

Vastgoedfonds

Vastgoedfonds Hanzevast  
**Duitsland 2 CV**



Hanzevast capital





© 15 mei 2008. Het copyright op dit prospectus berust bij Hanzevast capital nv. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Hanzevast capital nv. De beelden zoals opgenomen in dit prospectus zijn afkomstig van fotograaf Riesjard Schropp.

Dit prospectus met de daarin vermelde informatie en berekeningen is maximaal 12 maanden na publicatie geldig. Alhoewel bij de samenstelling van dit prospectus de grootste zorgvuldigheid is betracht, zijn vergissingen en druk- of zetfouten niet uitgesloten. Indien dit prospectus en de onderliggende documenten afwijkingen vertonen, prevaleren de overeenkomsten.



# Inhoudsopgave

---

<b>1. Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>2. Risicofactoren</b>	<b>7</b>
<b>3. Over de initiatiefnemer</b>	<b>11</b>
<b>4. De Duitse vastgoedmarkt</b>	<b>14</b>
4.1 Economie	14
4.2 Vastgoedmarkt	14
<b>5. De Objecten</b>	<b>16</b>
5.1 Dortmund, Emil-Figge-Strasse 87/Hauert 4	18
5.2 Dortmund, Heinrich Hertz Strasse 6&9	20
5.3 Wiesbaden, Kreuzberger Ring 58	21
5.4 Osnabrück, Hans Wunderlichstrasse 8	22
5.5 Bremen, Am Fallturm 9	24
<b>6. Financiële uitgangspunten en prognose</b>	<b>27</b>
6.1 Fondsinvestering en –financiering	27
6.2 Exploitatieprognose	32
<b>7. Fiscale en juridische aspecten</b>	<b>36</b>
7.1 Fiscale aspecten	36
7.2 Juridische aspecten	39
<b>8. Verklaringen</b>	<b>47</b>
8.1 Accountantsverklaring	47
8.2 Verklaringen taxateurs	49
8.3 Verklaring Hanzevast capital	49
8.4 Verklaring Bewaarder	50
<b>9. Deelnameprocedure</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 1</b> Overzicht Hanzevast vastgoedfondsen	<b>52</b>
<b>Bijlage 2</b> Curriculum Vitae bestuurders	<b>53</b>
<b>Bijlage 3</b> Concept C.V. Overeenkomst	<b>54</b>
<b>Bijlage 4</b> Concept Overeenkomst Geldlening	<b>61</b>
<b>Bijlage 5</b> Concept Statuten Stichting Bewaarder	<b>61</b>
<b>Bijlage 6</b> Concept Overeenkomst van Beheer en Bewaring	<b>70</b>
<b>Bijlage 7</b> Samenvatting taxatieverslagen	<b>72</b>
<b>Bijlage 8</b> Registratiedocument	<b>74</b>
<b>Bijlage 9</b> Definities	<b>76</b>
<b>Bijlage 10</b> Organogram Hanzevast Groep	<b>77</b>
<b>Bijlage 11</b> Leeswijzer Stichting Transparantie Vastgoedfondsen	<b>78</b>
<b>Bijlage 12</b> Brief Stichting Transparantie Vastgoedfondsen bij de toetsing van het prospectus	<b>79</b>

---



# 1. Samenvatting

In dit prospectus informeren wij u over Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV. In deze samenvatting treft u de belangrijkste kenmerken van dit Fonds aan als inleiding op het gehele prospectus, waarvan bijlagen 1 tot en met 12 integraal deel uitmaken, gebaseerd op de omstandigheden zoals die in mei 2008 bekend waren. Wij adviseren u het gehele prospectus te lezen alvorens u besluit deel te nemen. In bijlage 8 van dit prospectus zijn enkele begrippen gedefinieerd. In dit prospectus beginnen de begrippen met een hoofdletter zodat u ze eenvoudig als zodanig kunt herkennen. De officiële en achterliggende documenten waarop dit prospectus is gebaseerd liggen tot aan de sluitingsdatum ter inzage bij Hanzevast capital nv.

## Propositie

Met een deelneming in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV belegt u indirect in een goed gespreide vastgoedportefeuille, bestaande uit vijf courante en langdurig verhuurde kantoorgebouwen gelegen in de steden Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen, allen in het economisch sterke voormalige West Duitsland. De combinatie van een scherpe inkoopprijs met zorgvuldig vastgoedbeheer, maakt een prognoserendement (bruto winst per Participatie) van 9,0%<sup>1</sup> per jaar mogelijk. Het eventuele resultaat als gevolg van de verkoop op termijn is nadrukkelijk niet meegenomen in dit rendement. De geprognosticeerde rendementsuitkering (planmatig uitkeerbare winst per Participatie/ direct rendement) loopt op van 7% per jaar in het eerste jaar tot 9% in jaar tien. In Nederland beperkt zich de belastingheffing tot de vermogensrendementsheffing (effectief 1,2% op dit moment)<sup>2</sup>. Een gedetailleerde onderbouwing van de rendementsberekening vindt u in het exploitatiemodel, tabel 6.2 in het prospectus.

## Waarom kantoren in Duitsland

De economie in Duitsland liet in 2007 wederom een bestendige groei zien van 2,5%<sup>3</sup>. Ook de verdere afname van de werkloosheid met 15,1% naar 3,6 miljoen werklozen<sup>4</sup> is zeer positief te noemen. De onzekerheid op de financiële markten en dan met name de Amerikaanse, hebben zeker hun invloed op de Duitse economie, maar desalniettemin blijft het vertrouwen in een gestage economische groei, zowel binnen Duitsland als ook binnen Europa aanwezig. Met name de toegenomen vraag naar werknemers in de groeiende dienstensector in Duitsland is significant. Dit heeft tot gevolg dat de behoefte aan kantoorruimte van bedrijven verder toeneemt. De vraag naar kantoren stijgt daarmee naventant.

Duits vastgoed laat een gunstige verhouding zien tussen risico en rendement<sup>5</sup>. Dit is het gevolg van de aantrekkelijke prijsniveaus en het lage niveau van nieuwbouwactiviteiten nu en in de nabije toekomst. Het geïnvesteerde vermogen in vastgoed is dientengevolge in 2006 dan ook toegenomen van EUR 20,5 miljard naar EUR 49,5 miljard<sup>6</sup>.

Door te participeren in het Fonds profiteert u van het huidige positieve momentum. U investeert in een vastgoedportefeuille met vijf kantoorgebouwen die zijn geselecteerd op locatie, ontwerp, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. De vijf Objecten hebben samen 13 huurders. De lange gemiddelde looptijd van de huurcontracten (circa 6,5 jaar) vormt een solide basis voor een stabiele inkomstenstroom bij aanvang van het Fonds. Bovendien is er door de lage contractuele huurprijs per m<sup>2</sup> bij aankoop een gunstige koopprijs voor de Objecten overeengekomen. Hierdoor ontstaat extra winstpotentieel.

1 De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.

2 Van toepassing op in Nederland wonende natuurlijke personen, tenzij de fiscus de natuurlijke persoon kwalificeert als ondernemer of onroerendgoedhandelaar, zie ook Hoofdstuk 7 Fiscale en Juridische aspecten.

3 New Perspectives, Market Report Germany 2007, DEGI Research

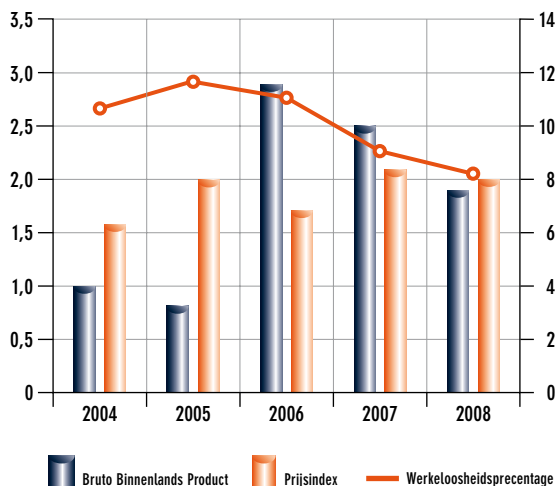
4 Duitse Bureau voor de Statistiek: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

5 New Perspectives, Market Report Germany 2008, DEGI Research

6 Capital Markets Newsletter 2007, Jones Lang Lasalle



Tabel 1.1 Ontwikkeling economie, werkloosheid en prijsindex van Duitsland



## Structuur

Het door het Fonds te verwerven commanditair kapitaal zal uit het oogpunt van fiscale optimalisatie door middel van drie winstdelende leningen worden verstrekt aan drie project BV's. De genoemde BV's kopen en exploiteren de vijf Objecten in Duitsland. In hoofdstuk 7.2 wordt deze structuur nader toegelicht.

## Fondsinvestering

De totale fondsinvestering bedraagt EUR 29.060.000. Het eigen vermogen waarin u kunt participeren bedraagt EUR 10.860.000 (commanditair kapitaal, bestaande uit 724 Participaties van EUR 15.000,- exl. 3% emissievergoeding). Hanzevast capital behoudt zich het recht voor het overige deel van de fondsinvestering te financieren met een projectfinanciering ter hoogte van EUR 13.650.000 en een Zwitserse Frankenlening met een tegenwaarde van EUR 4.550.000 (hypothecaire lening). De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen bedraagt hiermee 37/63.

## Deelname

Deelname is mogelijk met Participaties van EUR 15.000<sup>7</sup>, exclusief 3% emissievergoeding. De aanbieding staat open tot 1 augustus 2008 of zoveel eerder als het Fonds is volgeplaatst. Bij deelname dient u het volledig ingevulde inschrijfformulier vergezeld van een eveneens volledig ingevuld persoonlijk beleggersprofiel en een kopie van een geldig legitimatiebewijs op te sturen naar Hanzevast capital. U ontvangt vervolgens een deelnamebevestiging van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij. Zie hoofdstuk 9, 'Deelnameprocedure', voor een nadere beschrijving. Hanzevast capital behoudt zich het recht voor om deelname zonder opgaaf van redenen te weigeren.

## Langlopende belegging

In de regel is in het geval van vastgoedbeleggingen voor een goed rendement een langetermijnvisie aan te raden. Derhalve wordt het Fonds opgericht voor onbepaalde tijd. Uitgangspunt bij beleggen in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV is een beschouwingsperiode van ruim tien jaar, wat aansluit op de vervalkalender van de huurcontracten.

Inherent aan deelname in een besloten CV is dat de Participaties zeer beperkt verhandelbaar zijn (zgn.: 'lock-up' risico)

## Verkoopbeleid

Indien de marktomstandigheden gunstig zijn en zodoende de waarde van het onroerend goed minimaal 120% bedraagt van de aankoopwaarde, kunnen één of meerdere Objecten verkocht worden, afhankelijk van de omstandigheden op dat moment per Object. Dit gebeurt op voorstel van de Beheerder en nadat deze toestemming heeft gekregen van de Participanten. In beginsel wordt er naar gestreefd het onroerend goed rond een periode van ruim tien jaar te verkopen en het Fonds hierna op te heffen.

<sup>7</sup> Hanzevast heeft een personeelsregeling voor Hanzevast fondsen, die ook geldt voor aan Hanzevast-gelieerde ondernemingen. Medewerkers kunnen voor EUR 5.000 of een veelvoud daarvan deelnemen in een Hanzevast fonds en genieten geen voorkeursbehandeling bij toewijziging van Participaties.



### Administratief beheer

Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT) verzorgt de fondsadministratie. NNT informeert u vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment van verkoop van de Objecten per kwartaal over uw deelname in het Fonds. NNT verzorgt bovendien het betalingsverkeer, de jaarrekening, de fiscale invulinstructie, de jaarvergadering, de fondsrapportages en de rendementsuitkeringen. NNT is ISO-gecertificeerd en is een dochteronderneming van Hanzevast capital BV.

### Vastgoedbeheer

Het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door Hanzevast beheer BV. Deze ISO-gecertificeerde onderneming verzorgt op dit moment het commerciële, technisch en financiële beheer voor meer dan 280 gebouwen in Nederland, Duitsland en Oostenrijk.

### Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling en/of uitwerking van dit prospectus is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. Onjuistheden - al dan niet als gevolg van informatie afkomstig van derden - zijn echter niet uitgesloten, noch wordt volledigheid ten aanzien van de verschaft informatie gegarandeerd. De samensteller van dit prospectus is niet aansprakelijk voor schade die een Participant dientengevolge lijdt enkel indien de samenvatting wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen misleidend, onjuist of inconsistent is.

Voorts wordt potentiële Participanten geadviseerd hun eigen fiscale, juridische en/of financiële adviseurs te raadplegen.

Voor het ontwerpen van de structuur van het Fonds en de bijbehorende overeenkomsten, heeft Hanzevast zich juridisch laten bijstaan door Triplaw te Groningen.





De accountantscontrole heeft Hanzevast laten uitvoeren door BDO CampsObers Audit & Assurance BV te Amstelveen. De taxaties en bijbehorende rapporten van de Objecten in Duitsland zijn uitgevoerd door DTZ Zadelhoff Valuations.

Hanzevast capital is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)

voor het verlenen van beleggingsdiensten conform artikel 2:99 van de Wet op het financieel toezicht (WFT). Daarnaast heeft Hanzevast capital een vergunning om als Beheerder op te treden in de zin van artikel 2:67 van de WFT. Hanzevast capital staat onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank (DNB).

Tabel 1.2 Kerngegevens Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV

Juridische structuur	Commanditaire vennootschap
Totale fondsinvestering	€ 29.060.000
Hypotheek	€ 18.200.000
Eigen vermogen	€ 10.860.000
Participatiegrootte	€ 15.000 (exclusief emissievergoeding)
Wijze van betaling	Automatische incasso
Betaling	1 augustus 2008 € 15.000 + € 450 emissievergoeding per participatie
Aantal participaties	724
Objecten	Emil Figge Strasse 87/Hauert 4 te Dortmund Heinrich Hertzstrasse 6 & 9 te Dortmund Kreuzberger Ring 58 te Wiesbaden Hans Wunderlichstrasse 8 te Osnabrück Am Fallturm 9 te Bremen
Exploitatierendement	9,0 %*
Rendementsuitkering	7,46 %*
Beschouwingsperiode	10 jaar en 5 maanden
Huurcontractduur	gemiddeld 6,5 jaar
Investeringsbeleid	Het Fonds verstrekt drie winstdelende leningen aan drie project BV's. Het eigendom van de vastgoedobjecten is ondergebracht in deze project BV's die vervolgens de huurinkomsten benutten om een rentevergoeding, te vermeerderen met de winstdeling, aan het Fonds te voldoen. Deze wederom betaalt de rente-inkomsten, na aftrek van de kosten, als gerealiseerd rendement uit aan de commandieten.

\* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.  
Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.





## 2. Risicofactoren

---

Vastgoed is bij uitstek een beleggingsvorm voor de lange termijn waarmee u als belegger goede rendementen kunt behalen. Inherent aan het beleggen in vastgoed zijn vastgoedgerelateerde risico's. Naast deze risico's zijn er risico's verbonden aan beleggen in het algemeen. Als belegger dient u een zorgvuldige en bewuste afweging te maken en te bepalen of een lange termijn positie in vastgoed bij uw persoonlijke situatie past.

Om dit prospectus te kunnen samenstellen zijn met grote zorgvuldigheid aannames gedaan. De geprognosticeerde rendementen zijn gebaseerd op uitgangspunten zoals nader beschreven in hoofdstuk 6, 'Financiële uitgangspunten en prognoses' en zijn onder andere gebaseerd op de berekeningen en projecties van de Beheerder. Participanten hebben echter geen zekerheid dat de aannames daadwerkelijk zullen resulteren in de voor Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV geprognosticeerde rendementen. De waarde van een Participatie kan zowel stijgen als dalen waardoor het mogelijk is dat de Participant meer of minder dan het ingelegde deelnamebedrag terugkrijgt. Het risico van de Participant is beperkt tot het deelnamebedrag, mits de Participant geen beheerdaden namens het Fonds verricht.

Een goed inzicht in de risico's die deze vorm van beleggen met zich meebrengt en die het rendement kunnen beïnvloeden is essentieel. Getracht is de risico's van deelname in dit fonds zo volledig mogelijk weer te geven. Deze lijst is echter niet limitatief; naast de in dit prospectus genoemde risico's zijn er nog andere risico's die het rendement positief dan wel negatief kunnen beïnvloeden. Dit zijn risico's die niet voor de hand liggen en/of risico's die zich in de toekomst voor zouden kunnen doen, maar thans niet te voorzien zijn. Als voorbeeld kan genoemd worden de mogelijkheid tot aanpassing van de fiscale wet- en regelgeving.

Ter bescherming van de Participant zijn wij wettelijk verplicht om uw persoonlijke beleggersprofiel (formulier los bijgesloten in dit prospectus) vast te stellen. De hieronder beschreven risico's dienen in overeenstemming te zijn met uw beleggersprofiel.

Wij adviseren u om het deelnamebedrag in dit Fonds met eigen vermogen te financieren en een adviseur te raadplegen om te bepalen of het fondsprofiel past bij uw beleggersprofiel.

### Afwijkende bezettingsgraad

Na het aflopen van een huurcontract heeft de huurder de mogelijkheid te verhuizen of het contract te verlengen. Een nieuwe huurder kan andere wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Om aan deze wensen tegemoet te komen is tijdelijke leegstand als gevolg van verbouwing of renovatie mogelijk. Een huurder kan failliet gaan, waardoor tijdelijk een lagere bezettingsgraad kan ontstaan. Ook de garantsteller van eventuele huurgaranties kan failleren. In deze gevallen komen de niet langer op de huurder te verhalen kosten zoals servicekosten, verzekeringskosten en onroerendzaakbelasting tot nadere order voor rekening van de Vastgoed BV's. Een lagere toekomstige bezettingsgraad heeft een negatief effect op het exploitatieresultaat van de Vastgoed BV's en brengt het risico met zich mee dat de rentebetalingen ten tijde van de exploitatie van de Objecten niet geheel of geheel niet aan het Fonds kunnen worden betaald en/of de aflossingen aan de bank en het Fonds. Zo kan het zijn dat aan het eind van de looptijd van het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om zowel de bankfinanciering als de financiering van de CV volledig terug te betalen. De bank heeft vanwege de achterstelling van de geldlening door het Fonds ten opzichte van de bank en haar eerste hypothecaire inschrijving, het eerste recht op terugbetaling.



Dit heeft daardoor mogelijk invloed op het uiteindelijke totale rendement van het Fonds en de terugbetaling van uw inleg.

Om eventuele negatieve effecten van een mogelijk afwijkende bezettingsgraad te reduceren kunnen de Objecten in het Fonds opgenomen worden in het zogenaamde huurpoolsysteem. Dit systeem mitigeert de financiële gevolgen van de lagere bezettingsgraad gedurende een maximale periode van vijf jaar. Een omschrijving van deze huurpool wordt in hoofdstuk 6 'Financiële uitgangspunten en prognose' gegeven.

### Afwijkende inflatie

Het merendeel van de contracten is geïndexeerd aan de hand van de Duitse Verbruikerspreisindex (consumentenprijsindex) waarbij het moment van indexeren afhankelijk is van het bereiken van een contractueel overeengekomen drempelwaarde. De exacte indexeringsdata verschillen daarmee per huurder en zijn afhankelijk van de hiervoor genoemde Verbruikerpreisindex. Over de Beschouwingsperiode is in de prognose gerekend met een gemiddelde jaarlijkse forfaitaire indexering van 2,75%, gebaseerd op de gemiddelde Duitse inflatie. Door financieel-economische ontwikkelingen kan de werkelijke Verbruikerspreisindex naar boven of beneden afwijken. Bij een lagere indexering kunnen de huurinkomsten lager en bij een hogere indexering hoger uitvallen. Parallel hieraan kan het rendement stijgen of dalen.

### Financieringsrisico/Renterisico

De verschuldigde rente van de overbruggingsfinanciering en de hypotheekfinanciering heeft invloed op het uiteindelijk te behalen rendement. In de rendementsberekeningen is voor de gehele looptijd uitgegaan van een gemiddelde gewogen rekenrente van 5,45%. De Beheerder houdt zich

het recht voor om maximaal 25% van het vreemd vermogen te financieren in Zwitserse Franken.

Tot de definitieve oprichting van de commanditaire vennootschap wordt de aankoop van de individuele panden gefinancierd met een kortlopende lening. De rente van deze lening is gekoppeld aan de geldmarktrente<sup>8</sup> en kan dientengevolge ook fluctueren. Deze fluctuering kan mogelijk gevolgen hebben voor de hoogte van de te betalen rente en, in het geval de rente mocht stijgen, een negatieve invloed hebben op het exploitatierendement. Andersom zal het geprognosticeerde exploitatierendement stijgen, mocht deze kortlopende rente dalen.

De hypotheekrente zal voor zeven jaar gefixeerd worden. Hiermee wordt een renterisico gelopen op het moment van herfinanciering, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op het exploitatieresultaat in de laatste jaren van het fonds. In geval de rente na zeven jaar gedaald is, is het omgekeerde het geval. Afhankelijk van de verwachte ontwikkelingen en de visie op de kapitaalmarktrente zal de rente zo gunstig mogelijk gefixeerd worden door de fondsbeheerder.

Door gebruik te maken van bankfinanciering (vreemd vermogen) neemt het rendement op het eigen vermogen toe, ook wel financiële hefboomwerking genoemd. Met 62,6% aan vreemd vermogen is het fonds conservatief gefinancierd. Een agressievere financiering verhoogt namelijk ook de risico's verbonden aan het gebruik van de financiële hefboom.

### Valutarisico

Om te profiteren van de lage kapitaalmarktrente voor de Zwitserse Frank wil de Beheerder de mogelijkheid hebben om bij dit Fonds een beperkt gedeelte (maximaal 25% van de projectfinanciering)

<sup>8</sup> EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate



op te nemen in Zwitserse Franken. Voor het geval Beheerder inderdaad overgaat tot een gedeeltelijke financiering in Zwitserse Franken, kunnen er door valutakoersschommelingen afwijkingen ten opzichte van het geprognosticeerde rendement ontstaan. Het valutarisico wordt niet afgedekt waardoor een gestegen koers van de Euro ten opzichte van de Frank, zal leiden tot een hoger rendement, terwijl een lagere koers leidt tot een lager rendement.

### Afwijkende onderhoudskosten

De staat van onderhoud van de gebouwen is zorgvuldig onderzocht voordat tot koop is overgegaan. De onderhoudsreservering binnen het Fonds is gebaseerd op ervaring van Beheerder bij soortgelijke Objecten. Bij onverwacht hogere onderhoudsuitgaven daalt het rendement. Lagere uitgaven leveren een hoger rendement op. Eventuele overschotten uit de onderhoudsreservering worden niet jaarlijks uitgekeerd aan de Participanten, maar gereserveerd voor eventueel toekomstig onderhoud.

### Waardeontwikkeling Objecten

Het geprognosticeerde rendement van 9,0%<sup>9</sup> betreft uitsluitend een rendement uit exploitatie van de Objecten, dus exclusief verkoopresultaat. Een hoge verkoopopbrengst draagt bij aan een hoger totaalrendement. Door de achtergestelde performancevergoeding (deling in de meerwinst bij verkoop van de Objecten na behalen van het prognoserendement door de Participanten) heeft de Beheerder gelijkgerichte belangen met de Participant en zal zich dus navenant inzetten voor het behalen van zo hoog mogelijke verkoopprijzen. Toch kan het zijn dat de waarde van één of meer Objecten daalt door algehele marktverslechtering of door specifieke lokale omstandigheden. Tevens bestaat het risico dat een Object niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden verkocht.

Hierdoor loopt de Participant het risico dat de waarde van de Participatie daalt.

### Wet- en regelgeving

Dit prospectus is gebaseerd op de wet- en regelgeving en jurisprudentie per april 2008 en is onder voorbehoud van wijzigingen die, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen worden ingevoerd. Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen effect hebben op het rendement. Zo zouden mogelijke wijzigingen van het toepasselijke belastingregime het rendement van het Fonds nadelig kunnen beïnvloeden. Een ander voorbeeld betreft de lokale wet- en regelgeving. De Objecten zijn aangekocht rekeninghoudend met de huidige bestemmingsplannen van de betreffende gemeenten. Een verandering van bestemmingsplannen en de eventueel daarmee gepaard gaande onteigening kunnen negatieve invloed hebben op het rendement. Voorzover bekend voorzien de gemeentelijke plannen niet in een herbestemming van de betreffende Objecten.

Het thans bij de Eerste Kamer in behandeling zijnde wetsvoorstel personenvennootschappen brengt een aantal belangrijke wijzigingen in het recht dat van toepassing is op de samenwerking in de vorm van een CV. De thans bij de Tweede Kamer in behandeling zijnde invoeringswet regelt de fiscale aspecten van de nieuwe wetgeving. Voorgenomen is om de fiscale transparantie van de CV te handhaven. Onzeker is wanneer de nieuwe wetgeving in werking treedt. Niet uitgesloten kan worden dat de voorstellen niet, gewijzigd of op een ander tijdstip dan thans voorzien worden ingevoerd. In het navolgende wordt de positie van het Fonds en haar Participanten beschreven op basis van de huidige wetgeving.

<sup>9</sup> De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.





## Verzekeringsrisico

De objectgebonden risico's zijn door middel van een uitgebreid pakket verzekeringen tegen de gebruikelijke of veel voorkomende risico's verzekerd. Echter, sommige schades zijn niet te verzekeren (oorlog, terreur, natuurrampen etc.) en komen dus uiteindelijk voor rekening en risico van het Fonds en hebben derhalve invloed op het rendement, mochten deze zich onverhoopt voordoen tijdens de looptijd van het Fonds. Daarnaast hebben verzekerde schades in de regel een eigen risico dat middels de exploitatie-rekening van het Object uiteindelijk voor rekening en risico van het Fonds komt. Het maximaal eigen risico bedraagt EUR 10.000 per gebeurtenis per Object.

## Verhandelbaarheid van de Participaties

Mede omwille van de fiscale transparantie van de structuur is de overeenkomst van het Fonds zodanig geredigeerd dat een Participatie beperkt overdraagbaar is. In dit verband is tevens van belang dat het Fonds zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd. Uitgangspunt is dat de looptijd van het Fonds in beginsel tenminste ruim 10 jaar is (zie voor volledige beschrijving Hoofdstuk 7.1.A).

## Spreidingsrisico

Het Fonds telt vijf Objecten, gelegen in vier zeer verschillende steden van het voormalige West Duitsland (zie voor uitgebreide beschrijving hoofdstuk 5. De Objecten hebben dertien huurders die sterk variëren in omvang en resterende duur van het huurcontract. Met deze spreiding meent Hanzevast een goede risico-spreiding te hebben aangebracht, temeer omdat vanwege de grote verschillen in duur van huurcontracten, het risico van het ontstaan van leegstand in meerdere panden geminimaliseerd is.

## Overige risico's

Het kan zijn dat het Fonds, dan wel derden, zoals huurders, verkopende partijen, garantstellers of de fondsadministrateur, in gebreke blijven. Het in gebreke blijven van huurders en garantstellers is hierboven besproken onder de kop 'Afwijkende bezettingsgraad'. Het risico kan tevens variëren op grond van de keuzes die mogelijk zijn vanuit het beleggings-beleid. Tenslotte loopt de belegger risico in het uitzonderlijke geval dat de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland en de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland de zeggenschap over respectievelijk de leningen en de Objecten verliezen. Dit laatste is mogelijk in het geval van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van respectievelijk de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland en de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland.



