

Prospectus

# Dutchveste Calandria C.V.



Annexum heeft  
een unieke  
vastgoedbelegging  
voor u geselecteerd in  
Den Haag

BELEGGEN IN EEN UNIEK NEDERLANDS VASTGOED CONCEPT



DUTCHVESTE CALANDRIA C.V.

## BELANGRIJKE INFORMATIE

Dit Prospectus wordt exclusief en op vertrouwelijke basis uitgereikt aan een beperkt aantal geïnteresseerden. Deze beleggers worden geacht over de noodzakelijke specifieke vastgoed kennis te beschikken om te bepalen of ze de risico's inherent aan een investering in het Fonds accepteren. Beleggers zullen verder zelf dienen te bepalen of een belegging in het Fonds voor hun passend is gelet op hun beleggingsdoelstelling, risicoperceptie, kennis en ervaring, financiële draagkracht en beleggingshorizon. Dit Prospectus wordt uitgereikt met als enig doel om bepaalde informatie te verschaffen die behulpzaam is bij het beoordelen van een (directe of indirecte) investering in het Fonds. Beleggers dienen dit hele Prospectus te lezen. In het bijzonder dienen zij de hoofdstukken "Belangrijke Informatie" en "Risicofactoren" te lezen waarin de elementen van het aanbod en daarmee gepaard gaande risicofactoren staan beschreven die zorgvuldig overwogen dienen te worden alvorens het besluit te nemen om te investeren in de Participaties.

Dit Prospectus behelst geen aanbod van Participaties aan het publiek. Het is bestemd voor privé en exclusief gebruik door de beleggers aan wie het is verschaft, inclusief zijn werknemers, functionarissen en adviseurs, met als enig doel om een investering in het Fonds te beoordelen. Niemand anders dan de belegger aan wie dit Prospectus is aangeboden (door een van de Initiatiefnemers en/of een van de Beheerders) mag hierop afgaan. Evenmin mag dit Prospectus worden gereproduceerd, verspreid, gepubliceerd, gekopieerd of openbaar gemaakt aan anderen of gebruikt worden voor andere doeleinden.

Dit Prospectus is uitgegeven door het de Beheerder. Niemand heeft toestemming om enige verklaring te doen of enige informatie te verschaffen met betrekking tot de Participaties of het Fonds, behalve de informatie die dit Prospectus bevat. Op enige informatie of verklaring die niet in dit Prospectus staat, mag niet worden afgegaan als zijnde geautoriseerd door de Beherend Vennoot danwel de Beheerder van het Fonds.

Het Fonds behoudt zich het recht voor om de voorwaarden van het aanbod van Participaties zoals beschreven in dit Prospectus, aan te passen. In aanvulling hierop kan de informatie in dit Prospectus gewijzigd, geactualiseerd, aangevuld en aangepast worden. Door het verschaffen van dit Prospectus nemen noch de Beherend Vennoot, noch de Beheerders noch hun respectievelijke bestuurders, functionarissen, werknemers, agenten en/of adviseurs de verplichting op zich (maar behouden zich wel het recht daartoe voor) om een ontvanger te voorzien van toegang tot enige bijkomende informatie en/of advies of om enige onnauwkeurigheid en/of onjuistheden in zulke informatie en/of advies te corrigeren. Echter, als sprake is van een materiële aanpassing zal een aangepaste versie van dit Prospectus of een aanvullend document worden verspreid aan de ontvangers van dit Prospectus (behalve aan degenen wier inschrijving op Participaties is afgewezen), al naar gelang de omstandigheden. De overhandiging van dit Prospectus is onder geen enkele omstandigheid een verklaring of impliceert dat de informatie hierin juist is op een datum gelegen na de datum van dit Prospectus.

Dit Prospectus beoogt niet uitputtend te zijn of noodzakelijk alle informatie te bevatten die een belegger wenst bij het beslissen of hij wel of niet deelmeent in het Fonds. Dit Prospectus en de Fonds Documenten zijn opgesteld uitsluitend om beleggers te helpen bij hun eigen beoordeling van een eventuele deelname in het Fonds en bij het nemen van een zelfstandig besluit daartoe. Naar beste weten en mening van de Beherend Vennoot en de Beheerders na het betrachten van alle redelijke zorgvuldigheid in de samenstelling ervan is de informatie als vervat in dit Prospectus in overeenstemming met de

feiten en zijn geen feiten of omstandigheden achterwege gebleven die afdoen aan de juistheid ervan.

Bepaalde informatie aangaande economische trends en resultaten die hierin zijn opgenomen, zijn gebaseerd op of afgeleid uit informatie verschaft door derden. Alhoewel de Beherend Vennoot en de Beheerder deze bronnen betrouwbaar achten, heeft noch de Beherend Vennoot, noch de Beheerder, zulke informatie geverifieerd en om deze reden wordt geen enkele verklaring, garantie of toezegging afgegeven, expliciet of impliciet, en geen aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid aanvaard door de Beherend Vennoot en de Beheerder met betrekking tot de juistheid of volledigheid van zulke informatie.

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Participaties, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Participaties en de voorwaarden van het aanbod van Participaties, inclusief de daarbij betrokken risico's. Een deelname in het Fonds door inschrijving op de Participaties zal aanzienlijke risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte handelbaarheid van de Participaties. Beleggers moeten de financiële draagkracht en bereidheid hebben om de risico's inherent aan een investering in het Fonds te accepteren, al naar gelang de omstandigheden.

De Beherend Vennoot, danwel de Beheerder zijn op grond van toepasselijk recht verplicht om bepaalde procedures uit te voeren met betrekking tot, en om specifieke informatie te vragen aan, alle toekomstige Beleggers met als doel hun identiteit vast te stellen en te verifiëren. De gedetailleerde informatie die voor dit doel vereist is hangt af van de aard van de investerende entiteit of persoon en kan mede inhouden details van de vennootschap, het instituut en de structuur van het samenwerkingsverband en bewijs van de identiteit van de individuen in de vorm van kopieën van paspoorten en bewijs van het privé woonadres. Deze procedures moeten volledig worden afgerond voordat een persoon kan worden toegelaten als houder van Participaties. Toekomstige Beleggers zal worden gevraagd om contactgegevens te verschaffen van een contactpersoon met wie overleg kan worden gevoerd over de verificatie van de identiteitsvereisten en aan wie eventuele aanvullende informatieverzoeken kunnen worden gericht. De Beherend Vennoot en de Beheerder behouden zich het recht voor om te vragen naar, en de identiteit te verifiëren van, de uiteindelijke begunstigde van de Participaties.

### Vertrouwen van Beleggers op informatie in dit Prospectus

Beleggers moeten de inhoud van dit Prospectus niet beschouwen als een advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Zij moeten zich (laten) informeren met betrekking tot: (a) de juridische vereisten binnen hun eigen jurisdicties voor de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van de Participaties, (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Participaties waar zij mogelijk mee te maken (kunnen) krijgen, en (c) de fiscale consequenties welke van toepassing kunnen zijn als gevolg van de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van Participaties. Beleggers moeten uitsluitend afgaan op hun eigen adviseurs (waaronder voor dit doeleinde uitdrukkelijk niet begrepen de in dit Prospectus genoemde partijen, althans niet in hun hoedanigheid van bij deze structuur betrokken entiteiten en personen), inclusief hun juridisch, fiscaal en financieel adviseurs en accountants, met betrekking tot juridische, fiscale, investerings- of enige andere zaken gerelateerd aan het Fonds en hun deelname daarin.

De inhoud van dit Prospectus is in zijn geheel onderworpen aan de Fonds Documenten, zie hoofdstuk "Bijlagen".

## Bijzondere opmerking over toekomstgerichte opmerkingen

Dit Prospectus bevat opmerkingen welke toekomstgerichte opmerkingen zijn of als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte opmerkingen kenmerken zich door het gebruik van toekomstgerichte termen, waaronder: ‘geloven’, ‘schatten’, ‘anticiperen’, ‘prognosticeren’, ‘verwachten’, ‘beogen’ en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor en omvatten opmerkingen aangaande de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Fonds wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en dividendbeleid van het Fonds. Naar hun aard brengen toekomstgerichte opmerkingen risico’s en onzekerheden met zich mee aangezien zij gerelateerd zijn aan gebeurtenissen en afhangen van omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst. Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De huidige beleggingsresultaten van het Fonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het dividendbeleid in de periode na de aanbieding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het dividendbeleid van het Fonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het hoofdstuk “Risicofactoren”, te lezen voor een verdere behandeling van factoren die het toekomstige resultaat van het Fonds kunnen beïnvloeden.

Elke referentie in dit Prospectus aan prestaties en resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor toekomstige prestaties en resultaten. De waarde van een investering in het Fonds kan fluctueren.

**Door ontvangst van dit Prospectus gaat de ontvanger onvoorwaardelijk akkoord met vrijwaringen als opgenomen in dit Prospectus en stemt de ontvanger er tevens mee in de informatie gegeven in dit Prospectus strikt vertrouwelijk te houden.**

# Inhoudsopgave

	PAGINA
1. Samenvatting	8
2. Risicofactoren	11
3. Juridische aspecten	15
3.1 Structuur	15
3.2 Verslaglegging	19
3.3 Waarderingsgrondslagen	20
4. Fiscale aspecten	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Fiscale behandeling van het fonds	22
4.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	22
4.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	24
5. De initiatiefnemer	25
6. Relevante markten	27
7. De belegging	28
8. Financiële kenmerken	31
8.1 De investering	31
8.2 De financiering	32
8.3 Exploitatie prognose	33
8.4 Gevoeligheidsanalyse	36
8.5 Huurinkomsten	36
8.6 Uitgaven	37
8.7 Uitkeringsbeleid	38
8.8 Verkoop	38
8.9 Totaal rendement	40
8.10 BTW	41
9. Overige informatie	42
9.1 Deelname	42
9.2 Onderzoeksrapport accountant	42
9.3 Overige informatie	42
9.4 Verklaring van de beheerder	43
10. Definities en Interpretatie	44
Bijlage A. CV bepalingen	52
Bijlage B. Statuten Stichting Bewaarder Dutchveste	64
Bijlage C. Overeenkomst inzake Beheer	67
Bijlage D. Overeenkomst inzake Bewaring	71
Bijlage E. Adviseurs en relaties	75
Bijlage F. Waardebrief taxatie	76
Bijlage G. Onderzoeksrapport accountant	78



## 1. Samenvatting

*Begrippen in dit Prospectus beginnend met hoofdletters hebben de betekenis als daaraan gegeven in het hoofdstuk "Definities en Interpretatie".*

In dit Prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in het Fonds. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerend goed fonds aan. Het Fonds is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht.

### Fonds

Het doel van het Fonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Object. Het Object betreft een (appartementrecht op) een statig maar toch dynamisch complex in het Laakkwartier te Den Haag met een bruto vloeroppervlak van ca. 1.434 m<sup>2</sup>. In het Object is een zorgcentrum gevestigd waar diverse medische dienstverleners onder één dak zijn gehuisvest, zoals: huisartsen, tandartsen, apotheek, diëtist, fysiotherapeuten, oefentherapeuten, huidtherapeut en psychologen, etc.

De exploitatie van het Object zal voor rekening en risico van de Beleggers geschieden. Het Object zal op termijn worden verkocht, waartoe door de Vennoten bij meerderheid van stemmen zal worden besloten.

Aangezien de hypothecaire geldlening 'non-recourse' is, heeft de externe geldverstrekker naast de huur- en verzekeringspenningen alleen het Object als zekerheid. Bij eventuele tekorten kan zij de Beleggers niet rechtstreeks aanspreken. De Beleggers zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor verbintenissen van het Fonds.

Bij beleggingen in onroerend goed is het over het algemeen aan te raden een beleggingshorizon van ten minste zeven jaar te kiezen. Het Fonds heeft gekozen voor onbepaalde duur, doch in beginsel voor

ten minste zeven jaar, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde.

### Deelname

Het Fonds zal in totaal tien Participaties van EUR 140.000 elk uitgeven. Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door middel van een beleggingsrekening bij Stichting NPEX waarmee zij een vordering luidende in Participaties verkrijgen op Stichting NPEX. Stichting NPEX zal op eigen naam, doch ten behoeve van en voor rekening en risico van de Beleggers Participaties ten titel van beheer verkrijgen en administreren. De Deelnamesom vermeerderd met emissiekosten dient te worden voldaan op de bankrekening van Stichting NPEX. Na ontvangst van de Deelnamesom wordt de Belegger opgenomen in het register van het Fonds.

### Rendement

Participeren in het Fonds is een aantrekkelijke beleggingspropositie. Het geprognosticeerde enkelvoudige Exploitatieresultaat bedraagt gemiddeld 9,2% per jaar voor belastingen over een periode van circa tien jaar. Dit is exclusief een eventueel verkoopresultaat. Bij verkoop na circa tien jaar is op basis van het realistische verkoopscenario een verkooprendement geprognosticeerd van 6,3%. Dit komt overeen met een gemiddeld enkelvoudig verkooprendement van ca. 0,6% per jaar, hetgeen resulteert in een Totaal Rendement van 9,8% per jaar. Het rentepercentage zal gedurende de looptijd van de financiering (7 jaar) worden gefixeerd.

Doordat de ruimtes van het Object zijn verhuurd, door middel van geïndexeerde 15-jarige huurcontracten (ingående per december 2009), is het Fonds een belegging die zowel op korte als lange termijn uitzicht biedt op een uitstekend rendement. Daarbij biedt het Fonds de Beleggers door de geïndexeerde huurcontracten bovendien bescherming tegen inflatie. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

### Exploitatieresultaat

Het jaarlijkse Exploitatieresultaat wordt over de Beleggers verdeeld naar rato van hun kapitaaldeelname na de gedeeltelijke jaarlijkse aflossing op de hypothecaire lening.

### Verkoopopbrengst

De Beheerder zal in beginsel na zeven jaar een voorstel doen tot verkoop van (een deel van) het Object, dan wel van de overdracht van (een deel van) de Participaties, op de jaarlijkse Vergadering van Vennoten.

De verkoopopbrengst van het Object komt toe aan de Participanten onder aftrek van de volgende kosten (de "Netto Verkoopopbrengst"):

- het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- de kosten voor het ontslaan van het Object uit hypothecair verband;
- de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding; en
- de Performancevergoeding.

De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- de kosten voor het ontslaan van het Object uit hypothecair verband;
- de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding;
- de Deelnamesom; en
- een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de Deelnamesom van 8% vóór belastingen.

Kortom, de Performancevergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Beleggers hun inleg en een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de Deelnamesom van 8% vóór belastingen hebben ontvangen. Zodoende wordt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle

betrokken partijen gewaarborgd.

### Vrijstelling van de Wet op het financieel toezicht

Het Fonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de beheerder van het Fonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning op grond van de Wft. De Beheerder is echter voor het aanbieden van de Participaties niet vergunningplichtig noch prospectusplichtig ingevolge de Wft, aangezien de nominale waarde per aangeboden Participaties ten minste EUR 50.000 bedraagt. De Beheerder noch het Fonds staan daarmee, voor zover het gaat om het aanbieden van deelnemingsrechten in of het beheer van het Fonds, onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank.

### Juridische structuur

De juridische eigendom van het Object wordt verkregen door de Stichting Bewaarder Dutchveste. Dutchveste Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van het Fonds. Het beheer van het Fonds wordt door de Beherend Vennoot opgedragen aan de Beheerder. De Beheerder oefent reeds beheeractiviteiten uit ten behoeve van tien eerdere vastgoedbeleggings-cv's te weten: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V. en The Globe Den Haag C.V. Tevens voert de Beheerder de directie over het onder toezicht van de AFM staande Vastgoed Fundament Fonds N.V. en Dutch Microfund N.V. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. Ook beheert de Beheerder de internationale hotelportefeuille van European Hospitality Properties N.V. In november 2009 is Annexum gefuseerd met Bakkenist & Emmens, waardoor sindsdien ook het beheer van de door Bakkenist & Emmens





gestructureerde beleggingsinstellingen door de Beheerder wordt uitgevoerd. Het is waarschijnlijk dat de Beheerder in de toekomst directie- en/of beheeractiviteiten zal gaan uitvoeren voor andere vastgoedbeleggingsinstellingen.

De CV-overeenkomst, de Overeenkomst inzake Beheer en de Overeenkomst inzake Bewaring zijn aangehecht als bijlagen bij dit Prospectus.

### Belastingen

Deelname aan het Fonds biedt u de mogelijkheid om een aantrekkelijke belegging te realiseren, met een hoog rendement, die in fiscale zin transparant is. Dit wil zeggen dat iedere belegger volgens zijn eigen fiscale status wordt belast. De inkomsten uit het Fonds worden direct toegerekend aan de Beleggers naar rato van hun kapitaaldeelname.

Waardestijging van het Object kan voor particuliere beleggers onder omstandigheden leiden tot toename van de grondslag voor de forfaitaire rendementsheffing, en derhalve tot hogere belastingdruk.

Met inachtneming van het bepaalde in het hoofdstuk "Financiële Kenmerken" zal na zeven jaar, afhankelijk van de marktomstandigheden, door de Beheerder een voorstel tot verkoop van het Object, en uiteindelijk dus opheffing van het Fonds worden gedaan. De winsten die hierbij ontstaan zijn in principe belastingvrij, tenzij de activiteiten met betrekking tot het Fonds worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of resultaat uit andere werkzaamheid (box 1) of de deelname in het Fonds behoort tot het ondernemingsvermogen van de participant (box 1) of het vermogen van een werkzaamheid van de participant (eveneens box 1). Verdere informatie over de fiscale consequenties van deelname in het Fonds vindt u in het hoofdstuk "Fiscale aspecten".

## 2. Risicofactoren

De geschiedenis heeft laten zien dat beleggingen in vastgoed zeer rendabel kunnen zijn. Om dit soort investeringen goed te kunnen beoordelen is het belangrijk dat de belegger zich bewust is van de risico's. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Fonds. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan door de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing worden genomen.

De waarde van de beleggingen kan, mede als gevolg van de onderstaand beschreven risico's, zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat Beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele inleg verloren gaat.

De Initiatiefnemer is van mening dat de in dit hoofdstuk vermelde factoren de meest significante risico's vormen die verbonden zijn aan een investering in het Fonds. Het is echter niet uitgesloten dat andere, niet beschreven, risico's zich gedurende de looptijd voordoen die van invloed kunnen zijn op de hoogte van het Exploitatieresultaat of de waarde van de Participaties.

### Marktrisico

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Dit economische klimaat kan tot gevolg hebben dat het Object in waarde daalt. Een waardedaling van het Object kan een waardedaling van de Participaties tot gevolg hebben. Het marktrisico is groter naarmate de beleggingen zich concentreren in bepaalde soorten beleggingen of beleggingen op bepaalde markten.

Het economisch klimaat is eveneens van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoedobjecten en op de verhuurmarkt. Hierdoor worden de huurprijzen die gerealiseerd kunnen worden, en daardoor

ook het Exploitatieresultaat beïnvloed. De verschillende sectoren van de vastgoedmarkt worden elk op eigen wijze door de economische omstandigheden beïnvloed.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar bepaalde beleggingen, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Dit kan tot gevolg hebben dat de waarde van een Participatie (sterk) daalt of dat bepaalde beleggingen niet (tijdig) tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht.

### Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het geprognosticeerde rendement of Totaal Rendement in de toekomst niet zal worden gerealiseerd. Het rendementsrisico is mede afhankelijk van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid.

### Lock-up risico

Het Fonds heeft een closed-end karakter, hetgeen betekent dat inkoop niet mogelijk is. Het Fonds heeft gekozen voor onbepaalde duur, doch in beginsel voor ten minste zeven jaar, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde. Gedurende deze periode kan er niet worden uitgetreden. Dit betekent dat Beleggers hun vorderingen luidende in Participaties slechts kunnen vervreemden indien hiervoor een koper kan worden gevonden. Hiertoe zal een secundaire markt worden aangeboden via NPEX, dan wel een andere partij. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar de (vorderingen luidende in de) Participaties, waardoor een Participant zijn (vorderingen luidende in) Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen. Voorts zijn participaties in besloten, fiscaal transparante vastgoed cv's beperkt verhandelbaar om aan de vereisten voor fiscale transparantie te voldoen. Dit houdt in dat alle mede-Participanten en Beleggers

binnen vier weken toestemming dienen te verlenen voor een overdracht van een (vordering luidende in een) Participatie. Het risico bestaat dat mede-Participanten en Beleggers hieraan geen medewerking verlenen, waardoor de overdracht van de (vordering luidende in een) Participatie niet kan worden uitgevoerd.

#### Leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat een huurcontracten niet zal worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een nieuwe huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van een vastgoedobject, waaraan kosten verbonden kunnen zijn. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

#### Financierings- en Renterisico

De belegging(en) van het Fonds worden deels met vreemd vermogen gefinancierd. Door deze financiering kunnen meer of grotere beleggingen aan de beleggingsportefeuille worden toegevoegd dan wanneer deze beleggingen uitsluitend met eigen vermogen zouden worden gefinancierd. Hierdoor kunnen waardemutaties van beleggingen versterkt doorwerken in de waarde van een Participatie. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger direct rendement voor de Participant kan leiden. Hiertegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van de gefinancierde beleggingen afnemen deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

Financieringen worden afgesloten voor een bepaalde looptijd. Het risico bestaat dat, na afloop van deze looptijd, geen nieuwe financiering kan worden verkregen of slechts tegen voor het Fonds nadeliger voorwaarden. In dit geval dient het

Fonds de lening af te lossen. Daarnaast bestaan er risico's die samenhangen met de financier, bijvoorbeeld het risico dat een financier in staat van faillissement of anderszins in de problemen raakt. Ook kan het voorkomen dat een financier de bestaande voorwaarden nadeliger uitlegt.

Aan financieringen worden over het algemeen bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen, zoals bijvoorbeeld loan to value ratio of debt coverage ratio. Indien aan een dergelijke voorwaarde niet meer wordt voldaan bestaat het risico dat de lening (deels) terugbetaald dient te worden of dat de bank de voorwaarden aanscherpt (bijvoorbeeld een hogere rente-opslag).

De wijze waarop het Fonds is gefinancierd staat omschreven in het hoofdstuk "Financiële kenmerken".

#### Inflatierisico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.

#### Risico's samenhangend met de Beheerder

Het Totaal Rendement van het Fonds is mede afhankelijk van het vermogen van de Beheerder om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Beheer. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de Beheerder om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en haar verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Beheer. Ondanks het feit dat de Beheer-

der op basis van de Overeenkomst inzake Beheer verplicht is steeds voldoende en ter zake kundig en ervaren gekwalificeerd eigen personeel in te zetten, is de Beheerder niet verplicht al haar tijd en personeel uitsluitend aan het Fonds ter beschikking te stellen en staat het haar vrij andere beheers- en directieactiviteiten uit te voeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen.

#### Spreidingsrisico

Het Fonds belegt slechts in één object. Dit heeft tot gevolg dat de risico's van het Fonds slechts in beperkte mate gespreid worden. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het Totaal Rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren.

#### Tegenpartij risico

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Fonds samenwerkt bij het beheer van de beleggingsportefeuille niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan risico's zoals: het debiteurenrisico, het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden geliquideerd, het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht omdat de betaling door een tegenpartij niet of niet op tijd of niet zoals verwacht plaatsvindt, het risico dat een uitgevende instelling in gebreke blijft of het risico dat levering van financiële instrumenten door een tegenpartij niet (tijdig) plaatsvindt. Tevens kan hierbij gedacht worden aan het verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarnemer of de onderbewaarnemer. Door bij het beheer van de beleggingsportefeuille uitsluitend samen te werken met gerenommeerde marktpartijen wordt het tegenpartij risico zo gering mogelijk gehouden.

#### Wet- en regelgeving risico

Een onzekere factor bij (vastgoed)beleggingen is de invloed van de politiek en regelgeving. De lokale wetgeving met

betrekking tot bijvoorbeeld bestemmingsplannen, huurbescherming en fiscale regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van vastgoedbeleggingen. Ook de overige toepasselijke regelgeving kan aan wijziging onderhevig zijn. Het is mogelijk dat wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving zowel het rendement van vastgoedbeleggingen als de waarde van de Participaties beïnvloeden. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven.

#### Risico's samenhangend met structuur

De Bewaarder zal in de toekomst mogelijk voor meerdere fondsen, te weten de Soortgelijke fondsen, optreden als bewaarder. Dit resulteert in 'besmettingsgevaar', hetgeen betekent dat het risico bestaat dat de crediteur van een Soortgelijk fonds zich verhaalt op de door de Bewaarder gehouden activa van het Fonds (geen afgescheiden vermogen). Om dit risico te beperken zal met de voornaamste crediteur, te weten de hypothecaire financier worden afgesproken dat deze zich slechts kan verhalen op het vastgoedobject (en de toekomstige kasstroom die hiermee verkregen wordt) dat met behulp van de desbetreffende financiering is aangekocht door de desbetreffende beleggingsinstelling (een zogenaamde non-recourse financiering).

#### Milieurisico

Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan het Fonds worden verplicht maatregelen te nemen, bijvoorbeeld indien asbest of bodemverontreiniging zouden worden aangetroffen, hetgeen tot kosten kan leiden.

#### Algemeen vastgoedrisico

Een risico bij vastgoedbeleggingen vormt het tenietgaan van het vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van een vastgoedobject kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal een vastgoedobject bovendien geen huurinkomsten gene-



renen. Voor het Object is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Echter, bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd.

#### Exit risico

Het Fonds is in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd. Indien het Object wordt verkocht zal het Fonds worden ontbonden en afgewikkeld. Het risico bestaat dat het Object wordt verkocht voor een lagere verkoopprijs, of dat de transactiekosten hoger zijn, waardoor het Totaal Rendement lager wordt.

#### Valuta risico

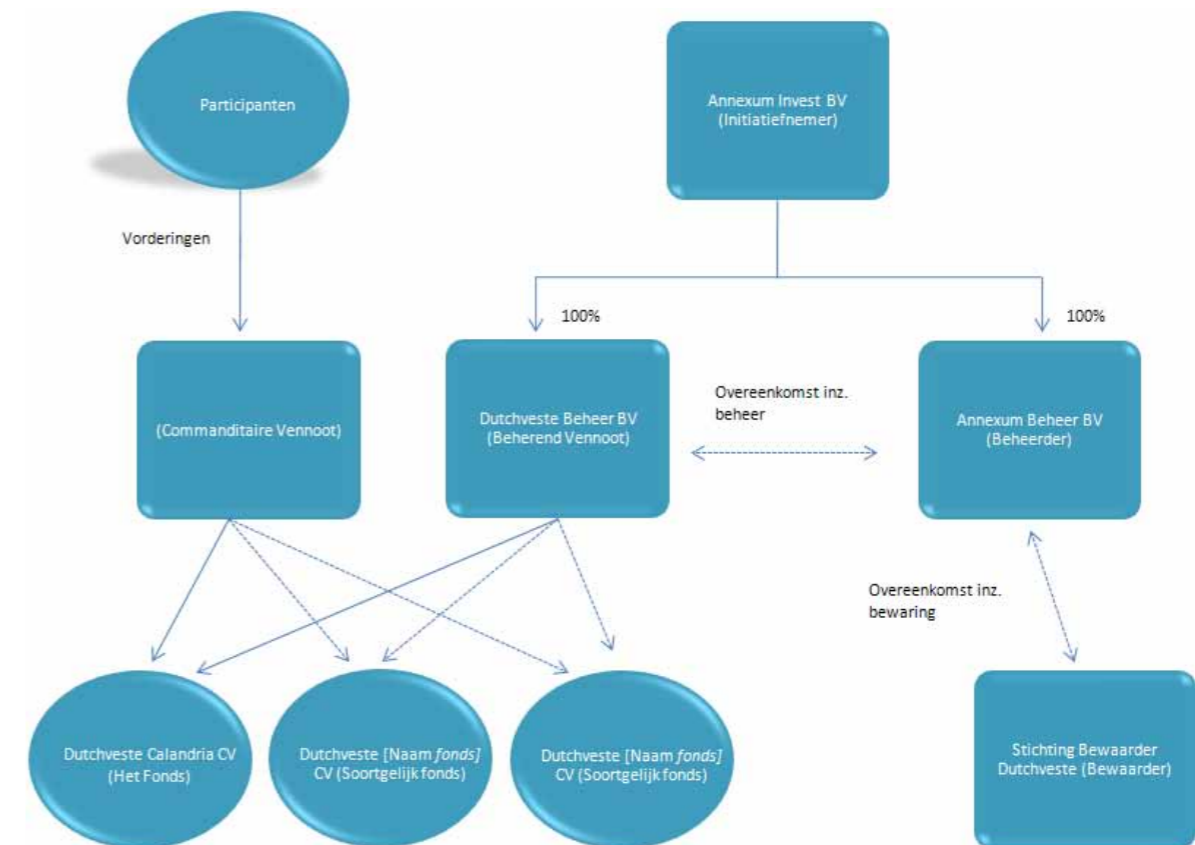
Het Fonds kent geen valuta risico, aangezien het Object binnen de Eurozone is gelegen.



## 3. Juridische aspecten

### 3.1 Structuur

In onderstaande figuur is de structuur weergegeven zoals deze zal bestaan nadat het Fonds is opgericht.



#### Toelichting structuur

##### Fonds

Het Fonds zal juridisch worden gestructureerd als een besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Het Fonds zal worden gevestigd te Amsterdam. De beoogde looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur doch in beginsel voor tenminste zeven jaar.

Het Fonds wordt aangegaan bij en beheerst door de CV-overeenkomst. Wijziging van de CV-overeenkomst geschiedt overeenkomstig het daarin bepaalde. Van een dergelijke wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gedaan per e-mail en door publicatie op de Website. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zal van een dergelijke wijziging mededeling worden gedaan in een advertentie in een

landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Fonds opgegeven adres.

De Participanten en Beleggers zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor verbintenissen van het Fonds, zolang zij het beheersverbod niet overtreden. De aansprakelijkheid voor de verbintenissen van het Fonds jegens derden berust bij de Beherend Vennoot.

##### Beherend Vennoot

Als beherend vennoot van het Fonds zal Dutchveste Beheer B.V. optreden. De Beherend Vennoot zal statutair gevestigd zijn te Amsterdam. De Beherend Vennoot zal, naast het zijn van beherend vennoot van het Fonds, naar verwachting in de toekomst eveneens optreden als beherend vennoot in Soortgelijke fondsen. De Beherend Vennoot is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer. De directie van de Beherend Vennoot



bestaat uit de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor (binnen korte tijd een besloten vennootschap genaamd ANT Fund Services (Netherlands) B.V.), statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Claude Debussylaan 24, 1082 MD Amsterdam.

#### Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Participaties in het Fonds. Het Fonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning op grond van de Wft. De Beheerder is echter voor het aanbieden van de Participaties niet vergunningplichtig noch prospectusplichtig ingevolge de Wft, aangezien de nominale waarde per aangeboden Participaties ten minste EUR 50.000 bedraagt. De Beheerder noch het Fonds staan daarmee, voor zover het gaat om het aanbieden van deelnemingsrechten in of het beheer van het Fonds, onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhoudingen tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder zijn geregeld in de Overeenkomst inzake Beheer, welke zal worden vastgesteld conform het concept dat is opgenomen als bijlage C bij het Prospectus. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds en zal in die hoedanigheid tevens bevoegd zijn om het Fonds te vertegenwoordigen.

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van tien eerdere vastgoedbeleggings cv's, te weten: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V. en The Globe Den Haag C.V. Tevens voert de Beheerder de direc-

tie over het Vastgoed Fundament Fonds N.V. en Dutch Microfund N.V., beide beleggingsmaatschappijen gevestigd te Amsterdam. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht. In november 2009 is Annexum gefuseerd met Bakkenist & Emmens. Als gevolg van deze fusie is het beheer van de volgende beleggingsinstellingen aan de Beheerder overgedragen: Maatschap Landgoed 't Loo, Maatschap Damsigt, Maatschap Supermarktfonds IV, Maatschap Supermarktfonds V, Maatschap Supermarktfonds VI, Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., Vastgoed Cultuur Fonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., German Retail Fund B.V., Nederlands Duits Winkelfonds B.V., VBI Winkelfonds N.V. en Super Winkel Fonds B.V.

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheers- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Fonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft als gevolg van haar beheers- en directieactiviteiten ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Indien de Beheerder of een aan haar gelieerde partij vastgoedbeleggingen krijgt aangeboden ten behoeve van door haar te structureren of beheerde beleggingsinstellingen, zal de Beheerder een afweging maken in welke beleggingsinstelling de desbetreffende vastgoedbelegging kan worden ondergebracht. De Beheerder zal hierbij de relevante aspecten, zoals: beleggingsbeleid van de beleggingsinstellingen, balansverhoudingen beleggingsinstellingen, risicoprofiel belegging, de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstel-

lingen, etc. in aanmerking nemen. In het onderhavige Fonds is het niet de bedoeling andere beleggingsobjecten dan het Object onder te brengen.

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste EUR 225.000 bedragen.

De Beheerder is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer.

De directie van de Beheerder bestaat, evenals de directie van de Initiatiefnemer, uit de heren H.W. Boissevain en S.J. Hoenderop. Daarnaast is de heer R.P. van Gool in de Beheerder aan te merken als beleidsbepaler.

- De heer drs. **H.W. Boissevain** MRICS (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van elf vastgoed-cv's, het Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., het beheer van de internationale hotelportefeuille van European Hospitality Properties N.V. en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De heer Boissevain is statutair directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in.

- De heer drs. **S.J. Hoenderop** (1962) heeft na het atheneum de studie bedrijfseconomie, afstudeerrichting bestuurlijke informatiekunde, aan de R.U. Groningen afgerond. was voor zijn benoeming bij Annexum CFO Europe bij Koninklijke Wessanen N.V. De heer Hoenderop begon zijn carrière bij Koninklijke Shell waar hij verschillende financiële management posities bekleedde in Nederland en in het buitenland. Sinds 2006 is de heer Hoenderop als statutair directeur (CFO) betrokken bij Annexum. In deze functie is de heer Hoenderop verant-

woordelijk voor de optimalisering van onder meer: Finance & Administration, Planning & Control, Taxation, Treasury, Risk Management en ICT.

- De heer **R.P. Van Gool** RA (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PricewaterhouseCoopers en heeft daarnaast in deeltijd de NIVRA opleiding gevolgd en is in 1999 afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000 is de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens en met ingang van 2008 als statutair directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de vastgoedfondsen. Sinds de fusie tussen Bakkenist & Emmens in november 2009 is de heer Van Gool als beleidsbepaler verbonden aan Annexum.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030 en is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000.

#### Bewaarder

Als Bewaarder zal optreden de Stichting Bewaarder Dutchveste, gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder zal het Object ten behoeve van de Participanten, en daarmee de Beleggers, in eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en de Bewaarder zijn geregeld in de Overeenkomst inzake Bewaring, opgenomen in bijlage D bij het Prospectus. De Bewaarder zal statutair gevestigd zijn te Amsterdam en kantoorhoudend te (1082 MD) Amsterdam aan de Claude Debussylaan 24. De Bewaarder zal na haar oprichting terstond worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam. De Bewaarder zal worden opgericht conform de statuten die zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus.

Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit Vereenigd Trusteekantoor B.V. (op korte termijn te noemen: ANT Custody B.V.) en B.V. Algemeen Administratie- en Trustkantoor (op korte termijn te noemen: ANT Financial Services B.V.). De directie van beide bestuurders van de Bewaarder bestaat uit L.J.J.M. Lutz en de heer H.M. van Dijk. De directieleden van de bestuurders van de Bewaarder zijn medewerkers van ANT Trust & Corporate Services B.V. en zijn op deskundigheid en betrouwbaarheid getoetst door de AFM. Voor zowel de heer Lutz als de heer Van Dijk geldt dat hun werkzaamheden onder meer bestaan uit het voeren van beheer over vennootschappen en het optreden als, dan wel het ondersteunen van, de bewaarder van andere beleggingsinstellingen. De honorering van de bestuurders van de stichting is vermeld in het hoofdstuk "Financiële kenmerken".

De Bewaarder en de Beheerder treden bij de uitoefening van de uit bovenvermelde overeenkomsten voortvloeiende taken uitsluitend op in het belang van de Beleggers.

#### Vrijwaring

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot, de Beheerder, de Bewaarder en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Fonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van hun taken en verplichtingen terzake het Fonds.

#### Stichting NPEX; deelname

Beleggers kunnen uitsluitend deelnemen in het Fonds door middel van het openen van een NPEX rekening, een beleggings-

rekening die wordt aangeboden door Nederlandsche Participatie Exchange B.V., dan wel een andere ter goede naam en faam bekende partij. Het reglement NPEX Beleggersgiro is op deze beleggingsrekening van toepassing. De laatste versie hiervan is te allen tijde verkrijgbaar via [www.npex.nl](http://www.npex.nl). Het reglement NPEX Beleggersgiro is geen onderdeel van de voorwaarden die gelden tussen de Vennoten onderling, noch op de voorwaarden welke van toepassing zijn op de werkzaamheden van de Beheerder en de Bewaarder. De beleggingsrekening zal worden geopend na ontvangst van het volledig ingevuld inschrijfformulier van het Fonds en een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Zie voor meer informatie omtrent deelname het hoofdstuk "Overige Informatie".

Het Fonds zal in totaal tien Participaties van EUR 140.000 elk uitgeven. Stichting NPEX zal de Participaties op eigen naam, doch ten behoeve van en voor rekening en risico van de Beleggers ten titel van beheer verkrijgen en administreren. De Beleggers krijgen een vordering luidende in Participaties op Stichting NPEX. De minimale Deelnamesom bedraagt EUR 140.000 per Belegger. De Deelnamesom vermeerderd met emissiekosten dient te worden voldaan op de bankrekening van Stichting NPEX. Na ontvangst van de Deelnamesom wordt de Beleggers opgenomen in het register van het Fonds.

Een Belegger die stemrecht wenst uit te oefenen in een Vergadering van Vennoten zal hiertoe op verzoek een volmacht van Stichting NPEX ontvangen. Uitkeringen van het Fonds aan Stichting NPEX zullen door haar na ontvangst worden doorbetaald aan de Beleggers in de verhouding van hun vorderingen luidende in Participaties.

Stichting NPEX zal, naast het zijn van Participant in het Fonds, naar verwachting in de toekomst eveneens optreden als commanditaire vennoot in Soortgelijke fondsen. De bestuurders van Stichting

NPEX zijn op deskundigheid en betrouwbaarheid getoetst door de AFM.

#### Stichting NPEX; handelsplatform

NPEX biedt beleggers een handelsplatform waarop beleggers vorderingen luidende in Participaties kunnen kopen of verkopen, de zogenoemde secundaire markt. De prijs komt tot stand tussen beleggers door middel van opbod. Indien er een transactie tot stand komt betaalt zowel de koper als de verkoper 1,5% over de transactieprijs. Ook op deze secundaire markt is het reglement NPEX Beleggersgiro van toepassing.

Het besloten karakter van het Fonds brengt met zich mee dat voor overdracht van (vorderingen luidende in) Participaties of toetreding of vervanging van Beleggers en Participanten tijdens de looptijd van het Fonds toestemming van alle Beleggers en Participanten vereist is, conform de in de CV-overeenkomst opgenomen voorschriften voor overdracht van Participaties en toetreding of vervanging van Vennoten. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend.

Gezien het 'closed-end' karakter van het Fonds, is inkoop door het Fonds niet mogelijk.

In zijn algemeenheid, zullen de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder geen bemoeienis hebben met de relatie tussen Stichting NPEX en de Beleggers en aanvaarden zij daarvoor uitdrukkelijk geen enkele aansprakelijkheid.

#### Soortgelijke fondsen

De Initiatiefnemer is voornemens om in de toekomst verschillende vastgoedbeleggingsobjecten onder te brengen in beleggingsfondsen met een (vrijwel) gelijke structuur als het Fonds. Deze beleggingsfondsen zullen naar verwachting dezelfde beherend vennoot; dezelfde comman-

ditaire vennoot, dezelfde bewaarder en dezelfde beheerder kennen. Daarnaast zullen de jaarvergadering, de verslaggeving en de overige communicatie met betrekking tot het Fonds zoveel mogelijk worden gecombineerd met de jaarvergadering, de verslaggeving en de overige communicatie met betrekking tot de Soortgelijke fondsen, teneinde de kosten zo laag mogelijk te houden.

#### Wetswijziging

Op 24 december 2002 is het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.13 (vennootschap) van het Burgerlijk Wetboek bij de Tweede Kamer (TK 28746) (het "Wetsvoorstel") ingediend. Indien bij de inwerkingtreding van het Wetsvoorstel blijkt dat bepalingen uit de CV-overeenkomst in strijd zijn met de nieuwe wetgeving, zullen deze bepalingen worden vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving (zie de CV-overeenkomst).

#### 3.2 Verslaggeving en overige kennisgeving

De Beheerder organiseert de jaarvergaderingen en verzorgt de toezending van de jaarrekening alsmede het halfjaarbericht. De Beheerder is gerechtigd om de (half) jaarverslaggeving, de jaarvergadering alsmede de eventuele overige berichtgeving inzake het Fonds zoveel mogelijk te combineren met de (half)jaarverslaggeving, de jaarvergadering en de overige berichtgeving van Soortgelijke fondsen. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar ter vaststelling aan de Vergadering van Vennoten worden voorgelegd. Daarnaast publiceert de Beheerder haar jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen negen weken na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het boekjaar. In de jaarvergadering komen onder meer



aan de orde:

- het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het laatst verstreken boekjaar;
- de jaarrekening over het laatst verstreken boekjaar;
- onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst inzake Beheer of de Overeenkomst inzake Bewaring een besluit van Vennoten is vereist.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Beleggers in het Fonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de jaarvergadering en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de (concept) bepalingen van het Fonds in bijlage A, alsmede naar het reglement NPEX Beleggersgiro op [www.npex.nl](http://www.npex.nl). De Beheerder is voornemens om de toezending van de (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de jaarvergadering, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie met de Participanten en Beleggers te laten plaatsvinden via e-mail.

De CV-overeenkomst, de statuten van de Bewaarder, Overeenkomst inzake Beheer en Overeenkomst inzake Bewaring zijn als bijlage bij dit Prospectus gevoegd.

Alle kennisgevingen terzake het Fonds zullen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie op de Website. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Fonds opgegeven adres.

### 3.3 Waarderingsgrondslagen

De volgende waarderingsgrondslagen zullen van toepassing zijn op de commerciële jaarrekening van het Fonds.

Het Object zal elk geheel kalenderjaar

tijdens de looptijd van het Fonds worden gewaardeerd tegen intern geschatte Marktwaaarde op basis van kosten koper. Voor deze waardering wordt de methodiek gehanteerd die de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ) voorschrijft aan de bij haar aangesloten partijen<sup>1</sup>. De Beheerder kan de jaarlijkse herwaardering baseren op een validatie of een taxatie door een externe onafhankelijke taxateur. De kosten van de eventuele werkzaamheden van de onafhankelijke externe taxateur bij de jaarlijkse waardering van het Object zijn voor rekening van het Fonds. Voorafgaand aan verkoop of herfinanciering kan het Object door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd.

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid.

Het Boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar. Alle waarderingsgeschieden in Euro.

Overige activa en passiva worden tegen nominale waarde gewaardeerd.

De Oprichtingskosten te weten: Notaris kosten, taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten, Marketing - en Adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten, Financieringskosten, Structureringskosten en BTW nadeel, zullen vanaf het moment van aangaan van het Fonds in vijf jaar worden afgeschreven. Deze afschrijvingen zijn niet opgenomen in het exploitatieoverzicht daar de afschrijvingen niet als kasstroom worden aangemerkt.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Daar waar nodig zullen voorzieningen worden gevormd. Zo zal een exploitatie- en onderhoudsvoorziening worden gevormd. In de exploitatieprognose wordt aangenomen dat gedurende de looptijd van het Fonds een vast percentage van de huuropbrengst besteed zal worden aan

de exploitatie en het onderhoud van het Object. Indien in enig jaar de werkelijke exploitatie- / onderhoudsuitgaven hiervan afwijken, zal deze afwijking worden toegevoegd c.q. onttrokken aan de exploitatie- en onderhoudsvoorziening.





## 4. Fiscale aspecten

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen. Het Fonds is een commanditaire vennootschap waarvan de overeenkomst wordt beheerd door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beherend vennoot van het Fonds zal Dutchveste Beheer B.V. optreden. De commanditaire aandelen zijn ten titel van beheer geplaatst bij de Stichting NPEX dat voor elk in eigendom verkregen aandeel één vordering toekent, luidende in commanditaire aandelen. Het Fonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen ("Participanten") de mogelijkheid om door middel van deze vorderingen luidende in commanditaire aandelen in het Fonds ("Participatie") vermogen te beleggen in een bestaande in Nederland gelegen commerciële onroerende zaak ("Object").

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en uitvoeringsbeleid die op het moment van de uitgifte van dit Prospectus van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. Beleggers die overwegen in het Fonds te participeren, wordt aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan Annexum Invest B.V. en wordt beheerd door de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.

### 4.2 Fiscale behandeling van het Fonds

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de CV-overeenkomst zodanig is

opgesteld dat het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat onder de huidige belastingwetgeving het Fonds fiscaal transparant zal zijn. De fiscale transparantie heeft tot gevolg dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervanging en toetreding van Participanten, hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle Participanten en de beherend vennoot, toch geschiedt zonder dat toestemming is gegeven. Derhalve worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### 4.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

#### 4.3.1 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan wel indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot het vermogen van een werkzaamheid van de Participant, behoort het inkomen uit de Participatie tot het inkomen in box 1.

Indien het beheer van de beleggingen door het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaat, is sprake van het drijven van een onderneming of overige werkzaamheid. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen in het geval van uitponen van de onroerende zaak, of indien er sprake is van projectontwikkeling of herontwikkeling. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden zal beoordeeld moeten worden of het beheer van de beleggingen door het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaat.

Het inkomen uit de Participatie zal tevens op basis van box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon<sup>2</sup>; of
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast op basis van box 1, wordt belasting geheven over het feitelijk behaalde positieve rendement behaald met het Object. Het inkomen van box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 52%. In het rendement zijn begrepen de netto huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds worden toegerekend. Er zijn met de fiscus geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast in box 1, is de rente over de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participatie geïnvesteerde vermogen

inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

#### 4.3.2 Inkomen uit sparen en beleggen

Het inkomen uit de Participatie behoort tot het inkomen uit sparen en beleggen (box 3) indien de Participatie bij de Participant niet aan het vermogen van een onderneming of aan een overige werkzaamheid is toe te rekenen.

Het belastbare inkomen wordt in box 3 bepaald op basis van een forfaitair rendement van 4% van het gemiddelde aan box 3 toerekenbare vermogen (bezittingen minus schulden) aan het begin en het einde van het kalenderjaar (rendementsgrondslag). Dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30%. Het daadwerkelijk genoten rendement uit de Participatie en gerealiseerde vermogenswinsten worden niet afzonderlijk belast. Effectief wordt over het vermogen dat in box 3 valt, voor zover dit vermogen het heffingsvrije vermogen te boven gaat, 1,2% aan inkomstenbelasting geheven.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Fiscale partners kunnen naast de bezittingen en schulden in box 3 ook de in box 3 geldende vrijstellingen aan elkaar overdragen.

#### 4.3.3 Successie- en schenkingsrecht

Een wetvoorstel tot herziening van de Successiewet 1956 is momenteel in behandeling bij het Parlement. De gewijzigde wet zal naar verwachting per 1 januari 2010 in werking treden. Alsdan zal ingeval van overlijden van een Participant, of schenking van een Participatie de waarde in het economisch verkeer van de Participatie onderworpen zijn aan erfbelasting respectievelijk schenkbelasting. De

<sup>2</sup> Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001



hoogte van het dan geldende tarief (10% - 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, zal daarbij mede afhankelijk zijn van de mate van verwantschap.

#### 4.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

Voor een in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon die niet de status heeft van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, is het inkomen uit de Participatie belast. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de inkomsten uit de Participatie, zijnde de positieve netto huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving), alsmede de gerealiseerde resultaten behaald met de verkoop van het Object. Er zijn met de fiscus geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,5%.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het commanditair kapitaal. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

#### 4.5 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van een Participatie 'bij uitgifte' door het Fonds is niet aan de heffing van overdrachtsbelasting onder-

worpen indien de verkrijging plaatsvindt voorafgaand aan de verwerving van het Object door het Fonds. Ervan uitgaande dat het Fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de overdrachtsbelasting, is bij een latere verkrijging van een 'bestaande' Participatie door een nieuw toetredende Participant, danwel bij de uitbreiding van een Participatie van een zittende Participant overdrachtsbelasting verschuldigd indien een belang van een derde gedeelte of meer in het Fonds wordt verkregen, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of natuurlijk persoon.

## 5. De Initiatiefnemer

### Werkzaamheden

Annexum Invest B.V. treedt op als de Initiatiefnemer van het Fonds. De Initiatiefnemer is gespecialiseerd in het structureren en laten plaatsen van vastgoedbeleggingsproducten voor de particuliere en institutionele markt. Ondermeer met behulp van fiscaal transparante structuren als het Fonds wordt aan beleggers de mogelijkheid geboden te participeren in goed renderende vastgoedbeleggingen. De Initiatiefnemer heeft tot doel voor de belegger een full-service product te creëren, waarbij zij alle uitvoerende activiteiten met betrekking tot acquisitie, beheer en desinvestering van de beleggingsobjecten voor haar rekening neemt. De Initiatiefnemer is statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te (1077 XX) Amsterdam, Strawinskylaan 485. Voorzover in dit hoofdstuk wordt gesproken over maatregelen die de Initiatiefnemer heeft geïmplementeerd, gelden deze maatregelen eveneens voor de bedrijfsvoering van de Beheerder.

De Initiatiefnemer kan deelnemen in door haar gestructureerde en/of door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen indien dit naar haar oordeel wenselijk is rekening houdend met het belang van de desbetreffende beleggingsinstelling, dan wel met het belang van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstelling.

De Initiatiefnemer kan plaatsingsgaranties verstrekken aan door haar gestructureerde beleggingsfondsen. Voor een indicatie van de voorwaarden van een dergelijke garantie wordt verwezen naar de Plaatsingsgarantie.

### Statutaire directie; Beleidsbepalers

De statutaire directie van zowel de Initiatiefnemer is in handen van de heer H.W. Boissevain en de heer S.J. Hoenderop. De heren Boissevain en Hoenderop treden tevens op als statutair directeuren van de Beheerder. Voor de curricula vitae van de heren Boissevain en Hoenderop

wordt verwezen naar het hoofdstuk "Juridische Aspecten".

Door de ruime ervaring die de directieleden hebben opgedaan bij gerenommeerde ondernemingen is de directie van Annexum goed gekwalificeerd en breed samengesteld.

De heren Boissevain en Hoenderop zijn in het kader van de permanente vergunning op grond van artikel 2:65 Wft door de AFM op deskundigheid en betrouwbaarheid getoetst.

De Initiatiefnemer en de Beheerder werken bij het realiseren en beheren van de beleggingen samen met een aantal partners. Een lijst van deze partners is opgenomen in bijlage E. Deze organisaties worden geselecteerd op basis van dezelfde hoge kwaliteitseisen die de Initiatiefnemer en de Beheerder aan zichzelf stellen. Alleen op basis van kwaliteit en professionaliteit kan het vertrouwen van de belegger worden gerechtvaardigd en continuïteit worden gewaarborgd. De Initiatiefnemer en de Beheerder zijn echter te allen tijde gerechtigd de samenwerking met deze en andere partijen waarmee wordt samengewerkt te verbreken, uit te breiden, of nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan.

### Corporate Governance

De Initiatiefnemer hecht een grote waarde aan een gedegen, transparante bedrijfsvoering, met voldoende toezicht, in alle geledingen van de organisatie.

De Initiatiefnemer heeft een adviesraad geïnstalleerd, welke de directie van advies dient bij de vaststelling van het beleid en de algemene gang van zaken. Onderdeel van de adviserende rol van de adviesraad is dat zij alle vastgoedobjecten beoordeelt en goedkeurt, voordat deze worden aangekocht ten behoeve van een door de Initiatiefnemer gestructureerde cq. te structureren vastgoedbeleggingsinstelling. Hierbij wordt speciale aandacht geschonken aan: de kwaliteit van het vastgoedobject, de locatie en de kwaliteit van de



huurder(s). De Initiatiefnemer beschikt, naast deze adviesraad, niet over een ander toezichthoudend orgaan.

De adviesraad is zodanig samengesteld dat daarin een ruime expertise is vertegenwoordigd van diverse werkgebieden, zodat zij haar taken optimaal kan uitvoeren. De adviesraad bestaat uit:

- mr. G.J. Selman: De heer Selman was actief betrokken bij de ontwikkeling van Richard Ellis International. Als CEO van Richard Ellis Amsterdam was hij de afgelopen decennia betrokken bij talloze grote vastgoedtransacties;
- mr. G. Wigmans: De heer Wigmans heeft door zijn carrière in de (levens)verzekeringsindustrie een solide kennis van de institutionele wereld opgedaan;
- K. de Ruiter: De heer De Ruiter heeft ruim 40 jaar werkervaring in de vastgoedwereld. Hij heeft diverse leidinggevende functies bekleedt, waaronder CEO bij AM Vastgoed.

De Initiatiefnemer heeft een procedure waarbij de opzet en werking van de administratieve organisatie en interne controlemaatregelen (waaronder de controle ten aanzien van cliëntenacceptatie en registratie van overeenkomsten) wordt beoordeeld, zodat deze minimaal functioneert in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en regelgeving.

De bedrijfsvoering van de Initiatiefnemer kenmerkt zich door een hoge mate van automatisering. De belangrijke bedrijfsprocessen worden ondersteund door middel van een workflow- en documentmanagement systeem. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de processen tijdig en adequaat worden uitgevoerd en gedocumenteerd door deskundige medewerkers.

Bovendien heeft de Initiatiefnemer een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten van haar beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd.

## 6. Relevante markten

### Economie

De kredietcrisis heeft geleid tot een mondiale recessie. De Nederlandse economie kan de dans niet ontspringen en krimpt dit jaar naar verwachting met 4,75%. Voor 2010 wordt een nulgroei voorzien. De gevolgen voor de werkloosheid en de overheidsfinanciën zijn ingrijpend: het werkloosheidspercentage loopt volgens de raming op tot 8% in 2010. Als gevolg van de lagere vraag en olieprijs daalt de inflatie van 2,5% in 2008 tot naar verwachting 1% in 2009. Volgend jaar bedraagt de inflatie naar het zich laat aanzien eveneens 1%<sup>3</sup>.

### Nederlandse kantorenmarkt

De procentuele opnamedaling van kantoorruimte is minder sterk dan in de voorgaande kwartalen, maar kan toch nog als zeer fors worden getypeerd. Het totale opnamecijfer komt uit op bijna 500.000 m<sup>2</sup>. De gemiddelde huurprijs medio 2009 is onveranderd ten opzichte van ultimo 2008 op € 150 euro/m<sup>2</sup>. De leegstand is in 2008 licht gestegen tot 12%<sup>4</sup>. De verhuurbereidheid van huurders is laag door de daarmee gepaard gaande kosten. Daarnaast neemt het verschil tussen prime vastgoed en non-prime vastgoed toe op het gebied van de verhuurbaarheid.

De Nederlandse beleggingsmarkt wordt momenteel gekenmerkt door een lage dynamiek, veroorzaakt door de beperkte beschikbaarheid van krediet en strengere voorwaarden van banken. Hierdoor kunnen nieuwbouwprojecten momenteel zeer moeilijk gefinancierd worden. Daarnaast focussen beleggers zich op prime beleggingsproducten met een laag risicoprofiel die direct cashflow genereren. Leegstaande gebouwen zonder huurders zijn praktisch niet te verkopen. In de komende periode wordt bovendien een toename van gedwongen verkopen bij herfinanciering of convenantbreuk verwacht. Het totale beleggingsvolume op de Nederlandse vastgoedmarkt komt in 2009 naar

verwachting dan ook bijna 50% lager uit ten opzichte van 2008, op een niveau van circa € 4 miljard.

### Lokale kantorenmarkt

Den Haag, waar het Object gelegen is, is na Amsterdam de grootste kantorenstad van Nederland, heeft bovengemiddeld veel grootschalige kantoorgebouwen die gebruikt worden door overheidsinstellingen en internationale organisaties. Opvallend is daarbij dat de groei van de kantorenvoorraad is achtergebleven bij die van Amsterdam en Utrecht als gevolg van de geringe mogelijkheden om kantoorlocaties te ontwikkelen. De gebrekkige ontwikkelingsmogelijkheden vinden hun weerslag in het relatief oude kantorenbestand. Den Haag heeft in Nederland met 70% het hoogste aandeel kantoorbevolking ten opzichte van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

De Haagse kantorenmarkt komt in hoge mate overeen met het totaalbeeld van de Nederlandse markt. In Den Haag is het aanbod kantoorruimte in de eerste helft van 2009 stabiel gebleven op ca. 716.000 m<sup>2</sup>. De leegstand bedraagt ca. 10,6%. Nieuwbouw en monumentale panden zijn gewild en maken daardoor een relatief klein gedeelte uit van het totale aanbod. Het gemiddelde huurprijsniveau is in het eerste halfjaar van 2009 licht gestegen tot EUR 139/m<sup>2</sup>.

De markthuurprijs voor kantoren in de regio Den Haag Laakhaven, waar het Object is gelegen, ligt tussen de EUR 80 - 140/m<sup>2</sup><sup>5</sup>. De gemiddelde huurprijs in het Object bedraagt ca. EUR 181/m<sup>2</sup>, welk verschil mede verklaarbaar is door het hoge niveau van oplevering (bouwjaar 2004; ingebruikname 2007) en omdat een gedeelte van het Object BTW-onbelast wordt verhuurd. Hiervoor zal een verhuurder over het algemeen een hogere huurprijs bedingen ter compensatie van het feit dat voor de BTW op kosten die aan deze ruimte kunnen worden toegerekend geen recht op aftrek bestaat.

<sup>3</sup> Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenningen 2010

<sup>4+5</sup> DTZ Zadelhoff, factsheet kantorenmarkt medio 2009



## 7. De belegging

### Beschrijving Object

#### Object

Het Object is een statig maar toch dynamisch complex in het Laakkwartier te Den Haag, ontworpen door Osorio Lobato Architecten. Het Object bestaat uit twee bouwlagen gelegen op de begane grond en de eerste verdieping onder een woontoren met appartementen. Het bruto vloeroppervlak bedraagt ca. 1.434 m<sup>2</sup>.

Het Object betreft een appartementsrecht op een door de Gemeente Den Haag in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven perceel. De erfpachtscanon is eeuwigdurend afgekocht.

In het Object is een zorgcentrum gevestigd waar diverse medische dienstverleners onder één dak zijn gehuisvest, zoals: huisartsen, tandartsen, apotheek, diëtist, fysiotherapeuten, oefentherapeuten, huidtherapeut en psychologen, etc<sup>6</sup>.

Door het recente bouwjaar (2004) voldoet het Object aan de eisen die aan een modern zorgcentrum mogen worden gesteld, zoals bijvoorbeeld een goede toegankelijkheid voor minder validen. Daarnaast is de apotheekruimte voorzien van een 24-uursservice, waar de klant buiten openingstijden zijn medicijnen kan ophalen uit kluisjes voorzien van codeslot. De apotheekruimte is uitgevoerd in brandwerend materiaal, wegens de aanwezigheid van medicamenten en grondstoffen.

De entree op de begane grond leidt naar een gemeenschappelijke receptie. Aan de binnenzijde van het Object is een centrale kern van wachtruimten, met daaromheen aan de buitenzijde van het gebouw de diverse praktijkruimten en behandelkamers. Door de glazen gevels op de zuidoost en zuidwest zijde is er voldoende daglicht toetreding voor een comfortabel werkklimaat.

#### Historie Object

Met de verkoper van het Object (Modulus Symphony B.V.) is de levering van het Object in december 2009 overeengekomen. Het Object zal naar verwachting rechtstreeks aan het Fonds, althans de Bewaarder, worden geleverd. De verkoper, die niet gelieerd is aan de Initiatiefnemer of de Beheerder, heeft het Object verkregen in januari 2008.

#### Locatie en bereikbaarheid

Het Object is gelegen te Den Haag aan de Verheeskade 509 (hoek Calandstraat / Verheeskade). Binnen de stad ligt het Object in de eerste ring rond het centrum in het stadsdeel Nieuw Laakhaven. Het stadsdeel Nieuw Laakhaven, voorheen een gebied voor industrie- en havenactiviteiten, is sinds 1987 door een ingrijpende herontwikkeling getransformeerd tot een multifunctioneel centrumgebied waar wonen, werken, studeren, winkelen en recreëren hand in hand gaan.

De bereikbaarheid van het Object per auto is zeer goed. Het Object is centraal gelegen in Den Haag en daarmee vanuit alle richtingen goed bereikbaar. De A12, A13 en A4 naar respectievelijk Utrecht, Rotterdam en Amsterdam zijn goed te bereiken.

Per openbaar vervoer is het Object door haar ligging op loopafstand van NS station Hollands Spoor, waar een groot aantal tram- en buslijnen samenkomt, uitstekend bereikbaar. Dit station is een intercitystation met rechtstreekse verbindingen naar Leiden, Schiphol/Amsterdam, Haarlem, Rotterdam, Dordrecht en met de internationale Thalys naar Brussel/Parijs. De buslijnen 18 en 26 en de tramlijnen 1 en 17 stoppen bij de halte Leeghwaterplein aan de achterzijde van het Object.

#### Verhuursituatie

Het Object is volledig verhuurd aan Stichting Symphony Gezondheidscentrum Calandria ('Symphony Centrum') door middel van twee huurovereenkomsten. Voor de ruimte die voor tenminste 90% gebruikt

Huurder	m <sup>2</sup>	Expiratie	BTW	Jaarhuur
St. Symphony Gezondheidscentrum Calandria	347	30-11-2024	ja	€ 55.000
St. Symphony Gezondheidscentrum Calandria	1.087	30-11-2024	nee	€ 205.000
<b>Totaal</b>	<b>1.434</b>			<b>€ 260.000</b>

wordt voor BTW belaste activiteiten en de overige ruimte is elk een separate huurovereenkomst gesloten. De totale jaarhuur bedraagt EUR 260.000.

Het in het Object gevestigde gezondheidscentrum is opgezet volgens de franchiseformule die is ontwikkeld door Symphony Groep B.V. ('Symphony Groep'). Symphony Groep is een organisatie die zorgverleners en zorgorganisaties ondersteunt in alle facetten die het bieden van moderne zorg met zich meebrengt. Een deel van haar activiteiten bestaat uit het ontwikkelen en faciliteren van multidisciplinaire, geïntegreerde eerstelijns gezondheidscentra<sup>7</sup>.

De bovengenoemde franchiseformule beoogt voor verleners van eerstelijns zorg een werkomgeving te creëren, waarin men zich kan concentreren op de kernactiviteiten en efficiënter kan werken.

Symphony Centrum is naast de enige huurder tevens de franchisenemer van de voornoemde franchiseformule. Symphony Centrum heeft met de diverse in het Object gevestigde medische dienstverleners een deelnemersovereenkomst gesloten. In deze deelnemersovereenkomst is onder meer opgenomen dat zij het gebruik van een werkomgeving (een deel van het Object) en bijbehorende faciliteiten ter beschikking stelt aan de medische dienstverleners tegen een vergoeding. De Initiatiefnemer heeft namens het Fonds een pandrecht op deze deelnemersovereenkomsten bedongen welke dient tot zekerheid van de nakoming van de huurbetalingen. Voorts heeft de Initiatiefnemer bedongen dat Between Investeringsgroep B.V., de 100% moedermaatschappij van

Symphony Groep, zich garant zal stellen voor de huurbetalingen.

#### Solvabiliteit huurders

Op de huurder is een solvabiliteitsanalyse uitgevoerd met behulp van credit management bureau Dun & Bradstreet d.d. 6 november 2009. Het betalingsgedrag is geanalyseerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Bovendien zal, gedurende de looptijd van het huurcontract, de solvabiliteit worden gemonitord door Dun & Bradstreet en/of Graydon, dan wel een ander credit management bureau van goede naam en faam.

De rapportage van het credit management bureau kunnen door geïnteresseerden worden geraadpleegd via het Extranet van Annexum.

#### Taxatie

Het Object is in het kader van de financiering door de onafhankelijke taxateur DTZ Zadelhoff met peildatum 1 november 2009 gewaardeerd op EUR 3.345.000. De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van het Object, verminderd met onroerend goed gebonden zakelijke en andere lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement is gebaseerd op de beoordeling van de markt, van de locatie en van het Object zelf. Het eventuele verschil tussen de actuele huurbetaling en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten (contante waarde). Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht. De aankoopsom van

het Object bedraagt EUR 3.150.000.

De waardebrief behorende bij het taxatierapport is als bijlage F opgenomen bij dit Prospectus.

### Technische inspectie

Het Object heeft een technische inspectie ondergaan, waaronder een visuele inspectie op 23 oktober 2009, welke is uitgevoerd door het onafhankelijk technisch adviesbureau Watts Consultants. Hiervan is een rapportage opgemaakt, waaruit blijkt dat het Object zich in een goede technische staat bevindt.

Mede op basis van de technische inspectie zijn de jaarlijkse (onderhouds)kosten begroot die zijn opgenomen in de exploitatieprognose.

De technische rapportage kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via het Extranet van Annexum.

### Milieu rapportage

Gelet op het gebezigde gebruik van het Object, alsmede van de naburige percelen, is er op basis van de huidige milieuwetgeving geen aanleiding tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.



## 8. Financiële kenmerken

Het doel van het Fonds is het gezamenlijk beleggen in een modern zorgcentrum door de aankoop en exploitatie van het Object. Beleggen in het Fonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbreng en voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder zal naar verwachting na zeven jaar een voorstel tot verkoop doen, waarna bij meerderheid van stemmen besloten kan worden om tot verkoop van het Object over te gaan.

### 8.1 De Investering

In onderstaand overzicht wordt een uitsplitsing gegeven van de totale fondsinvestering en de Oprichtingskosten.

	BEDRAGEN IN EURO	
<b>Onroerend goed</b>		
Aankoopprijs Calandria	3.150.000	
Overdrachtsbelasting	189.000	
Notariskosten en taxatiekosten	15.750	
Selectie- en acquisitiekosten	41.934	
<b>Totale koopprijs</b>		<b>3.396.684</b>
<b>Fondskosten</b>		
Marketing- en adviseurskosten	15.000	
Oprichtingskosten entiteiten	5.000	
Plaatsingsgarantie	31.500	
Structureringskosten	55.125	
BTW nadeel	23.665	
		130.290
Financieringskosten	46.000	46.000
Werkkapitaal		27.026
<b>Totale fondsinvestering</b>		<b>3.600.000</b>

De Oprichtingskosten zijn de kosten verband houdende met de totstandkoming van het Fonds en bestaan uit de overdrachtsbelasting, Notaris kosten, Selectie- en acquisitiekosten, taxatiekosten, Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten, Plaatsingsgarantie, Structureringskosten, BTW nadeel met betrekking tot deze kosten en de Financieringskosten.

De onder Marketing- en adviseurskosten, Financieringskosten en de Oprichtingskosten entiteiten genoemde bedragen betreffen een schatting. De werkelijke kosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

Naast de Oprichtingskosten, die voor rekening komen van het Fonds, is een Belegger eenmalig Emissiekosten verschuldigd aan de Beheerder.



## 8.2 De Financiering

De totale investering, inclusief bijkomende kosten, bedraagt EUR 3,6 miljoen. De cv financiert deze belegging voor circa 39% met eigen vermogen (EUR 1,4 miljoen) en voor circa 61% met vreemd vermogen (EUR 2,2 miljoen). Het eigen vermogen wordt door de Beleggers verstrekt door middel van de plaatsing van 10 participaties van EUR 140.000 per stuk. Het vreemd vermogen van het Fonds zal volledig bestaan uit een hypothecaire geldlening van EUR 2,2 miljoen. De hypotheeklening is non-recourse, zodat de hypotheeknemer zich uitsluitend kan verhalen op het Object en de daarmee samenhangende toekomstige kasstromen.

### Rente

De hypothecaire lening wordt verstrekt door FGH Bank N.V. De lening kent een vaste rente gedurende de looptijd van zeven jaren. Het rentepercentage (inclusief opslag) zal bij de levering van het Object worden gefixeerd voor de gehele looptijd. Ten tijde van het ter perse gaan van het Prospectus was voor het rentepercentage (inclusief opslag) een meest recente indicatie door de FGH Bank N.V. verstrekt van ca. 5,13% op jaarbasis. Met dit percentage wordt gerekend in de exploitatieprognose. Het uiteindelijke rentepercentage kan wijzigen als gevolg van fluctuaties van de marktrente in de periode tussen het ter perse gaan van dit Prospectus en de levering van het Object. Daarnaast is het mogelijk om de hoogte van de rentelasten te beïnvloeden door vooraf een disagio aan de financier te voldoen. De hoogte van deze disagio is eveneens afhankelijk van de fluctuaties van de marktrente in de periode tussen het ter perse gaan van dit Prospectus en de levering van het Object. De disagio, die is gebaseerd op de meest recente indicatie verstrekt door FGH Bank N.V., is opgenomen als onderdeel van de Financieringskosten en kan nog fluctueren.

### Aflossing

De aflossing op de hypothecaire lening bedraagt 1,0% per jaar gedurende de eerste vier jaren. Vanaf leningjaar 5 tot het einde van de looptijd van de financiering bedraagt het aflossingspercentage 1,25% per jaar.

De hypothecaire lening wordt verstrekt door FGH Bank N.V. De belangrijkste kenmerken van de lening zijn de volgende:

<b>Hoofdsom</b>	<b>EUR 2.200.000</b>
<b>Rentepercentage</b>	<b>vaste rente gedurende de looptijd. Indicatie: 5,13%</b>
<b>Looptijd</b>	<b>7 jaar</b>
<b>Periodieke aflossing</b>	<b>jaar 1 t/m 4: 1,0% per jaar, jaar 5 t/m 7: 1,25% per jaar</b>
<b>Financieringskosten</b>	<b>Indicatie: EUR 46.000</b>
<b>Zekerheden</b>	<b>1. Eerste hypotheekrecht op het Object 2. Eerste pandrecht op de rechten uit de huur- en verzekeringsovereenkomsten</b>

Indien noodzakelijk of gewenst, bijvoorbeeld bij het verstrijken van de looptijd van de financiering of de rentevaste periode, bij uitbreiding of investering in het Object, is de Beheerder gerechtigd tegen marktconforme voorwaarden (her-)financieringsovereenkomsten met geldverstrekkers aan te gaan. De hypothecaire lening wordt afgesloten voor een periode van zeven jaar. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat de Beheerder aan het einde van de looptijd tegen dezelfde condities en zonder kosten kan herfinancieren. Tevens is aangenomen dat de aflossing na afloop van de looptijd van de financiering 1,25% per jaar blijft.

Met de verkoper van het Object is een beoogde leveringsdatum overeen gekomen in december 2009. In de prognoses is uitgegaan van een oprichting van het Fonds op 1 januari 2010.

## 8.3 Exploitatie prognose

Het geprognosticeerd gemiddeld enkelvoudig Exploitatieresultaat op het eigen vermogen bedraagt 9,2% voor belastingen per jaar. Bij de prognose van de exploitatie over de komende 10 jaar is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

### Vermogensstructuur

<b>Eigen vermogen</b>	<b>:</b>	<b>EUR 1.400.000 (ca. 39%)</b>
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>:</b>	<b>EUR 2.200.000 (ca. 61%)</b>

### Uitgangspunten

<b>Netto jaarhuuropbrengst 2010</b>	<b>:</b>	<b>EUR 260.000</b>
<b>Exploitatie-uitgaven</b>	<b>:</b>	<b>8,0% van de netto huuropbrengst (excl. BTW)</b>
<b>Beheervergoeding</b>	<b>:</b>	<b>3,0% van de netto huuropbrengst (excl. BTW)</b>
<b>CV uitgaven</b>	<b>:</b>	<b>EUR 10.300 per jaar geïndexeerd (excl. BTW)</b>
<b>Prognose indexatie</b>	<b>:</b>	<b>2,0%</b>

# Prognose exploitatieresultaat Dutchveste Calandria CV

Bedragen in EURO

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Inkomsten</b>										
Netto huuropbrengst	<b>260.000</b>	265.200	270.504	275.914	281.432	287.061	292.802	298.658	304.631	310.724
<b>Uitgaven</b>										
Exploitatie uitgaven	(20.803)	(21.219)	(21.643)	(22.076)	(22.518)	(22.968)	(23.428)	(23.896)	(24.374)	(24.861)
Beheervergoeding	(7.800)	(7.956)	(8.115)	(8.277)	(8.443)	(8.612)	(8.784)	(8.960)	(9.139)	(9.322)
CV uitgaven	(10.300)	(10.506)	(10.716)	(10.930)	(11.149)	(11.372)	(11.599)	(11.831)	(12.068)	(12.309)
BTW-nadeel	(5.603)	(5.715)	(5.829)	(5.946)	(6.065)	(6.186)	(6.310)	(6.436)	(6.565)	(6.696)
<b>Totale uitgaven</b>	<b>(44.506)</b>	<b>(45.396)</b>	<b>(46.303)</b>	<b>(47.229)</b>	<b>(48.175)</b>	<b>(49.138)</b>	<b>(50.121)</b>	<b>(51.123)</b>	<b>(52.146)</b>	<b>(53.188)</b>
Rentelasten	(112.860)	(111.731)	(110.603)	(109.474)	(108.346)	(106.935)	(105.524)	(104.113)	(102.703)	(101.292)
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>102.634</b>	<b>108.073</b>	<b>113.598</b>	<b>119.211</b>	<b>124.912</b>	<b>130.988</b>	<b>137.157</b>	<b>143.422</b>	<b>149.783</b>	<b>156.244</b>
Prognose exploitatieresultaat p.p. in EUR	10.263	10.807	11.360	11.921	12.491	13.099	13.716	14.342	14.978	15.624
Prognose exploitatieresultaat p.p. in %	7,3%	7,7%	8,1%	8,5%	8,9%	9,4%	9,8%	10,2%	10,7%	11,2%
Prognose gemiddeld exploitatierendement in % per jaar	<b>9,2%</b>									
Hypotheek per aanvang jaar	2.200.000	2.178.000	2.156.000	2.134.000	2.112.000	2.084.500	2.057.000	2.029.500	2.002.000	1.974.500
Aflossingpercentage	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
<b>Aflossing</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(27.500)</b>	<b>(27.500)</b>	<b>(27.500)</b>	<b>(27.500)</b>	<b>(27.500)</b>	<b>(27.500)</b>
Prognose uitkering p.p. in EUR	8.063	8.607	9.160	9.721	9.741	10.349	10.966	11.592	12.228	12.874
Prognose uitkering p.p. in %	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,2%</b>
Prognose gemiddelde uitkering per jaar in %	<b>7,4%</b>									

Let op: de waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



Het IRR rendement van het Fonds gedurende de looptijd bedraagt 8,9%. De IRR staat voor Internal Rate of Return en is een aangescherpte calculatiemethode om het rendement op het gemiddeld geïnvesteerd vermogen te berekenen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van het Fonds. Bij de berekening van de IRR wordt dus rekening gehouden met de tijdswaarde van de geldstromen. De IRR wordt door financiële instellingen (zoals pensioenfondsen) veel gebruikt en is een algemeen erkende methode. De IRR is gebaseerd op het realistische verkoopscenario.

In de rendementsprognose staat vermeld welke uitkering aan Participanten in enig jaar wordt voorzien. Het uitkeringsbeleid staat nader omschreven in paragraaf 8.7. Indien het werkelijke Exploitatieresultaat lager is dan het geprognosticeerde Exploitatieresultaat, of indien de liquide middelen in de cv tekortschieten, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken. Indien het werkelijke Exploitatieresultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. De Beheerder kan besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen, voor zover dit boetevrij mogelijk is.



## 8.4 Gevoeligheidsanalyses

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van het ter perse gaan van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Om een indruk te geven van de wijze waarop het gemiddeld enkelvoudig Exploitatieresultaat afhankelijk is van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

### Inflatie

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Exploitatieresultaat bij verschillende inflatiepercentages.

	Inflatie- percentage	Prognose gemiddeld enkelvoudig Exploitatie- resultaat
Inflatie hoger dan prognose	3,0%	10,0%
Inflatie in prognose	2,0%	9,2%
Inflatie lager dan prognose	1,0%	8,4%

### Exploitatiekosten

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Exploitatieresultaat bij verschillende hoogten van de Exploitatiekosten.

	Exploitatie- kosten	Prognose gemiddeld enkelvoudig Exploitatie- resultaat
Exploitatiekostenpercentage lager dan prognose	7,0%	9,4%
Exploitatiekostenpercentage in prognose	8,0%	9,2%
Exploitatiekostenpercentage hoger dan prognose	9,0%	9,0%

## 8.5 Huurinkomsten

De huren worden bij het Object jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de rendementsprognose is een indexering van 2,0% per jaar aangehouden voor zowel de huur als de exploitatiekosten. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 2000 tot en met 2009 tussen de 1,1% en de 4,5% gemiddeld per jaar bewogen<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> www.cbs.nl; inflatie 2009 gebaseerd op beschikbare maandgemiddelden t/m oktober 2009

## 8.6 Uitgaven

De Operationele kosten betreffen alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Fonds en het Object die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder, waarvan de voornaamste hieronder worden beschreven.

### Hypotheekrente

Het hypotheekrentepercentage zal worden gefixeerd gedurende de looptijd van de financiering (zeven jaar). In het exploitatieoverzicht is uitgegaan van een ongewijzigd rentepercentage na afloop van de looptijd.

### Exploitatie-uitgaven.

Onder de Exploitatie-uitgaven worden onder andere de volgende uitgaven opgenomen: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management, kosten Vereniging van Eigenaren, servicekosten voor rekening eigenaar en de jaarlijkse herwaardering van het Object. De Exploitatie-uitgaven die in de overzichten zijn opgenomen zijn gebaseerd op schattingen van de onderstaande uitgaven en zijn herleid tot een percentage van de huurinkomsten. Het is de verwachting dat 8,0% van de huuropbrengst, jaarlijks verhoogd met de inflatie, besteed zal worden aan de exploitatie van het Object. De Exploitatie-uitgaven worden rechtstreeks aan het Fonds in rekening gebracht. De voornaamste vijf soorten Exploitatie-uitgaven worden hieronder meer uitgebreid beschreven.

### Gemeentelijke belastingen

Onder gemeentelijke belastingen worden de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten opgenomen. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde.

### Verzekeringen

Op basis van de herbouwwaarde is voor het Object een uitgebreide opstal- en brandverzekering afgesloten. De kosten voor de herbouwwaarde taxatie komen voor rekening van het Fonds.

### Onderhoud

Op basis van de technische due diligence rapportage is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Wanneer deze inschatting te hoog is wordt het merendeel toegevoegd aan de onderhoudsreserve. In het tegenovergestelde geval wordt aan de onderhoudsreserve geld onttrokken. Met deze inschatting is rekening gehouden in de exploitatieprognose.

### Property management

De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het property management. De marktconforme kosten van het property management zullen door de Beheerder aan het Fonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt momenteel in de uitvoering van het property management samen met Kruse & Lampo Vastgoedmanagement (technisch property management). De meest recente tariefkaart

van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via het Extranet van Annexum.

#### Herwaardering Objecten

Het Object zal elk geheel kalenderjaar tijdens de looptijd van het Fonds worden gewaardeerd tegen intern geschatte Marktwaaarde op basis van kosten koper. Voor deze waardering wordt de methodiek gehanteerd die de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ) voorschrijft aan de bij haar aangesloten partijen. De Beheerder kan de jaarlijkse herwaardering baseren op een validatie of een taxatie door een externe onafhankelijke taxateur. De kosten van de eventuele werkzaamheden van de onafhankelijke externe taxateur bij de jaarlijkse waardering van het Object zijn voor rekening van het Fonds. Voorafgaand aan verkoop of herfinanciering kan het Object door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd.

#### Vergoedingen aan Beheerder

De Beheervergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de gefactureerde huur van het Object. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals het fund management en het asset management. Bij verkoop of herfinanciering van het Object, of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties, ontvangt de Beheerder een Begeleidingsvergoeding van 1,25% over de verkoopopbrengst. Daarnaast heeft de Beheerder recht op een Performancevergoeding, zoals verder beschreven in paragraaf 8.8.

#### CV uitgaven

De CV uitgaven worden initieel begroot op EUR 10.300 op jaarbasis, en vervolgens elk jaar geïndexeerd. In de CV uitgaven zijn begrepen de kosten voor het bestuur van de Bewaarder en de kosten voor het bestuur van de Beherend Vennoot. Hiernaast worden onder deze post onder meer opgenomen de accountantskosten, de kosten met betrekking tot NPEX en de kosten voor fiscaal advies die gedurende de looptijd worden gemaakt.

### 8.7 Uitkeringsbeleid

Tweemaal per jaar zal de beschikbare cashflow, onder toezien oog van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. In januari van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het voorgaande jaar, gevolgd door een slotuitkering na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten in april.

Een deel van het bruto Exploitatieresultaat wordt door de Beheerder toegevoegd en aangehouden als liquiditeitsreserve, onder meer voor aflossingen, onderhoudsreserve, onvoorziene uitgaven en vertraging in de inkomstenstroom. Indien de financiële situatie van het Fonds dit rechtvaardigt, zal de uitkering worden aangepast. De slotuitkering zal gedaan worden na vaststelling van de jaarrekening.

### 8.8 Verkoop

#### Situatie bij verkoop

Onvoorziene ontwikkelingen op de vastgoedmarkt daargelaten, zal de Beheerder niet eerder dan na verloop van zeven jaar het initiatief nemen het Object te verkopen. Er kan voor verschillende vormen worden gekozen om de verkooptransactie te effectueren, zoals levering van het Object of levering van Participaties na ontvangst van een bod op de Participaties. Het besluit tot verkoop wordt alsdan genomen tijdens de

Vergadering van Participanten door de meerderheid van het aantal door de Participanten uitgebrachte stemmen. De Bewaarder dient bij vervreemding haar schriftelijke toestemming te verlenen aan de uitvoering van dit besluit.

Bij verkoop van het Object zullen de vrijgekomen middelen niet in het Fonds worden herbelegd, doch na aflossing van de hypothecaire financiering alsmede betaling van eventueel verschuldigde boeterente, worden uitgekeerd aan de Participanten.

Nadat het Object is, dan wel de Participaties zijn, vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld zal het vermogen van het Fonds, op grond van de CV-overeenkomst, worden vereffend en de C.V. worden beëindigd.

#### Performancevergoeding

De Beheerder zal in beginsel na zeven jaar een voorstel doen tot verkoop van (een deel van) het Object, dan wel van de overdracht van (een deel van) de Participaties, op de jaarlijkse Vergadering van Vennoten.

De verkoopopbrengst van het Object komt toe aan de Participanten onder aftrek van de volgende kosten (de "Netto Verkoopopbrengst"):

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het Object uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding; en
- (d) de Performancevergoeding.

De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het Object uit hypothecair verband ;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesom; en
- (d) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de Deelnamesom van 8% vóór belastingen.

Kortom, de Performancevergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Beleggers hun inleg en een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de Deelnamesom van 8% vóór belastingen hebben ontvangen. Zodoende wordt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen gewaarborgd.

#### Verkoopprognose

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren beïnvloeden de waardeontwikkeling van het Object, waaronder: vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, de huurprijsontwikkeling en het niveau van de markttrente. Een betrouwbare voorspelling van deze waarde op het voorgenomen moment van verkoop kan dan ook niet worden gegeven.

In de onderstaande tabel is de verkoopprognose weergegeven. In deze prognose zijn met betrekking tot de huurprijs dezelfde aannames gemaakt als bij de exploitatieprognose, zoals beschreven in paragraaf 8.3.



# Verkoop scenario's

## Dutchveste Calandria CV

Bedragen in EURO	Defensief	Realistisch	Optimistisch
Huurkapitalisatiefactor	<b>11,87</b>	<b>12,12</b>	<b>12,37</b>
Jaarhuur eind exploitatieperiode	310.724	310.724	310.724
<b>Verkoopopbrengst</b>	<b>3.686.860</b>	<b>3.764.541</b>	<b>3.842.222</b>
Pro resto hypotheek	(1.947.000)	(1.947.000)	(1.947.000)
Afgeloste deel	(253.000)	(253.000)	(253.000)
<b>Hypotheek</b>	<b>(2.200.000)</b>	<b>(2.200.000)</b>	<b>(2.200.000)</b>
Begeleiding vergoeding	(46.086)	(47.057)	(48.028)
Oorspronkelijke inleg participanten	(1.400.000)	(1.400.000)	(1.400.000)
Performance vergoeding	(10.194)	(29.371)	(48.549)
<b>Winstdeling participanten</b>	<b>30.581</b>	<b>88.113</b>	<b>145.646</b>
Netto Verkoopresultaat per participatie	3.058	8.811	14.565
Netto Verkoopresultaat per participatie (%)	2,2%	6,3%	10,4%
<b>Enkelvoudige Verkoopresultaat per participatie (%) /jaar</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,0%</b>
Prognose gemiddeld enkelvoudig rendement	9,2%	9,2%	9,2%
<b>Geprognosticeerd Totaal Rendement</b>	<b>9,4%</b>	<b>9,8%</b>	<b>10,2%</b>

De in de tabel opgenomen kapitalisatiefactor bij verkoop is in het realistische verkoopscenario gelijk aan de kapitalisatiefactor van 12,12 zoals deze bij aankoop van het Object is gehanteerd. Bij het defensieve en het optimistische scenario is deze kapitalisatiefactor verlaagd respectievelijk verhoogd.

### 8.9 Totaal rendement

Het geprognosticeerde Totaal rendement op de belegging bestaat uit de prognose van het Exploitatieresultaat plus de prognose van de winstuitkering bij verkoop. Aldus bedraagt het geprognosticeerde Totaal rendement gemiddeld circa 9,8% per jaar. Dit

Totaal rendement is gebaseerd op een realistisch verkoop scenario. Zoals vermeld zijn de prognoses gebaseerd op de verwachting dat de jaarhuur over de periode tot en met 2019 toeneemt tot EUR 310.724 als gevolg van de in de huurcontracten opgenomen indexeringsbepalingen. Ook is de verwachting dat het Object in 2019 kan worden verkocht tegen een gewogen huurkapitalisatiefactor van tenminste 12,12 opgenomen. Hoewel deze verwachtingen op het moment van verschijnen van het Prospectus realistisch zijn, valt niet uit te sluiten dat deze uiteindelijk niet uit blijken te komen. Alsdan behoort het tot de mogelijkheden dat de oorspronkelijke inleg van de participanten niet ten volle kan worden gerestitueerd.

### 8.10 BTW

Voor zover de in dit hoofdstuk genoemde kosten en vergoedingen op grond van de wet onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met 19% BTW. Voor de verschillende delen van het Object kan een eigen BTW- en overdrachtsregime gelden. Omdat een deel van het Object BTW vrijgesteld wordt verhuurd is de BTW op een deel van de Oprichtingskosten en de Operationele kosten niet aftrekbaar. Dit percentage bedraagt ca. 76%, waarmee rekening is gehouden in de exploitatieprognose.



## 9. Overige informatie

### 9.1 Deelname

Deelname in het Fonds staat open voor beleggers met een minimumdeelname van EUR 140.000 (excl. emissiekosten).

Deelnemers in het Fonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn. Voor iedere categorie beleggers is een apart inschrijfformulier beschikbaar. Beleggers die willen participeren in het Fonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.

Door middel van de ondertekening van het inschrijfformulier verleent u opdracht een beleggingsrekening te openen bij Stichting NPEX. Daarnaast verleent u een volmacht tot oprichting van het Fonds en het daarbij aanvaarden van de aan u toegewezen vorderingen luidende in Participatie(s). In verband met de identificatievereisten dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bij te sluiten. Beleggers rechtspersonen dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit zodra alle vorderingen luidende in Participaties zijn toegewezen.

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in het Fonds. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier en de kopie van het legitimatiebewijs. De Beheerder behoudt zich daarnaast het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Na toewijzing ontvangt u schriftelijk bericht, alsmede een uitnodiging tot betaling van de Deelnamesom.

De Deelnamesom bedraagt minimaal EUR 140.000. De Deelnamesom dient, tezamen met 3% emissiekosten, na de toewijzing te worden voldaan op bankrekening 66.14.57.672 ten name van Stichting Bewaarbedrijf NPEX te Den Haag. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Belegger. Na ontvangst van de Deelnamesom krijgt u schriftelijk bericht dat u bent toegetreden tot het Fonds. Pas nadat u dit bericht hebt ontvangen kunt u rechten ontlenen aan het Prospectus.

### 9.2 Onderzoeksrapport accountant

Het rapport van de accountant is toegevoegd als bijlage G.

### 9.3 Overige informatie

- Op 13 februari 2006 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De vergunning ziet op het beheer van beleggingsinstellingen. Uit hoofde van deze vergunning is de Beheerder onderworpen aan het toezicht dat uit hoofde van de Wft wordt uitgeoefend. In het belang van de beleggers dient de Beheerder te voldoen aan eisen met betrekking tot financiële waarborgen, deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, bedrijfsvoering en informatieverschaffing aan Participanten, publiek en toezichthouder.

- De Beheerder is derhalve voor het aanbieden van de Participaties niet vergunningplichtig noch prospectusplichtig ingevolge de Wft, aangezien de nominale waarde per aangeboden Participaties ten minste EUR 50.000 bedraagt. De Beheerder noch het Fonds staan daarmee, voor zover het gaat om het aanbieden van deelnemingsrechten in of het beheer van het Fonds, onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zoda-

nige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder en/of de Bewaarder.

- De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Het Fonds of de Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de aandelen is of niet.

- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Fonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus wordt toegezonden.

- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in ver-

band met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlandse Arbitrage Instituut.

- Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

### 9.4 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Amsterdam, 3 december 2009

Annexum Beheer B.V.  
H.W. Boissevain  
S.J. Hoenderop



## 10. Definities en Interpretatie

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Autoriteit Financiële Markten	De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.
Begeleidingsvergoeding	De begeleidingsvergoeding zoals beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”
Beheerder	Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam in haar hoedanigheid van beheerder van het Fonds
Beheervergoeding	De beheervergoeding zoals beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”
Beherend Vennoot	Dutchveste Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam in haar hoedanigheid van beherend vennoot van het Fonds
Belegger	Een Belegger in het Fonds welke vorderingen luidende in Participaties houdt
Bewaarder	Stichting Bewaarder Dutchveste, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres: Claude Debussylaan 24, 1082 MD Amsterdam in haar hoedanigheid van bewaarder van het Fondsvermogen uit hoofde van de Overeenkomst inzake Bewaring
Bewaarvergoeding	De vergoeding voor het bestuur van de Bewaarder zoals beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”
Boekjaar	De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar, behalve het jaar 2009 waar het de periode van oprichting van het Fonds tot en met 31 december 2010 betreft

BTW nadeel	De btw op kosten, zowel initieel als doorlopend, voorzover het Fonds voor deze btw geen recht op teruggaaf c.q. geen recht op aftrek heeft
Commanditair Vennoot of Participant	Alle personen die rechtstreeks tot het Fonds zijn toegetreden als commanditair vennoot of participant
CV-overeenkomst	De overeenkomst van vennootschap zoals aangegaan tussen de Beherend Vennoot (voor rekening en risico van het Fonds) en Annexum Invest als Initiatiefnemer en initieel Participant, zoals van tijd tot tijd gewijzigd
CV uitgaven	De Bewaarvergoeding en de kosten voor het bestuur van de Beherend Vennoot. Hiernaast worden onder deze post onder meer opgenomen de accountantskosten, de kosten m.b.t. NPEX en de kosten voor fiscaal advies gedurende de looptijd.
Deelnamesom	Het totale bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant of Belegger dient te worden voldaan nadat de Participaties of vordering luidende in Participaties zijn / is toegewezen
Emissiekosten	Kosten die gerekend worden bovenop de koopprijs van een Participatie of vordering luidende in Participaties, gelijk aan 3% van die koopprijs, te betalen aan de Beheerder
Exploitatieresultaat	De huuropbrengsten van het Object minus de Operationele Kosten en het BTW nadeel, exclusief afschrijvingen van het Object
Exploitatie-uitgaven	de volgende uitgaven: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management, kosten Vereniging van Eigenaren, servicekosten voor rekening eigenaar en de jaarlijkse herwaardering van het Object.
Extranet van Annexum	De afgeschermdde website waarop aanvullende informatie beschikbaar terzake het Fonds beschikbaar is gesteld en toegankelijk is via <a href="http://www.Annexum.nl">www.Annexum.nl</a> . Op verzoek worden hiervoor inloggegevens ter be-

	schikking gesteld		
Financiering	De hypothecaire geldlening die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”, ter financiering van het Object zal worden aangetrokken	IRR	Internal Rate of Return
		Liquiditeitsreserve	De door de Beheerder aan te houden reserve teneinde het risico van onvoorziene uitgaven dan wel vertraging in de ontvangsten af te dekken
Financieringskosten	De financieringskosten die bij het aangaan van de financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) de afsluitprovisie voor het verstrekken van de Financiering, (ii) de afsluitprovisie van eventuele overige financieringen die zijn afgesloten in verband met de verwerving van het Object, (iii) de kosten voor het afdekken van het risico op rentefluctuaties gedurende de periode tussen het ter perse gaan van het Prospectus en de geplande oprichtingsdatum van Fonds, (iv) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente, en (v) een eventuele disagio-storting ter verlaging van de jaarlijkse rentelasten	Marketing- en adviseurskosten	Kosten die betrekking hebben op het samenstellen van het prospectus, public relations, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.
		Marktwaarde	Verkeerswaarde van het Object zoals deze zou kunnen worden gerealiseerd in het economisch verkeer, gebaseerd op gangbare inschattingen van de huurwaarde, veroudering en overige relevante aspecten van het Object, alsmede de fiscale vereisten die hieraan worden gesteld
		Netto Verkoopopbrengst	De verkoopopbrengst van het Object, dan wel de overdracht van (vrijwel) alle Participaties aan een kopende partij onder aftrek van de volgende kosten: (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening; (b) de kosten voor het ontslaan van het Object uit hypothecair verband; (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding; en (d) de Performancevergoeding
Fonds	Dutchveste Calandria C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam		
Fondsvermogen	het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de goederen (waaronder het Object) van het Fonds en de verplichtingen van het Fonds, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van de CV-overeenkomst	Notaris kosten	Kosten met betrekking tot het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, alsmede de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster
Herfinanciering	De financieringen, welke door de Beheerder, gedurende de looptijd van het Fonds mogelijk zullen worden aangegaan		
Initiatiefnemer	Annexum Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam	Object	Het Object betreft het (appartementenrecht op het) zorgcentrum gelegen aan de Verheeskade 509 te Den Haag, zoals omschreven in het hoofdstuk “de belegging”
Inschrijfformulier	Het formulier ondertekend door een potentiële belegger waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd	Operationele Kosten	De operationele kosten zoals beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”
		Oprichtingskosten	De kosten verbandhoudende met de totstandkoming van het Fonds, zoals nader beschreven in het hoofdstuk “financiële



	kenmerken”		dezelfde structuur, zoals dezelfde beheerder, beherend vennoot en bewaarder, zullen worden opgericht
Oprichtingskosten entiteiten	De kosten voor de oprichting van het Fonds, de Bewaarder en de Beherend Vennoot	Stichting NPEX	Stichting Bewaarbedrijf NPEX, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Saturnusstraat 60-75, 2516 AH Den Haag
Overeenkomst inzake Beheer	De overeenkomst zoals aan te gaan, tussen de Beherend Vennoot (voor rekening en risico van het Fonds) en de Beheerder waarvan het concept als bijlage C gevoegd is bij dit Prospectus	Structureringskosten	Een vergoeding aan de Initiatiefnemer, gebaseerd op 1,75% van de koopprijs k.k. van het Object.
Overeenkomst inzake Bewaring	De overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beheerder en Bewaarder waarvan het concept als bijlage D gevoegd is bij dit Prospectus	Totaal Rendement	Het gemiddelde totale enkelvoudig rendement per jaar op de Participatie gedurende de looptijd van het Fonds, opgebouwd uit het jaarlijks uit te keren Exploitatieresultaat, en een winstuitkering uit hoofde van verkoop van het Object. Bij tussentijdse (gedeeltelijke) verkoop van de portefeuille of herfinanciering, waarbij terugbetaling van de inleg plaatsvindt, wordt de berekening hiervoor gecorrigeerd.
Participant of Commanditair Vennoot	Alle personen die rechtstreeks tot het Fonds zijn toegetreten als commanditair vennoot of participant		
Participatie	Een evenredig gedeelte in het Fondssvermogen, met een initiële coupure van EUR 140.000,-	Vennoten	De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten gezamenlijk
Performancevergoeding	De performancevergoeding zoals beschreven in het hoofdstuk “financiële kenmerken”	Vergadering	Een vergadering van Vennoten als bedoeld in artikel 18 van de CV-overeenkomst
Plaatsingsgarantie	De plaatsingsgarantie afgegeven door de Initiatiefnemer dat, wanneer het Fonds wordt opgericht, alle Participaties zullen worden geplaatst	Website	<a href="http://www.annexum.nl">www.annexum.nl</a>
		Wft	Wet op het financieel toezicht
Property Management Vergoeding	De property management vergoeding zoals beschreven in hoofdstuk “financiële kenmerken”		
Prospectus	Dit prospectus inclusief bijlagen zoals van tijd tot gewijzigd of aangevuld		
Selectie- en acquisitiekosten	Kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Object, (ii) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken. Deze kosten zijn ingeschat op 1,25% van de koopprijs van het Object incl. overdrachtsbelasting en Notaris kosten.		
Soortgelijke fondsen	De Fondsen welke door de Initiatiefnemer onder (vrijwel) gelijke voorwaarden en		

# BIJLAGEN

DUTCHVESTE CALANDRIA C.V.



## Bijlage A. CV-Overeenkomst

Onderstaand is de inhoud van de concept CV-Overeenkomst opgenomen.

### 1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 In deze Overeenkomst hebben de volgende begrippen beginnend met een hoofdletter de navolgende betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald:

**“Artikel”**: een artikel van deze Overeenkomst.

**“Begeleidingsvergoeding”**: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Beheerder”**: Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer.

**“Beheervergoeding”** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Bewaarder”**: Stichting Bewaarder Dutchveste, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vennootschapsvermogen uit hoofde van de Overeenkomst van Bewaring.

**“Bewaarvergoeding”**: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Beherend Vennoot”**: Dutchveste Beheer in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Vennootschap.

**“Emissiekosten”** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Financiering”**: de hypothecaire geldlening die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Prospectus, ter financiering van het Object wordt aangetrokken.

**“Initiatiefnemer”**: Annexum Invest in haar hoedanigheid van initiatiefnemer en initiele Commanditaire Vennoot van de Vennootschap.

**“Inschrijvingsformulier”**: het formulier ondertekend door een potentiële belegger enerzijds en door of namens de Beherend Vennoot anderzijds waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd.

**“NPEX”**: Nederlandse Participatie Exchange B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Saturnusstraat 60-75, 2516 AH Den Haag.

**“Object”**: als naar gelang de context voorschrijft, het recht van appartement op het registergoed dan wel het registergoed als nader beschreven in het Prospectus.

**“Operationele Kosten”**: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Oprichtingskosten”**: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Overeenkomst”**: deze overeenkomst van vennootschap.

**“Overeenkomst van Beheer”**: de overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beherend Vennoot (voor rekening en risico van de Vennootschap) en de Beheerder op of omstreeks de datum van deze Overeenkomst.

**“Overeenkomst van Bewaring”**: de overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beheerder en de Bewaarder op of omstreeks de datum van deze Overeenkomst.

**“Performancevergoeding”**: heeft de betekenis

als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Participatie”**: een evenredig aandeel in het Vennootschapsvermogen, met inachtneming van deze Overeenkomst.

**“Participant”** of **“Commanditair Vennoot”**: Annexum Invest alsmede andere personen die tot de Vennootschap zijn toegetreden als commanditair vennoot met inachtneming van deze Overeenkomst.

**“Property Management Vergoeding”**: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**“Prospectus”**: het prospectus houdende informatie betreffende de Vennootschap en de Participaties, gedateerd 2 december 2009.

**“Vennoten”**: de Beherend Vennoot en de Commanditair Vennoten of Participanten gezamenlijk.

**“Vennootschap”**: de commanditaire vennootschap, als bedoeld in artikel 19 Wetboek van Koophandel onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst.

**“Vennootschapsvermogen”**: het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de goederen (waaronder het Object) van de Vennootschap en de verplichtingen van de Vennootschap, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van deze Overeenkomst.

**“Vergadering”**: een vergadering van Vennoten als bedoeld in Artikel 18.

1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

(a) een **“Artikel”** zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;

(b) deze **“Overeenkomst”**, de **“Overeen-**

**komst van Beheer”**, de **“Overeenkomst van Bewaring”**, het **“Prospectus”**, het **“Inschrijvingsformulier”** of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;

(c) een **“wijziging”** omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetwijzigingen en het woord **“wijzigen”** en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(d) de term **“met inbegrip van”** zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent **“met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande”** en het woord **“omvatten”** en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(e) de term **“Beherend Vennoot”**, **“Participant”**, **“Commanditair Vennoot”**, **“Beheerder”**, **“Bewaarder”** of enig andere **“persoon”** zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigen omvat;

(f) de term **“persoon”** omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van vornoemden;

(g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.

1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en *vice versa* en omvatten mannelijke woorden en uitdruk-

kingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en *vice versa*.

## 2 NAAM, ZETEL EN DUUR

2.1 De naam van de Vennootschap is: Dutchveste Calandria C.V.

2.2 Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap is aan te merken -en zal blijven aan te merken- als een besloten commanditaire vennootschap in fiscale zin en daarmee niet als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 onder c, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. De Vennootschap is tevens aan te merken als een "beleggingsfonds" in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap voor overdrachtsbelastingdoeleinden een "in aandelen verdeeld kapitaal" heeft, waarbij elke Participatie in de Vennootschap recht geeft op een evenredig aandeel van het Vennootschapsvermogen.

2.3 De Vennootschap heeft haar zetel en centrum van optreden naar buiten in Amsterdam.

2.4 De Vennootschap is, onverminderd het bepaalde in artikel 12.2 en artikel 20.1, aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel ten minste voor zeven (7) jaar te rekenen vanaf het aangaan van de Vennootschap.

## 3 DOEL

De Vennootschap heeft ten doel het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging, in het bijzonder in het Object, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Object en andere goederen van de Vennootschap.

## 4 TOETREDING, INBRENG EN PARTICIPATIES

4.1 De Beherend Vennoot brengt zijn werkzaamheid en deskundigheid in de Vennootschap in.

4.2 De Initiatiefnemer treedt toe tot de Vennootschap als initiële Participant voor een bedrag van EUR 1.400.000,-- tegen verkrijging van Participaties. Voor elke EUR 140.000,-- wordt één (1) Participatie uitgereikt. Participanten anders dan de Initiatiefnemer treden toe tot de Vennootschap door het verkrijgen van Participaties, hetzij door middel van overdracht hetzij uitgifte van Participaties, tegen betaling van een koopprijs respectievelijk inbreng van kapitaalstortingen zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier.

4.3 Voor zover in deze Overeenkomst en/of de Inschrijfformulier niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 4.1.

4.4 Toetreding door een ander dan een natuurlijke of Nederlandse rechtspersoon (waaronder niet begrepen vennootschappen welke na invoering van het momenteel aanhangige 'voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.13 van het Burgerlijk Wetboek' op grond hiervan rechtspersoonlijkheid hebben verkregen) is uitsluitend mogelijk:

(a) na acceptatie door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beherend Vennoot danwel namens deze door de Beheerder van het Inschrijfformulier;

(b) voor het bedrag als vermeld in het Prospectus welk bedrag ten minste EUR 50.000 (vijftigduizend euro) zal bedragen en onder betaling van Emissiekosten (zoals nader omschreven in het Prospectus);

(c) indien gewaarborgd is dat de Vennootschap niet kwalificeert of zal kwalificeren

als een open commanditaire vennootschap als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub c van de Algemene wet inzake rijksbelastingen en (ii) indien vereist op grond van Artikel 7, na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten.

4.5 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven.

4.6 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.

4.7 Het is een Participant niet toegestaan de Vennootschap jegens hem op te zeggen en zich terug te trekken uit de Vennootschap, een en ander behoudens het bepaalde in Artikel 7.

## 5 VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

5.1 De Beherend Vennoot zal zich inspannen ervoor zorg dragen dat door de Vennootschap te verkrijgen en te houden goederen (waaronder het Object) en verplichtingen op naam van de Bewaarder staan welke deze goederen en verplichtingen houdt voor rekening en risico van de Participanten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

5.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 17, komen alle winsten en verliezen van de Vennootschap ten gunste respectievelijk ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat geen van de Participanten draagplichtig zijn voor verliezen van de Vennootschap voor zover deze het bedrag van hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

## 6 REGISTER

6.1 Elke Participant wordt voor ieder van de door hem gehouden Participaties gecrediteerd in de boeken van de Vennootschap.

6.2 De Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties en de respectievelijke bankrekeninggegevens worden ingeschreven. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.

6.3 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 4.5, worden ook deze gegevens door de Beherend Vennoot in het register opgenomen. In geval van verhandeling van Participaties of daarvan afgeleide rechten via NPEX, zal het Register tevens de gegevens bevatten omtrent deze indirecte beleggers in de Vennootschap.

6.4 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikelen 6.1 en 6.3, en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangen de Participanten op hun verzoek kosteloos een uittreksel van de Beherend Vennoot. Het uittreksel belichaamt geen rechten.

## 7 OVERDRACHT EN BEZWARING PARTICIPATIES

7.1 Behoudens in het geval van vererving of legaat of iedere andere toegestane vorm van verkrijging van Participaties (door uitgifte dan wel overdracht) met inachtneming van het besluit van de Minister van Financiën van 11 januari 2007, nummer CPP2006/1869M, Stcrt. nr. 15, is:



- (a) toetreding tot de Vennootschap; en
- (b) verandering van de relatieve gerechtigdheid tot de Vennootschapsvermogen van de houder(s) van Participaties, waarvan onder meer sprake kan zijn bij de overdracht van Participaties aan een (andere) Participant in overeenstemming met dit Artikel 7,

uitsluitend mogelijk na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. Indien na de totstandkoming van deze Overeenkomst het besluit van de Minister van Financiën van 11 januari 2007, nummer CPP2006/1869M, Stcrt. nr. 15 wijzigt, zal de regeling van dit Artikel zodanig moeten worden uitgelegd als met inachtneming van die wijziging.

Indien voor een toetreding of een verandering in de relatieve gerechtigdheid tot het Vennootschapsvermogen toestemming is verzocht door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering en die toestemming niet binnen vier (4) weken door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend. De Beherend Vennoot dient te allen tijde actief de gevraagde toestemming te verlenen en is bevoegd zijn toestemming al dan niet onder opgaaf van redenen te onthouden. Bedoelde termijn van vier (4) weken vangt aan op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijke toestemming is verzocht. Participanten worden geacht hun toestemming niet op onredelijke gronden te onthouden. Onverminderd het hierboven bepaalde is Annexum Invest binnen zes maanden na ondertekening van deze Overeenkomst bevoegd nog niet bij derden geplaatste participaties aan Participanten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de Vennoten is vereist. Annexum Invest zal, gedurende voornoemde zes maanden, deze Participaties voor rekening en risico van de nieuwe Participanten houden.

**7.2** Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7.1 en 7.2 overdraagbaar. Een Participant zal bij de Beherend Vennoot kenbaar maken zijn Participaties, al dan niet gedeeltelijk, over te willen dragen. De Beherend Vennoot zal vervolgens zo snel als praktisch mogelijk onder de overige Participanten polsen of daar geïnteresseerden voor zijn. In het geval van meerdere geïnteresseerden, zullen de aangeboden Participaties op volgorde van binnenkomst worden verdeeld over de geïnteresseerde Participanten. De Participaties die daarmee eventueel niet kunnen worden toebedeeld aan de geïnteresseerde Participanten, zullen door een door de Beherend Vennoot voor rekening van de verkopende Participant ingeschakelde notaris worden toebedeeld aan een of meerdere geïnteresseerde Participanten, tenzij partijen in onderling overleg tot een andere regeling van toebedeling van de 'overblijvende' Participaties komen. In het geval er geen geïnteresseerde Participanten zijn dan wel er slechts interesse bestaat voor een gedeelte van de aangeboden Participaties, is het de verkopende Participant tevens toegestaan zijn Participaties (geheel of gedeeltelijk) over te dragen aan (een) derde partij(en), met dien verstande dat deze derde(n) enkel kan c.q. kunnen toetreden tot de Vennootschap met inachtneming van de daartoe in deze Overeenkomst gestelde vereisten en onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden.

**7.3** Het is een Participant niet toegestaan Participaties te bezwaren noch een derde als deelgenoot van hun Participaties aan te nemen.

## 8 BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

**8.1** Onverminderd het in de Overeenkomst van Beheer bepaalde met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden door de Beheerders, wordt de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd en worden beheers- en

beschikkingshandelingen ter zake van het Vennootschapsvermogen uitsluitend verricht door de Beherend Vennoot danwel de door hem ingeschakelde Beheerder.

**8.2** Een Participant zal zich onthouden van het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ten behoeve van de Vennootschap, zal niet optreden als gevolmachtigde van de Beherend Vennoot en is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten in de naam van de Vennootschap.

**8.3** De Beherend Vennoot heeft het beheer van de Vennootschap opgedragen aan de Beheerder. De Beheerder vervult zijn beheertaak met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer.

**8.4** De Beherend Vennoot is gerechtigd om op te treden als beherend vennoot in andere commanditaire vennootschappen en het in die hoedanigheid zich verbinden voor schulden van anderen, hetzij door borgtocht of hoofdelijk medeschuldnaarschap, hetzij op andere wijze, bijvoorbeeld door het verlenen van hypotheek tot zekerheid van de schuld van een derde.

## 9 KOSTEN EN VERGOEDINGEN

**9.1** De volgende vergoedingen komen ten laste van de Vennootschap:

- (a) de Beheervergoeding;
- (b) de Performancevergoeding;
- (c) de Begeleidingsvergoeding; en
- (d) de Property Management Vergoeding.

**9.2** De Oprichtingskosten en Operationele Kosten komen voor rekening van de Vennootschap.

## 10 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

**10.1** De Beherend Vennoot is uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten

voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Participanten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beherend Vennoot veroorzaakt doordat de Beherend Vennoot vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Participant.

**10.2** Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beherend Vennoot gevrijwaard uit de Vennootschapsvermogen jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst.

## 11 VERVANGING BEHEREND VENNOOT

**11.1** De Beherend Vennoot is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden zijn werkzaamheden te beëindigen. Alsdan is de Beherend Vennoot verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer respectievelijk bewaring van het Vennootschapsvermogen, daaronder begrepen het aanzoeken van een nieuwe beherend vennoot.

**11.2** Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 11.1 zal de Beherend

Vennoot steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beherend Vennoot onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.

**11.3** Indien de Beherend Vennoot, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beherend Vennoot er zorg voor dat binnen een termijn van vier (4) weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot.

**11.4** Onverminderd het bepaalde in de Artikel 11.1 defungeert de Beherend Vennoot door:

(a) zijn ontbinding;

(b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;

(c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring, in welk geval de Beherend Vennoot ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot.

**11.5** De Beherend Vennoot is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Vennootschap alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beherend vennoot noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

## 12 VERKOOP EN VERVREEMDING OBJECT

**12.1** Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Object komt tot stand op voorstel van de Beherend Vennoot aan de Vergadering welk voorstel, behoudens onvoorziene ontwikkelingen ten aanzien van het Object, niet eerder dan zeven (7) jaar na aangaan van de Vennootschap zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van het Object kan tevens inhouden de verkoop van alle Participaties aan een kopende partij.

**12.2** Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Object dat genomen wordt gedurende de eerste zeven (7) jaar na het aangaan van de Vennootschap behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Vennoten aangenomen met ten minste negentig procent (90%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste honderd procent (100%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste honderd procent (100%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

## 13 UITTREDING

**13.1** Een Participant treedt uit de Vennootschap door:

(a) aanvraag van surseance van betaling van de Participant;

(b) (onherroepelijke) faillietverklaring van de Participant;

(c) doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant van toepassing is verklaard;

(d) door zijn overlijden;

(e) door de rechter in de gevallen die de

wet bepaalt.

**13.2** Van de gevallen als bedoeld onder Artikel 13.1 (a), (b), (c) en (d) wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door (de bewindvoerder of curator van) de Participant.

## 14 VOORTZETTING

**14.1** Bij toetreding of uittreding van Participanten bestaat de Vennootschap voort tussen de Beherend Vennoot, de bestaande en, in het geval van toetreding, de nieuwe Participant(en), tenzij er op enig moment naast de Beherend Vennoot minder dan een (1) Participant over is. In het laatste geval wordt de Vennootschap beëindigd en vereffend conform het bepaalde in Artikel 19.

**14.2** In geval van overlijden van een Participant wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht. Bij het overlijden van de Participant wordt de Vennootschap voortgezet met de erfgenaam c.q. erfgenamen), tenzij de erfgenaam of erfgenamen de verkregen Participaties overdraagt c.q. overdragen aan (een) andere Participant(en) ingevolge het bepaalde in Artikel 7.

**14.3** Bij uittreding van een Participant anders dan als in Artikel 14.2, nemen de andere Participanten die de Vennootschap, tezamen met de Beherend Vennoot, voortzetten de door de uittredende Participant gehouden Participaties in onderling overleg over tegen betaling door de andere voortzettende Participanten aan de uittredende Participant van de laatst vastgestelde intrinsieke waarde van die Participatie(s) en uitsluitend na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. In het geval geen of niet alle Participatie (s) van de uittredende Participant worden overgeno-

men, zullen de (resterende) Participaties pro rata worden verdeeld over de voortzettende Participanten onder voldoening van de verschuldigde tegenprestatie zoals voornoemd.

**14.4** Onverminderd het bepaalde in Artikel 7, verleent ieder van de Participanten hierbij aan de Beherend Vennoot een onherroepelijke volmacht om bij (a) de eigen uittreding uit de Vennootschap en (b) uittreding uit de Vennootschap van een andere Participant, voor en namens hem alle leveringshandelingen alsmede alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met de (i) uittreding van de desbetreffende Participant, (ii) voortzetting van de Vennootschap alsmede (iii) overdracht van Participatie(s) als bedoeld in Artikel 14.2. Ter voorkoming van enig misverstand, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de hier bedoelde volmacht geen betrekking heeft op het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 7.

**14.5** Betaling van de tegenprestatie aan de uittredende Participant voor die Participaties die niet in onderling overleg door de Overblijvende Participanten worden overgenomen, is eerst opeisbaar bij ontbinding van de Vennootschap en zal uit het liquidatiesaldo worden voldaan. Indien het liquidatiesaldo hiertoe niet toereikend, vervalt het recht op de tegenprestatie. Eventuele kosten zoals bijvoorbeeld kosten ter vaststelling van de intrinsieke waarde, verschuldigde overdrachtsbelasting en notariskosten worden in mindering gebracht.

**14.6** Met uitsluiting van ieder ander hebben de overblijvende Participanten en de Beherend Vennoot die de Vennootschap voortzetten, het recht zulks te doen onder de naam van de Vennootschap.

## 15 WAARDERING VAN HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

**15.1** Voor zover benodigd voor de overdracht of uitgifte van Participaties of voor



verslaggevingsdoeleinden, zal de waarde van het Vennootschapsvermogen worden bepaald en wel overeenkomstig de in Nederland in het maatschappelijk verkeer aanvaardbare waarderingsgrondslagen.

**15.2** Het Vennootschapsvermogen gedeeld door het op de dag van vaststelling uitstaande aantal Participaties geeft de intrinsieke waarde van elke Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

## 16 BOEKJAAR EN JAARREKENING

**16.1** Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar welke eindigt op 31 december 2010.

**16.2** De Beherend Vennoot stelt de jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op zodanig dat deze uiterlijk binnen vier (4) maanden na het verstrijken van het boekjaar, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van de vennootschap. De Beherend Vennoot stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.

**16.3** Uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zendt de Beherend Vennoot de door hem

opgestelde halfjaarcijfers van de Vennootschap aan het adres van de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen van de Vennootschap en de intrinsieke waarde van de Vennootschap.

**16.4** Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de vennootschap aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

## 17 WINST EN VERLIES, UITKERINGEN

**17.1** Het winst van de Vennootschap wordt uitgekeerd als volgt:

(a) aan de Beherend Vennoot jaarlijks, gedurende de periode dat de Beherend Vennoot optreedt als beherend vennoot van de Vennootschap, een bedrag ter grootte van EUR 500,-; en

(b) aan de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

**17.2** De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen als dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig Artikel 17.1.

**17.3** De Beherend Vennoot stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit

of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.

**17.4** Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van de Vennootschapvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

## 18 VERGADERINGEN

**18.1** Onverminderd het overigens ter zake bepaalde in deze Overeenkomst, wordt een Vergadering door of namens de Beherend Vennoot bijeengeroepen:

(a) op voorstel van de Beheerder; of

(b) op verzoek van de Bewaarder.

Ingeval van een voorstel tot Vergadering door de Beheerder zal de Beherend Vennoot danwel namens deze de Beheerder onverwijld, en in elk geval binnen vijf (5) werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek, overgaan tot het uitroepen van een Vergadering. Een dergelijk verzoek als bedoeld onder (b) wordt op schrift gesteld en gericht aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder, vergezeld van een voorstel over welke agendapunten en voorstellen zal worden vergaderd. Iedere Participant kan de Bewaarder verzoeken een dergelijk verzoek in te dienen. De Bewaarder zal slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot Vergadering indien, naar zijn uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de Vennoten bij het houden van Vergadering gediend is, rekening houdend met onder meer de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere Vergadering. Inge-

val van een verzoek tot vergadering door de Bewaarder zal de Beherend Vennoot zo snel als praktisch mogelijk, en in elk geval binnen dertig (30) dagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek overgaan tot het uitroepen van een Vergadering en bij gebreke daarvan zal de Bewaarder bevoegd zijn tot het uitroepen van de Vergadering.

**18.2** De Beherend Vennoot roept een Vergadering bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling niet later dan de vijftiende (15e) dag voor die der vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

**18.3** De Vergadering wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering.

**18.4** Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één (1) stem in de Vergadering. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend een adviserende stem.

**18.5** De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, wordt melding gemaakt in het notulenregister van

de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van vennoten bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

**18.6** De Beherend Venoot is gerechtigd de Vergaderingen gecombineerd te houden met andere commanditaire vennootschappen waarvan zij Beherend Venoot is.

## 19 ONTBINDING EN VEREFFENING

**19.1** De Vennootschap zal worden ontbonden:

(a) door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van zeven jaren na de oprichtingsdatum van de Vennootschap.

(b) door een daartoe strekkend besluit van de Beherend Venoot nadat het Object is verkocht en overgedragen;

(c) door ontbinding van de Vennootschap krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;

(d) op het moment dat er naast de Beherend Venoot geen Participant meer participeert in de Vennootschap.

Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder (a) kan slechts worden genomen met ten minste  $\frac{3}{4}$  (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

**19.2** Bij beëindiging van de Vennootschap wordt het Vennootschapsvermogen vereffend door de Beherend Venoot. De Vennootschap zal alsdan voortbestaan voor het doel van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd.

**19.3** Na beëindiging van de Vennootschap en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding en de aan de verkoop van het Object verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt de Vennootschapsvermogen uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in Artikel 17.1.

## 20 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

**20.1** Uitgezonderd wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 20.1 en in het geval van ondergeschikte aanpassingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard, kan deze Overeenkomst uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beherend Venoot, genomen met minste  $\frac{3}{4}$  (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt. Wijziging van Artikel 7 behoeft de toestemming van alle Vennoten, welke toestemming kan worden gegeven op dezelfde wijze als bepaald in Artikel 7 voor (onder andere) de overdracht van Participaties.

**20.2** De Participanten verlenen hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last met privaatieve werking en volmacht aan de Beherend Venoot om te besluiten

tot wijziging van deze overeenkomst en dat besluit uit te voeren, er toe strekkende dat deze overeenkomst in verband met het in lijn brengen van deze Overeenkomst met wet- en regelgeving alsmede het van kracht worden van het 'voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.13 (vennootschap) van het Burgerlijk Wetboek' zodanig wordt gewijzigd dat de fiscale behandeling van de Vennootschap en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt, dat de Vennootschap zo mogelijk zal voortbestaan als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, een en ander onder behoud, voor zover als mogelijk, (van de strekking) van de bepalingen van deze overeenkomst, alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is waaronder uitdrukkelijk is begrepen het verrichten van eventuele rechtshandelingen tot inbreng of levering van alle goederen van de Vennootschap (of behorend tot de Vennootschapsvermogen) in respectievelijk aan de rechtspersoon indien de Vennootschap rechtspersoonlijkheid zal verkrijgen.

## 21 KENNISGEVINGEN

Alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot deze Overeenkomst zullen plaatsvinden op de website, alsmede het door de Participant opgegeven per e-mail adres, dan wel op een andere door de Beherend Venoot te bepalen schriftelijke wijze.

Kennisgevingen aan de Beherend Venoot, de Beheerder of de Bewaarder moeten worden gericht:

**als aan de Beherend Venoot:**  
Dutchveste Beheer B.V.  
Ter attentie: de directie  
Adres: Strawinskylaan 485,  
1077 XX Amsterdam  
e-mail: info@annexum.nl

**als aan de Beheerder:**  
Annexum Beheer B.V.  
Ter attentie: de directie

Adres: Strawinskylaan 485,  
1077 XX Amsterdam  
e-mail: info@annexum.nl

**als aan de Bewaarder:**  
Stichting Bewaarder Dutchveste  
Ter attentie: het bestuur  
Adres : Claude Debussylaan 24,  
1082 MD Amsterdam  
e-mail: beleggingen@ant-trust.nl

## 22 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

**22.1** Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

**22.2** Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

**22.3** Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het er over eens zijn dat één arbiter voldoende is - uit één arbiter.

**22.4** De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Amsterdam.

**22.5** Het scheidsgerecht beslist naar de regelen van het recht.



## Bijlage B. Statuten Stichting Bewaarder Dutchveste

### STATUTEN

#### Artikel 1.

##### Naam en zetel.

1.1 De naam van de stichting is:  
**Stichting Bewaarder Dutchveste**

1.2 De Stichting is gevestigd te Amsterdam.

#### Artikel 2.

##### Doel.

Het doel van de Stichting omvat het optreden als bewaarder van één of meerdere beleggingsinstellingen, als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, onder meer door:

- a. het houden, administreren en registreren van alle mogelijke goederen (waaronder begrepen financiële instrumenten, gelden, tegoeden en equivalenten daarvan), schulden en belangen ten titel van bewaring en het aangaan van alle mogelijke transacties in verband daarmee;
- b. het uitoefenen van alle rechten verbonden aan de in bewaring gegeven goederen, schulden en belangen;
- c. het verstrekken van verbintenisrechtelijke en goederenrechtelijke zekerheid of het zich verbinden voor eigen schulden en schulden van derden en al hetgeen in de ruimste zin daartoe behoort, daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn; alsmede
- d. het verrichten van alle handelingen, welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daaraan bevorderlijk kunnen zijn, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting, onder haar verantwoordelijkheid, haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt.

#### Artikel 3.

##### Geldmiddelen

De middelen van de Stichting bestaan uit

de door de beleggingsinstellingen te vergoeden bedragen en alle andere wettige inkomsten.

#### Artikel 4.

##### Bestuur.

- 4.1. De Stichting wordt bestuurd door ten minste twee bestuurders. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 4.2. Het bestuur bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste twee bestuurders. In vacatures in het bestuur voorziet het bestuur.
- 4.3. Indien te eniger tijd het bestuur uit minder dan twee bestuurders mocht bestaan, vormt de overblijvende bestuurder een wettig college.

De overblijvende bestuurders zijn gehouden binnen een maand na het ontstaan van de vacature(s) in de vacature(s) te voorzien.

- 4.3. Driejaarlijks treedt een van de bestuurders af volgens een door het bestuur op te stellen rooster op het tijdstip van sluiting van de jaarvergadering.
- 4.4. Een periodiek aftredende bestuurder is terstond herkiesbaar.
- 4.5. Een tussentijds benoemde bestuurder neemt op het rooster van aftreden de plaats in van zijn voorganger.
- 4.6. Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 298, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en onverminderd het bepaalde in lid 1, op bestuurder te zijn:
  - a. door vrijwillig of periodiek aftreden;
  - b. door zijn overlijden of ontbinding van de rechtspersoon bestuurder;
  - c. doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
  - d. doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

#### Artikel 5.

##### Bestuursvergaderingen.

- 5.1. Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt, doch in ieder geval eenmaal per jaar. De bijeenroeping geschiedt door de

secretaris van het bestuur of door de bestuurder, die de vergadering verlangt, door middel van brieven, verzonden aan ieder der andere bestuurders, vermeldende plaats en tijdstip der vergadering en de in de vergadering te behandelen onderwerpen.

De termijn van oproeping bedraagt ten minste tien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.

5.2 In het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.

5.3 Alle besluiten van de bestuurder worden genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.

5.4 Geldige besluiten kunnen door het bestuur slechts worden genomen, indien alle bestuurders zijn opgeroepen en de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de desbetreffende vergadering alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen. Een bestuurder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.

5.5 Het bestuur kan nadere regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van het bestuur. In dat kader kan het bestuur onder meer bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. De algemene vergadering kan bepalen dat deze regels en taakverdeling schriftelijk moeten worden vastgelegd en deze regels en taakverdeling aan haar goedkeuring onderwerpen.

5.6 De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor. De secretaris houdt notulen van de beraadslagingen en besluiten in de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de voorzitter of van de secretaris wijst de vergadering een van de ter vergadering aanwezige bestuurders aan om voorzitter te zijn, respectievelijk de notulen te houden.

5.7 De notulen van een vergadering worden zo mogelijk vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en

secretaris van de betreffende vergadering, dan wel vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de volgende vergadering.

5.8. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde directeuren is voorgelegd en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde directeuren.

5.9. Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden een bestuurder vergoed.

#### Artikel 6.

##### Vertegenwoordiging.

6.1. De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur dan wel door twee tezamen handelende bestuurders.

6.2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of tot zekerheidstelling van een schuld voor een ander verbindt, een en ander voor zover dit redelijkerwijs nodig is in de hoedanigheid van bewaarder van de beleggingsinstellingen.

#### Artikel 7.

##### Boekjaar, balans en staat van baten en lasten.

7.1. Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar.

7.2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.

7.3. Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen vier maanden na afloop van een boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de Stichting op te maken.

7.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in artikel 7.3 bedoelde stukken over te gaan, deze te doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

7.5 het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 7.6 hierna.

7.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met de juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

#### Artikel 8. Statutenwijziging.

8.1 Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen

8.2 Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.

8.3 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden toegevoegd.

8.4 Een statutenwijziging treedt eerst in

werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

#### Artikel 9. Ontbinding en vereffening.

9.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden.

9.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 8.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

9.3 Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de Stichting optreedt als bewaarder van enige beleggingsinstelling of de goederen van de Stichting nog niet zijn overgedragen aan de investeerders ten titel van beëindiging van beheer en bewaring, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden, of ten titel van beheer en bewaring zijn overgedragen aan een opvolgend bewaarder van een beleggingsinstelling, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden.

9.4 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.

9.5 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen.

9.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

9.7 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10. Overgangsbepaling; einde eerste boekjaar.

Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend tien. Dit artikel en haar opschrift vervallen na verloop van het eerste boekjaar van de Stichting.

## Bijlage C. Overeenkomst inzake Beheer

*Onderstaand is de inhoud van de concept Overeenkomst inzake Beheer opgenomen.*

Deze overeenkomst inzake beheer (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

DUTCHVESTE BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van Dutchveste Calandria C.V. (“**Dutchveste Beheer**”);

en

ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam (“**Annexum Beheer**”).

Overwegende dat:

(A) Dutchveste Calandria C.V. (de “**Vennootschap**”) bij overeenkomst van [ ] [ ] is aangegaan tussen de Beherend Vennoot en Annexum Invest B.V. als de Initiatiefnemer en initieel Participant.

(B) De Beherend Vennoot de Beheerder wenst te benoemen tot de beheerder van de Vennootschap, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

### 1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdlet-

ter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**CV-Overeenkomst**”).

1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

(a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;

(b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Overeenkomst van Bewaring**”, de “**CV-Overeenkomst**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;

(c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetwijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(d) de term “met inbegrip van” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord “omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(e) de term “**Beherend Vennoot**”, “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Bewaarder**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsoptvolgers en toegestane begunstigen omvat;

(f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden



(g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.

1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en vice versa en omvatten mannelijke woorden en uitdrukkingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en vice versa.

## 2 BEHEER

2.1 De Beheerder is belast met het beheer van de Vennootschap. Het beheer van de Vennootschap omvat onder meer, de volgende taken:

(i) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;

(ii) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Object;

(iii) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van de Vennootschap en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vennootschapsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;

(iv) het ten behoeve van de Participanten zorg dragen voor de administratie en bewaring van het Vennootschapsvermogen;

(v) het namens en voor rekening van de Vennootschap aangaan en afwikkelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Object dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot

zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering danwel de herfinanciering daarvan;

(vi) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen;

(vii) het aanwenden, behouden, vervangen of anderszins veilig stellen of met personen of firma's aangaan van overeenkomsten of andere verplichtingen in verband met het beheer en de exploitatie van de Vennootschap, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;

(viii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Object en andere goederen van de Vennootschap, zoals stemrecht en uitkeringsrechten;

(ix) het zich bezighouden met enigerlei soort wettige activiteiten en het uitvoeren van enigerlei contracten die noodzakelijk of raadzaam zijn in verband met het berekenen van de beleggingsdoelstellingen; en

(x) het bijeenroepen van de Vergadering van Participanten.

2.2 Aan de Beheerder wordt hierbij een volmacht met het recht van substitutie verleend door de Beherend Vennoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen, terzake de uitoefening van zijn beheerfunctie als hierboven beschreven.

2.3 De Beherend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

2.4 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

(a) het in de CV-Overeenkomst bepaalde;

(b) het in het Prospectus bepaalde; en

(c) de belangen van de Vennoten van de Vennootschap.

## 3 UITBESTEDING

3.1 De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn. De Beheerder zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de Vennootschap.

3.2 Voor de administratie en het ten titel van beheer en bewaring houden van het Vennootschapsvermogen heeft of zal de Beheerder, Stichting Bewaarder Dutchveste aanstellen als Bewaarder.

## 4 VERGOEDINGEN

4.1 De Beheerder recht op de volgende vergoedingen ten laste van de Vennootschap:

(a) de Beheervergoeding;

(b) de Performancevergoeding;

(c) de Begeleidingvergoeding;

(d) de Property Management Vergoeding.

4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Performancevergoeding, de Begeleidingsvergoeding en de Property Management vergoeding worden door de Vennootschap voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. De Vennootschap is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.

## 5 KOSTEN

De Beheerder zal worden gecompenseerd voor elk van de Oprichtingskosten en Operationele Kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

## 6 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

6.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Vennoten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder veroorzaakt doordat de Beheerder vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Vennoot.

6.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst.

## 7 DUUR EN OPZEGGING

7.1 Deze Overeenkomst wordt aangaan voor onbepaalde tijd.

7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

(i) door opzegging door de Beherend Vennoot in het geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschifte of oplichting of dat zij door opzet of grote nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschifte onmiddellijk wordt stopgezet en de Vennootschap binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van de Vennootschap die door die handeling zijn veroorzaakt. De Beherend Vennoot is tot een dergelijke opzegging enkel gerechtigd na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Participaties vertegenwoordigen;

(ii) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder; en

(iii) onherroepelijke beëindiging van de Vennootschap, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en de Participanten het hun toekomstige deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

7.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op de Beheervergoeding over het jaar van opzegging.

7.4 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Behe-

rend Vennoot alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beherend Vennoot, dan wel aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

## 8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst kunnen op ieder moment door Partijen schriftelijk worden overeengekomen.

## 9 TOEPASSELIJK RECHT EN ARBITRAGE

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming van deze overeenkomst zullen worden beslecht door arbitrage, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het er over eens zijn dat één arbiter voldoende is - uit één arbiter. De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Amsterdam. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen van het recht.

## Bijlage D. Overeenkomst inzake Bewaring

*Onderstaand is de inhoud van de concept Overeenkomst inzake Bewaring opgenomen.*

Deze overeenkomst van bewaring (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (de “**Annexum Beheer**”);

en

STICHTING BEWAARDER DUTCH-VESTE, een stichting naar Nederlands recht gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam ( “**Bewaarder Dutchveste**”).

Overwegende dat:

(A) Dutchveste Calandria C.V. (de “**Vennootschap**”) bij overeenkomst is aangegaan tussen Dutchveste Beheer B.V. als beherend vennoot en Annexum Invest B.V. als de Initiatiefnemer en initieel Participant.

(B) De Beheerder is aangesteld als beheerder van de Vennootschap.

(C) De Beheerder de Bewaarder wenst te benoemen tot de bewaarder van de Vennootschap, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

### 1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

1.1 In deze Overeenkomst hebben

begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**CV-Overeenkomst**”).

1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

(a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;

(b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Overeenkomst van Beheer**”, de “**CV-Overeenkomst**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;

(c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(d) de term “met inbegrip van” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord “omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

(e) de term “**Beherend Vennoot**”, “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Bewaarder**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigden omvat;

(f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden



(g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.

1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en vice versa en omvatten mannelijke woorden en uitdrukkingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en vice versa.

## 2 ADMINISTRATIE EN BEWARING

2.1 De Bewaarder is belast met de administratie en bewaring van de Vennootschap en het Vennootschapsvermogen en is behoudens deze Overeenkomst gerechtigd en bevoegd (i) om goederen ten behoeve van de Vennootschap te verkrijgen en daarover te beschikken en om verplichtingen voor de Vennootschap aan te gaan en op zich te nemen voor rekening en risico van de Participanten, (ii) om alle overige handelingen voor rekening en risico van de Participanten te verrichten die redelijk noodzakelijk, of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen en (iii) het Register en de participanten administratie bij te houden.

2.2 De Bewaarder zal de goederen ten behoeve van de Vennootschap verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Participanten, op zodanige wijze dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Bewaarder. De Bewaarder mag de tot het Vennootschapsvermogen behorende goederen slechts aan de Beheerder afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende schriftelijke verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de goederen door de Beheerder zullen worden gebezigd, mits daaruit blijkt dat afgifte daarvan wordt verlangd in verband met de regel-

matige uitoefening van de beheerfunctie van de Beheerder.

2.3 De Bewaarder verleent hierbij de Beheerder een algemene volmacht voor de dagelijkse werkzaamheden en de Beheerder zal regelmatig aan de Bewaarder rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt. De Bewaarder zal de Beheerder kunnen verplichten om transacties die door de beheerder zijn uitgevoerd en na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de meer genoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken op voor de Vennootschap kostenneutrale basis.

2.4 De volmacht als bedoeld in Artikel 2.3 omvatten onder meer, de volmacht voor de volgende werkzaamheden:

(a) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;

(b) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Object;

(c) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van de Vennootschap en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vennootschapsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;

(d) het namens en voor rekening van de Vennootschap aangaan en afwickelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Object dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering danwel de herfinanciering daarvan;

(e) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen; en

(f) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Object en andere goederen van de Vennootschap, zoals stemrecht en uitkeringsrechten.

2.5 De Bewaarder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

(a) het in de CV-Overeenkomst bepaalde;

(b) het in het Prospectus bepaalde; en

(c) de belangen van de Vennoten van de Vennootschap.

## 3 BEWAARVERGOEDING

3.1 De Bewaarder heeft recht op de Bewaarvergoeding.

3.2 De Bewaarvergoeding wordt jaarlijks achteraf aan de Bewaarder voldaan.

## 4 BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

4.1 De Bewaarder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Bewaarder. De Bewaarder is niet aansprakelijk voor verlies als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Bewaarder veroorzaakt doordat de Bewaarder vertrouwt op een voorstelling of garantie van de Beheerder.

4.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Bewaarder, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Bewaarder gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, toerekenbare nalatigheid of opzet in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst.

## 5 DUUR EN OPZEGGING

5.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

5.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

(i) door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Bewaarder schuldig is bevonden aan grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grote nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft.

(ii) door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn als bedoeld in Artikel 5.3;

(iii) in geval van ontbinding van de Bewaarder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Bewaarder en (onherroepelijke) faillietverklaring van de Bewaarder;

(iv) in geval van ontbinding onherroepelijke beëindiging van de Vennootschap, na-

dat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

Het scheidsgerecht beslist naar de regelen van het recht.

5.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder Artikel 5.2 (ii) dient de Beheerder een opzegtermijn van zes (6) maanden in acht nemen. Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid onder Artikel 5.2 (i) of (ii) heeft de Bewaarder recht op de Bewaarvergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze Overeenkomst.

5.4 De Bewaarder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een nieuwe bewaarder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is. Het bestuur van de Bewaarder wordt geacht haar functie op het moment van beëindiging van deze Overeenkomst per direct ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder zal alsdan bevoegd een nieuw bestuur van de Bewaarder te benoemen.

## 6 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst kunnen op ieder moment door Partijen schriftelijk worden overeengekomen.

## 7 TOEPASSELIJK RECHT EN ARBITRAGE

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming van deze overeenkomst zullen worden beslecht door arbitrage, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het er over eens zijn dat één arbiter voldoende is - uit één arbiter. De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Amsterdam.

## Bijlage E. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur	<b>PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV</b> De Entree 201 1101 HG Amsterdam
Juridisch adviseur	<b>Loyens &amp; Loeff NV</b> Fred. Roeskestraat 100 1076 ED Amsterdam
Accountant	<b>PricewaterhouseCoopers Accountants NV</b> Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam
Technische adviseur (due diligence)	<b>Watts Consultants</b> Baron de Coubertinlaan 37 2719 EN Zoetermeer
Technisch adviseur (technisch beheer)	<b>Kruse &amp; Lampo Vastgoedmanagement</b> Laan van Zuid Hoorn 67 2289 DC Rijswijk
Vastgoedfinancier	<b>FGH Bank</b> Leidseveer 50 3511 SB Utrecht
Taxateur	<b>DTZ Zadelhoff</b> Apollolaan 150 1077 BG Amsterdam
Secundaire Markt	<b>Nederlandsche Participatie Exchange BV</b> Saturnusstraat 60-75 2516 AH Den Haag



**DTZ Zadelhoff**

Annexum B.V.  
T.a.v. de heer S. Hoenderop  
Postbus 79032  
1070 NB AMSTERDAM

<b>Betreft</b> Verheeskade 509, Den Haag	<b>Onze referentie</b> Vhu/Ssi/T30141	<b>Datum</b> 24 november 2009
<b>Telefoon</b> 020 6 644 644	<b>Contactpersoon</b> Vincent Huizinga	<b>E-mail</b> vhuizinga@dtz.nl

Geachte heer Hoenderop,

Hierbij verklaart DTZ Zadelhoff v.o.f. dat wij conform afspraak in opdracht van Annexum B.V., per waardepeildatum 1 november 2009, onderstaand object hebben getaxeerd:

- 'Gezondheidscentrum Calandria', Verheeskade 509 te Den Haag

Voor de vaststelling van de waarde van het object, ten behoeve van financieringsdoeleinden, is de volgende waarde getaxeerd:

- **Onderhandse verkoopwaarde**, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

Met betrekking tot de taxatie van bovenstaande objecten berichten wij u het volgende. Voor de taxatie is het taxatierapport met het kenmerk T30141/24112009 d.d. 27 november 2009 opgesteld. Voor de definitie van de getaxeerde waarde, de gehanteerde taxatie methoden, alsmede alle uitgangspunten voor de vaststelling van de waarde wordt verwezen naar bovengenoemd taxatierapport.

Apollolaan 150 - 1077 BG Amsterdam, Postbus 74030 - 1070 BA Amsterdam [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

**DTZ Zadelhoff**

Vervolgbrief aan : Annexum B.V.  
Onze referentie : Vhu/Ssi/T30141  
Datum : 24 november 2009

2/2

Rekening houdend met alle in het taxatierapport genoemde uitgangspunten en ons beschikbaar gestelde informatie is de navolgende waarde getaxeerd.

**Onderhandse verkoopwaarde**  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

EUR 3.345.000,- k.k.  
zegge: drie miljoen driehonderdvijfveertigduizend euro kosten koper

Wij gaan er vanuit hiermee u voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,  
DTZ Zadelhoff v.o.f.  
namens deze

ir. V. Huizinga



Aan de directie van Annexum Beheer B.V. in haar hoedanigheid als  
beheerder van Dutchveste Calandria C.V.

### Assurance rapport bij de prognose

#### Introductie

Wij rapporteren over de samenstelling van de in dit prospectus in paragraaf 8.3 opgenomen prognose van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam over de periode 2010 tot en met 2019. De prognose bestaat uit een exploitatie-overzicht op basis van kasstromen met de toelichting daarop zoals opgenomen in hoofdstuk 8. De prognose is opgesteld op basis van de grondslagen zoals uiteengezet in hoofdstuk 8 van dit prospectus. De prognose dient gepresenteerd te worden op een basis die consistent is met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals deze gehanteerd zullen worden door Dutchveste Calandria C.V. en uiteengezet zijn in paragraaf 3.3.

De beheerder van Dutchveste Calandria C.V. is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd opgenomen in hoofdstuk 8 van dit prospectus, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals deze gehanteerd zullen worden door Dutchveste Calandria C.V. en uiteengezet zijn in paragraaf 3.3. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te trekken of:

- de prognose op een naar behoren wijze is samengesteld in overeenstemming met de vermelde grondslagen zoals uiteengezet in hoofdstuk 8 van dit prospectus; en
- de gehanteerde grondslagen zoals toegepast voor de prognose consistent zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals deze gehanteerd zullen worden door Dutchveste Calandria C.V. en uiteengezet zijn in paragraaf 3.3.

Wij zijn niet verantwoordelijk om enig andere conclusie te trekken over de prognose of onderdelen daarvan en trekken geen conclusie over de haalbaarheid van de prognose.

#### Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder controlestandaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie'. De werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd voor het afgeven van dit assurance-rapport, welk geen onafhankelijk onderzoek inhoudt naar de onderliggende financiële informatie, bestaat in hoofdzaak uit het evalueren van de procedures zoals deze zijn uitgevoerd door de beheerder van Dutchveste Calandria C.V. bij het samenstellen van de prognose en de consistentie van de prognose met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals deze gehanteerd zullen worden door Dutchveste Calandria C.V.

PricewaterhouseCoopers is de handelsnaam van onder meer de volgende vennootschappen: PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287) en PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289). Op diensten verleend door deze vennootschappen zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam en ook in te zien op [www.pwc.com/nl](http://www.pwc.com/nl)



Assurance-rapport  
Dutchveste Calandria C.V.  
3 december 2009

Onze werkzaamheden bestaan niet uit het onderzoeken van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de prognose. Wij hebben onze werkzaamheden zodanig gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de prognose op een juiste wijze is samengesteld in overeenstemming met de grondslagen zoals uiteengezet en dat deze grondslagen consistent zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Dutchveste Calandria C.V.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

#### Conclusie

Op grond van de door ons verrichte werkzaamheden concluderen wij dat:

- de prognose, opgenomen in paragraaf 8.3, op juiste wijze is samengesteld in overeenstemming met de vermelde grondslagen zoals uiteengezet in hoofdstuk 8 van dit prospectus; en
- de gehanteerde grondslagen zoals toegepast voor de prognose consistent zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals deze gehanteerd zullen worden door Dutchveste Calandria C.V. en zijn toegelicht in paragraaf 3.3 van dit prospectus.

#### Toelichtende paragraaf

Wij vestigen de aandacht op het feit dat de prognose is opgesteld op basis van de veronderstellingen van de beheerder. Deze veronderstellingen zijn niet noodzakelijkerwijs indicatief voor de werkelijke uitkomsten van de prognose. De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

#### Overige aspecten – beperking in het gebruik

De prognose en ons assurance-rapport daarbij zijn niet verplicht op grond van geldende wet- en regelgeving en uitsluitend bedoeld ten behoeve van dit prospectus en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Amsterdam, 3 december 2009  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J. Brouwer RA



**INITIATIEFNEEMSTER** Annexum

WTC Amsterdam / G-toren / Strawinskylaan 485 / 1077 XX Amsterdam

Telefoon 020-572 01 01 / Fax 020-572 01 02

[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl) / [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

INITIATIEFNEEMSTER

Annexum / WTC Amsterdam / G-toren / Strawinskylaan 485 / 1077 XX Amsterdam  
Postbus 79032 / 1070 NB Amsterdam  
Telefoon 020-572 01 01 / Fax 020-572 01 02  
[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl) / [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

