investeerders.

De beschrijving van de beursgenoteerde vastgoedaandelenmarkt kan ten tijde van het publiceren van het prospectus gedateerd zijn. In de (half)jaarverslagen van het Fonds worden de meest recente ontwikkelingen op de beursgenoteerde vastgoedaandelenmarkt toegelicht. De (half)jaarverslagen zijn te vinden op www.asrrealestate.nl.

5 Risicofactoren

Algemeen

De waarde van een Participatie is afhankelijk van ontwikkelingen op de financiële markten. De waarde van de Participaties kan hierdoor zowel stijgen als dalen en de Participanten kunnen mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Participanten dragen de verantwoordelijkheid om te beoordelen of het profiel van het Fonds aansluit bij hun doelstellingen en eigen risicoprofiel.

De volgende risicofactoren kunnen relevant zijn voor het beleggen in het Fonds. Deze risicofactoren kunnen in meerdere of mindere mate de waarde en het rendement van de Participaties zowel negatief als positief beïnvloeden.

De hierna vermelde opsomming van risicofactoren is echter niet limitatief. Het is dus mogelijk dat er zich omstandigheden zullen voordoen die hier niet zijn beschreven, maar die tot gevolg kunnen hebben dat de werkelijke rendementen afwijken van de verwachte rendementen zoals weergegeven in dit Prospectus. Voorafgaand aan de beslissing om te beleggen in het Fonds dienen potentiële Participanten, naast de risicofactoren, ook de overige informatie in dit Prospectus (inclusief de bijlagen) zorgvuldig in hun overweging mee te nemen.

Het Fonds maakt gebruik van het risicobeheersingssysteem van de Beheerder van het Fonds. In deze systemen worden de volgende risicofactoren zoveel mogelijk geïdentificeerd en gemitigeerd. Sinds 2011 heeft de Beheerder een ISAE 3402 verklaring. Het ISAE 3402 systeem is een standaard waarmee aangetoond kan worden dat de beheersing van processen en risico's rondom de materiële financiële stromen van de beleggingen binnen de organisatie van de Beheerder onder controle zijn.

Voor de processen van het Fonds komen doelstelling, risicoprofiel en due diligence procedure aan de orde alsmede het monitoren van de beleggingspositie en de beleggingsstrategie. De Beheerder is voornemens de ISAE 3402 Type II verklaringen elke twee jaar te vernieuwen. De risicofactoren zijn in het vervolg van dit hoofdstuk nadrukkelijk niet gerangschikt op basis van waarschijnlijkheid en omvang/impact van de risico's.

Financiële Risico's

Marktrisico op beursgenoteerd vastgoed

Marktrisico ten aanzien van beursgenoteerd vastgoed betreft de impact op de waarde van de onderliggende portefeuille als gevolg van veranderingen op financiële markten. De aandelenkoersen van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen kunnen op de beurzen dalen als gevolg van onder andere wereldwijde macro-economische, sociale en/of geopolitieke gebeurtenissen.

Valutarisico

Valutakoersen kunnen de waarde van beleggingen in effecten beïnvloeden, voor zover deze niet in euro's luiden. Bij het Fonds komt dit voornamelijk enkel voor bij in Zwitserland, Zweden en in het Verenigd Koninkrijk Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. Voor in het Verenigd Koninkrijk Beursgenoteerde Vastgoedaandelen geldt momenteel dat het Fonds een maximale allocatie van 25% mag hebben.

Renterisico

Het renterisico is het risico van rentefluctuaties op de waarde van de activa en passiva van het Fonds. Een dalende of stijgende rente kan de waardeontwikkeling van het Fonds respectievelijk positief of negatief beïnvloeden. Het Fonds kan gebruik maken van een rekening-courant faciliteit, waardoor renterisico kan worden gelopen. De beursgenoteerde vastgoedfondsen in de portefeuille van het Fonds hebben wel de mogelijkheid om gebruik te maken van hefboomfinanciering. Het Fonds loopt hierdoor geen direct renterisico, echter kunnen de resultaten van desbetreffende vastgoedfondsen in de portefeuille worden beïnvloed door het door hen gelopen renterisico.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico betreft het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Liquiditeitsrisico bestaat daarmee uit twee componenten:

- Financierings-liquiditeitsrisico: het risico dat aan verwachte en onverwachte vraag naar contanten van Participanten en andere contractuele partijen niet kan worden voldaan zonder onaanvaardbare verliezen te lijden of de bedrijfsvoering te schaden.
- Markt-liquiditeitsrisico: dit risico heeft te maken met het onvermogen om aandelen in kasstromen om te zetten door ongunstige marktomstandigheden of -ontwrichtingen. Markt-liquiditeitsrisico heeft betrekking op de impact op de transactiewaarde van activa als gevolg van onvoldoende liquiditeit in de markt. Het is bovendien gerelateerd aan de onzekere tijdschaal voor het realiseren van liquide waarde van activa.

Strategische risico's

Strategie risico

Onder strategie risico wordt verstaan het risico dat de doelstellingen niet worden behaald vanwege onjuiste besluitvorming, verkeerde implementatie en/of het onvoldoende reageren op veranderingen in de omgeving. Het Fonds heeft als beleid het renderend beleggen van vermogen in beursgenoteerd vastgoed. Het richt zich hierbij op de groei van haar Intrinsieke Waarde op de lange termijn, waarbij het belang van de Participanten centraal staat (totaalrendement).

Operationele risico's

Operationele risico's

Operationeel risico betreft de kans dat directe of indirecte verliezen ontstaan als gevolg van inadequate of tekortschietende interne processen, mensen en systemen, of door externe gebeurtenissen. Voorbeelden van operationele risico's zijn onder meer uitbestedingsrisico's, IT risico's, integriteitsrisico's en juridische risico's. Deze risico's zijn vastgelegd in het risico management raamwerk.

Daarnaast is risicobeheer binnen de gehele organisatie van a.s.r. real estate doorgevoerd op alle niveaus als onderdeel van de processen. Deze processen en controles zijn vastgelegd in een risico framework ISAE 3402 Type II en wordt jaarlijks getoetst door de externe accountant.