## 3. Over de initiatiefnemer

### Hanzevast capital

Hanzevast capital nv is aanbieder van innovatieve hoogrenderende niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen. Per 1 mei 2008 zijn in totaal 21 vastgoedfondsen en 25 scheepsfondsen gesyndiceerd die een investeringswaarde vertegenwoordigen van ruim EUR 1,25 miljard. Het door beleggers ingebrachte vermogen bedraagt ruim EUR 450 miljoen. Hanzevast capital is daarmee het grootste bankonafhankelijke emissiehuis van besloten fondsen in Nederland. Participaties in onze fondsen worden aangeboden door geregistreerde remisiers, bankinstellingen en Hanzevast capital.

Hanzevast capital is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor het verlenen van beleggingsdiensten conform artikel 2:99 van de Wet op het financieel toezicht (WFT). Daarnaast heeft Hanzevast capital een vergunning om als Beheerder op te treden in de zin van artikel 2:67 van de WFT. Hanzevast capital staat onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank (DNB). Omdat het prospectus conform Bijlage E van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen (BGFO) is opgesteld en als zodanig door de accountant is gecontroleerd en akkoord bevonden, (zie paragraaf 8.1) is het niet mogelijk deze aan de Autoriteit Financiële Markten voor volledige goedkeuring voor te leggen. Hanzevast heeft op eigen initiatief het prospectus ter goedkeuring voorgelegd aan de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen, verderop in dit hoofdstuk beschreven.

Voor Hanzevast capital zijn kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit. Om zowel het structureren van fondsen als de dienstverlening aan onze beleggers aan continue kwaliteitswaarborging en verbetering te

onderwerpen, hebben wij een kwaliteitssysteem ingevoerd dat gebaseerd is op de eisen en normen van de NEN-EN-9001. Dit heeft ertoe geleid dat Hanzevast capital ISO 9001:2000 gecertificeerd is.

Hanzevast capital hanteert een strikt beleid ten aanzien van cliëntacceptatie, selectie van remisiers en tussenpersonen en accepteert alleen deelname middels girale inbetaling.

Hanzevast capital is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Hilversum. Het bedrijf is onder nummer 32067248 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Gooi, Eem- en Flevoland in Hilversum. De statuten kunt u raadplegen en downloaden op [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl)

De statutaire directie van Hanzevast capital bestaat uit:

- De heer drs. J.H. Wolters (Algemeen Directeur)
- De heer mr. N.A.J. Broeijer (Financieel Directeur)

Beide directieleden hebben de professionele en integriteitstoetsing van de AFM en DNB doorstaan. Hanzevast capital treedt in het kader van de WFT (artikel 2:67) onder andere als Beheerder op voor dit Fonds<sup>10</sup>.

Hanzevast beschikt over een Raad van Advies, bestaande uit:

- De heer W.J.R.J. Punte<sup>11</sup> (Voorzitter)
- De heer G.A. Posthumus
- De heer J.K. Gerlofs
- De heer T.C.R. Tammes

De Raad van Advies is de hoogste, onafhankelijke fiatterende instantie voor investeringsvoorstellen en ziet tevens toe op tegengestelde belangen bij directieleden van Hanzevast capital.

<sup>10</sup> Hanzevast capital zal haar rol als beheerder in de toekomst uitbreiden met de introductie van nieuwe fondsen. Hanzevast capital treedt als beheerder in het kader van de WFT op voor dit Fonds, MPC Private Equityfondsen Global 8 CV, MPC Omnifund – Global Equity V, MPC Omnifund – Global Equity VI, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 61 CV, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 CV en Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV.

<sup>11</sup> De heer Punte is tevens 7,5% aandeelhouder van Hanzevast capital nv.





Hanzevast capital is onderdeel van Hanzevast holding, een internationaal opererende onderneming met drie kernactiviteiten: ontwikkelen, beheren en beleggen. Samen met Hanzevast beleggingen (inkoop en verkoop van objecten), Hanzevast beheer, Hanzevast verhuurmanagement, Hanzevast parkmanagement en Hanzevast ontwikkeling is Hanzevast capital in staat om de gehele vastgoedcyclus te beheersen.

Een heldere consistente strategie, transparante beslissingen en een concentratie op de lange termijn zijn de basisingrediënten voor onze besloten beleggingsfondsen. Wij hanteren strikt onze beleggingsfilosofie met als uitgangspunten: zekerheid, rendement en inflatiebestendigheid.

#### **Uitgangspunten voor zekerheid:**

- Kwalitatief hoogwaardig vastgoed
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto
- Goede parkeermogelijkheden
- Spreiding naar regio's en soorten huurders
- Combinatie van bestaande bouw en nieuwbouw
- Multifunctionele kantoorgebouwen met flexibele indelingsmogelijkheden
- Solide ondernemingen als huurders
- Voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden
- Conservatieve financiering
- langjarig gefixeerde rente.

#### **Uitgangspunten voor rendement:**

- Overwegend (middel)lange huurcontracten
- Voldoende huurpotentieel
- Aankoop van verhuurde kantoorgebouwen
- Actieve kostenbeheersing
- Inkoopkracht door omvang vastgoedportefeuille
- Professioneel en betrokken vastgoedmanagement.

#### **Uitgangspunten voor inflatiebestendigheid:**

- Inflatiebestendige beleggingsopbrengsten door indexering van de huurprijzen
- Inflatiebestendige objectwaarde, omdat deze door de huurindexering toeneemt.

#### **STV**

De Gedragscode van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen ('STV') beschrijft de normen en waarden die aanbieders van niet beursgenoteerde closed-end vastgoedbeleggingsinstellingen bij hun functioneren in algemene zin in acht dienen te nemen en in het bijzonder jegens haar (potentiële) beleggers. Hanzevast capital is als één van de initiatiefnemers bij de oprichting van de STV betrokken geweest en is derhalve aangesloten bij de stichting en onderschrijft volledig het nut en de noodzaak van het normenkader. Hanzevast capital heeft zich ten tijde van toetreding tot de STV gecommitteerd binnen 6 maanden te voldoen aan de gedragscode van de STV. Hanzevast capital zal derhalve het Prospectus aanbieden bij de STV en haar volledige medewerking verlenen aan de toetsing ervan. Voorts zal Hanzevast capital haar medewerking verlenen aan de openbaarmaking van de uitkomsten van voornoemde toetsing door de STV. Voor meer informatie over de STV verwijzen wij u naar:

[www.stichtingtransparantievastgoedfondsenstvn.nl](http://www.stichtingtransparantievastgoedfondsenstvn.nl)



Tabel 3.1 Exploitatierendement Hanzevast-vastgoedfondsen op jaarbasis t/m 2007

Fondsnaam	Totale fondsinvestering €	Geprognosticeerd rendement t/m 2007*	Gerealiseerd rendement t/m 2007*
Holland 62	82.575.000	7,9 %	7,8 %
Holland 61	43.980.000	7,2 %	7,0 %
Holland 58	87.775.000	8,7 %	9,3 %
Holland 55	57.000.000	8,3 %	8,7 %
Holland 52	55.500.000	7,5 %	8,1 %
Holland 49	15.900.000	7,8 %	9,0 %
Holland 45	60.465.000	7,7 %	8,4 %
Holland 41	21.905.000	8,9 %	9,3 %
Holland 39	43.355.000	8,6 %	7,5 %
Holland 34	33.625.000	9,3 %	5,6 %
Holland 33	34.450.000	9,4 %	7,4 %
Holland 27	41.150.000	9,3 %	4,4 %
Holland 25	37.902.000	8,9 %	8,3 %
Holland 24	18.231.000	9,1 %	6,5 %
Holland 21	6.557.000	8,2 %	6,6 %
Holland 19	23.041.000	10,0 %	10,0 %
Holland 18	27.794.000	11,4 %	9,4 %
Holland 12	13.704.000	10,2 %	6,9 %
TOTAAL**	704.909.000	8,6 %	7,9 %

\* Gewogen gemiddelde rendementen op jaarbasis over de looptijd van het fonds. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

\*\* Het gemiddelde totaalrendement betreft een gewogen gemiddelde.

## Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over de Beleggingsinstelling opgesteld. Klachten dienen schriftelijk, dan wel per e-mail bij de Beheerder te worden ingediend. Het streven is dat alle klachten/vragen binnen één werkdag worden beantwoord. Hanzevast capital is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid).

Hier kunnen klachten die niet naar tevredenheid worden opgelost worden ingediend. Het Kifid is bedoeld om de consument één loket te bieden

voor de beslechting van (dreigende) conflicten met financiële dienstverleners en voor informatie over financiële zaken. Meer informatie is te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).





## 4. Duitse vastgoedmarkt

### 4.1 Economie

Duitsland behoort naast de VS en Japan tot de drie grootste economieën van de wereld. Na een relatief vertraagde economische groei (in vergelijking tot andere Europese landen) over de eerste vijf jaar van deze eeuw, heeft de Duitse economie vanaf 2006 een bestendige groei doorgemaakt met 2,9% groei van het bruto binnenland product (BBP) over 2006 naar 2,5% in 2007<sup>12</sup>. Ook de vooruitzichten voor 2008 blijven ondanks onzekere economische variabelen positief (+ 2,0% voor 2008)<sup>13</sup> mede doordat Duitsland ook een groeiende binnenlandse markt heeft.

De belangrijkste bijdragen aan deze groei zijn<sup>14</sup>:

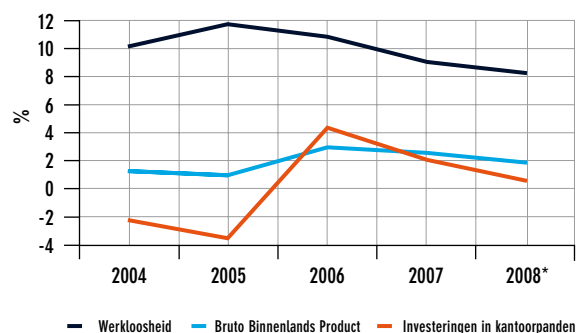
- aanpassing van belastingstelsel
- hervorming van de arbeidsmarkt en de sociale zekerheidssystemen en
- herstructurering en stroomlijning van ondernemingen

Als gevolg van deze economische groei heeft Duitsland het begrotingstekort verder weten terug te brengen van 3,4% in 2005 naar 1,7% in 2006 en zelfs een begrotingsoverschot gerealiseerd van 0,5% over 2007<sup>15</sup>. Aldus voldoet Duitsland ruim aan de 3% norm van de Europese Commissie. Het besteedbare inkomen is verder toegenomen (EURO 1.357,50 mrd in 2006 naar EUR 1.376,25 mrd in 2007) door de steeds beter functionerende arbeidsmarkt met een verdere reductie van de Duitse werkloosheid van 9,8% in 2006 naar 8,3% over 2007<sup>16</sup>. Hierdoor hebben Duitse huishoudens meer te besteden, hetgeen een extra impuls geeft aan de binnenlandse economie. Met een inflatiepercentage van 2,0%<sup>17</sup> over 2007 is er vertrouwen in een verdere stabiele economische ontwikkeling, ondanks een mogelijk oplopende inflatie.

Ook internationaal gezien gaat het Duitsland steeds meer voor de wind. Ondanks de prognose dat de handel wereldwijd geleidelijk afkoelt, is de

verwachting dat de export zal blijven doorgroeien. Dit met name door een verdere toename van de arbeidsproductiviteit waarmee Duitse kapitaalgoederen ondanks de sterke Euro toch nog internationaal concurrerend zijn.

Figuur 4.1 Ontwikkeling werkloosheid, BBP en Investeringen in kantoorpanden



Bron: Office Market Report Germany 2008, Atis Real

### 4.2 Vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt in Duitsland profiteert van een aantal factoren:

- verdere toename van vraag naar kantoorruimte door de zich goed ontwikkelende Duitse economie in het algemeen, met verdere afname van leegstand en stijgende prijzen tot gevolg<sup>18</sup>
- nieuwbouwwolume van kantoorgebouwen heeft in 2007 een minimale omvang bereikt met slechts 571.000 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlak<sup>19</sup>, waardoor goede kantoorgebouwen de komende jaren schaars worden<sup>20</sup>
- op de korte tot middellange termijn creëert deze schaarste in principe een serieuze mogelijkheid voor een verdere stijging van de huren, dit bovenop de reguliere indexering van de huren
- met name de groei in werkgelegenheid is een belangrijke positieve factor voor de vastgoedmarkt. De werkloosheid neemt naar verwachting ook de komende jaren verder af en bedraagt thans nog 3,6 mio (8,3% van de beroepsbevolking)

12 Publicatie Nederlandse Ambassade in Duitsland: [www.niederlandeweb.de](http://www.niederlandeweb.de)

13 Economic Intelligence Unit, september 2006

14 Annual Report 2007/08, november 2007, German Council of Economic Experts

15 Annual Report 2007/08, november 2007, German Council of Economic Experts

16 Duitse Bureau voor de Statistiek: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

17 Annual Report 2007/08, november 2007, German Council of Economic Experts

18 Atisreal, Office Market Report, Germany 2007

19 Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick Q4 2007

20 Facts 2006/2007, DTZ Zadelhof Tie Leung GmbH





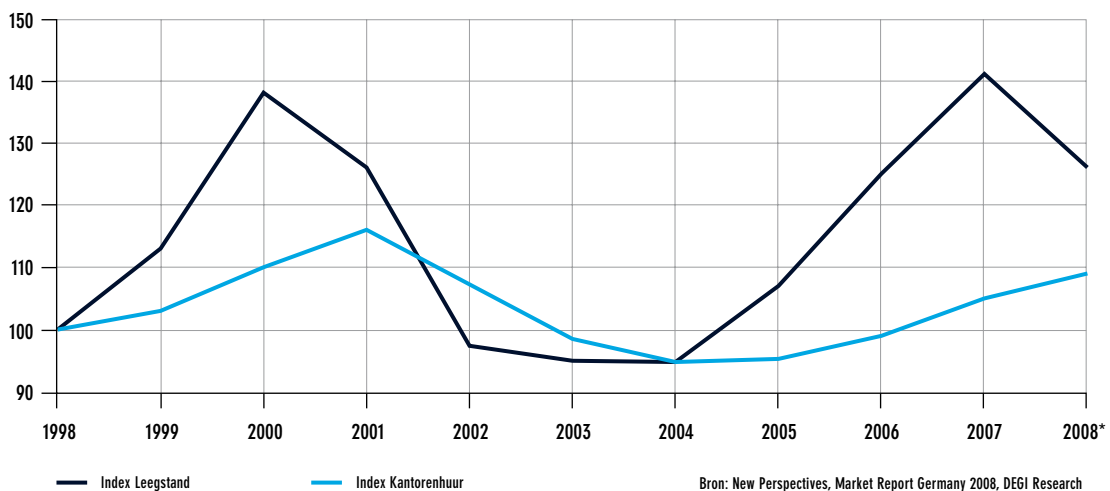
- buitenlandse investeerders zoeken naar aantrekkelijke investeringsmogelijkheden doordat deze in andere Europese landen vaak overgewaardeerd zijn geworden<sup>21</sup>. Duitsland biedt nog steeds een gunstige verhouding tussen risico en rendement
- door de G-Reit wetgeving vanaf 1 juli 2007<sup>22</sup> biedt Duitsland investeerders in onroerend goed gelegen in Duitsland een belasting voordeel door deze bedrijven te ontheffen van vennootschapsbelasting en dividendbelasting
- Het merendeel van Duitse kantoorpanden is nu nog steeds in eigendom van de gebruiker<sup>23</sup>. Veelal kunnen deze bedrijven bij groei van hun activiteiten de in het pand vastzittende middelen goed gebruiken om de groei van het bedrijf te financieren, waardoor er interessante sale & lease-back kansen ontstaan.

Het geïnvesteerd vermogen in vastgoed is in 2006 ten opzichte van 2005 eenmalig toegenomen met EUR 20,5 miljard naar EUR 49,5 miljard als gevolg van de geplande belastingherziening in 2007. De investeringen in de kantorenmarkt hadden hier met bijna 40% van het totale investeringsvolume

een belangrijk aandeel in. Deze toenemende vraag, het schaarser worden van beschikbare ruimte en de stijgende huren onderbouwen het positieve toekomstbeeld voor beleggers op de vastgoedmarkt. Duitsland vormt nog steeds de grootste vastgoedbeleggingsmarkt van Europa.

De grote vraag naar beleggingsvastgoed heeft de aanvangsrendementen in alle deelmarkten onder druk gezet. Deze trend zal zich naar verwachting in 2008 doorzetten. Het wordt daarmee steeds moeilijker voor beleggers om goede beleggingen uit de markt te halen. De stijgende bezettingsgraad en de huurgroei potentie die al zichtbaar gerealiseerd wordt door nieuwe, verbeterde huurcontracten, maken van Duitsland een gewild land om in vastgoed te beleggen. Met het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk vormde Duitsland in de eerste helft van 2006 de top drie voor grensoverschrijdende investeringen, wat door de interesse van buitenlandse beleggers bevestigd wordt. De verwachting is dat de positieve economische ontwikkelingen in 2008 gecontinueerd zullen worden. Voor 2008 worden een blijvend sterke opname en een geleidelijke huurgroei verwacht<sup>24</sup>.

Tabel 4.2 Ontwikkeling huurprijzen en leegstand in Duitsland



21 RREEF Research, German Office Markets, April 2007

22 RREEF Research, German Office Markets, April 2007

23 RREEF Research, German Office Markets, April 2007

24 Atisreal, Office Market Report, Germany 2007





## 5. De objecten

Hanzevast capital heeft voor u de volgende vijf kwaliteitspanden geselecteerd:

- Dortmund, Emil-Figge-Strasse 87/Hauert 4
- Dortmund, Heinrich Hertz Strasse 6 & 9
- Wiesbaden, Kreuzberger Ring 58
- Osnabrück, Hans Wunderlichstrasse 8
- Bremen, Am Fallturm 9

De kantoren liggen stuk voor stuk op goede locaties. De looptijden van de huurcontracten van de huurders bieden bovendien goede perspectie-

ven voor een langlopende winstgevende belegging door ofwel de mogelijkheid voor huurverhoging binnen het huurcontract of op basis van de marktomstandigheden. Daarnaast sluit de huurcontractvervalkalender goed aan bij de looptijd van het Fonds (ruim tien jaar).

De aankoop van de Objecten geschiedt op voordracht van Hanzevast beleggingen bv. Deze laat zich bij de selectie bijstaan door onafhankelijke Duitse experts en biedt de Objecten ter

Tabel 5.1 Object- en huurgegevens Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2

	Dortmund Emil Figge Strasse 87/ Hauert 4	Dortmund Heinrich Hertz Strasse 6 & 9	Wiesbaden Kreuzberger Ring 58
Koopsom (euro)	8.040.366	6.559.634	4.200.000
Taxatiewaarde (euro)	8.360.000	6.690.000	4.245.000
Totale jaarhuur ((euro) <sup>I</sup> )	600.395	440.207	342.933
Kapitalisatiefactor <sup>II</sup>	13,4	14,9	12,2
Verhuurbaar vloeroppervlak(m <sup>2</sup> ) <sup>III</sup>	4.902	4.335	3.249
Perceelgrootte	54 a 79 ca	54 a 79 ca	22 a 01 ca
Grond in eigendom	ja	ja	ja
Aantal parkeerplaatsen	103	139	60
Parkeerratio	1:48 m <sup>2</sup> vvo	1:32 m <sup>2</sup> vvo	1:54 m <sup>2</sup> vvo
Huurders, gehuurd oppervlak, expiratie-datum huurcontract	- ISK Ingenieurengesellschaft, 722 m <sup>2</sup> kantoor, 4 parkeerplaatsen, 30 september 2017 - Sparkasse Dortmund, 410 m <sup>2</sup> , 30 april 2008 - ISD. 3.770 m <sup>2</sup> kantoor, 31 parkeerplaatsen, 30 september 2017 - Signal Iduna Vertriebspartner Service AG, 35 parkeerplaatsen, 31 december 2009	- Teleperformance Technical Help AG, 4335 m <sup>2</sup> en 139 parkeerplaatsen, 31 maart 2016	- Land Hessen, 3.249 m <sup>2</sup> , 40 parkeerplaatsen, waarvan 30 in parkeerkelder, 31 december 2009
<b>Bouwjaar</b>	<b>1993</b>	<b>1998</b>	<b>1990</b>

I Gepresenteerd zijn de jaarhuren ultimo 2007, uitgaande van een verbruikerspreisindex = 2%.

II Kapitalisatiefactor = aantal keren dat de jaarhuur wordt betaald voor de aankoop van het pand.

III Conform NEN 2580 (in deze tabel afgerond op hele vierkante meters).



finale goedkeuring aan de Raad van Advies van Hanzevast capital nadat het technische en juridische due diligence (waaronder onafhankelijke taxatie en technische inspectie) onderzoek naar tevredenheid uitgevoerd zijn. Deze raad is samengesteld uit een viertal onafhankelijke deskundigen.

De panden zijn in het verleden niet in eigendom van Hanzevast of aan Hanzevast gelieerde bedrijven geweest (zie samenvatting taxatie voor namen verkopende partijen).

Daarnaast is de initiatiefnemer niet voornemens de Objecten op termijn aan gelieerde partijen te verkopen.

Als zekerheid naar de verkopende partijen heeft Hanzevast capital nv zich voor eigen rekening en risico middels een zogenaamde 'corporate guarantee' voor 10% van de afnamesom gecommitteerd aan de koop van de Objecten door de vastgoed bv's. Verkoper kan hier beroep op doen, voor het geval er niet afgenomen wordt.

Osnabrück Hans Wunderlichstrasse 8	Bremen Am Fallturm 9	Totaal
3.630.000	3.010.662	25.440.662
3.630.000	3.040.000	25.965.000
250.259	219.002	1.852.796
14,5	13,7	13,7
2.255	2.387	17.128
75 a 41 ca	26 a 97 ca	
ja	ja	
120	38	280
1:19 m <sup>2</sup> vvo	1:63 m <sup>2</sup> vvo	
- Sievers-SNC, 2.236 m <sup>2</sup> , 120 parkeerplaatsen, 31 juli 2018	- Kindertagestätte, 268 m <sup>2</sup> , 31 juli 2013 - Kindertagestätte, 207 m <sup>2</sup> , 31 juli 2009 - Ckb, 21 m <sup>2</sup> , 31 december 2009 - WOTAG, 21 m <sup>2</sup> , 31 december 2009 - Ellerbeck, 74 m <sup>2</sup> , 31 december 2009 - HMS Mühlbacher, 57 m <sup>2</sup> , 31 december 2009 - BOS, 1739 m <sup>2</sup> , 17 parkeerplaatsen 31 december 2008	
<b>2008</b>		



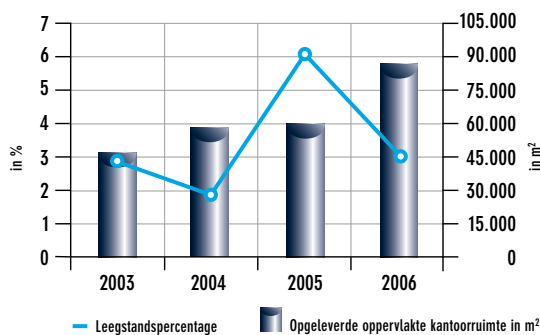
## 5.1 Dortmund, Emil-Figge-Strasse 87/Hauert 4

### Markt

Dortmund is met 590.000 inwoners thans de grootste stad van het Ruhrgebied. Het kantoraanbod in Dortmund is in 2006 snel gegroeid. Desalniettemin nam de leegstand toch snel af, hetgeen zeer positief te noemen is. Zo evenaarde de opname van kantoren in Dortmund gedurende de eerste 9 maanden van 2007 reeds de opname over geheel 2006.

Als gevolg van de hoge vraag zijn de huurprijzen binnen Dortmund met 9% gestegen naar inmiddels EUR 13,50 per m<sup>2</sup>. Huurprijzen in het perifeer gebied stegen maar liefst met 10,5%<sup>25</sup> naar EUR 10,50 per m<sup>2</sup>. Vanwege de stabiele vraag en het relatief lage nieuwbouw- productieniveau kan aangenomen worden dat de leegstand binnen kwalitatief goede objecten verder zal afnemen.

Figuur 5.2 Vastgoedmarkt Dortmund



### Object

Het Object bevindt zich op het Dortmund Technology Park dat ongeveer 280 bedrijven huisvest met meer dan 60 gebouwen en met een totaal bruto vloeroppervlak van 210.000 m<sup>2</sup>.



Het kantorenpark kan mede als gevolg van de nabijheid van de universiteit, hogeschool en wetenschappelijke instituten als hoogwaardige kantorenlocatie worden gezien. Bedrijven die hier gevestigd zijn richten zich vooral op de IT- en bio-industrie en logistieke dienstverlening.

Het betreft een L-vormig Object met een totaal vvo van 4.902 m<sup>2</sup> verdeeld over 5 bouwlagen (kelder t/m derde verdieping). De hoofdingang van de kantoren is aan de Hauert 4. Aan deze straat bevindt zich tevens een goederen-ingang naar de kelder. De ingang naar de bank die in het pand gevestigd is bevindt zich aan de Emil-Figge-Strasse. De ruimte op de begane grond, waar de bank momenteel gehuisvest is, zou ook geschikt gemaakt kunnen worden voor bepaalde winkelfuncties.

In een naastgelegen parkeergarage bevinden zich 103 parkeerplaatsen, waarvan 68 horen bij het Object. Hoewel de parkeernorm van 1:72 niet bijzonder hoog te noemen is en er verder aan de openbare weg tijdens kantooruren nauwelijks parkeerplaatsen beschikbaar zijn, wordt de bereikbaarheid van het pand als voldoende goed gezien, mede gezien de uitstekende ligging ten opzichte van het openbaar vervoer.



Het bouwjaar van het Object is 1993. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Het Object is gedeeltelijk onderkelderd. Hier bevindt zich archiefruimte alsmede de technische ruimte. Het Object verkeert in een goede staat van onderhoud.

De huidige huuropbrengst per maand bedraagt EUR 10,21 per m<sup>2</sup>, hetgeen lager is ten opzichte van de markt en derhalve ruimte biedt voor groei.

### Locatie en bereikbaarheid

Het Object ligt op de kantoorlocatie 'Dortmund Technology Park'. Dit kantorenpark ligt aan de rijksweg B1, het verlengde van de rijkssnelweg A40. De A40/B1 verbindt Dortmund met Duisburg en is één van de drukste snelwegen van heel Duitsland. Dortmund ligt midden in het Ruhrgebied temidden van een aantal grote steden zoals Duisburg, Köln en Düsseldorf. De toegang tot de snelweg bevindt zich op slechts 1,5 km van het Object. Een bushalte bevindt zich vrijwel voor het Object. Daarnaast bevindt zich een S-Bahn op loopafstand. De zogenaamde H-Bahn (hangende kabinebaan) verbindt ook nog eens het businesspark met de campus van de universiteit van Dortmund.

### Toekomstvisie

Gelet op onder meer de stand, ligging, leeftijd, kwaliteit, indeling en bereikbaarheid van het pand, in combinatie met de marktontwikkelingen binnen de kantorenmarkt in Dortmund, kan een investering in dit Object gezien worden als een solide, goed renderende belegging.

### Huurders

De totaal verhuurbare oppervlakte is 4.902 m<sup>2</sup> en deze is momenteel verhuurd aan een viertal huurders.

Voor twee van de drie huurders is onlangs een nieuw tienjarig huurcontract afgesloten.

- Sparkasse Dortmund is een lokaal bankfiliaal van de Duitse spaarbank Sparkasse dat 410 m<sup>2</sup> vvo en 3 parkeerplaatsen huurt tot 1 augustus 2008. Sparkasse is niet btw-plichtig en heeft een 'Bonitätsindex'<sup>26</sup> van 131.
- ISD Software und Systeme GmbH is een in teken/ontwerpprogramma's en toebehoren gespecialiseerd ICT bedrijf. ISD Software und Systeme GmbH huurt het leeuwendeel van het kantoor: 3.370 m<sup>2</sup> kantoor, 405 m<sup>2</sup> archief en 61 parkeerplaatsen. Er is een huurcontract voor ruim 10 jaar aangegaan, gerekend vanaf de afnamedatum per 1 augustus 2008, met twee maal een optie tot verlenging van 5 jaar. Er is sprake van een volledige prijsindexering, indien de Duitse Consumenten Index meer dan 5% stijgt. ISD Software heeft een 'Bonitätsindex' van 161.
- Ingenieursgesellschaft für Statik und Konstruktion ('ISK') is een ingenieursbedrijf dat zich met name richt op de grote industrie. ISK huurt 722 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 24 m<sup>2</sup> archiefruimte en 6 parkeerplaatsen. ISK heeft een tienjarig huurcontract met ingang van 1 november 2007 gesloten met daarna twee verlengingsopties voor elk vijf jaar. Voor ISK geldt de clause van volledige indexering van de huur na 3 jaar bij een verhoging van de Duitse Consumentenindex met minimaal 5%. ISK heeft een 'Bonitätsindex' van 200.
- Signal Iduna Vertriebspartnerservice AG heeft enkel een huurcontract voor 35 parkeerplaatsen. Dit bedrijf is een verzekeringsmaatschappij/-tussenpersoon en huurder van kantoorruimte aan de Heinrich Hertz Strasse 4, het naastgelegen pand. Het huurcontract loopt tot 31 december 2009 en hierna heeft men de mogelijkheid om dit twee maal te verlengen met zes maanden. Signal Iduna heeft een 'Bonitätsindex' van 193.

<sup>26</sup> Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van bedrijven wordt in Duitsland vaak de zogenaamde 'Bonitätsindex' gehanteerd. Om tot een beoordeling te komen worden 15 relevante kenmerken gebruikt, waaronder liquiditeit, omzet, structuur van het eigen vermogen en betalingservaringen. Deze criteria worden apart beoordeeld en tot een totaal cijfer samengevat, de 'Bonitätsindex'. Het spectrum reikt hierbij van 100 wat een goede kredietwaardigheid betekent, tot en met 600, hetgeen inhoudt dat er harde negatieve kenmerken zijn met betrekking tot de kredietwaardigheid. Niet alle kredietnemers kunnen op hun kredietwaardigheid getoetst worden.



## 5.2 Dortmund

Heinrich Hertz Strasse 6&9

### Markt

Zie hiervoor 'Marktbeschrijving Emil Figgestrasse 87/Hauert 4'.

### Object

Het Object bevindt zich even als het Object Emil-Figge-Strasse 87/ Hauert 4, op het Dortmund Technology Park dat ongeveer 280 bedrijven huisvest met meer dan 60 gebouwen en met een totaal bruto vloeroppervlak van 210.000 m<sup>2</sup>. Het kantorenpark kan mede als gevolg van de nabijheid van de universiteit, hogeschool en wetenschappelijke instituten als hoogwaardige kantorenlocatie worden beschouwd. Bedrijven die hier gevestigd zijn richten zich met name op de IT- en bio-industrie en logistieke dienstverlening.

Het betreft een bijna rechthoekig kantoorobject met drie verdiepingen en een vvo van in totaal 4.335 m<sup>2</sup>. De hoofdingang van het kantoor bevindt zich aan de Heinrich Hertz Strasse. Het Object is onderkelderd. Hierin bevinden zich de technische ruimtes, archiefruimte en kantoorruimte.

Op de begane grond en verdiepingen bevindt zich de kantoorruimte. Op de derde verdieping is tevens een kantineruimte.

Op het terrein aan de voorzijde (ten noorden van het Object) staat een parkeergarage die 139 parkeerplaatsen telt. De parkeernorm van bijna 1 op 32 is uitstekend te noemen. Het bouwjaar van het kantoorobject is 1998. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Het Object verkeert in goede staat van onderhoud.

De huuropbrengst van EUR 8,47 per m<sup>2</sup> is lager dan de markt en biedt derhalve opwaarts potentieel.

### Locatie en bereikbaarheid

Zie hiervoor 'Locatie en bereikbaarheid Emil- Figge-Strasse 87/Hauert 4'.

### Toekomstvisie

De positieve ontwikkelingen op de kantorenmarkt van Dortmund in combinatie met de goede ligging, leeftijd, kwaliteit en indeling van het pand en huurcontracten, maken het pand zeer courant en derhalve een goede belegging.

### Huurder

- Teleperformance Technical Help AG, voorheen Twenty4Help AG, de enige huurder van het pand, is een call center voor technische assistentie bij bepaalde ict oplossingen, waaronder crm-systemen. Teleperformance Technical Help AG heeft een huurovereenkomst voor tien jaar tot 31 maart 2016, met hierna twee verlengingsopties van elk vijf jaar. Ten aanzien van de huurindexering geldt dat deze drie jaar na ingang van het huurcontract volledig wordt toegepast indien de Duitse Consumenten Index met minimaal 5% is gestegen. Teleperformance heeft een Bonitätsindex' van 189.





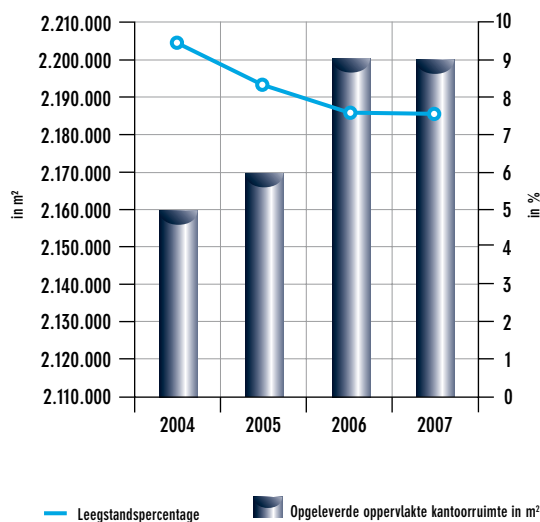
### 5.3 Wiesbaden Kreuzberger Ring 58

#### Markt

Wiesbaden is de hoofdstad van de deelstaat Hessen en heeft circa 275.000 inwoners. Hiermee is Wiesbaden na Frankfurt de grootste stad van Hessen. In Wiesbaden zijn de hoofdkantoren van de Duitse federale recherche en het federale bureau voor statistiek gevestigd. Wiesbaden had begin 2007 een kantoorvoorraad van 2.200.000 m<sup>2</sup> vvo en kende een stabiele leegstand van 7,7% (2006 ook 7,7%). Verder werd hier over 2007 een gemiddelde huur van EUR 9,60 en een tophuur van EUR 13,00 per maand per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak ('vvo') gerealiseerd<sup>27</sup>.



Figuur 5.3 Vastgoedmarkt Wiesbaden



Bron: City Profile Wiesbaden Q4 2007, Jones Lang LaSalle

#### Object

Het Object bevindt zich aan de Kreuzberger Ring 58 te Wiesbaden. Dit kantorenpark ligt aan de Rijksweg 66 die van Frankfurt naar Mainz loopt. Wiesbaden bevindt zich op 10 km van Mainz. Het Object kent een hoefijzervorm en bestaat uit vier kantoorverdiepingen en een ondergrondse parkeergarage. Iedere verdieping is voorzien van een eigen pantry en sanitair. Het vvo bedraagt in totaal 3.841 m<sup>2</sup>, waarvan 3.249 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 375 m<sup>2</sup> archiefruimte in de kelder. De hoofdingang van het kantoor bevindt zich aan de Kreuzberger Ring 58, Het bouwjaar van het kantoorobject is 1991. Het Object verkeert in goede staat van onderhoud.

De huuropbrengst van EUR 7,44 per m<sup>2</sup> is lager dan het gemiddelde in de markt.

27 City Profile Wiesbaden Q4 2007, Jones Lang LaSalle





### Locatie en bereikbaarheid

Het Object bevindt zich aan de zuidoostkant van Wiesbaden in de wijk Erbenheim. Dit kantoren-park ligt direct aan de Rijksweg 66, die van Frankfurt naar Mainz loopt.

Het Object beschikt momenteel over 50 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en 10 parkeerplaatsen buiten, op maaiveldniveau. Deze laatste zijn gereserveerd voor klanten. Hiermee voldoet het Object aan de plaatselijk geldende normering van 1:54, hetgeen als gunstig kan worden beoordeeld.

Op slechts 100 m afstand van het Object bevindt zich een bushalte. Het treinstation van Wiesbaden ligt op 5 km afstand. Mede door de goede ligging ten aanzien van het openbaar vervoer en de snelweg wordt de bereikbaarheid van het Object als goed gezien.

### Toekomstvisie

De kantorenmarkt, de kwaliteit, de leeftijd en de ligging van het Object maken dit Object tot een prima belegging.

### Huurder

- Enig huurder van het pand is Land Hessen, een onderdeel van de overheid en derhalve niet btw-plichtig. Het betreft een vijfjarig huurcontract dat afloopt op 31 december 2009 en dat stilzwijgend met twee jaar verlengd kan worden.

### Bijzonderheden

Verkopende partij garandeert de huur tot 31 december 2014 middels een huurgarantie.

## 5.4 Osnabrück, Hans Wunderlichstrasse 8

### Markt

Osnabrück is gelegen in de deelstaat Nedersaksen en heeft circa 163.000 inwoners.

De economische groei van Osnabrück bedroeg over de periode 2000-2005 slechts 1,7% t.o.v. 9,6% in geheel Duitsland. Toch laat de kantorenmarkt van Osnabrück al enige jaren achtereen een positieve trend zien. De opname is over 2007 verder gestegen naar 31.500 m<sup>2</sup> vvo ten opzichte van 27.500 m<sup>2</sup> vvo in 2006<sup>28</sup>. De totale kantorenmarkt van Osnabrück bedroeg 809.000 m<sup>2</sup> vvo in 2007 en is hiermee licht gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Het leegstandspercentage is hierdoor verder afgenomen naar 4% en deze zal naar verwachting de komende jaren nog verder afnemen.

### Object

Het Object is gelegen aan de Hans Wunderlichstrasse in Osnabrück, op de locatie An der Blankenburg, direct aan de rijkssnelweg A30 die van Enschede naar Hannover leidt.

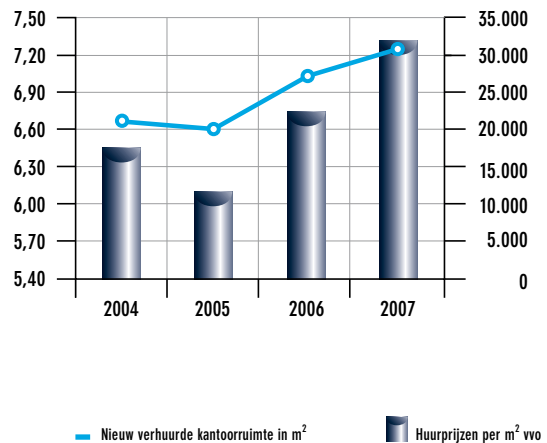
Het betreft hier een rechthoekig kantoorobject van in totaal 2.255 m<sup>2</sup> vvo dat momenteel in aanbouw is. Het is opgesplitst in drie delen waarvan één gedeelte met alleen de begane grond, één met één bouwlaag en één deel met twee bouwlagen. De hoofdingang van het kantoor bevindt zich aan de Hans Wunderlichstrasse. De ingang van het parkeerterrein is ook te bereiken via deze straat. Het Object is niet onderkelderde.

Het Object zal medio 2008 opgeleverd worden. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Gezien de nieuwstaat van het pand, is een uitstekende staat van onderhoud vanzelfsprekend. De huuropbrengst bedraagt EUR 9,25 per m<sup>2</sup>.





Figuur 5.4 Vastgoed Osnabrück



Bron: Büromarkt Bericht Osnabrück, Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH

### Locatie en bereikbaarheid

Het Object, dat zich aan de westkant van Osnabrück bevindt, ligt op een kleinschalig bedrijventerrein nabij de op- en afrit naar de rijkssnelweg A30. Het object ligt op circa 5 km van de binnenstad van Osnabrück en bevindt zich op 130 km van Bremen en 140 km van Hannover. De toegang tot deze rijkssnelweg A30 bevindt zich op korte afstand van het Object. Een bushalte is op minder dan 500 m afstand te vinden. Hierdoor is de algehele bereikbaarheid van het Object goed te noemen.

Op het terrein van het Object ligt aan de oostzijde een parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen. De parkeernorm van bijna 1 op 19 is derhalve bijzonder goed te noemen.

### Toekomstvisie

De kantorenmarkt van Osnabrück laat al enige jaren achtereen een positieve trend zien. Daarnaast is door een lichte daling van het aanbod de leegstand minimaal. Mede ook gezien de kwaliteit

van het pand en het langdurig lopende huurcontract, wordt dit Object in Osnabrück als een solide belegging gezien.

### Huurder

- Sievers- SNC houdt zich bezig met advies en verkoop van netwerk- en software oplossingen. Sievers- SNC huurt het gehele pand en de 120 parkeerplaatsen vanaf 1 augustus 2008 voor een periode van 10 jaar met hierna nog twee verlengingsopties van ieder 5 jaar. De huurindexering lift voor 80% mee indien de stijging van het Duitse Consumenten Index meer dan 10% bedraagt. Sievers SNC heeft een 'Bonitätsindex' van 201.

### Bijzonderheden

In de constructie van het pand is rekening gehouden met mogelijkheid tot uitbreiding op de linker- en rechtervleugel, hetgeen in totaal 700 m<sup>2</sup> extra zou opleveren. Dit biedt naar de toekomst toe nog extra potentie voor dit beleggingsobject.



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## 5.5 Bremen,

### Am Fallturm 9

#### Markt

De stad Bremen is van origine sterk gericht op logistiek transport. Thans is Daimler-Chrysler de grootste werkgever in Bremen. De focus van Bremen verschuift overigens meer richting de technologische ontwikkelingen. Ook de aanwezigheid van een technische universiteit is hierop van invloed.

De gemiddelde leegstand in de omgeving is in 2006 verder teruggelopen naar slechts 3,5%. Naar verwachting heeft deze teruggang zich ook in 2007 doorgezet. De opname op het technologiepark is in 2006 met maar liefst 16% toegenomen.

Huurprijzen zijn in 2006 stabiel gebleven, waarbij de hoogste waargenomen huurprijzen rond EUR 12 per m<sup>2</sup> per maand lagen. Huurprijzen voor bestaande oppervlaktes liggen tussen de EUR 6,50 en EUR 8,50 per m<sup>2</sup> per maand.

#### Object

Het Object is gelegen op het 'Technologiepark Universität-Bremen'. Dit kantorenpark is in totaal 120,4 ha groot en huisvest naast de universiteit nog ongeveer 360 bedrijven.

Het betreft hier een L-vormig kantoorgebouw met een op het binnenplein gesitueerd parkeerterrein.

Het Object heeft 2.387 m<sup>2</sup> vvo en bestaat uit drie delen met drie verdiepingen. De hoofdingang van het kantoor bevindt zich aan de Am Fallturm.

De ingang van het parkeerterrein is te bereiken via de Robert Hooke-strasse. Het Object heeft geen kelder. Het bouwjaar van dit Object is 1991.

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk.

Het pand verkeert in een goede staat van onderhoud.



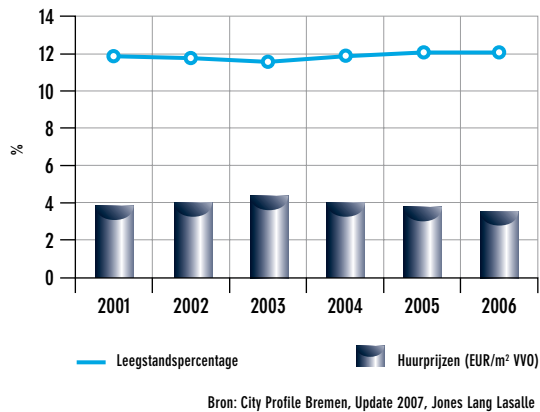
Het Object beschikt over een parkeerterrein met 38 parkeerplaatsen. De parkeernorm van bijna 1:63 oogt krap. Echter, tijdens kantooruren zijn voldoende parkeerplaatsen aan de openbare weg beschikbaar. Iedere verdieping is voorzien van een eigen keuken en sanitair.

De huuropbrengst bedraagt EUR 7,75 per m<sup>2</sup>, hetgeen marktconform is.



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

Figuur 5.5 Vastgoedmarkt Bremen



### Locatie en bereikbaarheid

Het Object bevindt zich aan de noordkant van Bremen en ligt op het technologiepark bij de Universiteit, nabij de op- en afrit naar de rijkssnelweg A27 die loopt van Cuxhaven naar Hannover. De toegang tot deze rijkssnelweg bevindt zich op 1,1 km afstand van het Object. Bus- en tramverbindingen bevinden zich op loopafstand.

### Toekomstvisie

Op basis van de kwaliteit van het pand, de goede spreiding van huurders en de overige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in de omgeving van Bremen, zien wij de toekomstige ontwikkelingen van het Object met vertrouwen tegemoet.

### Huurders

Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 2.401 m<sup>2</sup>. De huurders variëren in grootte van 22 m<sup>2</sup> tot 1.738 m<sup>2</sup> met een gemiddeld gewogen huurprijs van EUR 8,65 per m<sup>2</sup> en in combinatie met een garantstelling door de verkoper voor de hoofdhuurder nog een resterend financieel gewogen looptijd van 6 jaar.

- BOS (Bremen Online Service) GmbH is met een oppervlakte van 1.742 m<sup>2</sup> en 17 parkeerplaatsen de grootste huurder van het Object. In het huurcontract dat loopt tot 2015 staat opgenomen dat BOS vanaf 31 december 2011 de mogelijkheid heeft om de huur tussentijds en gedeeltelijk op te zeggen met een opzegtermijn van zes maanden. BOS heeft tevens bedongen dat zij het eerste recht van huur heeft bij het vrijkomen van huurruimte binnen het object. Voor het geval BOS gebruik maakt van deze tussentijdse opzegmogelijkheid, dan continueert de verkoper de betaling van de huur. Ter meerdere zekerheid tot nakomen van deze verplichting, wordt door verkoper een bankgarantie gesteld. Ten aanzien van de huurindexering geldt dat deze drie jaar na ingang van het huurcontract, derhalve voor het eerst per 31 december 2010 volledig wordt toegepast indien de Duitse Consumenten Index met minimaal 10% is gestegen. BOS heeft een 'Bonitätsindex' van 205.



- Kindertagestätte Technologiepark eV is groeiend in omvang en heeft derhalve recent een uitbreiding binnen het Object gerealiseerd. Hierdoor heeft men twee huurcontracten voor in totaal 475 m<sup>2</sup>. Eén van deze huurcontracten loopt tot 31 juli 2009, het andere tot 31 juli 2013. Hierna wordt de huur jaarlijks verlengd. Er vindt geen indexering plaats. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 254.
- WOTAG is een reismanagement/ict gespecialiseerd bedrijf en huurt 21 m<sup>2</sup> sinds 2005. Het huurcontract loopt tot 31 december 2009 met de mogelijkheid dit jaarlijks te verlengen. WOTAG heeft een 'Bonitätsindex' van 253.
- Ellerbeck Schwedenhaus GmbH is een importeur van Scandinavische houten huizen. Ellerbeck huurt 74 m<sup>2</sup> en heeft een huurcontract tot 31 december 2009 met de mogelijkheid dit hierna jaarlijks te verlengen. Er is geen 'Bonitätsindex' aanwezig, maar gezien het kleine oppervlak dat afgenomen wordt, is dit geen bezwaar.
- CKB Buro und Datentechnik is een verkoop en dienstverlenend bedrijf van informatie en technologische producten. CKB huurt 21 m<sup>2</sup> vvo. Het huurcontract loopt tot 31 december 2009 met hierna nogmaals een optie voor een jaar. CKB heeft een 'Bonitätsindex' van 209.
- HMS Mühlbacher KG is de projectontwikkelaar van dit kantoorgebouw en zal na overdracht een oppervlakte blijven huren van 57 m<sup>2</sup> vvo voor de periode tot 31 december 2009. Hierna heeft HMS Mühlbacher eveneens de mogelijkheid het contract met een jaar te verlengen. HMS heeft een 'Bonitätsindex' van 222.

### Bijzonderheden

Huurder BOS GmbH heeft een breakoptie per 31 december 2011. Indien BOS hiervan gebruik maakt, is bij de verkoop van het Object bedongen dat de verkopende partij een bankgarantie stelt voor de hierdoor ontstane huurderiving gedurende een periode van vijf jaar.



## 6. Financiële uitgangspunten en prognose

### 6.1 Fondsinvestering en -financiering

De totale investering voor de aankoop van de vijf Objecten en aan het Fonds gerelateerde kosten bedraagt EUR 29.060.000. Uit tabel 6.1 blijkt hoe de totale fondsinvestering is opgebouwd en hoe de financiering is samengesteld. De aankoop van de Objecten wordt gefinancierd door middel van een hypothecaire lening ter hoogte van EUR 18.200.000 en de door het Fonds te verstrekken leningen (zijnde het in te werven commanditair kapitaal) ter hoogte van EUR 10.860.000. Het gehele bedrag wordt afgeroepen per 1 augustus 2008. De rente over het bankfinanciering wordt achteraf per kwartaal betaald.

Om te profiteren van de lage kapitaalmarktrente voor de Zwitserse Frank behoudt de Beheerder van het Fonds zich het recht voor om een beperkt gedeelte (maximaal 25%) van de fondsfinanciering op te nemen in Zwitserse Franken.

De voorgenomen hypothecaire geldlening is 'non-recourse' van aard: bij eventuele tekorten kan de geldgever de Participanten niet aanspreken. De geldgever heeft uitsluitend verhaal op het vastgoed en de daaruit voortvloeiende inkomsten als onderpand.

Tabel 6.1 Fondsinvestering en -financiering Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2

Koopprijs vastgoed	€
Emil Figgestrassse 87 / Hauert 4, Dortmund	8.040.366
Heinrich Hertzstrasse 6 & 9, Dortmund	6.559.634
Kreuzbergerring 58, Wiesbaden	4.200.000
Hans Wunderlichstrasse 8, Osnabrück	3.630.000
Am Fallturm 9, Bremen	3.010.662
<b>Subtotaal koopprijs vastgoed</b>	<b>25.440.662</b>
Overdrachtsbelasting en notaris (transportkosten)	1.021.923
Niet verrekenbare BTW	57.116
<b>Totale koopprijs</b>	<b>26.519.701</b>
Bijkomende kosten	
1. Financieringskosten	72.800
2. Taxatiekosten	76.500
3. Selectie- en acquisitiekosten	793.900
4. Plaatsingsrisicopremie	793.900
5. Oprichtingskosten	108.600
6. Marketingkosten (prospectus/drukwerk ed)	325.800
7. Liquiditeitsreserve	368.799
<b>Totale fondsinvestering</b>	<b>29.060.000</b>
Hypothecaire geldlening	18.200.000
Eigen vermogen	10.860.000
<b>724 participaties a € 15.000,-</b>	



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

Het eigen vermogen vloeit voort uit de emissie van minimaal 724 Participaties. De prijs per Participatie bedraagt EUR 15.000, exclusief 3% emissievergoeding<sup>29</sup>.

### Commitment Hanzevast

Hanzevast Fund Investments BV, een aan Hanzevast gelieerde onderneming, committeert zich aan dit Fonds door met EUR 271.500 (2,5%) deel te nemen in het eigen vermogen. Daarnaast accepteert Hanzevast beheer een beheervergoeding die geheel afhankelijk is van de huurbaten, zodat bij geringere inkomsten ook een geringere vergoeding aan de vastgoedbeheerder wordt afgedragen. Verdere gelijkgerichtheid tussen Beheerder en belegger vloeit voort uit een achtergestelde winstdeling van de uiteindelijke netto verkoopwinst voor de Beheerder. Een en ander in overeenstemming met 6.2 Exploitatieprognose: Uitkeringsbeleid.

### Toelichting

Met betrekking tot bijkomende kosten zoals weergegeven in de tabel 6.1 Fondsinvestering en – financiering voor Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 volgt hieronder een toelichting.

1. De financieringskosten omvatten de kosten ter verkrijging van de financiering inclusief de door de bank in rekening te brengen afsluitprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening.
2. De taxatiekosten bestaan uit kosten in verband met de diverse taxaties ten behoeve van het verkrijgen van onder andere de hypotheek en de verzekeringen.
3. De selectie- en acquisitiekosten hebben betrekking op de vooraf gemaakte kosten voor de Beheerder met betrekking tot de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), de kosten van externe deskundigen voor onder andere bodemanalyses en bouwinspecties. Deze kosten zijn vooraf gebudgetteerd en komen voor rekening van het Fonds.
4. De plaatsingsrisicopremie betreft de vergoeding voor het verkrijgen van de garantie dat het Fonds doorgang vindt, ook indien niet alle Participaties geplaatst zijn. Deze garantie wordt afgegeven door Hanzevast Real Estate Holland II CV (dan wel haar rechtsopvolger) Utrechtseweg 47, 1213 TL Hilversum. Deze overeenkomst zal binnenkort worden afgesloten. Bij realisatie gebleken afwijkingen van het budget komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.
5. De oprichtingskosten bestaan uit de kosten voor het structureren van het Fonds, de oprichting van onder meer de CV en de Stichting Bewaarder alsmede de accountantskosten, de kosten voor juridische en fiscale adviezen en de kosten voor



<sup>29</sup> Hanzevast capital heeft een personeelsregeling voor Hanzevast-fondsen, die ook geldt voor aan Hanzevast-gelieerde ondernemingen. Medewerkers kunnen voor EUR 5.000 of een veelvoud daarvan deelnemen in een Hanzevast-fonds en genieten geen voorkeursbehandeling bij toewijzing van de Participatie.



vergunningen. Hierin is ook de vergoeding opgenomen voor Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT), die verband houdt met de kosten voor de administratieve werkzaamheden tijdens de oprichting. Naast controle op en afwikkeling van de toelating van de Participanten verzorgt NNT het toezicht op de geldstromen. Deze kosten zijn vooraf gebudgetteerd en komen voor rekening van het Fonds. Bij realisatie gebleken afwijkingen van het budget komen voor rekening en risico van initiatiefnemer .

6. De marketingkosten hebben betrekking op het samenstellen en drukken van het prospectus alsmede alle overige marketingactiviteiten en betalingen die samenhangen met het inwerven van het benodigde commanditaire kapitaal. Deze kosten worden in rekening gebracht door de Beheerder aan het Fonds. Deze kosten zijn vooraf gebudgetteerd en komen voor rekening van het Fonds. Bij realisatie gebleken afwijkingen van het budget komen voor rekening en risico van initiatiefnemer .
7. De post 'liquiditeitsreserve' bedraagt bij aanvang van het Fonds in deze opstelling EUR 368.799 en geldt als het werkkapitaal waarmee lopende uitgaven gedaan kunnen worden. Bij beëindiging van dit Fonds zal het restant van de cumulatieve reservering naar rato aan de Participanten worden uitgekeerd.





Tabel 6.2 Exploitatieprognose Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2

Huurinkomsten	2008	2009	2010
Gebouw Dortmund te Hauert 4 / Emil-Figge-Straße 87 *	435.295	1.067.445	1.096.800
Gebouw Wiesbaden te Kreuzberger Ring 58	142.889	346.862	356.401
Gebouw Osnabrück te Hans Wunderlichstraße 8	104.275	253.127	260.088
Gebouw Bremen te Am Fallturm 9	109.810	225.322	231.518
<b>Totale huurinkomsten</b>	<b>792.269</b>	<b>1.892.756</b>	<b>1.944.807</b>
Aantal maanden	5	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten	792.269	1.892.756	1.944.807
<b>Uitgaven</b>			
Hypotheekrente **	458.608	991.900	991.280
Onroerende zaak belasting	0	0	0
Verzekeringen	0	0	0
Onderhoud (2,50%)	19.807	47.319	48.620
Beheervergoeding Hanzevast Beheer B.V. (3,5%)	27.729	66.246	68.068
Beheervergoeding NNT	11.458	27.815	28.580
Huuruitvalreservering (1%)	7.923	18.928	19.448
Fondskosten	4.167	10.115	10.393
Niet verrekenbare btw	2.512	6.127	6.296
<b>Totale uitgaven</b>	<b>532.203</b>	<b>1.168.450</b>	<b>1.172.685</b>
Exploitatieresultaat	260.065	724.306	772.122
Bruto winst per Participatie	359	1.000	1.066
Bruto winst per %	5,75 %	6,67 %	7,11 %
<b>Gemiddeld bruto rendement</b>	<b>9,00 %</b>		
Planmatige winst per Participatie	438	1.050	1.050
Planmatig uit te keren winst in %	7,00 %	7,00 %	7,00 %
<b>Planmatig gemiddeld bruto rendement</b>	<b>7,46 %</b>		
aflossing hoofdsom	0	0	(91.000)
restant lening	18.200.000	18.200.000	18.109.000
hypotheekrente	458.608	991.900	991.280
Exploitatieresultaat +/- aflossing	260.065	724.306	681.122
Planmatig resultaat	316.750	760.200	760.200
Jaarlijkse reservering	(56.685)	(35.894)	(79.078)
Cumulatieve reservering***	312.114	276.221	197.142

De huren zijn gebaseerd op het contract bij aanvang en verondersteld wordt dat deze gecontinueerd zullen worden met inachtneming van de indexering.

\* Betreft 2 gebouwen in Dortmund.

\*\* De rente op de hypothecaire geldlening wordt kwartaalsgewijs achteraf betaald.

\*\*\* In de cumulatieve reservering van het eerste exploitatiejaar is tevens de liquiditeitsreserve opgenomen.





2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.126.962	1.157.954	1.189.797	1.222.517	1.256.136	1.290.680	1.326.173	1.362.643
366.202	376.273	386.620	397.252	408.177	419.402	430.935	442.786
267.240	274.589	282.140	289.899	297.871	306.063	314.480	323.128
237.885	244.427	251.148	258.055	265.152	272.443	279.935	287.634
<b>1.998.289</b>	<b>2.053.242</b>	<b>2.109.706</b>	<b>2.167.723</b>	<b>2.227.336</b>	<b>2.288.587</b>	<b>2.351.523</b>	<b>2.416.190</b>
12	12	12	12	12	12	12	12
1.998.289	2.053.242	2.109.706	2.167.723	2.227.336	2.288.587	2.351.523	2.416.190
983.221	973.302	963.383	953.154	939.205	924.327	909.448	894.570
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
49.957	51.331	52.743	54.193	55.683	57.215	58.788	60.405
69.940	71.863	73.840	75.870	77.957	80.101	82.303	84.567
29.366	30.174	31.003	31.856	32.732	33.632	34.557	35.507
19.983	20.532	21.097	21.677	22.273	22.886	23.515	24.162
10.679	10.972	11.274	11.584	11.903	12.230	12.566	12.912
6.469	6.647	6.829	7.017	7.210	7.409	7.612	7.822
<b>1.169.614</b>	<b>1.164.821</b>	<b>1.160.169</b>	<b>1.155.352</b>	<b>1.146.963</b>	<b>1.137.798</b>	<b>1.128.790</b>	<b>1.119.944</b>
828.675	888.421	949.537	1.012.372	1.080.372	1.150.789	1.222.733	1.296.247
1.145	1.227	1.312	1.398	1.492	1.589	1.689	1.790
7,63 %	8,18 %	8,74 %	9,32 %	9,95 %	10,60 %	11,26 %	11,94 %
1.050	1.050	1.050	1.050	1.125	1.163	1.275	1.350
7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,50%	7,75 %	8,50 %	9,00 %
(182.000)	(182.000)	(182.000)	(227.500)	(273.000)	(273.000)	(273.000)	(273.000)
17.927.000	17.745.000	17.563.000	17.335.500	17.062.500	16.789.500	16.516.500	16.243.500
983.221	973.302	963.383	953.154	939.205	924.327	909.448	894.570
646.675	706.421	767.537	784.872	807.372	877.789	949.733	1.023.247
760.200	760.200	760.200	760.200	814.500	841.650	923.100	977.400
(113.525)	(53.779)	7.337	24.671	(7.128)	36.139	26.633	45.847
83.617	29.838	37.175	61.847	54.719	90.858	117.491	163.337



## 6.2 Exploitatieprognose

De geplande toetreding vindt naar verwachting plaats op 1 augustus 2008. In tabel 6.2 treft u een weergave aan van het geprognosticeerde exploitatierendement bij een Beschouwingsperiode van ruim 10 jaar.

De exploitatie groeit naarmate de panden volgtijdelijk worden geleverd en vanaf de leveringsdatum huurinkomsten genereren (zie voor afnamedata tabel 5.1 in hoofdstuk 5).

1. Huurinkomsten zijn berekend op basis van de huidige huurcontracten, welke geïndexeerd worden op 2,75%, een aannemelijk percentage op basis van de huidige Duitse inflatie en de verwachtingen. Door financieel-economische ontwikkelingen kan de werkelijke Verbruikerspreisindex naar boven of beneden afwijken.
2. Voor de hypotheekrente is gerekend met een financiering in EURO's. Het rekenrentepercentage van 5,45% is op basis van de huidige rentestanden voor zowel de kortlopende overbruggingsfinanciering alsmede ook de langlopende fondsfinanciering realistisch te noemen. Het genoemde percentage is mede op lange termijn haalbaar doordat Beheerder middels een zogenaamde 'renteswap' de variabele rente swapt voor een langlopende, gefixeerde rente. Beheerder is voornemens de rente te fixeren voor een periode van zeven jaar. Voornemen is om vanaf 2010 per kwartaal af te lossen, zodat er aan het einde van de looptijd van de lening 10,75% van de totale lening is afgelost. Hanzevast capital bv zal voor de overbruggingsfinanciering medeschuldenaar zijn naar de financiële instelling toe. Als zekerheden aan de bank zullen zowel een eerste hypothecaire inschrijving verstrekt worden alsmede de verpanding van de huurpenningen van de panden. Bovendien stelt

Hanzevast capital bv zich in de periode tot aan de oprichting van het Fonds (tijdens de overbruggingsfinancieringsperiode) hoofdelijk mede aansprakelijk voor het gehele bedrag van financiering. Dit gebeurt voor rekening en risico van Hanzevast capital bv.

3. Alle verzekeringen die direct of indirect verbonden zijn aan het pand, waaronder opstal en inboedelverzekeringen, komen voor rekening van huurders, hetgeen te doen gebruikelijk is in Duitsland. Derhalve zijn deze kosten nihil.
4. Onderhoudskosten worden op 2,5% van de huuropbrengst geprognosticeerd op basis van de jarenlange ervaringsgegevens van de Beheerder met soortgelijke Objecten.
5. De Beheervergoeding voor Hanzevast beheer BV bedraagt 3,5% over de totaal gerealiseerde huuropbrengsten. Hiervoor verricht deze van Hanzevast onderdeel uitmakende onderneming o.a. de volgende taken:
  - innen van de huur
  - voeren van de boekhouding
  - relatiebeheer met de huurders
  - opstellen en uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen (jaarlijkse begroting)
6. De voorziening dubieuze debiteuren is opgenomen op basis van het ervaringspercentage niet te incasseren huur van Hanzevast beheer bv. Op basis van de uitgebreide due diligence voorafgaand aan de aankoop is dit percentage derhalve realistisch te noemen.
7. Fondskosten betreft de door de Beheerder te maken kosten voor: jaarvergaderingen, locatie en catering, rondschrijvens en portiekosten, onkostenvergoedingen voor het bestuur van de Beherend Venoot en onkostenvergoeding voor de Stichting Bewaarder (vast tarief per vergadering). Beheerder heeft een inschatting hiervan gemaakt op basis van ervaring.



8. Een drietal Objecten binnen dit Fonds hebben huurders die niet btw-plichtig zijn. Als gevolg hiervan is het niet mogelijk om de betaalde btw geheel te verrekenen. Derhalve is dit bedrag aan kosten opgevoerd.

De vergoeding voor het vinden van nieuwe huurders en het aansturen van verhurende makelaars zal 'at arms length' plaatsvinden.

### Exploitatieresultaat

Na aftrek van de exploitatiekosten van de huurinkomsten resteert het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat kan fluctueren en wordt gedeeltelijk op kwartaalbasis uitgekeerd aan de Participanten en naar goed koopmansgebruik gedeeltelijk aangewend ter aflossing van de hypotheek en ter reservering voor onvoorziene omstandigheden. In de berekening van het exploitatieresultaat is geen rekening gehouden met belastingheffing op het niveau van de participanten.

### Total Expense Ratio

De Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) hanteert een standaard definitie voor de Total Expense Ratio. 'De Total Expense Ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en fondskosten) kosten (exclusief rentekosten) van het Fonds gedeeld worden door de gemiddelde intrinsieke waarde, uitgedrukt in een percentage'. Deze bedraagt 15,5%<sup>30</sup> op basis van onderstaande gegevens welke afkomstig zijn uit de fondsinvestering en het exploitatieoverzicht. Daarnaast bestaat ook een berekening van de Total Expense Ratio, waarbij de fondskosten afgeschreven worden over de looptijd van het Fonds. Indien we deze fondskosten wel afschrijven over de looptijd van het Fonds, bedraagt de Total Expense Ratio 4,49%.

Tabel 6.3 Total Expense Ratio

Totale kosten	Derden	Aanbieder Beheerder Verbonden Partijen	Totaal
Initiële kosten	149.300	2.079.316	2.228.616
Exploitatiekosten	850.434	1.105.165	1.955.599
Fondskosten		118.793	118.793
Verkoopkosten	200.000		200.000
<b>Totaal</b>			<b>4.503.008</b>
Perc. Van Fondsinvestering			29.060.000
<b>Total Expense Ratio</b>			<b>15,5 %</b>

<sup>30</sup> Hanzevast capital nv werkt nadrukkelijk niet met een verkoopprognose. Desalniettemin is het genoemde bedrag wel realistisch op basis van ervaring.



## Internal Rate of Return

De Internal Rate of Return (IRR), oftewel de interne rentevoet, is het rendement waarbij de contante waarde van de uitgaven gelijk is aan de contante waarde van de inkomsten. De IRR houdt rekening met het tijdstip waarop de uitgaven en de inkomsten plaatsvinden. Voor dit Fonds is de IRR theoretisch berekend op 9%<sup>31</sup>.

Hoewel Hanzevast in haar rendement geen voorspellingen doet over eventueel toekomstige verkoopwinsten, wordt voor deze theoretische IRR berekening om volledig te zijn, de huidige huurkapitalisatiefactor geprojecteerd op de geïndexeerde huren, waaruit een totale verkoopprijs van de Objecten zou volgen van EUR 33.176.605.

## Bruto aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) berekent de bruto huurinkomsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs vermeerderd met kosten koper in de Objecten. Voor de Objecten in dit Fonds geldt een BAR van 7,04%.

## Uitkeringsbeleid

De geprognosticeerde rendementsuitkering bedraagt gemiddeld 7,46% op jaarbasis<sup>32</sup>. De rendementsuitkeringen vinden kwartaalsgewijs plaats.

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten en de Stichting Bewaarder kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. Het beleid is dat de Beheerder een voorstel tot verkoop kan doen als de waarde minimaal 120% van de totale koopprijs bedraagt<sup>33</sup>.

Hierna wordt het aandeel van het Fonds in de kale verkoopwinst uit hoofde van de winstdelende lening aan het Fonds uitgekeerd.

De kale verkoopwinst is de gesaldeerde verkoopopbrengst van alle onroerende goederen, vermeerderd met het Liquiditeitsoverschot, vermeerderd met de gedane aflossingen op de hypothecaire geldlening ter verwerving van de onroerende goederen, verminderd met de verkoopkosten, de belastingen, de resterende door de bank verstrekte (pro rata) hypothecaire geldlening en de (pro rata) aflossing van de hoofdsom van de geldlening;

Van de 'kale' verkoopwinst komt 75% toe aan de Participanten en 25% aan de Beheerder als performancevergoeding. Dit gebeurt niet eerder dan na liquidatie van het Fonds.

Hanzevast capital stelt haar performancevergoeding achter bij de uitkering aan de participanten totdat deze hun prognoserendement van 9,0% hebben ontvangen.

De 25% achtergestelde performancevergoeding voor de Beheerder waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van de belangen van de Beheerder en de Participanten en deze zal pas aan de Beheerder worden vergoed nadat het prognoserendement is behaald. Na verkoop van de Objecten wordt de eventuele resterende liquiditeitsreserve eveneens uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds beoogt met deze propositie aan de behoefte van beleggers met een lange termijnvisie te voldoen, die waarde hechten aan directe en periodiek uitkeerbare rendementen.

## Huurpoolsysteem

Het voornemen bestaat om een huurpoolsysteem in te voeren. Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV verbinden zich jegens het Fonds om op voorstel van de Beheerder deel

<sup>31</sup> Hanzevast capital BV werkt nadrukkelijk niet met een verkoopprognose. Desalniettemin is het genoemde bedrag wel realistisch op basis van ervaring. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.

<sup>32</sup> De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.

<sup>33</sup> De totale koopprijs is de koopprijs van de Objecten, vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notarijskosten en makelaar.



te nemen aan het zogenaamde huurpoolsysteem. De Beheerder heeft het recht om objecten toe te voegen aan deze pool. Dit is een verrekenings-systeem en zeker geen verzekering (er worden ook geen kosten voor in rekening gebracht) waarmee fondsen die een bezettingspercentage hebben die onder het gemiddelde ligt, tijdelijk en gedeeltelijk een compensatie ontvangen van fondsen met een boven gemiddelde bezettingsgraad. Dit geeft fondsen de tijd om na het vertrek van huurders een nieuwe huurder te vinden. In geval van een rekenkundig voorbeeld met een veronderstelde bezettingsgraad van 94% keert de huurpoolbeheerder gemiddeld 94% van de contractuele huur uit. Verhuurde metrages ontvangen de huur gecorrigeerd voor de gemiddelde leegstand van de huurpool plus een bonus afhankelijk van de stand van de huurpool waarvoor periodiek een herberekening plaatsvindt. Bij een gemiddelde bezettingsgraad van de huurpool van 94% zal de bonus voor volledig verhuurde objecten ongeveer 1,5% bedragen. Niet-verhuurde metrages ontvangen de huur op basis van een malus: het eerste jaar leegstand wordt 80%, het tweede jaar 75%, het derde jaar 70%, het vierde jaar 65% en het vijfde jaar 60% uitgekeerd van de contractuele huur. Na vijf jaar leegstand stopt de uitkering voor niet verhuurde metrages. In dit prospectus en de prognose wordt ervan uitgegaan dat het huurpoolsysteem geen gevolgen heeft voor de exploitatie van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV en omgekeerd. Deze service wordt kostenloos door Hanzevast capital aan de deelnemende fondsen aangeboden om kruislings een stabilisatie van de huurinkosten te bevorderen. Fondsen kunnen slechts tot de Huurpool toetreden bij volledige bezetting.



## 7. Fiscale en juridische aspecten

### 7.1 Fiscale aspecten

Omdat de belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk aan verandering onderhevig zijn, is het belangrijk goed notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in dit Fonds. Het Fonds heeft een besloten karakter en wordt voor onbepaalde tijd opgericht. De informatie in deze paragraaf is opgesteld naar de huidige stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De fiscale posities zijn niet uitputtend beschreven. De diverse fiscale posities van het Fonds zijn niet afgestemd met de Duitse en de Nederlandse belastingdienst. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant. Uitgangspunt is dat de Participant in Nederland belastingplichtig is. Indien u wilt participeren in dit Fonds adviseren wij u overleg te plegen met een

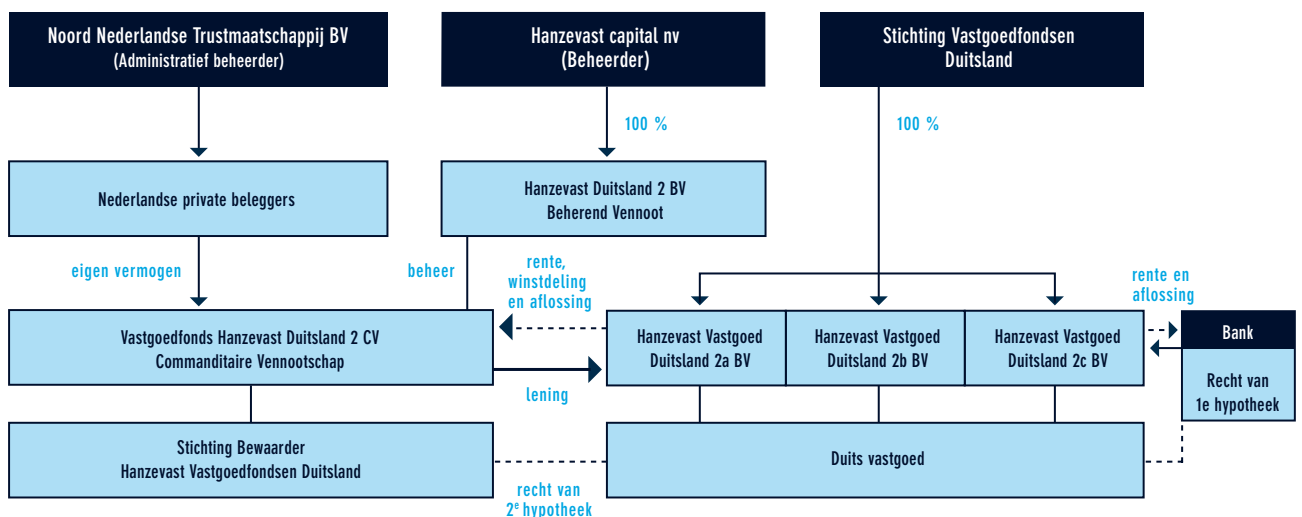
fiscaal adviseur over de effecten van deelname op uw persoonlijke positie.

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten voor Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV, de vastgoedvennootschappen alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van Participanten.

### A. Belastingpositie van het Fonds

Beleggen in dit Fonds heeft fiscale voordelen voor natuurlijke personen. Door het besloten karakter van het Fonds is het Fonds zelf niet belastingplichtig, maar vindt belastingheffing plaats op het niveau van de Participant. Het besloten karakter brengt met zich mee dat Participanten alleen Participaties kunnen verkopen en/of na oprichting van de CV kunnen toetreden na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle vennoten.

Figuur 7.1 Structuur Fonds





Indien voor een toetreding of een vervanging aan alle vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming wordt niet binnen vier weken geweigerd, wordt ervan uitgegaan dat de toestemming is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd. Schriftelijke toestemming is niet nodig bij overdracht van Participaties via vererving of legaat en bij naplaatsing van Participaties door Hanzevast Capital nv tot 1 februari 2009. De toestemmingseis geldt eveneens voor het verpanden of anderszins bezwaren van een Participatie. Voor de volledige beschrijving, zie artikel 9 en artikel 19 van de CV-akte (bijlage 3). Ten aanzien van een eventuele biedplicht en/of uitstotings- en uitkoopregels van Participaties wordt eveneens verwezen naar artikel 8 en 9 van de CV-akte (bijlage 3). Het thans bij de Eerste Kamer in behandeling zijnde wetsvoorstel brengt een aantal belangrijke wijzigingen in het recht dat van toepassing is op de samenwerking in de vorm van een personenvennootschap. De thans bij de Tweede Kamer in behandeling zijnde Invoeringswet regelt de fiscale aspecten van het wetsvoorstel. In het navolgende wordt de positie van het Fonds en haar Participanten beschreven op basis van de huidige fiscale wetgeving.

## **B. Belastingpositie van de vastgoedvennootschappen**

Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV zijn in Nederland gevestigd en zullen voor de Nederlandse belastingheffing worden aangemerkt als een binnenlands belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting. Het gehele resultaat van Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2c BV, waar ter wereld ook verdiend, zal belast worden

met Nederlandse vennootschapsbelasting. Hiertoe behoren dus ook de resultaten uit het vastgoed te Duitsland. Het vennootschapsbelastingtarief over 2008 bedraagt 20% over de eerste EUR 40.000 belastbare winst, 23% over de volgende EUR 160.000 belastbare winst en 25,5% over het meerdere.

Het belastingverdrag tussen Nederland en Duitsland geeft aan Duitsland het recht van belastingheffing over de resultaten uit het vastgoed, omdat deze in Duitsland zijn gelegen. Aldus zullen Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV in Duitsland (beperkt) belastingplichtig zijn voor de exploitatieresultaten en de verkoopresultaten uit het vastgoed. Bij de berekening van de Duitse vennootschapsbelasting is rekening gehouden met kosten gemaakt in verband met de acquisitie van het vastgoed en met overige kosten, waaronder marketingkosten, financieringskosten en externe advieskosten. Verondersteld wordt dat de marketing- en prospectuskosten voor Duitse vennootschapsbelastingdoeleinden eveneens beschouwd kunnen worden als aftrekbare financieringskosten. De kosten gemaakt in verband met de acquisitie van het vastgoed zijn pro rata toegerekend aan de opstallen en aan de ondergrond. Voor zover kosten toerekenbaar zijn aan de ondergrond, komen zij niet in mindering op de belastbare exploitatiewinst. Het deel van de kosten dat toegerekend wordt aan de opstallen wordt afgeschreven waarbij rekening gehouden wordt met de restwaarde en de economische levensduur. Over de verkoopopbrengst minus de verkoopkosten, de fiscale boekwaarde van het vastgoed ten tijde van de verkoop en mogelijk de bonusrente aan de CV en mogelijk de performance vergoeding aan Hanzevast capital kan eveneens Duitse vennootschapsbelasting



verschuldigd zijn. Om dubbele belastingheffing te voorkomen zal bij de Nederlandse aangifte vennootschapsbelasting rekening worden gehouden met de belastingheffing in Duitsland. In Duitsland dient de belastingaangifte voor de vastgoedvennootschappen op kasbasis te worden gedaan. Voor de exploitatieprognose is verondersteld dat baten worden ontvangen en kosten worden betaald in de periode waarin zij opkomen.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met de vennootschapsbelastinghervorming die per 1 januari 2008 in werking is getreden. Thans geldt voor de Duitse inkomsten-, vennootschaps-, en handelsbelasting, kort gezegd, dat rentekosten van een onderneming in aftrek worden beperkt, indien zij per saldo meer bedragen dan 30% van de EBITDA, zoals gedefinieerd in de belastingwet. Hoewel de regels van renteaftrekbeperking in eerste instantie zien op Duitse bedrijven, bevat de Duitse vennootschapsbelastingwet een expliciete regel dat ook buitenlands belastingplichtigen eronder vallen, zelfs indien zij geen actieve onderneming drijven, maar passieve inkomsten uit verhuur genieten.

Het gaat hierbij om het saldo van de totale rentelasten minus totale rentebaten per kalenderjaar. Dus rente op leningen van zowel gelieerde als van derde partijen. De term 'per saldo' impliceert dat rentekosten onbeperkt aftrekbaar zijn indien zij de rentebaten in het kalenderjaar niet overstijgen. Op voornoemde EBITDA regel gelden enkele uitzonderingen, waaronder de regel dat géén beperking geldt wanneer het saldo van rentekosten minus rentebaten per kalenderjaar minder is dan EUR 1 mln. In de structurering van dit beleggingsfonds is met deze uitzondering rekening gehouden voor een optimaal fiscaal resultaat.

## C. Belastingpositie van de Participanten

### Participerende natuurlijke persoon

Participaties gehouden door natuurlijke personen vallen voor de inkomstenbelasting in Box III, tenzij de fiscus de natuurlijke persoon kwalificeert als ondernemer of onroerendgoedhandelaar. In Box III valt het totale privévermogen van een belastingplichtige (bezittingen minus schulden) onder de zogenaamde vermogensrendementsheffing. Het heffingsvrije vermogen is EUR 20.315 per belastingplichtige en voor partners EUR 40.630 (2008). Dit wordt nog vermeerderd met een vrijstelling van EUR 2.715 per minderjarig kind (2008). Voorzover het gemiddelde privé-vermogen over 1 januari en 31 december van enig jaar het heffingsvrije vermogen overtreft, wordt de vermogensrendementheffing berekend. De fiscus berekent een forfaitair rendement van 4% over dit vermogen. Het werkelijke rendement en de werkelijk gemaakte kosten zijn fiscaal niet relevant. Het forfaitaire rendement van 4% is belast tegen een tarief van 30%, zodat een feitelijke heffing van 1,2% resteert. Per saldo wordt de Participant belast voor zijn aandeel in het gemiddelde eigen vermogen van het Fonds.

### Participerende natuurlijk persoon/ondernemer

Tot de inkomsten in Box I wordt onder andere gerekend de belastbare winst uit onderneming. Indien de Participatie in het Fonds behoort tot het verplichte ondernemingsvermogen voor de inkomstenbelasting, zal het rendement uit de Participatie worden belast. Inkomsten in Box I zijn progressief belast tegen een maximaal tarief van 52% (2008).





## Participerende rechtspersoon

Deelnemende rechtspersonen zullen voor hun aandeel in resultaten van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV, worden belast met vennootschapsbelasting.

Participerende rechtspersonen kunnen een herinvesteringsreserve, gevormd uit de verkoopwinst van verkocht beleggingsvastgoed niet aanwenden door middel van investering in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV.

In 2008 bedragen de vennootschapsbelasting-tarieven: 20% over de eerste EUR 40.000 belastbare winst, 23% over de volgende EUR 160.000 belastbare winst en 25,5% over het meerdere. Voor een participerende 'beleggingsinstelling' in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 gelden andere regels. Aan een participerende Vrijgestelde Beleggingsinstelling in de zin van artikel 6a van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 worden stringente eisen gesteld ten aanzien van haar beleggingsbeleid. Overleg met de eigen adviseur wordt dringend aangeraden wanneer wordt overwogen met een VBI te participeren in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV.

## D. Invulinstructie

Na afloop van het kalenderjaar zal de belastingadviseur van het Fonds de Participanten via een kostenloze invulinstructie informeren over de Participatiewaarde. De Participant kan deze waarde verwerken in de aangifte inkomsten- dan wel vennootschapsbelasting. Participanten ontvangen deze invulinstructie van Noord Nederlandse Trustmaatschappij.

## E. Successie- en schenkingsrecht

In geval van vererven of geschenken krijgen van een Participatie is de waarde in het economische verkeer van deze Participatie onderworpen aan de

heffing van het Nederlandse successie- of schenkingsrecht. De hoogte van het tarief en de eventuele toepassing van een vrijstelling hangt onder andere af van de mate van verwantschap tussen de Participant en de verkrijger(s). Neem hiervoor contact op met uw belastingadviseur of accountant.

Recent heeft de Staatssecretaris van Financiën enkele ingrijpende wijzigingen aangekondigd voor de Successiewet. Het toptarief gaat zakken van 68% tot onder de 50%, aldus de plannen. Tegelijkertijd wordt ook de tariefstructuur vereenvoudigd. Daarnaast zou de heffing op een meer economische leest worden geschoeid. De plannen zijn thans nog niet omgezet in gepubliceerde wetsvoorstellen.

Amstelveen, 15 mei 2008

BDO CampsObers Belastingadviseurs

## 7.2 Juridische aspecten

In de volgende paragrafen worden de juridische aspecten van het Fonds kort samengevat. Dit geschiedt om de lezer ter wille te zijn en eveneens om aan bestaande prospectusrichtlijnen en – regelgeving te voldoen. Inherent aan een samenvatting is dat niet alles in detail beschreven kan worden. Dit is geschiedt in de desbetreffende aktes zoals opgenomen onder Bijlage 3, 4 en 5 van het prospectus. De informatie in deze sectie dient ter algemene informatie en als ondersteuning, en waar deze eventueel in strijd mocht zijn of af zou wijken van voornoemde formele, juridische Bijlagen, zijn de laatste leidend, met andere woorden: er kunnen in dat geval aan deze samenvatting (dan) geen rechten worden ontleend.



## Het fonds en haar doel

De Participanten en de Beherend Vennoot vormen het Fonds, een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. Het Fonds zal kantoorhouden te Hilversum en heeft als doel het met winstoogmerk voor gemeenschappelijke rekening middellijk (door middel van het verstrekken van winstdelende leningen) beleggen in de Objecten gelegen te Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen (zie concept CV akte bijlage 3, artikel 3).

Het Fonds zal haar commanditair kapitaal uitsluitend aanwenden om een (winstdelende) lening te verstrekken aan Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV. Ter meerdere zekerheid van terugbetaling van deze leningen zal de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland, als juridisch rechthebbende van de activa van het Fonds, een recht van tweede hypotheek verkrijgen op de aan voornoemde BV's toebehorende Objecten.

## Financiering van de Objecten

De financiering van de aankoop van de Objecten vindt plaats door middel van hypothecaire leningen, alsmede de door Vastgoedfondsen Hanzevast Duitsland 2 CV verstrekte (winstdelende) lening. Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV zal het Object te Osnabrück en het Object aan de Heinrich-Hertzstrasse 6 & 9 in Dortmund in eigendom verwerven en exploiteren. Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV zal het object aan de Hauert 4 in Dortmund in eigendom verwerven en exploiteren. Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV zal de Objecten in Wiesbaden en Bremen verwerven en exploiteren.

## Kenmerken lening

Als wettelijk bewaarder van de activa van het Fonds verstrekt de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland de (gecombineerde) lening aan Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV.

Het Fonds is, als degene voor wiens rekening en risico de gelden worden verstrekt, ook partij bij de leningsovereenkomst. Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV leent een bedrag ter grootte van EUR 4.350.000, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV leent een bedrag ter grootte van EUR 3.432.000 en Vastgoed Hanzevast 2c BV leent een bedrag ter grootte van EUR 3.078.000. De lening vangt naar verwachting aan op 1 augustus 2008 en heeft in principe een looptijd van ruim 10 jaar. Na het beëindigen van deze periode wordt de lening automatisch verlengd met telkens een jaar, tenzij één der partijen (de Beherend Vennoot namens het Fonds, de Stichting Bewaarder, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast 2b BV en Vastgoed Hanzevast 2c BV) uiterlijk zes maanden voor afloop van de betreffende periode de leningsovereenkomst schriftelijk opzeggen. Boetevrije vervroegde aflossing van (een deel van) de geldlening is toegestaan indien en zodra (een deel van) de Vastgoedportefeuille wordt verkocht en overgedragen.

Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV zijn over de lening op jaarbasis een vaste rente verschuldigd van 7,0% over de jaren 2007-2014, over 2015: 7,5%, over 2016: 7,75%, over 2017: 8,5%, over 2018: 9,0%. De rente wordt kwartaalsgewijs als voorschot uitgekeerd aan het Fonds. In de leningen is een winstdelingsrecht opgenomen, dat er in voorziet dat eventuele (netto) overwinsten van de Vastgoed BV's na



verkoop van de vastgoedportefeuille worden uitgekeerd aan het Fonds als verstrekker van de leningen. Indien onverhoopt het exploitatieresultaat tegenvalt, bestaat de kans dat de rente op de lening daardoor negatief beïnvloed wordt. Niet uitbetaalde rente wordt alsnog uitbetaald als de positieve exploitatieresultaten in daaropvolgende jaren dat toelaten. Te veel uitbetaalde voorschotrente, wordt verrekend met toekomstige uitkeringen. De lening is in een bepaald aantal gevallen direct opeisbaar zoals bij faillissement en surséance van betaling. In de leningsovereenkomst is voorts bepaald dat de Vastgoed BV's een tweede recht van hypotheek op de vastgoedobjecten zullen verstekken aan de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland en het Fonds. Deze tweede hypotheek wordt gevestigd in Duitsland en is derhalve onderhevig aan het Duits recht. Deze tweede hypotheek kan door de Stichting Bewaarder, uitsluitend op voorstel van de Beheerder, worden uitgewonnen. De vastgoed bv's behoeven de voorafgaande goedkeuring van het Fonds voor een aantal rechtshandelingen, waaronder bijvoorbeeld het vervreemden van de vastgoedobjecten, het doen van investeringen waarmee een bedrag van meer dan EUR 200.000,- is gemoeid en het al dan niet toetreden tot een huurpool. De concept leningsovereenkomst treft u aan in bijlage 4.

**Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV,  
Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en  
Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV**

De aandelen van Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV worden gehouden door de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland. Deze Stichting is opgericht op 19 april 2007.

De heren W. Kooi, P. Louwaard en H. Steenhuis treden op als bestuurders van de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland. De Stichting en haar bestuurders zijn niet gelieerd aan de Hanzevast groep.

De Stichting Vastgoedfondsen Duitsland treedt op als bestuurder van zowel Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast 2c BV.

### Participanten en het Fonds

Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties en verschaft de gecombineerde lening aan de Vastgoed BV's. U investeert indirect in de exploitatie van de vijf Objecten te Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen. Het Fonds wordt naar verwachting opgericht op 1 augustus 2008 en wel voor onbepaalde tijd. De Participanten treden toe op basis van de voorwaarden van de concept CV-akte (bijlage 3). De verhandelbaarheid van de Participaties is beperkt. Zie hieronder (Besloten Fonds) en paragraaf 7.1 onder 'Belastingpositie van het Fonds'. Het economische eigendom van de activa, zijnde de rente- en winstdelingrechten uit de leningen aan de Vastgoed BV's, komt toe aan het Fonds waar de Participanten in participeren. Het juridisch eigendom van de activa berust bij de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer. Participanten zijn voor niet meer aansprakelijk dan hun inleg, tenzij zij daden van beheer verrichten.

De Beherend Vennoot zal de activa op basis van de CV-akte beheren. Alle Participanten hebben gelijkwaardig stemrecht en aanspraak in de CV naar rato van ieders deelname in het kapitaal van het Fonds. Een Participatie met een inbreng van EUR 15.000 vertegenwoordigt drie stemmen (zie artikel 12 lid 7 van de concept CV akte). De Participaties worden slechts aangeboden indien de nettoprijs binnen de vastgestelde termijn in het vermogen van het Fonds is gestort.



## Besloten Fonds

De Beherend Venoot beheert het Fonds en heeft in die hoedanigheid enkele taken uitbesteed aan Hanzevast capital, de Beheerder. De Vennoten van het Fonds hebben via de Overeenkomst van Beheer en Bewaring het belangrijkste deel van de beheerdaden overgedragen aan de Beheerder. De CV-akte en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn respectievelijk opgenomen in de bijlagen 3 en 6.

Hanzevast capital heeft als Beheerder per november 2005 een doorlopende vergunning (ex. artikel 2: 67 Wet op het financieel toezicht) verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het kader van de Wet op het financieel toezicht ('WFT'). Deze vergunning ligt ter inzage bij de Beheerder en is geplaatst op haar website. De AFM heeft de bestuurders van de Beheerder (en de Stichting Bewaarder) op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst. De curricula vitae van deze bestuurders zijn opgenomen in bijlage 2. De statuten van de Beheerder kunt u raadplegen en downloaden via de website [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).

## Beherend Venoot

Het Fonds heeft de dagelijkse leiding uitbesteed aan Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV, die optreedt als Beherend Venoot binnen de begrenzings van de CV-akte. De Beherend Venoot informeert de Participanten via de Beheerder, die de administratieve werkzaamheden heeft uitbesteed aan Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV. Jaarlijks stelt de Beherend Venoot een balans, een financieel overzicht met toelichting en een begroting van het Fonds op. De exploitatieprognose betreffende de vijf Objecten treft u aan in tabel 6.2. Bij grote en vooral structurele afwijkingen zal de Beheerder van het Fonds aan de Vastgoed BV's verzoeken om een alternatieve exploitatieprognose op te stellen.

## Vastgoedbeheer

Het vastgoedbeheer van de Objecten wordt door de Vastgoed BV's uitbesteed aan Hanzevast beheer BV, die onderdeel uitmaakt van de Hanzevast organisatie. Zij zal hiervoor een vergoeding krijgen van 3,5% van de gerealiseerde huuropbrengsten. De afspraken tussen partijen worden vastgelegd in een overeenkomst van vastgoedbeheer.

## Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

De activa van een beleggingsfonds dienen wettelijk afgescheiden te zijn van het vermogen van de Beheerder. De activa moeten conform de Wet op het financieel toezicht in bewaring worden gegeven bij een onafhankelijke derde. Voor dit Fonds is dat de Stichting Bewaarder, die het juridische eigendom van de activa van het Fonds verwerft. De Stichting is 19 april 2007 opgericht. In de statuten van de Stichting Bewaarder (bijlage 5) is vastgelegd dat zij optreedt als Bewaarder van het Fonds. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting Bewaarder. Deze controleert of de Beheerder het beheer van het Fonds volgens het beleggingsbeleid uitvoert. De bestuurders, de heren W. Kooi, P. Louwaard en H. Steenhuis zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. Zij zijn niet gelieerd aan Hanzevast capital. De bestuurders bepalen het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder. De Stichting Bewaarder kan in de toekomst het juridische eigendom beheren van nog meer fondsen die (in)direct in Duitsland in vastgoed beleggen. De jaarrekening van de Stichting Bewaarder zal ter inzage ten kantore van de Stichting Bewaarder liggen. De geldende tekst van de statuten van de Stichting is als bijlage 5 opgenomen.



## Taken Stichting Bewaarder

De Stichting stelt achteraf vast of:

- De door de Beheerder uitgevoerde beleggings transacties passen binnen het beleggingsbeleid van het Fonds. De mutaties op de dagafschriften van de bankrekeningen van het Fonds samenhangend met beleggings-transacties, ontvangen dividenden of rente, toekenning van Participaties of betaling van kosten in overeenstemming met het Prospectus.
- De beleggingen in de subadministratie van de Beheerder en de opgave van het Fonds waarin wordt belegd op elkaar aansluiten.
- Kostennota's van de Beheerder rechtmatig ten laste van het Fonds zijn gekomen.

## Overeenkomst van Beheer & Bewaring

De taakverdeling tussen en de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen (de Beherend Venoot namens het Fonds, de Beheerder, de Stichting Bewaarder) worden vastgelegd in de overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 6). De Beheerder is belast met het management ten behoeve van het Fonds. De Beherend Venoot van het Fonds fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder en fungeert als vertegenwoordiger van het Fonds.

## Jaarvergadering

De Beherend Venoot kan altijd een vergadering beleggen indien dat nodig wordt geacht. Zo ook de Participanten indien 20% van alle Participanten (gemeten in kapitaaldeelname in het Fonds) dit nodig achten. Via schriftelijke bijeenroeping door de Beherend Venoot, zal een vergadering van Vennoten worden gehouden over de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten (de jaarvergadering). De gedetailleerde informatie over de regelgeving omtrent de oproeping (minimaal veertien dagen voor de vergadering

schriftelijk bekendgemaakt alsmede op de website van Hanzevast capital) en de besluitvorming vindt u in de CV-akte (bijlage 3, artikel 12, lid 1).

Vennoten komen in principe ieder geval éénmaal per jaar bij elkaar (tijdens de jaarvergadering). Deze vergadering kan zowel in de aanwezigheid van de vennoten plaatsvinden, als, onder bepaalde voorwaarden, schriftelijk.

Tijdens de jaarvergadering van Vennoten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- De balans
- De winst- en verliesrekening
- De toelichting.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2008. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, aan de Participanten toegestuurd en ter goedkeuring aan de Participanten voorgelegd, uiterlijk vier maanden na sluiting van het boekjaar (derhalve uiterlijk in april van enig jaar). Na goedkeuring van de jaarrekening wordt de definitieve uitkering vastgesteld. De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden bekend gemaakt aan het adres van de Participant en via de website van Hanzevast capital. Er wordt ook een halfjaarverslag van het Fonds gemaakt. Deze stukken zullen bij de Beherend Venoot ter inzage zijn en worden op de website van de Beheerder beschikbaar gesteld. Op verzoek van de Participant zullen de jaarrekening en halfjaarverslag aan hem kosteloos worden verstrekt door de Beheerder.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van het Fonds, evenals de Beheerder en de Stichting Bewaarder alsmede degenen die door de



voorzitter van de vergadering worden toegelaten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen.

### Waardering Activa Fonds

De activa en de passiva van het Fonds worden gewaardeerd in euro's. De intrinsieke waardebepaling van de Participaties vindt ieder boekjaar in de laatste maand van het jaar plaats naar in het maatschappelijk verkeer aanvaarde maatstaven. De Beheerder plaatst de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website met vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Mocht blijken dat op enig moment een verkeerde intrinsieke waarde is berekend en/of gepubliceerd, dan wordt een nieuwe waarde vastgesteld. In dergelijke gevallen worden Participanten niet gecompenseerd voor het waardeverschil.

### Verslaglegging

De Beherend Venoot van het Fonds informeert de Participanten via de Beheerder minimaal één keer per jaar over de voortgang en de financiële resultaten. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting bij de jaarrekening. De Participanten kunnen zich in de vergadering laten vertegenwoordigen door de Beherend Venoot of derden conform artikel 12, lid 6 van de concept CV-akte (opgenomen in bijlage 3). Voor de fiscale aspecten van dit Fonds zie paragraaf 7.1: Fiscale aspecten. Het Fonds zal binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag en overige gegevens opstellen. Het Fonds stelt binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar de halfjaarcijfers op (artikel 13 van concept CV akte, bijlage 3).

### Informatieverstrekking

Bij de Beheerder liggen de volgende documenten ter inzage:

- Vergunning Beheerder
- Jaarverslagen en halfjaarverslagen van het Fonds
- Concept CV-akte van het Fonds
- Statuten, jaarrekeningen en jaarverslagen van de Beheerder en de Stichting Bewaarder
- Overeenkomst van Beheer en Bewaring
- Concept leningsovereenkomst tussen het Fonds/Beheerder/Bewaarder en de Vastgoed BV's
- Plaatsingsgarantieovereenkomst met betrekking tot Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV

Participanten kunnen kopieën van deze documenten op verzoek tegen kostprijs ontvangen. De jaar- en halfjaarverslagen worden kosteloos verstrekt. De Beheerder verstrekt aan iedere Participant op verzoek kosteloos een afschrift van de CV-akte van het Fonds. De Beheerder verstrekt op verzoek van een ieder en tegen kostprijs de gegevens omtrent de Beheerder, het Fonds en de Stichting Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen. De Beheerder verstrekt op verzoek van een Participant en tegen kostprijs een afschrift van de vergunning, een afschrift van de opgave als bedoeld in artikel 50, lid 2 van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen. Participanten worden schriftelijk en via de website op de hoogte gebracht van de rendementsuitkeringen (de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling).

### Fondsadministratie

De Beherend Venoot besteedt het administratieve beheer uit aan Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT), die hiervoor een jaarlijkse



vergoeding ontvangt van het Fonds. NNT verzorgt onder meer de administratieve afhandeling van het plaatsingstraject en de uitbetaling van de periodieke rente en/of winstuitkeringen, alsmede de informatievoorziening aan de Participanten. NNT is een zusterorganisatie van Hanzevast capital met dezelfde aandeelhouders. Sinds 8 december 2003 is Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV ISO-gecertificeerd (9001:2000). De directie wordt gevoerd door de heer drs. H.J. Gorter.

### Wijziging voorwaarden

Een voorstel tot wijziging van de CV-akte wordt door de Beheerder, de Beherend Venoot en de Bewaarder tezamen gedaan. Besluiten tot wijziging in de voorwaarden kunnen alleen tot stand komen met een drie/vierde meerderheid van stemmen van de Participanten op een vergadering waar tenminste drie/vijfde van de stemmen vertegenwoordigd is. De Beheerder stelt Participanten op de hoogte van een voorstel tot wijzigingen (met toelichting) en van tot stand gekomen wijzigingen door middel van rondschrijven(s) aan de Participanten en publicatie op de website, onder vermelding van de aard van de wijziging. Het voorstel tot wijziging c.q. de wijziging in de voorwaarden wordt op de website van de Beheerder toegelicht. Indien de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd door de wijziging of indien het een wijziging van het beleggingsbeleid betreft, dan kan de wijziging niet eerder ingaan dan na drie maanden na bekendmaking van de wijziging. Participanten kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke condities en beperkingen uittreden. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar artikel 15 jo. artikel 12 van de CV-akte zoals opgenomen in bijlage 3.

### Wijziging doel Fonds

Participanten kunnen tijdens een vergadering waarin tenminste drie/vijfde van de stemmen vertegenwoordigd is, bij drie/vierde meerderheid van stemmen, besluiten het doel en het beleid van het Fonds te wijzigen (artikel 17 lid 6, onder f van de CV-akte, zie bijlage 3). Indien als gevolg van een gewijzigd beleggingsbeleid rechten of zekerheden van de vennoten worden verminderd of dientengevolge beperkingen aan hen worden opgelegd, dan kan de wijziging niet eerder ingaan dan na 3 maanden na bekendmaking van de wijziging. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar artikel 15 jl. artikel 12 van de concept CV-akte.

### Ontbinding en vereffening

Alleen de vergadering van vennoten besluit bij gewone meerderheid van stemmen tot opheffing van het Fonds, doch uitsluitend op voorstel van de Beherend Venoot. Een voorstel tot opheffing van het Fonds wordt kenbaar gemaakt aan de vergadering. Bij opheffing dient een besluit genomen te worden over de bestemming van het vermogen van het Fonds. Na besluit tot opheffing van de CV vindt zo spoedig mogelijk vereffening plaats. Het batig saldo komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname. Een eventueel onverhoopt tegenvallende verkoop van de Objecten door de Vastgoed BV's kan tot gevolg hebben dat de lening aan het Fonds niet (geheel) kan worden terugbetaald. Da kan tevens negatieve gevolgen hebben voor de slotuitkering na vereffening, die daardoor per Participant minder zal bedragen dan de inleg of in het uiterste geval zelf nihil kan zijn. De vereffening geschiedt onder verantwoordelijkheid van de Beherend Venoot die daarover rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie: zie artikel 16 van de concept CV-akte.



## Liquidatiesaldo

Het liquidatiesaldo wordt aan de Participanten die gerechtigd zijn tot het Fonds uitgekeerd in de verhouding van ieders kapitaalbreng, waardoor de Participaties komen te vervallen. Indien het vermogen van het Fonds negatief is, ontvangen Participanten geen uitkering ten gevolge van de liquidatie. Na het afleggen van rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan. De Beherend Vennoot legt rekening en verantwoording af aan de Participanten, vergezeld van een verklaring van de accountant.

## Nauwe banden

Hanzevast capital heeft nauwe banden met de Hanzevast groep. De directie van Hanzevast capital wordt gevoerd door de heer drs. J.H. Wolters en de heer mr. N.A.J. Broeijer. Hanzevast capital werkt als Beheerder van de door haar beheerde beleggingsinstellingen samen met de volgende aan haar gelieerde ondernemingen: Hanzevast beheer bv, Hanzevast beleggingen bv, Hanzevast Germany GmbH en Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV. De samenwerking met deze ondernemingen vindt plaats op marktconforme voorwaarden die zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten. Als medebeleidsbepalers van Hanzevast capital gelden de heren: J. Kerkhof en R. van den Berg, werknemers van de Hanzevast Groep. Nadere informatie met betrekking tot de beleidsbepalers en medebeleidsbepalers treft u aan in het registratiedocument dat u aantreft in Bijlage 8 van dit prospectus alsmede op de website van de Beheerder.

Wij vermelden dat er geen lopende juridische procedures jegens het Fonds, de initiatiefnemers of de lopende garantieverstrekkingen en andere verbonden partijen lopen, welke van invloed kunnen zijn op de exploitatie van het Fonds.

## Verjaringstermijn

De verjaringstermijn van het recht op rendement bedraagt twee jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden. Indien de begunstigde niet te achterhalen is, zal zijn/haar rendement ten gunste van het Fonds komen.

## Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over de Beleggingsinstelling opgesteld. Klachten dienen schriftelijk, dan wel per email bij de Beheerder te worden ingediend. Het streven is dat alle klachten/vragen binnen één werkdag worden beantwoord. Indien dit niet mogelijk is, zal dezelfde dag een ontvangstbevestiging worden gestuurd. Indien de klacht of vraag niet direct te beantwoorden is dan zorgt de Beheerder ervoor dat de klager binnen één werkdag een ontvangstbevestiging krijgt en binnen vijf werkdagen antwoord heeft. Alle klachten/vragen aangaande Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV worden geregistreerd bij de Beheerder. De Beheerder houdt een klachtenregister aan.

Hanzevast capital is daarnaast aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Hier kunnen klachten die niet naar tevredenheid worden opgelost worden ingediend. Het Kifid is bedoeld om de consument één loket te bieden voor de beslechting van (dreigende) conflicten met financiële dienstverleners en voor informatie over financiële zaken. Meer informatie is te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

De officiële en achterliggende documenten waarop dit prospectus is gebaseerd liggen ter inzage bij de Beherend Vennoot.





## 8. verklaringen

### 8.1 Accountantsverklaring Goedkeurend assurance-rapport

#### Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 15 mei 2008 van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV te Hilversum ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus dat ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat;
- Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2 c van de Wet op het financieel toezicht.

#### Inherente beperking in het onderzoek

Ingevolge artikel 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht dient het prospectus alle gegevens te bevatten die noodzakelijk zijn voor beleggers om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's. Aangezien onbekend is welke gegevens voor individuele beleggers noodzakelijk zijn is het niet mogelijk de volledigheid van de op te nemen gegevens vast te stellen.

### Werkzaamheden

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren.

Wij hebben getoetst of het prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Daarnaast hebben wij, voor zover redelijkerwijs mogelijk als gevolg van de inherente beperking, vastgesteld dat het prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat die noodzakelijk zijn voor beleggers om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

### Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden en met inachtneming van de vorengenoemde inherente beperking komen wij tot de conclusie dat het prospectus ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Groningen, 15 mei 2008

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. K.J. Doevendans RA w.g.



## Onderzoeksrapport

### Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in hoofdstuk 6 van dit prospectus opgenomen prognose van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV te Hilversum voor de periode 1 augustus 2008 tot en met 31 december 2018 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur dat gevormd wordt door Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

### Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

## Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

### Overige aspecten

#### 1) Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

#### 2) Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor dit prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor investeerders die geïnteresseerd zijn in de aankoop van participaties in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Groningen, 15 mei 2008

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. K.J. Doevendans RA w.g.



## 8.2 Verklaringen taxateurs

DTZ Zadelhoff heeft in opdracht van de Beheerder Hanzevast capital de in dit prospectus opgenomen vastgoedobjecten gewaardeerd.

DTZ heeft in het kader van de taxatie van de Objecten drie waarderingsmethoden gehanteerd, te weten:

- **Comparatieve methode**

Deze vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar.

- **Huurkapitalisatiemethode**

Deze wordt bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, vermindert met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement.

- **Executiewaardemethode**

Hierbij is uitgegaan van de prijs die een koper onderhands zou willen betalen bij een gedwongen verkoop door middel van veiling bij executie en waarbij een aantal kosten in mindering gebracht worden, waaronder veilingkosten, overdrachtsbelasting, plokpenning, ontruimingskosten, achterstallige erfpachtcanon, verhoogd notaristarief, aanschrijvingen en royementskosten.

DTZ Zadelhoff verklaart hierbij, dat de in dit prospectus opgenomen getaxeerde waarden correct zijn overgenomen uit de door DTZ Zadelhoff opgestelde taxatierapporten en dat de wijze waarop deze waarden inclusief deze verklaring gepubliceerd is, akkoord is.

Utrecht, 15 mei 2008  
DTZ Zadelhoff Taxaties

## 8.3 Verklaring Hanzevast capital

Hanzevast capital is als initiatiefnemer en Beheerder van het Fonds, verantwoordelijk voor dit prospectus en verklaart hierbij het volgende:

- De Beheerder, het Fonds en de Stichting Bewaarder voldoen aan de bij krachtens de wet gestelde regels.
- De accountantsverklaring (paragraaf 8.1), de verklaringen van de taxateurs (paragraaf 8.2), de verklaring van de Stichting Bewaarder (paragraaf 8.4) en informatie uit geciteerde bronnen zijn correct weergegeven en, voorzover Hanzevast capital weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.
- Bij de samenstelling en/of uitwerking van dit prospectus is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. Onjuistheden - al dan niet als gevolg van informatie afkomstig van derden - zijn echter niet uitgesloten, noch wordt volledigheid ten aanzien van de verschaft informatie gegarandeerd. De samensteller van dit prospectus is niet aansprakelijk voor schade die een Participant dientengevolge lijdt. Voorts wordt potentiële Participanten geadviseerd hun eigen fiscale, juridische en/of financiële adviseurs te raadplegen.
- Bij het opstellen van dit prospectus is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen, die naar de mening van de Beheerder van voldoende kwaliteit zijn. Dit sluit echter niet uit dat er ook informatiebronnen kunnen zijn met een afwijkende opinie. De analyse van de commerciële sector (hoofdstuk 4) en de analyse van het geografische gebied (hoofdstuk 5) zijn gedeeltelijk ontleend aan de taxatierapporten van de makelaar en voor het overige niet gecontroleerd.



- De volledige taxatierapporten worden geacht geïncorporeerd te zijn in dit prospectus door middel van verwijzing.
- Transacties met gelieerde partijen zo die er al zijn, zijn onder marktconforme voorwaarden aangegaan.
- Alle inschrijfformulieren worden uitsluitend behandeld op volgorde van binnenkomst zonder voorkeursbehandeling van welke aard dan ook.
- Iedere Participant heeft in het Fonds gelijkwaardig stemrecht en gelijkwaardig recht op een aandeel in het vermogen, beiden naar rato van ieders kapitaalbreng.
- Cijfers genoemd in dit prospectus zijn niet gecontroleerd, behoudens die waarop de accountantsverklaring ziet.
- Voor zover thans bekend is er geen sprake van potentiële belangenconflicten of – verstrengelingen tussen de Beheerder en Hanzevast beheer bv, Hanzevast beleggingen bv en Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV.
- De gegevens in dit prospectus zijn, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover Hanzevast capital bekend, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Hilversum, 15 mei 2008  
Hanzevast capital nv

Drs. J.H. Wolters  
Mr. N.A.J. Broeijer

#### 8.4 Verklaring Bewaarder

De Bewaarder verklaart dat zij, volgens Nederlands recht, jegens de beleggingsinstelling en de Participanten aansprakelijk is voor door hen geleden schade voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen, ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Groningen, 15 mei 2008  
Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen

De heer P. Louwaard  
De heer Drs. W. Kooi  
De heer H. Steenhuis



## 9. Deelnameprocedure

De aanbieding staat in principe open tot 1 augustus 2008 of zoveel eerder als het Fonds is volgeplaatst.

Participanten in dit Fonds kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. Als losse bijlagen treft u derhalve twee soorten inschrijfformulieren aan. U kunt deelnemen door uw inschrijfformulier samen met de eveneens los bijgesloten vragenlijst beleggersprofiel volledig ingevuld en ondertekend te retourneren in de bijgevoegde antwoordenvolp. Na beoordeling en verwerking van de gegevens, stuurt Hanzevast capital het formulier door aan administratief beheerder Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV.

Als u deelneemt als natuurlijk persoon verzoeken wij u een kopie van een geldig legitimatiebewijs met het inschrijfformulier mee te sturen. Bij deelname door middel van een rechtspersoon verzoeken wij u een kopie van een recente inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigende perso(o)n(en) mee te sturen. De inschrijfformulieren worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. Hanzevast capital heeft zich gemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens te Den Haag en staat aldaar geregistreerd onder nummer m1278591. Met het ondertekenen van het inschrijfformulier verleent u de Stichting Bewaarder een eenmalige machtiging tot het afschrijven van het totale deelnamebedrag inclusief 3% emissievergoeding via automatische incasso. Tevens machtigt u de notaris en de Beherend Venoot om Participanten toe te laten tot een halfjaar na het aangaan van de CV. Ook machtigt u Hanzevast capital de rechten uit eventueel niet verkochte Participaties te verpanden aan een kredietverstrekker.

De verpanding op de Participaties vervalt zodra deze zijn verkocht. De kosten van het krediet komen niet ten laste van het Fonds.

### Deelnameprocedure

Nadat u het inschrijfformulier met bijbehorende bescheiden naar Hanzevast capital heeft gestuurd is de procedure als volgt:

- U ontvangt van Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV een bevestiging van deelname, waarin is aangegeven hoeveel Participaties aan u zijn toegewezen.
- Uiterlijk twee weken voor de incassodatum gepland op 15 juli 2008 ontvangt u van Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV bericht over de incasso en het verzoek om voor voldoende saldo op uw bankrekeningnummer zorg te dragen.
- Uw deelnamebedrag, inclusief emissievergoeding zal, middels automatische incasso worden afgeschreven (EUR 15.000 + EUR 450 emissievergoeding zijnde 3% per Participatie).
- Als bewijs van toetreding tot het Fonds ontvangt u van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV een notariële verklaring en een op uw naam gesteld deelnamecertificaat. Tevens ontvangt u een ordner om alle bescheiden betrekking hebbende op dit Fonds te archiveren.
- Zodra het Fonds is volgeplaatst, plaatst Hanzevast capital een advertentie in een landelijk dagblad en doet melding van de volplaatsing op [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).

### Uitsluiting

Hanzevast capital behoudt zich het recht voor om inschrijfformulieren zonder opgave van redenen te weigeren. Inschrijvingen die incompleet zijn, kunnen worden uitgesloten van deelname. Tevens kan Hanzevast capital beslissen de beleggingspropositie geen doorgang te laten vinden indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld als één van de Objecten op enigerlei wijze niet kan worden opgeleverd. In dit uitzonderlijke geval zouden de aannames in het prospectus ingrijpend kunnen veranderen waardoor deelname in het Fonds minder aantrekkelijk zou kunnen zijn. Door Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV geïncasseerde deelnamebedragen inclusief emissievergoeding worden dan volledig geretourneerd (zonder rente) op het door de Participanten opgegeven bankrekeningnummer ten behoeve van de uitkeringen.



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 1 Overzicht Hanzevast vastgoedfondsen

Volgorde	Fondsnaam	Eigen vermogen (€)	Totale investering (€)	Jaar
22	Duitsland 2	10.860.000	29.060.000	2008
21	Duitsland 1	10.185.000	25.470.000	2007
20	Holland 63	39.000.000	14.400.000	2007
19	Holland 62	29.775.000	82.575.000	2006
18	Holland 61	17.580.000	43.980.000	2005
17	Holland 58	35.175.000	87.775.000	2005
16	Holland 55	22.800.000	57.000.000	2004
15	Holland 52	22.200.000	55.500.000	2004
14	Holland 49	6.300.000	15.900.000	2003
13	Holland 45	24.165.000	60.465.000	2003
12	Holland 41	8.655.000	21.905.000	2003
11	Holland 39	17.355.000	43.355.000	2002
10	Holland 34	13.125.000	33.625.000	2002
9	Holland 33	13.750.000	34.450.000	2002
8	Holland 27	16.000.000	41.150.000	2001
7	Holland 25	13.398.000	37.902.000	2001
6	Holland 24	7.340.000	18.231.000	2000
5	Holland 21	2.700.000	6.557.000	2000
4	Holland 19	8.066.000	23.041.000	2000
3	Holland 18	10.891.000	27.794.000	1999
2	Holland 16	4.220.000	9.938.000	1999
1	Holland 12	5.808.000	13.704.000	1998
<b>Totaal</b>		<b>328.488.000</b>	<b>754.717.000</b>	



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 2 Curriculum Vitae bestuurders

---

Namens Hanzevast capital:

De heer drs. J.H. Wolters

Na het Atheneum-B te Warffum heeft de heer Wolters aan de Rijksuniversiteit Groningen fiscale economie gestudeerd, alsmede tandheelkunde. Daarnaast heeft hij de Kader Opleiding voor Bouwbedrijven gevolgd. In 1979 heeft de heer Wolters zijn eerste vastgoedtransactie gedaan, wat uiteindelijk leidde tot een positie als adviseur/acquisiteur voor MPC Münchmeyer Petersen Capital AG. De heer Wolters is oprichter en eigenaar van Hanzevast holding bv, een vastgoedbedrijf dat middels een aantal gespecialiseerde dochterondernemingen de aankoop en het beheer van en voor beleggingsfondsen verzorgt. In 1998 was hij als mede-initiatiefnemer bij de oprichting van (de rechtsvoorganger van) Hanzevast capital nv, betrokken. De heer Wolters kan gezien worden als de initiator van vastgoedfondsen voor particuliere en kleine tot middelgrote institutionele beleggers in Nederland. De heer Wolters is sinds de oprichting in 1998 statutair directeur van Hanzevast capital en brengt zijn jarenlange expertise op het gebied van beleggen in onroerende zaken in.

De heer mr. N.A.J. Broeijer

Na zijn studie rechten in Leiden heeft de heer Broeijer zijn opleiding verder vervolgd aan de Emory University in Atlanta (VS). Hierna heeft hij diverse functies vervuld bij Rabobank International, onder meer als Vice President Project Finance bij de Rabobank in Dallas, Texas (VS). Vanaf 2000 tot 2007 was de heer Broeijer werkzaam bij Fortis, waarvan de laatste 5 jaar als Managing Director, Head of Global Loan Syndications. Sinds mei 2007 is de heer Broeijer Financieel Directeur van Hanzevast capital.





## Bijlage 3 Concept C.V. Overeenkomst

Heden, verschenen voor mij,  
mr. Anko Nicolaas Harms, notaris met plaats van vestiging  
Groningen:

1. mevrouw Astrid Doornbosch, kantooradres 9711 AD Groningen, Praediniussingel 27, geboren te Hoogezand-Sappemeer op twee juni negentienhonderd achtenzeventig; te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Jacob Hendrik Wolters, wonende te 9752 AC Haren, Rijksstraatweg 71, geboren te Nieuwe Pekela op achtentwintig juni negentienhonderd vijfenvijftig, houder van paspoort, nummer NH1461165, uitgegeven te Haren op twintig septembertweeduizend vier; bij het verstrekken van de volmacht handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutaire Hilversum (feitelijk adres: Utrechtseweg 47, 1213 TL Hilversum, postadres: Postbus 239, 1200 AE Hilversum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VASTGOEDFONDS HANZEVAST DUITSLAND 2 B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Gooi- en Eemland onder nummer [nummer], als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;
2. Hanzevast Fund Investments BV  
OVEREENKOMST VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP  
De comparanten - handelend als gemeld - verklaarden bij dezen namens voormelde en als partij bij de onderhavige akte optredende rechtspersonen een overeenkomst van commanditaire vennootschap aan te gaan teneinde voor gemeenschappelijke rekening en risico en onder gemeenschappelijke naam een beleggingsfonds te vormen, waarbij:

### BEHEREND VENNOOT

als beherend vennoot optreedt de hiervoor onder 1 voormelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV;

### COMMANDITAIRE VENNOOT

als commanditaire vennoot optreedt de onder 2 genoemde besloten vennootschap Hanzevast Fund Investments BV, alsmede nog toe treden commanditaire vennoten.

### DEFINITIES

#### Artikel 1

In de Overeenkomst hebben de volgende begrippen, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de navolgende betekenis:

- AFM: Autoriteit Financiële Markten;
- Beheerder: de naamloze vennootschap Hanzevast capital NV, die als beheerder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden op basis van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring
- Beherend Vennoot: de besloten vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV, die als beherend vennoot van de Vennootschap zal optreden;
- Bewaarder: Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoed Fondsen die als bewaarder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden;
- Boeken: bescheiden als bedoeld in art. 3:15j BW, te weten: de administratie van de Vennootschap en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, alsmede de balans en de staat van baten en lasten van de Vennootschap, voor zover opgesteld overeenkomstig een verplichting daartoe;
- Commanditaire Vennoot: de volmachtgever sub 2 en haar rechtsoptvolger(s) en de nog toe te treden commanditaire vennoten;
- Fondsvermogen: de activa verworven in het kader van het uitoefenen van het doel van de Vennootschap;

- Hanzevast: de Beheerder en de met de Beheerder in een groep verbonden vennootschappen en rechtspersonen;
- Leningsovereenkomst: de leningsovereenkomst tussen de Bewaarder, de Vennootschap, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a BV, Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c BV, waarin wordt overeengekomen dat de Bewaarder een lening verstrekt aan Vastgoed Hanzevast Duitsland A BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland B BV
- Onroerende Goederen: de onroerende goederen als bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst;
- Overeenkomst: deze akte waarmee de Vennootschap is opgericht;
- Overeenkomst van Beheer en Bewaring: de overeenkomst van beheer en bewaring tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de Beheerder respectievelijk de Bewaarder voor de Vennootschap zal optreden als beheerder respectievelijk als bewaarder;
- Participatie(s): de evenredige delen waarin de gerechtigdheid van de Commanditaire Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap is verdeeld, gelijk aan het aantal malen waarin het vermogen van de Vennootschap bij haar oprichting kan worden verdeeld in eenheden van vijfduizend euro (€ 5.000,00). Een inbreng van vijfduizend euro (€ 5.000,00) wordt aangeduid als één Participatie. Deelname geschiedt in een veelvoud van telkens drie Participaties (€ 15.000,00). Hanzevast heeft een personeelsregeling voor Hanzevast-fondsen. Medewerkers van Hanzevast kunnen, in afwijking van het hiervoor bepaalde, deelnemen met (een veelvoud van) één Participatie van vijfduizend euro (€ 5.000,00);
- Register: het register van Participaties dat aangehouden wordt op basis van artikel 7 van deze Overeenkomst;
- Vennoten: de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten;
- Vennootschap: de bij deze Overeenkomst aangegane commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV ;
- Wft: de Wet op het financieel toezicht en/of aanverwante wetten of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

### NAAM EN VESTIGING

#### Artikel 2

1. De Vennootschap draagt de naam: Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV.
2. De Vennootschap houdt kantoor ten kantore van de Beherend Vennoot.

### DOEL

#### Artikel 3

De vennootschap heeft als doel:

- het met winstoogmerk voor gemeenschappelijke rekening middellijk (door middel van het verstrekken van winstdelende leningen) beleggen in Duitsland gelegen onroerende goederen te Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen (hierna: Onroerende Goederen);
- al hetgeen met het vorenstaande volgens de Beherend Vennoot verband houdt of daartoe rechtstreeks of middellijk bevorderlijk kan zijn, inclusief de daarmee samenhangende financieringen en het verlenen van daarmee samenhangende zekerheden, alles in de ruimste zin.

### DUUR

#### Artikel 4

De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.





## INBRENG EN VERMOGEN

### Artikel 5

1. Een Commanditaire Vennoot brengt in de Vennootschap in een bedrag in contanten groot vijfduizend euro (€ 5.000), dan wel een veelvoud hiervan. Deelname door de Participanten geschiedt in een veelvoud van telkens drie participaties, behoudens de medewerkers van Hanzevast die, overeenkomstig artikel 1 van de Overeenkomst, kunnen deelnemen met (een veelvoud van) één Participatie. Afwijkende deelname bedragen worden niet toegekend, tenzij met goedkeuring door de Beherend Vennoot. Een Commanditaire Vennoot kan meerdere Participaties houden.
2. Iedere Commanditaire Vennoot wordt voor het bedrag van zijn inbreng op de kapitaalrekening in de boeken van de Vennootschap gecrediteerd. Over dat bedrag wordt geen rente vergoed.
3. Het eigen vermogen van de Vennootschap wordt gevormd door de inbreng van de Commanditaire Vennoten, zoals in lid 1 van dit artikel nader omschreven. Het eigen vermogen van de Vennootschap is voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de deelneming van iedere Commanditaire Vennoot in het vermogen van de Vennootschap.
4. De Beherend Vennoot brengt in de Vennootschap in zijn kennis, arbeid en toewijding.
5. Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Vennoot zich aan de bepalingen van de Overeenkomst.

## EIGENDOM FONDSVERMOGEN

### Artikel 6

De juridische eigendom van het Fondsvermogen komt, overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wft en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, ten titel van bewaring toe aan de Bewaarder. De economische eigendom van het Fondsvermogen berust bij de Vennootschap.

## REGISTER VAN PARTICIPATIES

### Artikel 7

1. De Beherend Vennoot, of een door de Beherend Vennoot aan te wijzen derde, houdt het Register in elektronische of andere door de Beherend Vennoot te bepalen vorm.
2. In het Register worden de namen en adressen van alle Commanditaire Vennoten opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Commanditaire Vennoten genomen Participaties met vermelding van het deelnamebedrag en de datum waarop zij die verkregen hebben, alsmede een bankrekeningnummer van de Commanditaire Vennoot bij een Nederlandse kredietinstelling waarop betalingen van de Vennootschap kunnen worden ontvangen. Ten aanzien van Commanditaire Vennoten zijnde rechtspersonen of personenvennootschappen, wordt tevens ingeschreven de naam en het adres van hun vertegenwoordigers.
3. Iedere Commanditaire Vennoot is verplicht aan de Beherend Vennoot, schriftelijk zijn adres alsmede iedere wijziging daarvan op te geven. Iedere tekortkoming in de nakoming van de in dit lid opgenomen verplichting komt voor rekening en risico van de desbetreffende Commanditaire Vennoot.
4. Iedere, overeenkomstig de Overeenkomst toegestane, overgang of overdracht van de eigendom van een Participatie zal worden opgenomen in het Register.
5. Een Commanditaire Vennoot kan kosteloos een gedagtekend exemplaar van het register opvragen bij de bewaarder voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

## TOETREDING COMMANDITAIRE VENNOTEN EN OVERDRACHT PARTICIPATIES

### Artikel 8

1. Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn.
2. Overdracht, waaronder begrepen overgang onder algemene titel, waaronder begrepen -maar niet enkel- overgang als gevolg van juridische fusie of splitsing, van (de juridische of economische eigendom van) een Participatie kan, buiten het geval van vererving of legaat en het bepaalde in artikel 19, slechts geschieden indien alle Vennoten voorafgaand aan de overdracht, schriftelijk toestemming hebben verleend voor overdracht. Overdracht na schriftelijke toestemming van alle Vennoten kan slechts plaatsvinden aan de Beherend Vennoot, die na het verlenen van schriftelijke toestemming van alle Vennoten, bevoegd is de Participatie(s) te vervreemden aan een derde.
3. De Commanditaire Vennoot die tot overdracht van (één of meer van) zijn Participatie(s) wenst over te gaan, dan wel een juridische fusie of splitsing wenst aan te gaan als gevolg waarvan zijn Participatie(s) overgaat of overgaan onder algemene titel, geeft daarvan schriftelijk, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, kennis aan de Beherend Vennoot. In het schrijven wordt melding gemaakt van het aantal, de (beoogde) prijs en de beoogd(e) verkrijger(s) van de over te dragen Participaties in de Vennootschap. Het schrijven bevat voorts de termijn waarbinnen de beoogde overdracht van Participaties zal plaatsvinden. De in dit lid bedoelde termijn voor overdracht zal uiterlijk 2 maanden bedragen na verkregen toestemming als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
4. Uiterlijk binnen een maand na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde schrijven, zal de Beherend Vennoot de overige Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht informeren onder gelijktijdig verzoek schriftelijk toestemming te verlenen voor de overdracht. De Commanditaire Vennoten dienen binnen vier weken na verzending van de in dit lid bedoelde mededeling schriftelijk aan de Beherend Vennoot mee te delen of zij al of niet hun toestemming verlenen. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd. Indien de Beherend Vennoot niet binnen de voorgeschreven termijn een schriftelijk antwoord heeft ontvangen van een Commanditaire Vennoot, wordt deze geacht zijn toestemming te hebben verleend.
5. De kosten verbonden aan de overdracht/overgang van een of meerdere Participatie(s) overeenkomstig lid 2, 3 en 4 van dit artikel zijn voor rekening van de Commanditaire Vennoot die zijn Participatie(s) over wenst te dragen c.q. over wenst te doen gaan.
6. De in dit artikel genoemde mededelingen door de Beherend Vennoot zullen geschieden aan het adres als vermeld in het Register.
7. Door het verkrijgen van een of meer Participaties als bedoeld in lid 2, 3 en 4 van dit artikel onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van de Overeenkomst inclusief de reeds voor diens toetreding genomen besluiten genomen op basis van de Overeenkomst.
8. Alle mutaties ten aanzien van één of meer Participaties als bedoeld in dit artikel dienen te geschieden bij geregistreerde onderhandse of authentieke akte, gevolgd door een schriftelijke kennisgeving van de mutatie(s) aan de Beherend Vennoot.



#### BEZWARING VAN PARTICIPATIES EN UITTREDING VAN VENNOTEN Artikel 9

1. Een Commanditaire Venoot kan zijn Participatie(s), en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van de Overeenkomst, niet verpanden of anderszins bezwaren.
2. Een Commanditaire Venoot treedt uit de Venootschap:
  - a. ingeval van surséance, faillissement, of, indien het een natuurlijk persoon betreft, doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing is verklaard, dan wel, indien het een rechtspersoon betreft, ontbinding, op de dag van de aanvraag van surséance, van de faillietverklaring, van de toepasselijkheidsverklaring van de schuldsaneringsregeling of van het besluit tot ontbinding;
  - b. door overdracht/overgang van de Participatie(s) van de betrokken Commanditaire Venoot overeenkomstig het in artikel 8 van de Overeenkomst bepaalde;
  - c. als gevolg van overgang onder algemene titel, waaronder begrepen -maar niet enkel- overgang als gevolg van juridische fusie of splitsing, anders dan overeenkomstig het bepaalde in art. 8 van de Overeenkomst;
  - d. bij een besluit van de vergadering van de Vennoten genomen met een meerderheid van drie/vierde van alle uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezige aantal Commanditaire Vennoten, wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het BW, op de dag in het besluit bepaald.
3. Een Commanditaire Venoot houdt tevens op Commanditaire Venoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
  - a. zijn deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Venoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon erfgenaam van de overleden Commanditaire Venoot is. Bestaat de deelneming uit meer dan één Participatie, dan worden onder de bedoelde persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één Participatie is toebedeeld. Met de in de vorige zin bedoelde toebedeling wordt gelijkgesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
  - b. de deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Venoot is afgegeven aan de persoon, aan wie de deelneming is gelegateerd. Bestaat de deelneming uit meer dan één Participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen tenminste één Participatie is gelegateerd en afgegeven.
  - c. binnen zes maanden na het overlijden aan de Beherend Venoot een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een Commanditaire Venoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden (erfgenamen of legatarissen) onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de overleden Commanditaire Venoot uit te oefenen. Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditaire Venoot alsnog ophoudt Commanditaire Venoot te zijn, op het tijdstip dat een deelneming wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a of b bepaalde geschiedt.
4. In de gevallen als bedoeld onder lid 3 sub a, b en c zal de Venootschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld in sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub c). De rechten van de overleden Commanditaire Venoot, waaronder de stemrechten, worden opgeschort totdat de Participatie(s) is/zijn toebedeeld (als bedoeld in sub a) of is/zijn afgegeven (als bedoeld in sub b) of de volmacht aan de Beherend Venoot is overhandigd (als bedoeld in sub c), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschorting, geacht worden alle stemrechten in deze Venootschap te omvatten.
5. Een Commanditair Venoot zijnde een natuurlijk persoon houdt tevens op Commanditair Venoot te zijn in geval van echtscheiding van die Commanditair Venoot, indien deze bij gemeenschap van goederen was getrouwd, of ter zake van de Participatie een beperkte gemeenschap van goederen bestaat, tenzij:
  - a. zijn Participatie in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na datum van de echtscheiding van de Commanditair Venoot is toebedeeld aan de Commanditair Venoot.
  - b. binnen zes maanden na de echtscheiding aan de Beherend Venoot een volmacht wordt overhandigd, waarin een persoon, zijnde een Commanditair Venoot of een van de rechthebbende echtgenoten, door de gezamenlijke echtgenoten onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de echtgenoten uit te oefenen. Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditair Venoot alsnog ophoudt Commanditair Venoot te zijn, op het tijdstip dat een Participatie wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met hetgeen hiervoor sub a bepaalde geschiedt.
6. In de gevallen als bedoeld onder lid 5 sub a en b zal de Venootschap geacht worden te zijn voortgezet met die echtgenoot (als bedoeld in sub a) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub b). De rechten van de in dit lid bedoelde Commanditair Venoot, waaronder het stemrecht, worden opgeschort totdat de Participatie is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of de volmacht aan de Beherend Venoot is overhandigd (als bedoeld in sub b), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschorting, geacht worden alle stemrechten in deze Venootschap te omvatten.
7. Na uittreding van een Commanditaire Venoot op grond van het bepaalde in de leden 2, 3, 4 en 5 zal de Venootschap tussen de overblijvende Vennoten van rechtswege worden voortgezet.
8. Bij uittreden van een Commanditaire Venoot op grond van het bepaalde in lid 2 sub a en/of c, en/of d, lid 3, 4 en 5 zijn de overblijvende Commanditaire Vennoten verplicht om aan de uitgetreden Commanditaire Venoot, diens rechtverkriggenden of de onverdeelde ontbonden gemeenschap, hierna te noemen: "de Gerechtigde", uit te keren een bedrag in contanten, gelijk aan de (markt)waarde van de betrokken Participatie(s) verminderd met vijftien procent (15%) van de marktwaarde en eventuele vorderingen van de Venootschap op de Commanditaire Venoot. De (markt)waarde van de Participatie(s) zal tussen partijen bindend worden vastgesteld. Daartoe zal een deskundige worden aangewezen op de wijze als in artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor een verdeling is vastgesteld, tenzij partijen deze waarde(n) in onderling overleg vaststellen. De kosten van levering zijn voor rekening van de Gerechtigde(n).
9. De uitkering bedoeld in lid 8 zal worden gefinancierd door de overige Commanditaire Vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar. De Beherend Venoot is onherroepelijk gemachtigd tot het verrichten van alle rechtshandelingen die tot doel hebben de nakoming van de verplichtingen van de Commanditaire Venoot ten aanzien van wie de Venootschap wordt beëindigd en de overblijvende Commanditaire Vennoten



die de uitkering bijeen moeten brengen, indien en voor zover die uitkering niet gefinancierd kan worden overeenkomstig de voorgaande volzin. De uitkering bedoeld in lid 8 zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden. Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde zes-maandstermijn, dan zal over dit bedrag over de periode vanaf zes maanden na het uittreden tot op de dag van uitbetaling een rente worden vergoed gelijk aan het over die periode geldende voorschotrente als gehanteerd door De Europese Centrale Bank, waarbij de drie-maands Euribor zal worden gehanteerd.

#### BEHEREND VENNOOT / BEVOEGDHEDEN

##### Artikel 10

1. De Beherend Vennoot is de enige beherend vennoot van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot is belast met het beheer en het bestuur van de Vennootschap en vertegenwoordigt de Vennootschap in en buiten rechte, één en ander binnen de grenzen van het doel van de Vennootschap en met inachtneming van de voorwaarden en beperkingen voortvloeiende uit het bepaalde bij of krachtens de Wft.
3. De Beherend Vennoot is bevoegd en -voor zover vereist bij of krachtens de Wft- verplicht, de op haar rustende taken uit te laten voeren door de Beheerder en/of de Bewaarder overeenkomstig het bij of krachtens de Wft bepaalde en het bepaalde in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.
4. De Beherend Vennoot heeft voorafgaande goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor het aangaan of de beëindiging van een Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Deze goedkeuring van Vennoten is onderworpen aan de procedure uit artikel 12 lid 9 van deze Overeenkomst.
5. De Beherend Vennoot heeft, onverminderd het bepaalde in lid 6, voorafgaande goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor de volgende rechtshandelingen:
  - a. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van (de economische eigendom van) de Onroerende Goederen;
  - b. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
  - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, waarbij voor het nemen van conservatoire maatregelen of maatregelen die geen uitstel verdragen de voorafgaande goedkeuring niet is vereist.;
  - d. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het aangaan van overeenkomsten waarbij een bankkrediet wordt verleend;
  - e. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het ter leen verstrekken van gelden en het ter leen aantrekken van gelden;
  - f. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) (des-)investerings.
6. De Beherend Vennoot heeft, onverminderd haar bevoegdheden als bedoeld in lid 2, en voor zover toepasselijk in afwijking van lid 5, geen goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor de volgende rechtshandelingen:

- a. het aangaan van geldleningsovereenkomsten die de Vennootschap op marktconforme voorwaarden sluit met de Hanzevast en het ter leen opnemen van die gelden- tot een bedrag van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,000);
- b. het gebruik maken van een aan de Vennootschap verleend bankkrediet;
- c. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een bankkrediet van niet meer dan tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) wordt verleend;
- d. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, behoudens voor zover het betreft rechtsvorderingen en processen welke nodig zijn voor de normale bedrijfsvoering;
- e. (des-)investerings, wanneer daarmee een bedrag van meer niet dan tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) is gemoeid.

#### VERVANGING VAN DE BEHEREND VENNOOT

##### Artikel 11

1. Het is de Beherend Vennoot niet toegestaan de Vennootschap op te zeggen, anders dan op grond van gewichtige redenen als bedoeld in artikel 7A:1684 BW.
2. De Overeenkomst kan door een besluit van de vergadering van Vennoten met betrekking tot de Beherend Vennoot worden beëindigd, indien:
  - a. de Beherend Vennoot handelingen heeft verricht of verplichtingen is aangegaan die buiten het doel van de Vennootschap vallen;
  - b. de Beherend Vennoot surséance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard;
  - c. een besluit tot fusie of opheffing van de Beherend Vennoot is voorgesteld of aangenomen of de Beherend Vennoot op enige andere wijze wordt opgeheven;
  - d. de Beherend Vennoot niet langer kantoor houdt in Nederland;
  - e. de Beherend Vennoot de taken en verplichtingen waarmee hij uit hoofde van de Overeenkomst is belast, aantoonbaar op onbehoorlijke wijze vervult.
3. Indien de Overeenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot wordt beëindigd, overeenkomstig lid 1 of lid 2 van dit artikel, zal de Vennootschap van rechtswege worden voortgezet. De vergadering van Vennoten zal als vervanging van de Beherend Vennoot een rechtspersoon benoemen, welke benoeming zo mogelijk plaatsvindt per datum van de beëindiging van de Overeenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot. Een dergelijke benoeming vindt plaats door middel van een unaniem besluit van de resterende Vennoten, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige Vennoten, in een vergadering die is opgeroepen met inachtneming van een oproepingstermijn van een maand. Aangewezen kan slechts worden een rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende in Nederland, die zich bereid heeft verklaard om als Beherend Vennoot op te treden. De met inachtneming van het voorgaande benoemde rechtspersoon kan zich aansluiten bij de Overeenkomst krachtens het besluit waarin hij als opvolgend Beherend Vennoot werd benoemd, zonder verdere vereiste formaliteiten of toestemmingen.
4. Indien de Overeenkomst ten aanzien van de Beherend Vennoot gedurende de duur van de Overeenkomst wordt beëindigd, zullen zijn rechten en verplichtingen als Beherend Vennoot worden overgedragen aan en worden overgenomen door de opvolgend Beherend Vennoot, onder de gehoudenheid van beide partijen om zodanige stukken te tekenen en andere handelingen te verrichten als noodzakelijk of wenselijk mocht zijn in verband met het vorenstaande.



## BESLUITVORMING / VENNOOTSCHAPSVERGADERING

### Artikel 12

1. Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beherend Venoot of Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van de totale inbreng in de Vennootschap vertegenwoordigen zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar. Een verzoek voor het houden van een vergadering door de Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van de totale inbreng in de Vennootschap vertegenwoordigen, wordt met redenen omkleed en schriftelijk gericht aan de Beherend Venoot. De Beherend Venoot zal, met inachtneming van de termijn bedoeld in lid 4, een vergadering uitschrijven met een daarbij behorende agenda.
2. De Beherend Venoot kan beslissen dat een vergadering van Vennoten schriftelijk plaatsvindt, in welke vergadering van Vennoten besluiten kunnen worden genomen conform het hierna in lid 13 van dit artikel bepaalde. Voor het overige zijn de bepalingen van dit artikel mutatis mutandis toepasselijk op een dergelijke schriftelijk gehouden vergadering van Vennoten.
3. De Beherend Venoot, of een door hem aangewezen aanwezige, treedt op als voorzitter van de vergadering van Vennoten.
4. De bijeenroeping van een vergadering van Vennoten geschiedt minimaal veertien dagen voorafgaand aan de vergadering door de Beherend Venoot in een landelijk verspreid dagblad dan wel schriftelijk aan het opgegeven adres van de Vennoten alsmede op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan veertien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, doordat hetzij alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn.
5. Toegang tot de vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten, alsmede de Beheerder en de Bewaarder. Derden -niet zijnde de Beheerder en/of de Bewaarder- die de vergadering wensen bij te wonen, dienen bij de voorzitter van de vergadering, minimaal drie werkdagen voor de vergadering, een gemotiveerd schriftelijk verzoek in om de vergadering te mogen bijwonen. De voorzitter beslist op het verzoek uiterlijk voor aanvang van de vergadering.
6. Commanditaire Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk daartoe gevolmachtigde mede Venoot doen laten vertegenwoordigen. Een gemachtigde, anders dan de Beherend Venoot, kan slechts één Commanditaire Venoot vertegenwoordigen. De Beherend Venoot is onbeperkt gerechtigd tot vertegenwoordiging van Commanditaire Vennoten, mits hij tot vertegenwoordiging overeenkomstig dit lid is gevolmachtigd.
7. Alle besluiten worden genomen met een volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen en ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal, tenzij anders bepaald in deze Overeenkomst. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. Elke Participatie vertegenwoordigt één stem. De Beherend Venoot heeft in de vergadering van Vennoten één stem.
8. Onverminderd het elders in de Overeenkomst bepaalde, kunnen besluiten ten aanzien van het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Fondsvermogen, enkel genomen worden op voorstel van de Beherend Venoot en met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.
9. Onverminderd het elders in de Overeenkomst bepaalde, kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met drie/vierde meerderheid in een vergadering, waar minstens drie/vijfde van alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
  - a. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
  - b. (het verlenen of weigeren van toestemming als bedoeld in art. 13 van de Leningsovereenkomst voor) het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Vennootschap verleend bankkrediet alsmede het herfinancieren van het bankkrediet door middel van een nieuw bankkrediet;
  - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, waarbij voor het nemen van conservatoire maatregelen of maatregelen die geen uitstel verdragen de voorafgaande goedkeuring niet is vereist. Goedkeuring ter zake van het in de vorige zin bepaalde is echter niet vereist voor zover het betreft rechtsvorderingen en processen welke nodig zijn voor de normale bedrijfsvoering;
  - d. het aangaan of de beëindiging van een Overeenkomst van Beheer en Bewaring met een beheerder en bewaarder als bedoeld in de Wft. Voor zover van toepassing zal het in de voorgaande volzin bedoelde besluit niet later ter stemming worden gebracht dan in een vergadering van Vennoten die niet langer dan vier weken na beëindiging van de voordien geldende overeenkomst van beheer en bewaring wordt gehouden;
  - e. wijziging van de Overeenkomst.
10. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigende Vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigende aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
11. De vergaderingen worden geleid door een voorzitter als bedoeld in lid 3 van dit artikel; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
12. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
13. De vergadering van Vennoten kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen. Een besluit kan in dergelijk geval enkel genomen worden als alle Vennoten zich –schriftelijk of elektronisch- vóór het voorstel hebben verklaard. Van buiten vergadering genomen besluiten wordt door de Beherend Venoot schriftelijke aantekening gemaakt, welke aantekening in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.



14. De vertegenwoordiger(s) van de Beherend Venoot en de vertegenwoordiger(s) van de Beheerder en de Bewaarder zal/zullen steeds gerechtigd zijn in de vergadering het woord te voeren.

#### BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

##### Artikel 13

1. Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar is aangevangen op heden en eindigt op 31 december 2008.
2. De Beherend Venoot voert op zodanige wijze een administratie van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van de werkzaamheden van de Vennootschap en bewaart de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vennootschap kunnen worden gekend.
3. De Beherend Venoot is bevoegd en -voor zover vereist bij of krachtens de Wft- verplicht, de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van artikel 13 van de Overeenkomst, uit te laten voeren door de Beheerder en/of de Bewaarder overeenkomstig het bij of krachtens de Wft bepaalde en het bepaalde in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.
4. Jaarlijks wordt door de Beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, een jaarrekening van de Vennootschap opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag, hieraan voegt hij de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW toe. De jaarrekening, het jaarverslag, en de overige gegevens bedoeld in artikel 2:392 BW worden opgesteld met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wft
5. Na afloop van de eerste helft van het boekjaar stelt de Beheerder de halfjaarcijfers van de Vennootschap op. De halfjaarcijfers worden opgesteld met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wft.
6. De jaarrekening als bedoeld in lid 4 wordt onderzocht door een registeraccountant. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
7. De jaarrekening als bedoeld in lid 4 wordt, behoudens verlenging door de vergadering van de Vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van Vennoten bij een met volstreekte meerderheid genomen besluit. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van Vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de in lid 6 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant. Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tevens tot décharge van de Beherend Venoot voor het gevoerde beheer en tot decharge van de Beheerder en de Bewaarder van de door hen verrichte werkzaamheden op basis van de Overeenkomst van beheer en bewaring.
8. De Beheerder maakt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de vastgestelde jaarrekening -of indien de jaarrekening nog niet is vastgesteld de opgemaakte jaarrekening- gelijktijdig met het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW openbaar. De openbaarmaking geschiedt door middel van publicatie op de website van de Beheerder onder gelijktijdige mededeling aan het adres van de Commanditaire Vennoten dat zij op verzoek kosteloos krijgen toegestuurd: de jaarrekening, het jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW.
9. De Beheerder maakt jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar overeenkomstig lid 5 de

- halfjaarcijfers van de Vennootschap openbaar. De halfjaarcijfers als bedoeld in lid 5 worden openbaar gemaakt door middel van publicatie op de website van de Beheerder onder gelijktijdige mededeling aan het adres van de Commanditaire Vennoten dat zij de halfjaarcijfers op verzoek kosteloos krijgen toegestuurd.
10. Gelijktijdig met de openbaarmaking als bedoeld in lid 8 en 9, stuurt de Beheerder een afschrift van deze stukken aan de AFM.
  11. De Beheerder bewaart de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden gedurende zeven jaar.

#### WINSTVERDELING EN TERUGBETALING VAN KAPITAAL

##### Artikel 14

1. De winst - het positieve saldo van de vastgestelde winst- en verliesrekening- wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd, tenzij de Beherend Venoot besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst. De Beherend Venoot is gerechtigd om interim-uitkeringen te doen. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Commanditaire Venoot is in de winst gerechtigd naar rato van zijn inbreng in het vermogen van de Vennootschap. Het recht op winst verjaart na verloop van een termijn van 2 jaar aanvangende op de eerste dag na opeisbaarheid van de winst.
3. Verliezen worden door de Commanditaire Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding, met dien verstande dat de bijdrage in het verlies van elke Commanditaire Venoot tot het bedrag van zijn Participatie(s) is beperkt mits de Commanditaire Venoot geen daden van beheer heeft verricht. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gedebiteerd overeenkomstig de eerste volzin van dit lid. Indien blijkens de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden kan worden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.
4. De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van de Overeenkomst aan de Commanditaire Vennoten met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling, worden door de Beherend Venoot aan de Commanditaire Vennoten bekend gemaakt door schriftelijke mededeling aan het opgegeven adres van de Commanditaire Vennoten.

#### WIJZIGING VOORWAARDEN

##### Artikel 15

1. Een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst kan enkel op gezamenlijk voorstel van de Beherend Venoot, de Beheerder en de Bewaarder, in stemming worden gebracht. Een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst wordt bekend gemaakt aan het adres van de Vennoten, alsmede op de website van de Beheerder.
2. Een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst wordt bekend gemaakt in een landelijk verspreid dagblad dan wel aan het adres van de Vennoten, alsmede op de website van de Beheerder.
3. Een wijziging van de Overeenkomst waardoor rechten of zekerheden van de Commanditaire Vennoten worden verminderd of lasten aan de Commanditaire Vennoten worden opgelegd, alsmede een wijziging van de Overeenkomst waardoor het beleggingsbeleid wijzigt, worden niet ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging als bedoeld in lid 2 van dit artikel.



## OPHEFFING EN VEREFFENING

### Artikel 16

1. Artikel 7A: 1683 BW is op de Vennootschap niet van toepassing.
2. Een besluit tot opheffing van de Vennootschap kan worden genomen door de vergadering van Vennoten, doch uitsluitend op voorstel van Beherend Vennoot. Indien wordt besloten de Vennootschap op te heffen, dient de Vennootschap een besluit te nemen omtrent het Fondsvermogen.
3. Van een besluit tot opheffing als bedoeld in het vorige lid wordt mededeling gedaan in een landelijk verspreid dagblad, dan wel door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het adres van iedere Commanditaire Vennoot, alsmede op de website van de Beheerder.
4. Na een besluit tot opheffing van de Vennootschap vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. De Beherend Vennoot draagt zorg voor de vereffening, welke taak de Beherend Vennoot door de Beheerder kan laten uitvoeren. Het batig saldo wordt aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd naar evenredigheid van hun deelneming. De Beherend Vennoot is bevoegd interim-uitkeringen te doen plaatsvinden, welke uitkeringen de Beherend Vennoot door de Beheerder met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan laten uitvoeren. De Beherend Vennoot legt rekening en verantwoording af van de vereffening aan de Commanditaire Vennoten, alvorens over te gaan tot uitkering aan de Commanditaire Vennoten, dan wel ingeval een interim-uitkering heeft plaatsgevonden, alvorens de sluituitkering te doen plaatsvinden.
5. In geval van liquidatie heeft geen der Commanditaire Vennoten, noch één of meer van de rechtsverkrijgers, het recht om de naam van de Vennootschap te voeren, behoudens na verkregen toestemming daartoe van de overige Vennoten of hun rechtverkrijgers.

## GESCHILLEN

### Artikel 17

1. Alle klachten en geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden voorgelegd aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag.
2. Indien en voor zover het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is kennis te nemen van een klacht of een geschil, zullen alle geschillen naar aanleiding van de Overeenkomst worden beslecht overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig wanneer één van de partijen verklaart dat dit het geval is.

## SLOTBEPALINGEN

### Artikel 18

1. De boeken van de Beherend Vennoot en/of van de Bewaarder en/of de Beheerder, gelden als dwingend bewijs zolang degene die de juistheid van de boeken betwist, de onjuistheid van de in die boeken opgenomen gegevens niet heeft aangetoond. Op verzoek van de Vennoten verstrekt de Beheerder aan de Vennoten inzage in de boeken. In gevallen waarin deze voorwaarden niet voorzien beslist de Beherend Vennoot.
2. De Beherend Vennoot ontvangt een jaarlijkse vergoeding voor het gevoerde beheer ter grootte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), welke vergoeding jaarlijks, aanvangende met het jaar volgende op het aanvangsjaar van de Vennootschap, zal worden verhoogd aan de hand van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, per jaar te financieren uit de post 'Fondskosten'.

## OVERGANGSBEPALING

### Artikel 19

Eventuele niet aan derden verkochte Participaties van het beoogde kapitaal van de vennootschap op de dag van oprichting dan wel een later tijdstip, worden geplaatst bij de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer is gedurende een periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd om nog niet bij derden geplaatste Participaties aan nieuwe Commanditaire Vennoten, dan wel bestaande Commanditaire Vennoten over te dragen, zonder dat daarvoor de toestemming van de Vennoten zal zijn vereist (Naplaatsing). De Initiatiefnemer zal de op basis van dit artikel overgedragen Participaties vanaf de dag van oprichting hebben gehouden voor rekening en risico van de desbetreffende verkrijgers. In geval van Naplaatsing, bestaat geen recht op winst ontstaan na de dag van oprichting tot het moment van Naplaatsing.

## SLOT

De comparanten - handelende als gemeld - verklaarden ten slotte:

- I dat alle Vennoten, blijkens de aan de Overeenkomst gehechte inschrijfformulieren waarin volmachtverlening is opgenomen, aan hem volmacht hebben verleend om toestemming te verlenen, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 10 lid 4, om terstond na het passeren van de akte tot oprichting van de Vennootschap, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan te gaan met de Beheerder en de Bewaarder in de vorm en met de partijen als aangeduid in het concept van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zoals aan de Overeenkomst gehecht+
- II: dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht, voor zover nodig toestemming hebben verleend, overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 10 lid 5 van de Overeenkomst, aan ieder van de medewerkers van Lambeck Harms notarissen te Groningen en aan de Beherend Vennoot om, alles met de macht van substitutie: 1] toe te treden tot de CV bij het aangaan daarvan dan wel binnen 6 maanden daarna, en 2] toestemming te verlenen tot het aangaan van één of meer geldleningsovereenkomsten, zulks in verband met de financiering van de Onroerende Goederen en het in dat kader verstrekken van overige zekerheden ten behoeve van de financier alle akten verbandhoudende met de Vennootschap te tekenen en 3] in het algemeen alles te doen wat nodig en nuttig zal zijn in het belang van de Vennootschap;
- III: het eerste boekjaar van de Vennootschap is aangevangen op heden en eindigt op éénendertig december twee duizend acht ; en dat
- IV: BDO CampsObers Audit & Assurance B.V. als accountant is benoemd.

## VOLMACHTEN

Van gemelde volmachten blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

WAARVAN AKTE is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om

## ONDERTEKENINGSPAGINA



## Bijlage 4 Concept Overeenkomst van Geldlening

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. De Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te (9711 AD) Groningen aan het adres Praediniussingel 27, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Groningen onder nummer 02098471, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer R Louwaard, de heer W. Kooij en de heer H. Steenhuis, hierna: 'de Bewaarder';
2. De commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland II C.V., statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te (1213 TL) Hilversum, aan het adres Utrechtseweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-en Eemland onder nummer ....., hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland I B.V., hierna: 'de Vennootschap';
3. De naamloze vennootschap Hanzevast capital N.V., statutair gevestigd aan de Vestigingsadres: Utrechtseweg 47 statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te (1213 TL) Hilversum, aan het adres Utrechtseweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-en Eemland onder nummer 32067248 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren J.H. Wolters en N.A.J. Broeijer, hierna: 'de Beheerder'
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a B.V., statutair gevestigd te Hilversum en aldaar kantoorhoudende aan het adres (1213 TL) Utrechtseweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-en Eemland onder nummer 32110113, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder, Stichting Vastgoedfondsen Duitsland, hierna: 'Geldnemer I';
5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b B.V., statutair gevestigd te Hilversum en aldaar kantoorhoudende aan het adres (1213 TL) Utrechtseweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-en Eemland onder nummer 32123573, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder, Stichting Vastgoedfondsen Duitsland, hierna: 'Geldnemer II';
6. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c B.V., statutair gevestigd te Hilversum en aldaar kantoorhoudende aan het adres (1213 TL) Utrechtseweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-en Eemland onder nummer 32123573, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder, Stichting Vastgoedfondsen Duitsland, hierna: 'Geldnemer III';

De ondergetekende sub 1 t/m 6 hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook 'Partij'. De ondergetekenden sub 1, 2 en 3 gezamenlijk ook te noemen: de 'Geldgevers'. De ondergetekenden sub 4, 5 en 6 hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Geldnemers'.

### IN AANMERKINGNEMENDE DAT:

- a. de Vennootschap gevormd wordt door de Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot op basis van de Commanditaire Vennootschapsakte;
- b. de Vennootschap als doel heeft het met winsttoogmerk voor gemeenschappelijke rekening middellijk (door middel van het verstrekken van winstdelende leningen) beleggen in Duitsland

- gelegen onroerende goederen te Dortmund, Bremen, Osnabrück en Wiesbaden (hierna: 'Onroerende Goederen');
- c. Geldnemers exclusief zijn opgericht ten behoeve van de exploitatie van de Onroerende Goederen;
- d. Geldgevers bereid zijn een langlopende lening ad € 10.850.000 (zegge: tien miljoen en acht honderd vijftig duizend euro) aan Geldnemers te verstrekken; € 4.350.000 (zegge: vier miljoen en drie honderd vijftig duizend euro) aan Geldnemer I, € 3.432.000 (zegge: drie miljoen vier honderd twee en dertig duizend euro) aan Geldnemer II en € 3.078.000 (zegge: drie miljoen en acht en zeventig duizend euro) aan Geldnemer III, zoals nader uiteengezet in artikel 2.1.;
- e. Geldnemers deze leningen uitsluitend zullen aanwenden ter verwerving en in het kader van de exploitatie van de Onroerende Goederen;
- f. de Vennootschap economisch gerechtigde wordt tot de Geldleningen (derhalve recht heeft op rente-inkomsten en winstdeling, waarbij waardevermeerderingen en –verminderingen voor rekening en risico komen van De Vennootschap) en de Bewaarder juridisch gerechtigd wordt tot (de vorderingen uit) de Geldleningen;
- g. de Beheerder partij is bij deze overeenkomst in het kader van de uitoefening van haar beheertaken voor de Vennootschap op basis van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- h. Geldgevers tot meerdere zekerheid van terugbetaling van voornoemde leningen en rente-inkomsten een recht van tweede of hogere hypotheek zullen verkrijgen op de Onroerende Goederen;
- i. Geldnemers een recht van eerste hypotheek alsmede de overige gebruikelijke zekerheden zullen verstrekken aan de bank die één of meerdere leningen vertrekt heeft of zal verstrekken (hierna: 'de Bank') ter financiering van de aankoop en exploitatie van de Onroerende Goederen, en;
- j. Partijen de voorwaarden waaronder Geldgevers de geldleningen aan Geldnemers verstrekken in deze overeenkomst (hierna: de 'Overeenkomst') wensen vast te leggen.

### VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Artikel 1 Definities

De volgende met een hoofdletter aangeduide begrippen en uitdrukkingen hebben in deze Overeenkomst de volgende betekenis:

AANVANGSDATUM:	de datum waarop de geldlening feitelijk wordt verstrekt, naar verwachting op 1 augustus 2008
BANK:	de bank die één of meerdere leningen vertrekt heeft of zal verstrekken ter financiering van de aankoop en exploitatie van de Onroerende Goederen;
BEHEERDER:	de naamloze vennootschap Hanzevast capital NV, die als beheerder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden.;
BEHEREND VENNOOT:	de besloten vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV ;
BELASTING:	huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard dan ook;





Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

---

BEWAARDER:	Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoed Fondsen (Partij 1 bij deze Overeenkomst) die als bewaarder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden	OVEREENKOMST:	deze overeenkomst;
EXPLOITATIEKOSTEN:	alle redelijke kosten gemaakt door Geldnemers in het kader van de exploitatie van de Onroerende Goederen;	VENNOOTSCHAP:	de commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV (Partij 2 bij deze Overeenkomst);
EXPLOITATIERESULTAAT:	het totale exploitatieresultaat van de Geldnemers vóór afschrijvingen en voor aftrek van uit hoofde van deze overeenkomst uitgekeerde rente in enig boekjaar gedurende de looptijd van deze Overeenkomst	VERKOOPKOSTEN:	de kosten voor het ontslaan van de onroerende zaken uit hypothecair verband tezamen met alle op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten in de ruimste zin des woords (zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, makelaarskosten, advertenties, verkopers due diligence, adviseurskosten etc);
GELDLENING:	de krachtens deze Overeenkomst door Geldgevers aan Geldnemer I en Geldnemer II te verstrekken geldlening;	WINSTDELING:	de variabele vergoeding die toekomt aan de Vennootschap ten bedrage van de Netto Winst resulterend uit de volledige liquidatie van de Geldnemer(s), in kwestie.
GELDNEMER I:	Vastgoed Hanzevast Duitsland 2a B.V.;	Artikel 2 Geldlening	
GELDNEMER II:	Vastgoed Hanzevast Duitsland 2b B.V.;	2.1. Geldgevers zullen per de Aanvangsdatum aan Geldnemer I respectievelijk Geldnemer II en Geldnemer III lenen, gelijk Geldnemer I respectievelijk Geldnemer II en Geldnemer III per de Aanvangsdatum van Geldgevers zullen lenen, €1 0.850.000 (zegge: tien miljoen en acht honderd vijftig duizend euro, hierna: de 'Hoofdsom').	
GELDNEMER III:	Vastgoed Hanzevast Duitsland 2c B.V.;	2.2. De verdeling van het bedrag ad <del>€</del> BEDRAG over Geldnemer I, Geldnemer II en Geldnemer III kan in overleg tussen Partijen worden aangepast. Het bedrag van de Hoofdsom zal worden verstrekt door middel van overboeking door of namens de Bewaarder op een door Geldnemer I en Geldnemer II aan te wijzen bankrekening.	
GELDNEMERS:	Geldnemer I, Geldnemer II en Geldnemer III;	2.3. De Hoofdsom zal door Geldnemers uitsluitend worden aangewend ter verwerving en exploitatie van de Onroerende Goederen. Geldnemer I zal Onroerend Goed te Osnabrück en Dortmund (Heinrich Hertzstrasse 6 & 9) in eigendom verwerven en exploiteren, Geldnemer II zal de onroerend goed te Dortmund (Hauertstrasse 4) in eigendom verwerven en exploiteren en Geldnemer III zal de onroerend goed te Wiesbaden en Bremen in eigendom verwerven en exploiteren.	
GELDGEVERS:	De Vennootschap, de Beheerder en de Bewaarder, waarbij geldt dat waar rechten en/of bevoegdheden toebedeeld worden in deze Overeenkomst aan Geldgevers, deze rechten en bevoegdheden enkel aan hen gezamenlijk toekomen en zij derhalve enkel gezamenlijk tot uitoefening ervan bevoegd zijn;	2.4. De Exploitatiekosten komen ten laste van het exploitatieresultaat van Geldnemers. Onder Exploitatiekosten wordt onder meer, maar niet enkel, verstaan: kosten van verhuur, onderhoud, beheer, administratie, rapportage	
HOOFDSOM	de hoofdsom van de Geldlening als gedefinieerd in artikel 2.1;	Artikel 3 Rente	
JAARREKENING:	de jaarrekening van Geldnemer I en Geldnemer II als gedefinieerd in artikel 12;	3.1. Geldnemers zijn aan de Vennootschap over het nog niet-afgeloste deel van de Hoofdsom verschuldigd op jaarbasis een rente van 7,0% over de jaren 2008 t/m 2014, 7,5% over het jaar 2015, 7,75% over het jaar 2016, 8,5% over het jaar 2017 en 9,0% over het jaar 2018.	
LIQUIDITEITSOverschOT:	de beschikbare liquide middelen op de bankrekening van Geldnemer I en Geldnemer II uit hoofde van de reguliere exploitatie van de Onroerende Goederen;	3.2. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 4.1 van deze Overeenkomst, zijn Geldnemers slechts gehouden tot uitkering van de uit hoofde van artikel 3.1 van deze Overeenkomst verschuldigde rente voor zover het Exploitatieresultaat in enig jaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst dit toelaat.	
NETTO WINST:	de gesaldeerde verkoopopbrengst van alle Onroerende Goederen, vermeerderd met het Liquiditeitsoverschot, vermeerderd met de gedane aflossingen op de hypothecaire geldlening ter verwerving van de Onroerende Goederen, verminderd met de Verkoopkosten, de Belastingen, de resterende door de Bank verstrekte (pro rata) hypothecaire geldlening en de (pro rata) aflossing van Hoofdsom van de Geldlening;		

---





- 3.3 Indien er voor zover in enig jaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst mocht blijken dat de verschuldigde rente uit art. 3.1. niet (geheel) uitgekeerd kan worden, dan wordt het restant van de verschuldigde rente in het daaropvolgende jaar uitgekeerd indien en voor zover het Exploitatieresultaat zulks toelaat, of, indien het Exploitatieresultaat in het daaropvolgende jaar zulks niet of slechts gedeeltelijk toelaat, in de daaropvolgende jaren indien en voor zover de Exploitatieresultaten dat toelaten.
- 3.4 De over de Hoofdsom verschuldigde rente wordt éénmaal per kwartaal als voorschot voldaan, uiterlijk op de laatste dag van het betreffende kwartaal, indien en voor zover de liquiditeitspositie van Geldnemers dat, in het kader van de exploitatie van de Onroerende Goederen, naar het redelijk oordeel van Geldnemers toelaat.
- 3.5 De gedurende een boekjaar uit te keren rente zal per jaar definitief vastgesteld worden aan de hand van het Exploitatieresultaat van Geldnemers gedurende het betreffende boekjaar. Indien aan de hand van het Exploitatieresultaat mocht blijken dat in enig kwartaal te veel aan voorschotten is uitbetaald, dan worden deze voorschotten op de uit te keren rente in aftrek gebracht op de voorschotrente in het daaropvolgende kwartaal, of de daaropvolgende kwartalen, totdat het teveel uitgekeerde is verrekend.
- 3.6 Naast de in artikel 3.1. genoemde rente zijn Geldnemers aan de Vennootschap een vergoeding verschuldigd ter grootte van de Winstdeling. Geldnemers zijn de Winstdeling uitsluitend verschuldigd indien er sprake is van Netto Winst. De Winstdeling zal direct opeisbaar zijn nadat alle Onroerende Goederen verkocht zijn en nadat de Jaarrekening van Geldnemers voor het boekjaar waaruit de Netto Winst blijkt, is vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, waarna deze binnen 4 (vier) maanden na vaststelling dient te zijn voldaan. De vergadering van aandeelhouders voornoemd, zal binnen 2 (twee) maanden na afloop van enig boekjaar de jaarrekening vaststellen
- Artikel 4 Looptijd en Aflossing
- 4.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 (tien) jaar en 5 maanden. Geldnemers verplichten zich jegens Geldgevers om de Hoofdsom vermeerderd met de alsdan (nog) aan de Vennootschap verschuldigde rente, Winstdeling, kosten en eventuele boetes af te lossen vóór of uiterlijk op 31 december 2018. Indien de netto verkoopopbrengst bij finale verkoop van alle onroerende zaken van het fonds onvoldoende bedraagt om de Hoofdsom geheel terug te betalen, dan zullen deze pro rata naar hun deelname in het fonds in het tekort deelnemen.
- 4.2 Na ommekomst van de periode van 10 (tien) jaar en vijf maanden wordt deze overeenkomst automatisch stilzwijgend verlengd voor periodes van telkens 1 (een) jaar, tenzij een der Partijen uiterlijk 1 (een) maand vóór afloop van de betreffende periode de Overeenkomst schriftelijk opzegt tegen het einde van die periode. Tussentijdse opzegging is mogelijk in de gevallen genoemd in artikel 6.
- 4.3 Aflossing vindt te allen tijde plaats tegen 100% van de nominale waarde van de Geldlening, te weten maximaal € 10.860.000 (zegge: tien miljoen en acht honderd zestig duizend euro).
- 4.4 In afwijking van artikel 4.1. hebben Geldnemers het recht over te gaan tot vervroegde aflossing van (een deel van) de Geldlening, indien en zodra (een deel van) Onroerende Goederen worden (wordt) verkocht en overgedragen. Gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing geschiedt in dat geval boetevrij.
- Artikel 5 Betalingen
- 5.1 Alle betalingen door Geldnemers aan Geldgevers zullen uitsluitend worden gedaan op een daartoe door de Bewaarder aan te wijzen bankrekening.
- 5.2 De betalingen zullen dienen te geschieden in Euro's, zonder kosten voor Geldgevers.
- 5.3 Alle betalingen door Geldnemers worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens Belastingen, tenzij de inhouding of aftrek van de Belastingen door enige huidige of toekomstige wet of op de wet gebaseerde bepaling wordt vereist.
- 5.4 De betalingen zullen worden geacht allereerst te zijn geschied ter voldoening van de kosten en eventuele boetes, daarna van de verschuldigde rente, daarna van de Winstdeling en tenslotte van het nog niet-afgeloste deel van de Hoofdsom, ongeacht andersluidende aanduidingen van Geldnemers.
- 5.5 Betalingen dienen te geschieden op zodanige wijze dat Geldgevers op de vervaldatum de beschikking heeft over de te betalen bedragen. Indien de vervaldatum van enige betaling mocht vervallen op een dag waarop bankinstellingen in Nederland gesloten zijn, zal als betaaldag gelden de eerstvolgende dag waarop die bankinstellingen weer geopend zijn.
- 5.6 Geldnemers zullen de door hen verschuldigde bedragen steeds tijdig en zonder voorbehoud voldoen en zullen mitsdien niet gerechtigd zijn hun betalingsverplichtingen op te schorten, zich op verrekening te beroepen of op hun betalingsverplichting te korten of in te houden.
- 5.7 Indien Geldnemers tekortschieten in enige betalingsverplichting jegens Geldgevers of de Vennootschap, zijn zij in verzuim en over het niet-tijdig betaalde bedrag een rente verschuldigd gelijk aan de alsdan geldende wettelijke rente vermeerderd met 2 (zegge: twee) %. Het voorgaande laat onverlet het recht van Geldgevers om alsnog betaling te vorderen en het recht van Geldgevers volledige schadevergoeding te vorderen.
- Artikel 6 Opeisbaarheid
- 6.1 Onverminderd hetgeen (nader) tussen Geldgevers en Geldnemers is overeengekomen, zijn Geldgevers bevoegd de Overeenkomst, al dan niet partieel ten aanzien van de Geldnemer die het betreft, zulks ter vrije bepaling van Geldgevers, met onmiddellijke ingang op te zeggen en hebben Geldgevers het recht om enig uitstaand bedrag, waaronder de Hoofdsom, Winstdeling, de verschuldigde rente, kosten en boetes, tussentijds en onmiddellijk op te eisen, indien:
- a) één van Geldnemers in gebreke is met de nakoming van enige opeisbare verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten dan wel enige andere overeenkomst tussen Geldgevers, en Geldnemers, ongeacht of het gaat om niet, niet-tijdig of niet-volledig voldoen aan deze verplichting, en de betreffende tekortkoming niet binnen 30 dagen na verzending van een schriftelijke



- ingebrekestelling van de Geldgevers aan Geldnemers, door Geldnemers is hersteld;
- b) één van Geldnemers te kennen geeft de Hoofdsom of enig saldo daarvan en/of de daarover verschuldigde rente niet, niet-tijdig of niet-volledig te kunnen terug betalen, dan wel indien bij Geldgevers gegronde vrees bestaat dat de verhaalbaarheid van de resterende Hoofdsom, vermeerderd met rente, kosten en boetes beduidend zal verminderen;
  - c) als naar het oordeel van Geldgevers door inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen, ontheffing van de verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen bij de desbetreffende Geldnemer, dan wel een besluit of voornemen tot die handelingen, naar het oordeel van Geldgevers gerede kans bestaat dat de verhaalbaarheid van de Hoofdsom vermeerderd met verschuldigde en redelijkerwijs nog te verwachten rente, Winstdeling, boeten en kosten met betrekking tot de desbetreffende Geldnemer, beduidend is verminderd of zal verminderen;
  - d) de Bank de financiering betrekking hebbende op de Onroerende Goederen opeist van de desbetreffende Geldnemer en/of de bank de haar toegekende zekerheden in dat verband uitwint.
- 6.2. Onverminderd hetgeen (nader) tussen Geldgevers, de Vennootschap en Geldnemers is overeengekomen, eindigt de overeenkomst onmiddellijk en van rechtswege ten aanzien van de desbetreffende Geldnemer en hebben Geldgevers het recht om enig uitstaand bedrag, waaronder de Hoofdsom, Winstdeling, de verschuldigde rente, kosten en boetes, tussentijds en onmiddellijk op te eisen, indien:
- a) ten aanzien van de desbetreffende Geldnemer een besluit tot liquidatie en/of ontbinding dan wel tot het aangaan van een (juridische) splitsing wordt genomen, dan wel indien de desbetreffende Geldnemer haar ondernemingsactiviteiten feitelijk beëindigt of belangrijk verandert of in een andere rechtsvorm voortzet,
  - b) de desbetreffende Geldnemer melding doet van betalingsonmacht;
  - c) de desbetreffende Geldnemer (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt dan wel aan haar wordt verleend, dan wel verkeert in een toestand van te hebben opgehouden te betalen en bij aanbidding van een buitengerechtelijk akkoord aan een of meer van haarcrediteuren;
  - d) de desbetreffende Geldnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel hiertoe een aanvraag of een eigen aangifte wordt gedaan;
  - e) op zaken van de desbetreffende Geldnemer executoriaal beslag wordt gelegd, dan wel indien op zaken de desbetreffende Geldnemer conservatoir beslag wordt gelegd en dit beslag niet binnen 30 dagen is opgeheven, alsmede indien de desbetreffende Geldnemer op welke wijze dan ook het vrije beheer en/of de beschikking over een substantieel deel van haarvermogen verliest;
  - f) bij verlies, vernietiging, tenietgaan of vervallen, door welke oorzaak ook, dan wel dreiging daartoe, van enige ingevolge deze Overeenkomst ten behoeve van Geldgevers gestelde zekerheden, tenzij de eventueel daarvoor in de plaats tredende zekerheden (zoals een pandrecht op verzekeringspenningen) de rechtspositie van Geldgevers niet aantasten;
  - g) bij gebruik door de desbetreffende Geldnemer van de Hoofdsom voor een ander doel dan genoemd in artikel 2.3. van deze Overeenkomst;
  - h) zich een van de situaties als genoemd onder artikel 6.2 onder a t/m e voordoet ten aanzien van een derde voor wie de desbetreffende Geldnemer zich borg of garant heeft gesteld of zich anderszins verbonden of sterk gemaakt heeft of zekerheden heeft verstrekt.
- Artikel 7 Achterstelling
- 7.1. Geldnemers verklaren jegens Geldgevers dat de Geldlening als opgenomen in deze Overeenkomst niet is achtergesteld bij enig andere geldschuld van Geldnemers, met uitzondering van de schulden van Geldnemers terzake de hypothecaire geldlening bij de Bank en voor zover uit de wet niet anders zal voortvloeien. Ten aanzien van de hypothecaire geldlening bij de Bank geldt dat alle vorderingen uit hoofde van de Geldlening in deze Overeenkomst uitsluitend op de Onroerende Goederen verhaald kunnen worden nadat de vorderingen uit hoofde van het aan de hypothecaire geldlening (of daarvoor in de plaats tredende zekerheden met gelijke rang) gekoppelde recht van eerste hypotheek zijn voldaan.
- Artikel 8 Zekerheid stellen
- 8.1 Tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen van Geldnemers jegens Geldgevers, zullen Geldnemers op de Aanvangdatum ten behoeve van Geldgevers c.q. de Vennootschap een recht van hypotheek - tweede of hoger in rang - vestigen op de Onroerende Goederen.
- 8.2 Geldnemers zijn verplicht ter dekking van hun bestaande toekomstige verplichtingen aan Geldgevers op het eerste schriftelijke en met redenen omklede verzoek van de door Geldgevers verlangde en deze conveniërende (verdere) zekerheden te verschaffen aan Geldgevers.
- 8.3 Alle kosten verbonden aan de vestiging van de bedongen zekerheden zijn voor rekening van Geldnemers.
- 8.4 Geldnemers verplichten zich hierbij om mee te werken aan het vestigen van alle in de Overeenkomst bedongen zekerheden en geven voorts hierbij een onherroepelijke volmacht aan Geldgevers om alle in deze Overeenkomst bedongen zekerheden door middel van een authentieke of onderhandse akte te vestigen.
- Artikel 9 Geen zekerheid aan derden
- Behoudens het door Geldnemers ten behoeve van de Bank gevestigde recht van eerste hypotheek op de Onroerende Goederen en onverminderd het bepaalde in artikel 13, verbindt ieder van Geldnemers zich jegens Geldgevers om geen zekerheden aan derden te verstrekken terzake van schulden van welke aard dan ook, dan wel borgtochten aan te gaan of zich anderszins te verbinden of sterk te maken voor schulden van welke aard dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geldgevers, zolang ieder van Geldnemers uit hoofde van deze Overeenkomst enig bedrag aan Geldgevers verschuldigd is.
- Artikel 10 Overdracht rechten en vorderingen
- 10.1 Een Partij is uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij gerechtigd om haar rechten en/of vorderingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.



10.2 Totdat Geldnemers van al hun verplichtingen gekweten zijn uit hoofde van deze Overeenkomst (of andere overeenkomsten gesloten tussen Partijen in dit kader), kan de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland, die alle aandelen houdt in Geldnemers, deze niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geldgevers overdragen indien daardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders doorslaggevend wijzigt.

#### Artikel 11 Bewijskracht administratie

Tegenover Geldnemers strekt een door Geldgevers verstrekt uittreksel uit zijn administratie tot volledig bewijs, behoudens door Geldnemers geleverd tegenbewijs. Artikel

#### Artikel 12 Jaarrekening en informatieplicht

12.1 Ieder van Geldnemers stelt Geldgevers jaarlijks, uiterlijk 4 (vier) maanden na afsluiting van het boekjaar, in het bezit van een volgens bestendige gedragslijnen opgestelde Jaarrekening, bevattende een balans en winst- en verliesrekening en een toelichting, opgesteld door voor Geldgevers acceptabele deskundigen.

12.2 Gedurende een periode van 4 (vier) maanden na ontvangst van de Jaarrekening en/of de toelichting, kunnen Geldgevers schriftelijk bezwaar maken tegen de ter beschikking gestelde Jaarrekening. In geval van bezwaren tegen de ter beschikking gestelde Jaarrekening zullen Partijen met elkaar in overleg treden teneinde overeenstemming te bereiken over deze bezwaren. Indien Partijen niet binnen 14 (veertien) kalenderdagen, nadat de bezwaren schriftelijk aan Geldnemers kenbaar zijn gemaakt, tot overeenstemming komen over deze bezwaren, zullen zij gezamenlijk een externe deskundige verzoeken de bezwaren te beoordelen en daarover een bindend advies te geven. Indien Partijen binnen 5 (vijf) werkdagen geen overeenstemming kunnen bereiken met betrekking tot de aan te wijzen onafhankelijke deskundige, zal deze deskundige worden benoemd door de voorzitter van de Kamer van Koophandel waaronder Geldnemers vallen. De aldus benoemde deskundige zal alsdan binnen 6 (zes) weken een voor Partijen bindend advies ten aanzien van de betreffende Jaarrekening uitbrengen. Partijen zullen alle medewerking aan het voorgaande verlenen.

12.3 Ieder van Geldnemers verstrekt aan Geldgevers op eerste aanvraag alle inlichtingen, gegevens en bescheiden ten aanzien van Geldnemers en de Onroerende Goederen welke Geldgevers in redelijkheid nodig heeft. Daarnaast zal ieder van Geldnemers Geldgevers desgevraagd de gelegenheid geven de volledige administratie van Geldnemer in te zien en hem volledig inzicht te verstrekken in de financiële situatie van Geldnemer.

12.4 De kosten verbonden aan de rapportages en werkzaamheden in verband met de in artikel opgenomen informatieverplichting zijn voor rekening van ieder van Geldnemers, indien en voorzover deze redelijk zijn.

#### Artikel 13 Goedkeuring en informatieplicht

13.1 Geldnemers kunnen de volgende rechtshandelingen uitsluitend op voorstel van de Beheerder en na voorafgaande goedkeuring van de Vennootschap verrichten:

- a. het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de Onroerende Goederen;
- b. het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen met uitzondering van de voor de

bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;

- c. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan Geldnemers een bankkrediet van meer dan € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) wordt verleend, met uitzondering van het krediet verstrekt door de Bank;
- d. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan Geldnemers verleend bankkrediet en de gelden verstrekt in het kader van deze Overeenkomst;
- e. (des-)investeringen, indien daarmee een bedrag van meer dan € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) is gemoeid of, ongeacht het bedrag, deze (des-)investeringen betrekking hebben op de Onroerende Goederen.

13.2 Geldgevers hebben het recht zelf of door een accountant, zulks op eigen kosten, toezicht te houden op de handelingen van Geldnemers, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen van de boeken, brieven en verdere bescheiden van Geldnemers, waartoe zij het recht van toegang tot de kantoren, boeken en bescheiden van Geldnemers heeft. De aldus verkregen informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld en is alleen voor gebruik binnen het kader en in het belang van Geldnemers.

13.3 Geldnemers verbinden zich jegens de Vennootschap, om op voorstel van de Beheerder en na instemming door de Vennootschap, deel te nemen aan de zogenaamde 'pooling regeling' als verwoord in het prospectus opgesteld ten behoeve van (potentiële) commanditaire vennoten in de Vennootschap, Partijen genoegzaam bekend.

#### Artikel 14 Overige bepalingen

14.1 Het niet terstond uitoefenen van enig recht van Geldgevers, de Vennootschap of Geldnemers krachtens deze Overeenkomst zal in geen geval worden geacht te zijn een afstand van recht door Geldgevers of Geldnemers.

14.2 Wijzigingen van deze Overeenkomst of aanvullingen daarop zijn slechts geldig voor zover deze door Partijen schriftelijk zijn overeengekomen.

14.3 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

14.4 Alle kosten die voor Geldgevers opkomen in verband met het feit dat Geldnemers enige verplichting welke zij bij deze Overeenkomst op zich hebben genomen niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomen, zijn voor rekening van Geldnemers.

14.5 Behoudens voor zover expliciet anders bepaald in deze Overeenkomst, doen Partijen afstand van hun recht om gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 e.v. BW en/of deze Overeenkomst te vernietigen en/of te wijzigen op grond van artikel 3:49 e.v. en/of 6:228 - 230 BW of enige andere vernietigingsgrond voor zover rechtens mogelijk, en/of deze Overeenkomst te doen opzeggen.



14.6 Elke mededeling van de ene aan de andere Partij zal uitsluitend rechtsgeldig kunnen geschieden indien deze schriftelijk geschiedt per fax, per aangetekende brief met ontvangstbewijs of per koerier op het in de aanhef van deze Overeenkomst vermelde adressen. Partijen kunnen voornoemd adres wijzigen. Een dergelijke adreswijziging dient schriftelijk aan de andere Partijen te worden medegedeeld, bij gebreke waarvan mededelingen rechtsgeldig aan het laatst bekende adres kunnen worden verzonden.

14.7 Een mededeling als hiervoor bedoeld wordt geacht een Partij te hebben bereikt:

- i) indien verstuurd per koerier: de datum van aflevering op het adres van geadresseerde;
- ii) indien verstuurd per aangetekende brief: de datum als vermeld op het ontvangstbewijs;
- iii) indien verstuurd per fax: de datum van verzending.

Geldnemers dragen de in verband met de voorbereiding en de totstandkoming van deze Overeenkomst gemaakte kosten.

Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle uit deze Overeenkomst, of uit de overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, voortvloeiende geschillen zullen worden beslecht overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

ONDERTEKENINGSPAGINA

In verband met artikel 1 0.2, voor akkoord  
Stichting Vastgoedfondsen Duitsland



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 5 Concept Statuten Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

### STATUTEN Stichting Bewaarder

Heden, \*\*\*, verscheen voor mij, notaris met plaats van vestiging Groningen:  
als daartoe gevolmachtigd door het voltallige bestuur van de statutair te Groningen (feitelijk adres: Praediniussingel 27, 9711 AD Groningen, postadres: Verlengde Hereweg 174, 9722 AM Groningen) gevestigde stichting

**STICHTING BEWAARDER HANZEVAST VASTGOEDFONDSEN DUITSLAND**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Groningen sedert zesentwintig augustus tweeduizend vijf onder nummer 02089908, als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend dat.

De comparant - handelende als gemeld - verklaarde:

1. De stichting is opgericht bij akte op zeventien augustus tweeduizend vijf verleden voor mr. J.J. Lambeck, notaris te Groningen.
2. De statuten van de stichting zijn laatstelijk gewijzigd bij akte op drie oktober tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Lambeck.
3. Het bestuur van de stichting heeft in de bestuursvergadering van \*\*\* besloten de statuten van de stichting te wijzigen. In de bestuursvergadering is de comparant aangewezen om de akte van statutenwijziging te doen verlijden. De notulen van de bestuursvergadering worden aan deze akte gehecht.
4. De statuten van de stichting luiden vanaf heden als volgt:

### STATUTEN

#### Begripsbepalingen

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. Stichting: Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Groningen;
- b. Bestuur: het bestuur van de Stichting;
- c. Bewaarder: de Stichting, die als bewaarder conform de Wft van de Vennootschap of Vennootschappen zal optreden;
- d. Vennootschap: de bij akte aangegane commanditaire vennootschap(en) waarvoor de Stichting haar taken als Bewaarder uitoefent;
- e. Commanditaire Vennoot: de commanditaire vennoten van de desbetreffende Vennootschap;
- f. Beherend Vennoot: de rechtspersoon die als beherend vennoot van de desbetreffende Vennootschap zal optreden;
- g. Beheerder: de rechtspersoon die als beheerder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden op basis van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- h. Overeenkomst van Beheer en Bewaring: de overeenkomst van beheer en bewaring tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de Beheerder respectievelijk de Bewaarder voor de Vennootschap zal optreden als beheerder respectievelijk als bewaarder;
- i. Wft: de Wet op het financieel toezicht en/of aanverwante wetten of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

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

### NAAM EN ZETEL

#### Artikel 1

1. De Stichting is genaamd: Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland, hierna te noemen: de "Stichting".
2. De Stichting is gevestigd in de gemeente Groningen.

### DUUR

#### Artikel 2

De Stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

### DOEL

#### Artikel 3

1. De Stichting heeft ten doel: het optreden als Bewaarder in de zin van de Wft ten behoeve van de Vennootschappen, en in dat kader:
  - a. het innen van de inbreng van de Commanditaire Vennoten van de Vennootschappen;
  - b. het bewaren van de activa van de Vennootschappen in het belang van de Commanditaire Vennoten van de desbetreffende Vennootschappen, zulks met inachtneming van het in de Wft en het in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de betreffende Vennootschappen bepaalde;
  - c. het ten behoeve van de Vennootschappen verkrijgen van de door de Beheerder voorgedragen registergoederen of andere activa;
  - d. het aangaan van door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c bedoelde registergoederen of andere activa;
  - e. het op aanwijzing van de Beheerder vervreemden en/of verhuren van registergoederen;
  - f. het verdelen van het positieve resultaat van de desbetreffende Vennootschap en het liquidatiesaldo over de desbetreffende Commanditaire Vennoten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de desbetreffende Vennootschap en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de desbetreffende Vennootschap.
2. De Stichting treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Commanditaire Vennoten en oefent de rechten verbonden aan de in bewaring gegeven waarden uit in overeenstemming met de voorwaarden van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de desbetreffende Vennootschap.
3. De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.

### BESTUUR/EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

#### Artikel 4

1. a. Het Bestuur van de Stichting bestaat uit tenminste twee natuurlijke personen.
  - a. Het Bestuur van de Stichting bestaat uit tenminste twee natuurlijke personen.
  - b. Géén bestuurslid kan zijn:
    - een Commanditaire Vennoot;
    - hij, die de tweeënzeventig-jarige leeftijd heeft bereikt;
    - een bestuurslid van de Beherend Vennoot, direct dan wel indirect;
    - een bestuurslid van de Beheerder, direct dan wel indirect..
2. Het Bestuur vult zich aan door coöptatie.
3. Het Bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Eén bestuurslid kan meerdere functies in zich verenigen.
4. Mochten in het Bestuur om welke reden dan ook één of meer leden ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuursleden, of vormt het enig overblijvende bestuurslid, niettemin een bevoegd Bestuur, onverminderd de verplichting om zo spoedig mogelijk te voorzien in de vacature of vacatures.
5. Een bestuurslid defungeert:
  - a. door zijn overlijden;
  - b. door zijn aftreden;
  - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
  - d. door ontslag verleend door de bevoegde rechtbank in de gevallen in de wet voorzien; of



- e. door het bereiken van de tweeënzeventig jarige leeftijd, waarna hij in de eerstvolgende bestuursvergadering aftreedt;
  - f. indien en zodra één van de omstandigheden in dit artikel onder lid 1 sub b omschreven, zich voordoet;
  - g. (indien het Bestuur uit meer dan twee leden bestaat:) door zijn ontslag door het Bestuur, welk besluit slechts kan worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders.
6. De leden van het Bestuur genieten geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie in redelijkheid gemaakte kosten.

#### BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN

##### Artikel 5

1. Vergaderingen zullen telkenmale (doch tenminste éénmaal per jaar) worden gehouden wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het verzoek richt.  
Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft in dier voege dat de vergadering kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
2. De oproeping tot de vergadering geschiedt - behoudens het in lid 1 van dit artikel bepaalde - door de voorzitter ten minste zeven dagen tevoren, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend, door middel van oproepingsbrieven en/of oproeping per e-mail en/of oproeping per facsimile.
3. De oproeping als bedoeld in lid 2 vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
4. Indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen in een bestuursvergadering slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
6. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezigen, door de voorzitter van de vergadering daartoe aangezocht.  
De notulen worden vastgesteld en getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering en alsdan getekend door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering.
7. Het Bestuur kan ter vergadering alleen dan geldige besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurder laten vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan slechts voor één medebestuurder als gevolmachtigde optreden.
8. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk, per telefax of per enig ander elektronisch communicatiemiddel hun mening te uiten. De bescheiden waaruit van een zodanig besluit blijkt worden bij de notulen gevoegd.
9. Ieder bestuurslid heeft het recht op het uitbrengen van één (1) stem. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven komen alle bestuursbesluiten tot stand met

volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bestuursbesluiten strekkende tot:

- a. wijziging van de met de Beheerder en de Vennootschap gesloten Overeenkomst van Beheer en Bewaring van een Vennootschap;
  - b. gehele of gedeeltelijke beëindiging van de bewaring; kunnen slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zonder dat in het Bestuur enige vacature bestaat.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter van de desbetreffende vergadering een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigde aanwezigen dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
11. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Zij tellen wel mee ter bepaling van enig quorum.
12. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter van de desbetreffende vergadering omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
13. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter van de desbetreffende vergadering de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige, dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### BESTUURSBEVOEGDHEID

##### Artikel 6

1. Behoudens beperkingen volgens deze statuten, is het Bestuur belast met het besturen van de Stichting.
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 zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt, mits:
  - het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn; en
  - na voorafgaande voordracht van respectievelijk aanwijzing door de Beheerder.
3. Het Bestuur draagt zorg voor de inschrijving van de Stichting en van alle bestuursleden en de mutaties daarin in het handelsregister, beheerd door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen wiens gebied de Stichting haar statutaire zetel heeft.

#### VERTEGENWOORDIGING

##### Artikel 7

1. