

BIJLAGE II-G

SUPPLEMENT W&O OBLIGATIE FONDS 1

Behorend bij prospectus W&O Beleggingsfondsen.

Opgericht per 23 juli 2024 voor een periode van 5 jaar (te rekenen vanaf de startdatum) en maximaal 7 jaar voor een belegging in obligaties van uitgevende instelling Brickz 1 B.V.

Website: obligatiefondsen.wijsbeleggingsfondsen.nl

1. DEELNAME

Het W&O Obligatie Fonds 1 is een closed-end beleggingsfonds en een Subfonds van het paraplufonds W&O Beleggingsfondsen. De looptijd van het Subfonds is minimaal 5 jaar (te rekenen vanaf de startdatum) en maximaal 7 jaar waarbij tussentijds door het Subfonds geen participaties worden ingekocht op verzoek van participant. Het Subfonds is geschikt voor beleggers met een **lange beleggingshorizon van 7 jaar of langer**, waarbij men een hoog rendement nastreeft. Het Subfonds kwalificeert als een grijs product overeenkomstig artikel 6 SFDR. Duurzaamheidsrisico's worden niet relevant geacht, aangezien de risico's van tevoren niet meetbaar zijn van de onderliggende verzameling van activa en/of vorderingen.

2. DOELSTELLING

Het W&O Obligatie Fonds 1 beoogt voor beleggers een maandelijkse uitkering ter hoogte van 5,7% op jaarbasis (na aftrek van de beheervergoeding) over het participatiebedrag. De eerste uitkering wordt drie maanden na de start van het Subfonds overgemaakt op de rekening die de participant aanhoudt bij de Stichting W&O Beleggingsfondsen. Het Subfonds hanteert geen benchmark.

3. BELEGGINGSBELEID

Het Subfonds belegt in obligaties, uitgegeven door Brickz 1 B.V. (hierna: Brickz), waarbij het recht op rente en de hoofdsom wordt gedekt door een onderliggende verzameling van activa en/of vorderingen op de opbrengsten van Nederlandse vastgoedhypotheken. De onderliggende verzameling activa bestaat hoofdzakelijk uit hypotheken op huurwoningen en hypotheken op commercieel vastgoed gelegen in Nederland. Daarbij wordt een spreiding aangebracht over verschillende risicofactoren zoals activa, schuldenaars, schuld-waardeverhouding (Loan to Value), kredietwaardigheid, liquiditeit en geografische spreiding van de activa.

Brickz zal enerzijds leningen verstrekken aan professionele vastgoedbeleggers voor vastgoed ten behoeve van de commerciële verhuur en anderzijds leningen verstrekken aan ondernemers ten behoeve van bedrijfsmatig vastgoed voor eigen gebruik door de onderneming.

De basisvaluta van het Subfonds is de euro.

Indien de Beheerder hiertoe aanleiding ziet, zal zij ook liquiditeiten in de vorm van cash op een bankrekening kunnen aanhouden.

De obligaties waarin het Subfonds belegt zijn niet toegelaten tot en wordt daarmee niet verhandeld op een gereguleerde markt in financiële instrumenten waardoor deze in mindere mate verhandelbaar zijn.

De waarde van de participatie kan als gevolg van marktontwikkelingen fluctueren.

4. BELEGGINGSRESTRICTIES

De volgende beleggingsrestricties zijn van kracht voor het W&O Obligatie Fonds 1:

- Het Subfonds belegt in obligaties, die zijn uitgegeven door Brickz;
- Het totale door het Subfonds gelopen risico bedraagt niet meer dan 100% van het fondsvermogen; en
- Geen enkele vorm van hefboomwerking is toegestaan.

5. RISICO-INDICATOR (RISICO- EN OPBRENGSTPROFIEL) EN BELEGGINGSRISICO'S

Hiernaast is een risico-indicator opgenomen. De historische gegevens, zoals die voor de berekening van deze synthetische indicator zijn gebruikt, vormen niet altijd een betrouwbare indicatie van het toekomstige risicoprofiel van het W&O Obligatie Fonds 1. Deze risico-indicator is aan veranderingen onderhevig. Niet kan worden gegarandeerd dat de risico- en opbrengstcategorie gedurende het bestaan van het Subfonds ongewijzigd blijft. De indeling van het Subfonds kan in de tijd variëren. De indeling van een fonds in de laagste risico- en opbrengstcategorie [1] betekent nog niet dat er sprake is van een risicoloze belegging. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog en dat de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is.



Naast de algemene risico's die verbonden zijn aan beleggen, zijn de volgende specifieke risico's van toepassing op het Subfonds:

- Tegenpartijrisico (kredietrisico of debiteurenrisico)
- Marktrisico
- Renterisico
- Concentratierisico
- Liquiditeitsrisico
- Verhandelbaarheidsrisico
- Vervroegd aflossingsrisico
- Risico inzake de beleggingshorizon
- Inflatie­risico
- Duurzaamheidsrisico
- Verzekeringsrisico
- Juridische en fiscale risico's
- Contractrisico
- Bewaar­risico
- Risico dat leningen niet tegen de juiste en/of volledige condities kunnen worden verstrekt door de uitgevende instelling van de obligaties waarin het Subfonds belegt

Zie voor uitleg over deze risico's paragraaf 3.3 van het prospectus.

In hoofdstuk 3 van het prospectus is onder meer het liquiditeitsrisico beschreven. Hierna wordt een aanvulling gegeven op genoemd risico.

De obligaties waar het Subfonds in belegt hebben een beperkte liquiditeit en er is geen garantie dat het Subfonds deze kan verhandelen tegen een marktconforme prijs en/of binnen een redelijke periode. Het

onderpand wat ten grondslag ligt aan de obligaties waar het Subfonds in belegt heeft geen mogelijkheid tot verhandelbaarheid.

De liquiditeit uit deze onderliggende posities bestaat uit de periodieke rentebetalingen en de aflossingen, tussentijds of op einde looptijd.

Bij aflossing van onderliggende leningen zal de obligatie van de uitgevende instelling vervroegd aflossen en zal het Subfonds (na aftrek van kosten) deze bedragen pro rata aan de participanten uitkeren. In het geval dat onderliggende leningen niet kunnen aflossen voor of op het einde van de looptijd zal de uitgevende instelling verdere afspraken maken met de leningnemers om hen aan hun verplichtingen te laten voldoen en in bepaalde gevallen het onderpand en andere zekerheidsstellingen opeisen ten einde de leningnemer aan haar verplichtingen te laten voldoen.

In het kader van het voorgaande bestaat het risico dat met betrekking tot deze leningen verzuimsituaties ontstaan, waardoor in de breedte van de gehele portefeuille van de uitgevende instelling onvoldoende rentebaten zijn om de periodieke coupon richting het Subfonds uit te keren. Anderzijds bestaat het risico dat niet alle leningnemers van de uitgevende instelling de leningen in zijn geheel kunnen terugbetalen en de door de uitgevende instelling getroffen voorzieningen onvoldoende blijken om dit te overbruggen. Dan bestaat het risico dat het Subfonds aan het einde van de looptijd van het Subfonds niet het hele participatiebedrag aan de participant kan uitkeren.

Het Subfonds mitigeert de liquiditeits- en aflossingsrisico's door de uitgevende instelling alleen toe te staan leningen te verstrekken aan leningnemers die voldoende onderpand en andere zekerheidsstellingen kunnen aanleveren en een brede spreiding aan te houden over meerdere leningnemers en zekerheden. Deze kwaliteit en spreiding van onderliggend onderpand zal de uit te geven obligatie zal ook de liquiditeit hiervan bevorderen.

6. UITGEVENDE INSTELLING BRICKZ

Het W&O Obligatie Fonds 1 belegt in obligaties, welke zijn uitgegeven door Brickz. Brickz is een besloten vennootschap die hypothecaire leningen verstrekt aan uitsluitend professionele vastgoedinvesteerders en ondernemers. De leningen die Brickz verstrekt aan investeerders zien op verhuurd residentieel of commercieel vastgoed terwijl de leningen verstrekt aan ondernemers zien op eigen gebruik van bedrijfsmatig vastgoed ten behoeve van de eigen onderneming. Ter meerdere zekerheid van terugbetaling van de leningen die Brickz verstrekt, verkrijgt zij te allen tijde het eerste recht van hypotheek op het onder te zetten vastgoed, het eerste recht van pand op de onderliggende huurovereenkomsten en roerende zaken en borgstellingen van ondernemers voor zover een lening wordt verstrekt aan een rechtspersoon.

Bij de beoordeling van leningaanvragen voert Brickz een grondige analyse uit op zowel het onder te zetten vastgoed, de onderliggende huurders en huurstromen en de financiële gegoedheid van de leningnemers. Met haar analyse beoogt Brickz een gematigd risicobeleid te voeren dat wegblijft van hoge krediet- of reputatierisico's. Gewogen gemiddeld is de schuld-waardeverhouding (Loan to Value) op portefeuilleniveau maximaal 65%.

Brickz is een gelieerde vennootschap van de Beheerder. Een bestuurslid van de Beheerder kan tevens een bestuurslid van Brickz zijn. De enige directe aandeelhouder van de Beheerder is Wijs & Van Oostveen Beheer B.V. Deze laatste vennootschap is tevens indirect meerderheidsaandeelhouder van Brickz. Wijs & Van

Oostveen Beheer B.V. en haar uiteindelijk belanghebbenden kunnen zowel invloed uitoefenen op de directie van de Beheerder als de directie van Brickz. Deze invloed kan onder meer toezien op de activiteiten en de beloning. Hierdoor kan in potentie een belangenconflict ontstaan. De prijs waartegen de obligatie wordt gekocht of verkocht, kan beïnvloed worden door het feit dat zowel de Beheerder als Brickz deel uitmaken van dezelfde groep. Dit kan resulteren in een transactieprijs die niet marktconform is en niet in het beste belang van het Subfonds is. De markt voor vastgoedleningen op bedrijfs- en beleggingspanden wordt in Nederland breed gedragen door de diverse banken en andere aanbieders waarbij de voorwaarden (incl. rentetarieven) zeer concurrerend zijn. Dit geldt ook voor de kosten van dienstverlening door de diverse partijen, inclusief de dienstverlening die Brickz verricht. De Beheerder zal alle transacties verrichten tegen concurrerende en marktconforme voorwaarden. Tevens kunnen medewerkers van Brickz in dienst treden bij W&O Personeels-B.V. en vanuit deze entiteit werkzaamheden verrichten voor de Beheerder. Deze medewerkers zullen echter nimmer werkzaamheden verrichten die verband houden met een belegging van een betreffend Subfonds in financiële instrumenten waarvan Brickz de uitgevende instelling is.

De volgende transacties worden verricht met Brickz: aankopen door het Subfonds in de door Brickz uitgegeven obligaties. De waardebepaling wordt uitgevoerd door een of meer bij de transactie betrokken partijen.

7. EIGENSCHAPPEN, VERGOEDINGEN EN KOSTEN

Algemeen	W&O Obligatie Fonds 1	
Denominatie	EUR	
ISIN	NL0015001ZR8	
Netto Intrinsieke Waarde-vaststelling	Maandelijks. De Netto Intrinsieke Waarde zal worden bepaald op basis van de waardering van Brickz, de uitgevende instelling.	
De meest recente totale intrinsieke waarde van het Subfonds	NVT	
De meest recente intrinsieke waarde van een participatie	NVT	
Startdatum	1 oktober 2024	
Einddatum (tenzij gebruik wordt gemaakt van de Extensiemogelijkheid)	1 oktober 2029	
Minimaal toetredingsbedrag	EUR 10.000	
Uitkering aan participant	Aan de participant wordt maandelijks een uitkering gedaan ter hoogte van 5,7% op jaarbasis over het participatiebedrag. Het eerste jaar zal dat minder dan 5,7% zijn, aangezien over de eerste drie maanden (oktober, november en december) van het eerste jaar, geen uitkering wordt gedaan.	
Beheervergoeding	0,6%	Deze beheervergoeding is reeds in mindering gebracht op de door de participant te ontvangen uitkering. Door het Subfonds wordt van Brickz op jaarbasis 6,3% ontvangen. Hiervan beoogd het Subfonds 5,7% aan de participanten uit te keren en van het percentage van 6,3% zal 0,6% aan de Beheerder worden uitgekeerd (deze

		uitkering wordt maandelijks ten laste van het fondsvermogen gebracht].
Transactiekostenvergoeding	NVT	
Kosten promotie	NVT	
Kosten digitale applicaties	NVT	
Accountants-, advies- en curatorkosten	NVT	
ICT kosten	NVT	
Overig	NVT	
Toetreding	Het Subfonds beoogt 3 miljoen euro aan participaties uit te geven. De inschrijvingsperiode start op 30 augustus 2024 en sluit op 25 september 2024. De Beheerder behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten voor om de inschrijving vervroegd te sluiten indien voor de sluitingsdatum een resultaat van 5 miljoen euro is behaald. Op 26 september 2024 wordt beoordeeld of op dat moment op minstens 75% van 3 miljoen euro aan participaties is ingeschreven. Vervolgens zijn er de volgende twee mogelijkheden: • Op minstens 75% van 3 miljoen euro aan participaties is ingeschreven In dit geval gaat het fonds per 1 oktober 2024 van start. De toewijzing van de participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijvingen. Indien het bedrag aan ingeschreven participaties hoger is dan 5 miljoen euro wordt het verschil tussen het bedrag aan ingeschreven participaties en het bedrag van 5 miljoen euro terug gestort naar de bankrekening van de inschrijvers. Het terugstorten van dit surplus door de Beheerder geschiedt eveneens op volgorde van binnenkomst van inschrijvers. De participanten hebben na drie maanden, te rekenen vanaf 1 oktober 2024, recht op een maandelijks uitkering. De eerste maandelijks uitkering wordt per begin januari 2025 overgeboekt. Eventuele gedurende de termijn van genoemde drie maanden ontvangen inkomsten zullen ten bate van het Subfonds en daarmee ten bate van de participant zijn. • Op minder dan 75% van 3 miljoen euro aan participaties is ingeschreven In dit geval gaat het fonds niet van start, worden er geen aankoopkosten in rekening gebracht en worden alle gestorte bedragen terug geboekt naar de betreffende bankrekening van de inschrijvers.	
Toetredingskosten	0,95%. Deze kosten komen bovenop het aankoopbedrag en zullen worden verrekend met de eerste twee maandelijks uitkeringen, te weten in januari en februari 2025.	
Uittreding/Afwikkeling	De participaties van het Subfonds zijn niet overdraagbaar.	

	Na einde looptijd zal de participant zijn participatiebedrag, na aftrek van de afwikkelingskosten, terug ontvangen.
Uittredingskosten/ Afwikkelingskosten	Zowel bij tussentijdse uitkering van participatiebedragen als bij afwikkeling van het Subfonds aan het einde van de looptijd worden uittredingskosten/afwikkelingskosten van 1% over het door het Subfonds aan de participant terug te betalen participatiebedrag in rekening gebracht. Deze kosten worden door het Subfonds ingehouden van het terug te betalen participatiebedrag.
Extensie- en opschortmogelijkheid	
Extensiemogelijkheid looptijd Subfonds	De Beheerder heeft na einde looptijd van het Subfonds maximaal twee maal het recht om de looptijd van het Subfonds tot maximaal 1 jaar te verlengen, indien dat in het belang van de participant is. Een voorbeeld van zo een situatie is indien na het verstrijken van de looptijd het economisch klimaat dusdanig verslechterd is dat de aflossing van de obligaties van de uitgevende instelling Brickz niet (geheel) mogelijk is, omdat de integrale aflossing van leningen uitgegeven door Brickz op dat moment niet voor alle uitgegeven leningen mogelijk is. In een dergelijk geval kan de Beheerder van het Subfonds besluiten tot verlenging van de looptijd van het Subfonds. De Beheerder kan daarmee een economisch herstel afwachten, waardoor er een kans bestaat dat deze leningen in een later stadium alsnog integraal afgelost kunnen worden en verliezen op de obligaties van de uitgevende instelling Brickz voorkomen worden. In een geval als dit vindt verlenging plaats voor zover het de nog niet afgeloste leningen betreft.
Vervroegde afwikkeling	De Beheerder heeft na afsluiting van de inschrijffperiode te allen tijde het recht om het Subfonds vervroegd af te wikkelen, indien dit in het belang van de participanten is.
Oprichtingskosten	NVT

8. VERGELIJKEND KOSTENOVERZICHT

Aangezien het Subfonds sinds kort is opgericht, is er nog geen vergelijkend kostenoverzicht beschikbaar.