Bewaarnemingsrisico

Het Fonds heeft BNP Paribas Security Services S.C.A. benoemd tot Custodian van de beleggingen. Zij is in het kader van deze functie belast met de bewaarneming van de vastgoedaandelen in de beleggingsportefeuille van het Fonds. Het Fonds loopt het risico de in bewaring gegeven activa te verliezen als gevolg van nalatigheid van de Custodian of frauduleuze handelingen van de Custodian.

Financiële verslaggevingsrisico

Het financiële verslaggevingsrisico heeft betrekking op het risico dat door onjuiste rapportages een onjuiste weergave van de financiële situatie van het Fonds wordt gepresenteerd. Om dit risico te mitigeren, worden de jaarverslagen ge-audit door de externe accountant KPMG.

Afwikkelingsrisico

Het Fonds loopt het risico dat een afwikkeling via een handelssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht. Dit kan voorkomen wanneer de betaling of de aanlevering van de vastgoedaandelen door een tegenpartij niet, niet op tijd of zoals verwacht plaatsvindt.

Integriteitsrisico

Integriteitsrisico is een belangrijk onderdeel van compliance risico en omvat onethisch gedrag van medewerkers, intern management en zakenpartners die het behalen van fondsdoelstellingen rendementen kan schaden.

Voor het beursgenoteerde vastgoed vindt toezicht op compliance regels plaats door de Asset Manager. Dit aangezien verschillende buitenlandse beleggingen in deze portefeuille zijn opgenomen, waardoor het Fonds is onderworpen aan plaatselijke, regionale en nationale regelgeving.

Fiscaal en juridisch risico

Het Fonds staat blootgesteld aan fiscaal en juridisch risico. Dit impliceert dat de waarde en resultaten van het Fonds negatief beïnvloed kunnen worden als gevolg van wijzigingen op fiscaal en juridisch gebied.

Fondsstructuurrisico

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening. In de literatuur en jurisprudentie zijn fondsen voor gemene rekening enkele malen als personenvennootschap aangemerkt. De kwalificatie als personenvennootschap heeft onder meer gevolgen voor de toepasselijkheid van de wettelijke regels met betrekking tot hoofdelijke aansprakelijkheid van de vennoten. Met het oog op dit kwalificatierisico is in de Fondsvoorwaarden opgenomen dat de inhoud van dit Prospectus en de inhoud van de Fondsvoorwaarden niet beogen een maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap tot stand te brengen. Daarnaast is bepaald dat dit ook anderszins geen overeenkomst tussen de Participanten onderling vormt.

Concentratierisico

Indien meerdere beleggingen in eenzelfde sector, geografisch gebied of beleggingscategorie plaatsvinden, bestaat het risico dat de beleggingsportefeuille als gevolg van deze concentratie in haar geheel gevoeliger wordt voor algemene en specifieke marktbevingen in deze sectoren, gebieden en categorieën.

Het beleggen op basis van een specifieke regio, zoals bijvoorbeeld Europa voor de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, leidt tot een concentratie van beleggingen in deze regio's. Het Fonds zal daardoor met name gevoelig zijn voor ontwikkelingen in de economie van deze regio's.

Fiscale risico's

Beleggingen van het Fonds kunnen onderworpen zijn aan bronbelasting in het betreffende bronland. Vermindering of verrekening van deze eventuele bronbelastingen kan in principe alleen worden geclaimd door de Participanten zelf met betrekking tot de aan hen toegekende resultaten van het Fonds omdat het Fonds fiscaal transparant is. Buitenlandse overheden die bronbelasting heffen kunnen Participanten verdragsbescherming weigeren of belemmeren waardoor de Participanten geen, of slechts een beperkt, beroep kunnen doen op een vermindering van de eventuele buitenlandse bronbelasting. Dit geldt ook wanneer de Beheerder of Bewaarder namens Participanten verdragsbescherming claimt (zie hierover paragraaf 9).

Overheden kunnen wijzigingen doorvoeren in belastingwetgeving waardoor de waarde van de activa en/of de Intrinsieke waarde van het Fonds negatief wordt beïnvloed dan wel de fiscale status van het Fonds en daarmee de fiscale gevolgen voor Participanten worden aangetast. Wetten of interpretaties daarvan kunnen, al dan niet met terugwerkende kracht, worden gewijzigd waardoor mogelijk additionele belastingen verschuldigd worden.

Het is hierdoor niet mogelijk de juiste, van toepassing zijnde, fiscale behandeling op enig moment te voorspellen. Potentiële Participanten doen er verstandig aan zich te laten adviseren over hun fiscale positie door een onafhankelijke belastingadviseur.

Financieringsrisico

Het Fonds heeft enkel de mogelijkheid om gebruik te maken van een kredietfaciliteit van € 12,5 miljoen ten behoeve van liquiditeit.

6 Uitgifte en inkoop van Participaties

Het Fonds geeft Participaties uit aan de Participanten. De Participaties luiden op naam. Participaties worden ingeschreven in een door de Beheerder bijgehouden register van Participanten. Er worden geen verhandelbare bewijzen van Participaties uitgegeven.

Het Fonds is een besloten beleggingsfonds voor gemene rekening met een closed-end structuur. Dit betekent dat de Beheerder geen onvoorwaardelijke verplichting heeft om namens het Fonds Participaties op verzoek van Participanten uit te geven en in te kopen vóór aanvang van de liquidatiefase. De voorwaarden voor uitgifte en inkoop van Participaties vindt plaats onder de voorwaarden zoals omschreven in de Fondsvoorwaarden en dit Prospectus.

6.1 Uitgifte en inkoop van Participaties

De uitgifte dan wel inkoop van Participaties door de Beheerder vindt op Handelsdagen ('T') plaats tegen de Transactieprijs. De Transactieprijs is gebaseerd op de Intrinsieke Waarde van een Participatie die op de eerstvolgende Beursdag na iedere Handelsdag wordt berekend en vastgesteld ('T+1').

Uitgifte

De uitgifte van Participaties wordt verwerkt op de daarop volgende Beursdag ('T+2') en is gebaseerd op de intrinsieke waardeberekening zoals vastgesteld op T+1 (zie hiervoor). Participaties worden slechts toegekend indien de betaling daarvoor tijdig, voor de cut-off tijd als hieronder omschreven, is ontvangen door de Juridisch Eigenaar. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit Prospectus.

De Transactieprijs van de Participaties is gebaseerd op de Intrinsieke Waarde van een Participatie.

Het Fonds is, als gezegd, niet genoteerd aan een gereguleerde markt of enige andere effectenbeurs.

Inkoop

Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen door middel van inkoop daarvan door het Fonds.

De Beheerder zorgt ervoor bij het door haar te voeren beheer over het Fonds dat er voldoende waarborgen aanwezig zijn om te bewerkstelligen dat aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen kan worden voldaan, bijzondere gevallen daargelaten (zie hoofdstuk 7 van dit Prospectus).

Onderlinge overdracht van Participaties is gelet op de Fondsvoorwaarden van het Fonds niet toegestaan.

De inkoop van Participaties van het Fonds zal door de Beheerder kunnen worden opgeschort indien zich, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt (met inachtneming van het belang van de Participanten).

Het cut-off tijdstip van het Fonds is bepaald op 16:00 uur. Dit houdt in dat alle tot 16:00 uur op een Handelsdag ingeleegde orders, na acceptatie door de Beheerder, worden uitgevoerd tegen de voor het Fonds berekende Transactieprijs op T+1. Deze berekening op T+1 wordt gemaakt op basis van de slotkoersen van de hiervoor bedoelde Handelsdag ('T') en wordt uiterlijk de daaropvolgende Beursdag ('T+1') vóór 9:00 uur door de Beheerder vastgesteld. Orders die na 16:00 uur op een Handelsdag bij de Beheerder worden ingeleegd, worden uitgevoerd op de daaropvolgende Handelsdag. Inkoop van Participaties wordt verwerkt op T+2.

In geval van een opschorting van de berekening van de Intrinsieke Waarde van een Participatie (zie hoofdstuk 7 van dit Prospectus) zal de uitgifte en inkoop van Participaties eveneens worden opgeschort. Van een opschorting zal mededeling worden gedaan op de Website van de Beheerder of aan het e-mailadres van iedere Participant.

Ter discretie van de Beheerder kan toetreding 'in natura' worden toegestaan. In dat geval wordt de tegenwaarde van de ingebrachte activa bepaald in ruil waarvoor Participaties in het Fonds worden verkregen.

Intrekking van Participaties

Indien een Participant op enig moment niet langer voldoet aan de kwaliteitseis voor het houden van de Participaties in het Fonds, is de Beheerder gerechtigd om (zonder voorafgaande toestemming van de Participant) de deelname van de betreffende Participant in het Fonds te beëindigen. Deze beëindiging vindt plaats door intrekking van de door de Participant gehouden Participaties. Intrekking vindt plaats door mededeling door de Beheerder aan de Participant met vermelding van de Participaties die worden ingetrokken. De Participant zal voor elke ingetrokken Participatie een uitkering ontvangen gelijk aan de Transactieprijs per Participatie.

Overdracht en bezwaring van Participaties

Participaties in het Fonds kunnen uitsluitend aan de Juridisch Eigenaar (handelend voor rekening van het Fonds) worden overgedragen. Participaties kunnen niet worden bezwaard. Het verbod om buiten deze voorwaarden Participaties over te dragen en te bezwaren heeft goederenrechtelijke werking.

Ter verduidelijking van het proces van inkoop en uitgifte van Participaties is hieronder een schema weergegeven:

Proces van inkoop en uitgifte van Participaties

Handelsdag T 16:00 uur	Deadline in- en uitstroom Participanten (T)
Handelsdag T 9:00 uur	Waardering portefeuille tegen slotkoersen (T)
T+1 9:00 uur	Berekening + vaststelling Intrinsieke Waarde Fonds en Participatie Vaststellen Transactieprijs
T+1 16:00 uur	Deadline in- en uitstroom Participanten (T+1)
T+1 9:00 uur	Waardering portefeuille tegen slotkoersen (T+1)
T+2 9:00 uur	Verwerking uitgifte en inkoop Participaties (T) Berekening + vaststelling Intrinsieke Waarde Fonds en Participatie (T+1) Vaststellen Transactieprijs (T+1)
T+2 16:00 uur	Deadline in- en uitstroom Participanten (T+2)
T+2 9:00 uur	Waardering portefeuille tegen slotkoersen (T+2)
T+3 9:00 uur	Verwerking uitgifte en inkoop Participaties (T+1) Berekening + vaststelling Intrinsieke Waarde Fonds en Participatie (T+2) Vaststellen Transactieprijs (T+2)

7 Intrinsieke waarde en waarderingsgrondslagen

Dit hoofdstuk beschrijft de aspecten omtrent de Intrinsieke Waarde van het Fonds, de dagelijkse Transactieprijs en de waardering van het Fonds.

7.1 Vaststelling van de Intrinsieke waarde

Voor het Fonds wordt een administratie gevoerd waarin alle mutaties in de vermogenswaarde, opbrengsten en kosten die aan het Fonds zijn toe te rekenen, worden opgenomen. De Beheerder stelt op elke Beursdag volgend op de Handelsdag (T+1) de Intrinsieke Waarde van het Fonds in euro's vast.

Iedere Beursdag volgend op de Handelsdag (T+1) wordt ook de uitgifte- en inkoopprijs van een Participatie vastgesteld. Deze is gelijk aan de Intrinsieke Waarde van een Participatie (de 'Transactieprijs'). Om de Intrinsieke Waarde van een Participatie vast te stellen, deelt de Beheerder de Intrinsieke Waarde van het Fonds in euro's, door het aantal Participaties in het Fonds op het moment van vaststelling (T+1). Naast de reeds afgewikkelde en verwerkte transacties worden bij de vaststelling in ieder geval inbegrepen:

1. opgelopen maar niet uitgekeerde renten;
2. vastgestelde maar nog niet ontvangen dividenden;
3. gemaakte maar nog niet betaalde kosten; en
4. alle overige kosten die naar het oordeel van de Beheerder voor rekening van het Fonds komen.

De meest recente Intrinsieke Waarde per Participatie is opgenomen op de Website van de Beheerder.

7.2 Waarderingsgrondslagen

In beginsel worden activa en passiva gewaardeerd naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen de laatst bekende waarde. De laatst bekende waarde kan worden afgeleid van de slotkoers van de vorige dag van de onderhavige belegging of van het gemiddelde van de laatst bekende bied- en laatprijzen. Als bron dient een onafhankelijke dataprovider. Andere financiële beleggingen worden gewaardeerd tegen de reële waarde.

Onder reële waarde wordt het bedrag verstaan waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen onafhankelijke partijen die ter zake goed zijn geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn. Alle activa en passiva worden gewaardeerd in euro's. Activa en passiva in andere valuta worden omgerekend naar euro's tegen de laatst bekende wisselkoers per waarderingsdatum, resultaten in buitenlandse valuta tegen de laatst bekende koers per transactiedatum.

Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Indien door buitengewone omstandigheden bovenstaande waarderingsgrondslagen onmogelijk of ongeschikt blijken, heeft de Beheerder het recht om tijdelijk van de waarderingsgrondslagen af te wijken wanneer dit in het belang van de Participanten is.

7.3 Opschorting berekening Intrinsieke Waarde

In bijzondere omstandigheden is de Beheerder gerechtigd de berekening van de Intrinsieke Waarde van (een Participatie in) het Fonds, en daarmee de berekening van de Transactieprijs, tijdelijk op te schorten. Dit is het geval wanneer naar het redelijke oordeel van de Beheerder:

- gedurende een periode waarin een belangrijke effectenbeurs, valutamarkt of een andere markt waarop een aanzienlijk deel van de beleggingen van het Fonds genoteerd staat of regelmatig verhandeld wordt, gesloten is, met uitzondering van de gebruikelijke sluitingsdagen, of gedurende een periode waarin de handel er onderworpen is aan belangrijke beperkingen of is opgeschort;
- een of meer voor de vaststelling van de Intrinsieke Waarde van (een Participatie in) het Fonds relevante transacties in financiële instrumenten is stilgelegd c.q. opgeschort c.q. aan zodanige beperkingen zijn onderworpen dat de Intrinsieke Waarde van (een Participatie in) het Fonds niet kan worden vastgesteld;
- een storing plaatsvindt in de communicatiemiddelen die normaliter worden gebruikt om de prijs te bepalen van enige belegging van het Fonds;
- politieke, economische, militaire, monetaire of sociale ontwikkelingen of enig geval van overmacht dat zich buiten de verantwoordelijkheid of de wil van de Beheerder voordoet, het onmogelijk maken een belangrijk deel van de beleggingen te waarderen of hierover op een redelijk en normale wijze te beschikken, zonder de belangen van de Participanten ernstig te schaden;
- om enige andere reden de waarde van een belegging die behoort tot het Fonds niet met de door de Beheerder gewenste snelheid of nauwkeurigheid kan worden bepaald;
- een besluit tot opheffing of ontbinding van het Fonds is genomen; of
- opschorting noodzakelijk is om de algemene belangen van de betrokken Participanten veilig te stellen.

7.4 Compensatie in geval van een onjuist berekende Intrinsieke Waarde van een Participatie

Een onjuist berekende Intrinsieke Waarde van (een Participatie van) het Fonds kan leiden tot een onjuiste Transactieprijs. In geval van een onjuist berekende Intrinsieke waarde van (een Participatie van) het Fonds worden kopers of verkopers van Participaties, dan wel het Fonds benadeeld.

Als de Transactieprijs te hoog is, ontstaat een financieel nadeel voor kopers van Participaties, terwijl bij verkoop tegen een te lage Transactieprijs een financieel nadeel voor verkopers ontstaat. In het geval van uitgifte van Participaties tegen een te lage Transactieprijs ontstaat bovendien een financieel nadeel voor het Fonds.

Wanneer het niet (meer) mogelijk is desbetreffende transacties ongedaan te maken, worden kopers of verkopers, dan wel het Fonds, in principe via de Beheerder gecompenseerd. Voorwaarde voor de compensatie is dat de afwijking van de gehanteerde Intrinsieke Waarde van een Participatie ten opzichte van de juiste Intrinsieke Waarde van een Participatie van materiële omvang is en de Beheerder uiterlijk binnen dertig dagen hierover is geïnformeerd. Van een materiële omvang is sprake als de afwijking van de Intrinsieke Waarde van een Participatie ten opzichte van de juiste Intrinsieke Waarde van een Participatie 1% of meer bedraagt.

Kopers van Participaties worden zoveel mogelijk gecompenseerd in de vorm van Participaties, terwijl verkopers van Participaties en het Fonds worden gecompenseerd in de vorm van geld.

8 Track record

In dit hoofdstuk wordt het track record van de strategie toegelicht.

Alle in dit hoofdstuk verstrekte informatie komt voort uit jaarrekeningen van het ASR Property Fund N.V. wat destijds bestond uit twee componenten. Namelijk, beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd vastgoed. Deze jaarverslagen zijn te raadplegen op de Website van de Beheerder. Zoals toegelicht in paragraaf 2.1 van dit Prospectus, is het Fonds het resultaat van een herstructurering van het ASR Property Fund N.V. De activiteiten van ASR Property Fund N.V. zullen onder de voorwaarden van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden worden voortgezet door het Fonds. Waar in dit hoofdstuk naar het 'Fonds' wordt verwezen, wordt ook de rechtsvoorganger – ASR Property Fund N.V. – bedoeld.

De jaarrekeningen worden gecontroleerd door een externe registeraccountant. KPMG Accountants N.V. is accountant van het ASR Property Fund N.V., elke gevolmachtigde van KPMG Accountants N.V. is lid van het Koninklijk Nederlands Instituut voor Registeraccountants.

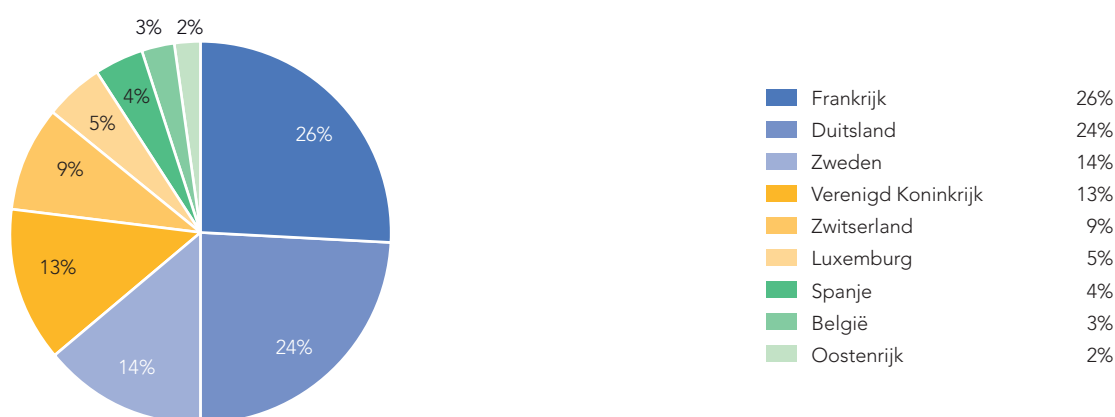
8.1 Portefeuilleontwikkeling

Het ASR Property Fund belegt sinds de oprichting (2006) van het Fonds in beursgenoteerd vastgoed. De beursgenoteerde vastgoedportefeuille bedroeg ultimo 2019 € 236,5 miljoen. De waarde van de portefeuille was tussen ultimo 2019 en 2015 als volgt:

Kerncijfers					
(bedragen x € 1.000)	2019	2018	2017	2016	2015
Beursgenoteerd vastgoed	236.505	183.437	196.716	213.007	241.908

De beleggingen in vastgoedaandelen hadden per 31 december 2019 de volgende geografische spreiding. Dit betreft het land van de beurs waaraan de fondsen genoteerd zijn:

Geografische spreiding vastgoedaandelen per 31 december 2019



De tien grootste posities vertegenwoordigden 59% van de totale waarde van de beleggingen in vastgoedaandelen en bestond uit:

10 Grootste beleggingen vastgoedaandelen per 31 december 2019



8.2 Track Record

AXA Real Estate Investment Managers SGP treedt sinds 30 september 2010 op als Asset Manager van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen van het Fonds. Sinds de start in 2010 hanteert AXA Investment Managers dezelfde strategie voor de vastgoedaandelen. De behaalde rendementen van de portefeuille en de benchmark tussen 2015-2019 ziet er als volgt uit:

Track record					
	2019	2018	2017	2016	2015
Portefeuille	28,2%	-6,6%	13,8%	0,4%	16,4%
Benchmark	26,5%	-7,5%	12,8%	0,0%	16,2%
Relatieve performance	1,7%	0,8%	1,0%	0,4%	0,2%

Vanaf 2015 behaalt AXA Investment Managers een outperformance van 0,4% tot 1,7% per jaar ten opzichte van de benchmark. Hetzelfde beeld is zichtbaar sinds de start van het mandaat. Onderstaande tabel toont de relatieve performance sinds de start van het mandaat.

Track record					
	1 jaar	3 jaar	5 jaar	8 jaar	Sinds oprichting
Portefeuille	28,2%	10,9%	9,8%	13,2%	10,3%
Benchmark	26,5%	9,7%	8,9%	12,3%	9,4%
Relatieve performance	1,73%	1,2%	0,8%	0,9%	0,9%

9 Kosten en vergoedingen

9.1 Kosten en vergoedingen

De kosten en vergoedingen die in dit hoofdstuk staan beschreven komen, tenzij anders vermeld, ten laste van het Fonds en zodoende indirect ten laste van de Participanten. De kosten en percentages zoals hieronder vermeld zijn gebaseerd op medio 2020 en kunnen van tijd tot tijd worden aangepast. De fees zoals hieronder zijn vermeld, zijn exclusief BTW (indien van toepassing).

Kosten Beheerder

De Beheerder van het Fonds ontvangt voor het management per jaar een vergoeding van 0,45% van Intrinsieke Waarde van het Fonds. De Beheerder heeft het management van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen uitbesteed aan de Asset Manager. De kosten hiervoor komen ten laste van de Beheerder.

Het Fonds is jaarlijks een vergoeding van € 40.000 verschuldigd voor de administratieve werkzaamheden ten aanzien van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Management Overeenkomst die met de Beheerder is afgesloten.

Kosten Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar van het Fonds ontvangt per jaar een vergoeding van € 1.500.

Kosten Depositary

Voor de depositary services die de Depositary verricht, ontvangt deze een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 plus 0,004% van de Intrinsieke Waarde van het Fonds.

Kosten Custodian

Voor de bewaarneming van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen ontvangt de Custodian een vergoeding van 0,003% - 0,008% over de waarde van de beleggingen, die afhankelijk is van het land waar de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen genoteerd zijn.

Overige bewaarkosten

Daarnaast zullen overige kosten die rechtstreeks verband houden met het bewaren van de beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen worden gedragen door en rechtstreeks ten laste worden gebracht van het Fonds. De overige kosten die verband houden met het bewaren van de beleggingen in de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen zijn transactiekosten. Dit zijn kosten die samenhangen met de koop en verkoop van activa en kunnen bestaan uit belastingen, kosten van de makelaar in financiële instrumenten, spreads tussen bied- en laatprijzen, valutakosten, settlementkosten en de verandering in de marktprijs als gevolg van de transactie. De aankoopkosten maken deel uit van de verkrijgingsprijs van de desbetreffende financiële instrumenten en worden indien de waardering plaatsvindt tegen beurswaarde verwerkt in de ongerealiseerde koersresultaten. Verkoopkosten worden verantwoord in de gerealiseerde Intrinsieke Waarde van het Fonds.

Overige fondskosten

Naast de eerder genoemde kosten kunnen kosten ten laste van het fondsresultaat in rekening worden gebracht voor diensten van andere externe partijen. Zo is het wettelijk noodzakelijk om jaarlijks een accountantscontrole op de jaarrekening te laten plaatsvinden, waarvoor kosten in rekening worden gebracht. De desbetreffende accountantscontrole wordt uitgevoerd en in rekening gebracht door KPMG Accountants N.V.

Andere voorbeelden van kosten die van het fondsresultaat worden afgetrokken zijn kosten voor fiscaal advies, juridisch advies, notariële kosten en rentekosten.

Bezoldigingen en voordelen leden Raad van Advies

Er worden geen vergoedingen uitbetaald of toegekend aan de leden van Raad van Advies. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

10 Informatieverstrekking en klachten

10.1 Verslaggeving

De Beheerder maakt jaarlijks binnen zes maanden na verstrijken van het boekjaar het jaarverslag van het Fonds openbaar door middel van publicatie daarvan op de Website van de Beheerder. Het jaarverslag omvat het verslag van de Beheerder, de jaarrekening, een risicoparagraaf inclusief een beschrijving van beheersystemen en de overige gegevens als bedoeld in Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en hetgeen bepaald is bij en krachtens de Wft.

De Beheerder geeft jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar een halfjaarbericht uit met daarin opgenomen de cijfers over de eerste helft van het boekjaar. Dit halfjaarverslag zal aan Participanten van het Fonds ter beschikking worden gesteld op de Website van de Beheerder.

Exemplaren van de gepubliceerde (half)jaarcijfers zijn tevens kosteloos verkrijgbaar aan het kantooradres van de Beheerder. Naast de (half)jaarcijfers zal de Beheerder eenmaal per jaar het Essentiële informatiedocument actualiseren en publiceren op de website van de Beheerder.

10.2 Overige informatievoorziening

Beschikbare informatie over het Fonds en de Beheerder

De AIFMD-vergunning van de Beheerder van het Fonds evenals de Fondsvoorwaarden liggen ter inzage op het kantooradres van de Beheerder.

Aan Participanten wordt op verzoek tegen maximaal de kostprijs een kopie van de AIFMD-vergunning en/of de Fondsvoorwaarden verstrekt.

De gegevens over de Beheerder en de Depositary van het Fonds die op grond van de wet zijn opgenomen in het handelsregister, liggen ter inzage op het kantooradres van de Beheerder. Aan Participanten wordt op verzoek tegen ten hoogste de kostprijs een kopie van handelsregistergegevens verstrekt.

Maandelijks informatieverstrekking

Het Fonds zal mededelingen doen en periodiek informatie verstrekken op de website www.asrrealestate.nl.

Op de website wordt maandelijks de volgende informatie van het Fonds middels factsheets gepubliceerd:

- De totale waarde van de beleggingen;
- Een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- Het aantal uitstaande Participaties;
- De meest recent bepaalde Intrinsieke Waarde van een Participatie in het Fonds, onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke Waarde van een Participatie in het Fonds plaatsvond.

Overige communicatie

Indien er (ad hoc) gecommuniceerd dient te worden over zaken gerelateerd aan het dagelijks beheer van het Fonds zal er rechtstreeks contact gelegd worden door de Fund Director en/of het Fonds Management Team met de (vertegenwoordigers van) Participanten over de vervolgstappen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan wijzigingen in de fondsvoorwaarden en/of -dienstverlening als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving.

10.3 Klachten

De Beheerder draagt zorg voor een adequate behandeling van klachten van Participanten. Klachten kunnen schriftelijk worden ingediend, gericht aan de Beheerder op onderstaand adres.

ASR Real Estate B.V.
Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht

11 Fiscale Aspecten

Hierna volgt een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds. Het betreft een overzicht op hoofdlijnen. Het overzicht is daarnaast gebaseerd op de fiscale wetgeving en jurisprudentie zoals van kracht op het moment van verschijnen van dit Prospectus, met dien verstande dat bepalingen eveneens met terugwerkende kracht ingevoerd kunnen worden. Iedere potentiële Participant wordt aangeraden om advies in te winnen bij een fiscaal adviseur met betrekking tot zijn of haar specifieke fiscale positie in het geval van een Participatie in het Fonds. Indien via een verzekeringsproduct of een ander product dat in het Fonds belegt wordt geparticipeerd, wordt geadviseerd de fiscale aspecten van dat product te raadplegen.

Fiscale aspecten voor het fonds

Vennootschapsbelasting

Het Fonds heeft de fiscale status van een besloten fonds voor gemene rekening. Een besloten fonds voor gemene rekening is fiscaal transparant en derhalve niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting of dividendbelasting. Dit betekent dat het Fonds geen vennootschapsbelasting verschuldigd is over de door haar behaalde resultaten. Ook behoeft het Fonds over eventuele uitkeringen geen dividendbelasting in te houden. Fiscaal worden alle resultaten van het Fonds rechtstreeks voor toepassing van de Nederlandse belastingwetgeving toegerekend aan de Participanten op basis van ieders gerechtigdheid tot de resultaten van het Fonds. Om beslotenheid van het Fonds te waarborgen zijn de Participaties niet verhandelbaar of overdraagbaar aan anderen dan het Fonds. De beslotenheid van het Fonds is schriftelijk bevestigd door de Belastingdienst.

Bronheffing op het rendement van buitenlandse beleggingen

Een belegging in aandelen of in vastrentende waarden kan onderworpen zijn aan een belasting in het betreffende buitenland bronland. Omdat het Fonds fiscaal transparant is, zal het Fonds zelf geen aanspraak kunnen maken op verdragsbescherming. Vermindering of verrekening van eventuele buitenlandse bronbelastingen kan in principe alleen worden geclaimd door de Participanten zelf met betrekking tot de aan hen toegerekende resultaten van het Fonds, mits uiteraard de Participant op zich zelf hiervoor in aanmerking komt. Of vermindering van buitenlandse bronbelasting kan worden verkregen is (mede) afhankelijk van de kwalificatie van het Fonds in het betreffende land.

In sommige door Nederland gesloten verdragen ter voorkoming van dubbele belastingheffing is het mogelijk gemaakt dat de Beheerder namens de Participanten een verzoek tot vermindering van buitenlandse bronbelasting doet.

De Beheerder en de Juridisch Eigenaar zullen geen vermindering van bronbelasting claimen, op basis van belastingverdragen, Europees recht, specifieke tegemoetkomingen op basis van toepasselijk nationaal recht of anderszins (bijvoorbeeld specifieke tegemoetkomingen voor vrijgestelde pensioenfondsen en andere instellingen), tot een lager tarief dan het algemene tarief dat geldt voor portfoliodividenden respectievelijk interest op basis van toepasselijke belastingverdragen. Deze tarieven kunnen per jurisdictie en per belastingverdrag verschillen.

Participanten zijn verplicht om, voor zover wettelijk toegestaan, bestaande en toekomstige rechten op vermindering van bronbelasting, aan de bron of via teruggaaf, over te dragen en akkoord te gaan met een dergelijke overdracht aan de Juridisch Eigenaar, die deze rechten zal houden namens het Fonds, en iedere handeling te verrichten die nodig is of verzocht wordt door de Beheerder of Juridisch Eigenaar met het oog op dat doel. Indien een overdracht in juridische zin niet mogelijk is, zal de Participant medewerking verlenen aan alle handelingen die nodig zijn om het Fonds in economische zin in dezelfde positie te plaatsen als waarin het Fonds zou hebben verkeerd indien een overdracht in juridische zin wel mogelijk zou zijn en zou plaatsvinden.

Ten behoeve van het claimen van vermindering van buitenlandse bronbelasting gelden bepaalde kwaliteitseisen. Iedere Participant vrijwaart de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de andere Participanten voor de gevolgen van het niet voldoen aan deze eisen of de voorwaarden die gelden voor toepassing van de hierboven beschreven vermindering van bronbelasting of het niet voldoen aan enige informatie- of medewerkingsverplichting in dit verband, waarbij deze Participant zich niet kan beroepen op enige mogelijkheid om per Participant op individuele basis om vermindering van de relevante bronbelasting te verzoeken. De Beheerder daarnaast kan ter discretie bepalen dat een Participant, die niet aan de kwaliteitseisen voldoet, wordt uitgekocht of ondergebracht.

Participanten zijn verplicht om de door de Beheerder of Juridisch Eigenaar verzochte informatie aan te leveren en alle medewerking te verlenen die nodig is voor de vaststelling van hun verdragspositie, het claimen van vermindering van bronbelasting als hierboven omschreven en het economisch doen toekomen aan het Fonds of participatie van het aan hen toerekenbare deel van enig recht op vermindering van bronbelasting ten aanzien van beleggingen van het Fonds. Participanten geven een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder en de Juridisch Eigenaar om alle handelingen namens hen te verrichten in verband met het voorgaande. Bovendien zijn Participanten verplicht om per ommekeer de Beheerder en de Juridisch Eigenaar schriftelijk te informeren over het niet langer voldoen aan de voorwaarden of enig feit of enige omstandigheid die hiertoe kan leiden. De hierboven beschreven verplichtingen van Participanten blijven ook na een eventuele uittreding door de betreffende Participant gelden.

Afhankelijk van het type belegging van het Fonds, wordt gekeken of er behoefte bestaat aan verdragstoepassing om eventuele buitenlandse bronheffing te reduceren en, zo ja, of en hoe toegang kan worden verkregen tot een belastingverdrag.

Fiscale aspecten voor de participant

Aangezien het Fonds fiscaal volledig transparant is, worden alle resultaten van het Fonds voor toepassing van de Nederlandse belastingwetgeving fiscaal rechtstreeks toegerekend aan de Participanten op basis van ieders gerechtigdheid tot de winsten van het Fonds. Participanten die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting zullen dan ook voor de aan hen toegerekende resultaten uit het Fonds in de belastingheffing worden betrokken.

Automatische uitwisseling van informatie

Op grond van Richtlijn 2011/16/EU (zoals aangepast door Richtlijn 2014/107/EU en Richtlijn 2015/2376) en de implementatie daarvan in de Nederlandse wet, is het Fonds verplicht Participanten te identificeren en hun fiscale woonplaats te bepalen. Als de fiscale woonplaats van een Participant een staat is waarmee Nederland informatie uitwisselt, zal Nederland via de Belastingdienst automatisch financiële informatie van de Participant met deze staat uitwisselen. Gegevens van Participanten kunnen daarom worden uitgewisseld met de belastingautoriteiten van andere staten. Als gevolg daarvan zijn Participanten verplicht om bepaalde gegevens, waaronder gegevens met betrekking tot de identiteit en fiscale woonplaats van de Participant, aan het Fonds te verstrekken. Het Fonds behoudt zich het recht voor om Participanten die niet de gevraagde informatie verstrekken te weigeren.

FATCA

De Hiring Incentives to Restore Act is Amerikaanse wetgeving en aangenomen in maart 2010. Onderdeel van deze wetgeving is de FATCA wetgeving. Het doel van FATCA is om met medewerking van financiële instellingen gegevens van Amerikaanse belastingplichtigen met financiële bezittingen aangehouden buiten de Verenigde Staten te rapporteren aan de Amerikaanse Belastingdienst ter voorkoming van belastingontduiking. Financiële instellingen gevestigd buiten de Verenigde Staten die niet meewerken aan FATCA lopen het risico onderworpen te worden aan 30% Amerikaanse heffing op verkoopopbrengsten en inkomsten.

Nederland heeft een overeenkomst gesloten met de Verenigde Staten om op automatische basis gegevens uit te wisselen met de Verenigde Staten met betrekking tot Amerikaanse belastingplichtigen (de Intergovernmental Agreement). Nederlandse financiële instellingen die onder de reikwijdte van deze overeenkomst vallen zijn verplicht om zich te registreren bij de Amerikaanse Belastingdienst (IRS) en om aan de Belastingdienst gegevens te verstrekken van klanten die binnen de reikwijdte van de Intergovernmental Agreement vallen. De Belastingdienst zal op haar beurt deze gegevens automatisch uitwisselen met de IRS. Het Fonds is een financiële instelling in de zin van FATCA en de Nederlandse implementatiewetgeving. Het Fonds is tevens geregistreerd bij de IRS als financiële instelling en zal voldoen aan de eisen van FATCA en de verplichtingen die dienovereenkomstig voortvloeien uit de Nederlandse wetgeving. Als gevolg daarvan moeten Participanten bepaalde informatie verstrekken aan het Fonds, of een distributeur door middel waarvan zij in het Fonds investeren. Deze informatie zal vervolgens automatisch worden uitgewisseld met de IRS.

Definitielijst

In dit Prospectus hebben de volgende, met een beginhoofdletter geschreven, begrippen de volgende betekenis:

AFM

Autoriteit Financiële Markten

Administrateur

De partij aan wie de administratie van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen door de Beheerder is uitbesteed; op het moment van publicatie van dit Prospectus betreft dit CACEIS Bank, Netherlands Branch

AIF-Beheerder

Een beheerder van een alternatieve beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

AIFMD

Richtlijn 2011/61/EG inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen van 8 juni 2011 (Alternative Investment Fund Managers Directive).

AIFMD Regels

De regels die voortvloeien uit de AIFMD, Level II Verordening 231/2013 van de Europese Commissie, de implementatie van deze regels in de Wft en enige andere verbindende (Europese) regel die in dit verband is opgesteld door een relevante toezichthouder of autoriteit.

ASR Nederland

ASR Nederland N.V.

ASR Property Fund N.V.

ASR Property Fund N.V., opgericht op 1 maart 2006, was vormgegeven als een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal als bedoeld in artikel 2:76a BW. De activiteiten van ASR Property Fund N.V. zullen onder de voorwaarden van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden worden voortgezet door het Fonds.

Asset Manager

De partij of partijen aan wie het beheer inzake de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen is uitbesteed.

Beursdag

Een dag waarop de beurzen in Nederland zijn geopend en beurshandel mogelijk is.

Beursgenoteerde Vastgoedaandelen

Investerings in participaties van fondsen die investeren in direct vastgoed en op een beurs genoteerd zijn (bijvoorbeeld Wereldhave, etc.).

Beheerder

ASR Real Estate B.V. tevens handelend onder de naam a.s.r. real estate.

Custodian

De financiële partij die het eigendomsrecht van de vastgoedaandelen van het Fonds vastlegt/bewaart; op het moment van publicatie van dit Prospectus betreft dit BNP Paribas Security Services SCA.

Depositary

Een onafhankelijk bewaarder als bedoeld in de AIFMD; op het moment van publicatie betreft dit BNP Paribas Security Services SCA.

Depositary Agreement:

De overeenkomst waarin de verantwoordelijkheden van de Depositary ten aanzien van het Fonds en de onderlinge verhouding tussen de Depositary, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar is vastgelegd.

Eid

Essentiële-informatiedocument.

Fonds

ASR Property Fund, een fonds voor gemene rekening.

Fonds Management Team

Het team dat binnen de Beheerder is belast met werkzaamheden ten behoeve van het Fonds.

Fondsvoorwaarden

De voorwaarden die de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en iedere Participant regelen.

Fund Director

De natuurlijk persoon die het bestuur van de Beheerder ondersteunt bij het beheer van het Fonds. De Fund Director wordt op zijn beurt ondersteund door het Fonds Management Team en de Raad van Advies.

Handelsdag

Een dag waarop de uitgifte of inkoop van Participaties kan plaatsvinden, ook wel aangeduid als 'T'.

Intrinsieke Waarde van het Fonds

De som van de waarde van de tot het Fonds behorende activa verminderd met de tot het Fonds behorende verplichtingen, waaronder begrepen:

- a) eventuele belastingen;
 - b) naar tijdsevenredigheid, de kosten van bewaring, beheer en de overige kosten die ten laste van het Fonds komen; en
 - c) eventueel getroffen voorzieningen en aangehouden reserves;
- uitgedrukt in euro en afgerond tot twee cijfers achter de komma.

Intrinsieke Waarde van een Participatie

De Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande Participaties van het Fonds, uitgedrukt in euro en afgerond tot twee cijfers achter de komma.

Juridisch Eigenaar

De juridisch eigenaar van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:37j Wft, te weten Stichting Juridisch Eigenaar ASR Property Fund.

Management Overeenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, op basis waarvan de Beheerder het beheer voert over het Fonds.

Participant

De houder van één of meer Participaties in het Fonds.

Participantenvergadering

De vergadering van Participanten.

Participaties

De evenredige delen waarin de aanspraken van Participanten tot het vermogen van het Fonds zijn verdeeld, te berekenen in euro.

Prospectus

Dit prospectus, gedateerd 4 januari 2021, inclusief alle bijlagen.

Raad van Advies

De raad van advies van het Fonds.

Tracking Error

De mate van afwijking van de samenstelling van de portefeuille Beursgenoteerde Vastgoedaandelen van het Fonds ten opzichte van de samenstelling van de bijbehorende index.

Transactieprijs

De uitgifte- en inkooprij van de Participaties.

Website

www.asrealestate.nl

Wet Vpb

Wet op de vennootschapsbelasting van 8 oktober 1969.

Wft

Wet op het financieel toezicht.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven kan een definitie die hiervoor in het enkelvoud is omschreven, ook gebruikt worden in het meervoud (en vice versa).

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

www.asrrealestate.nl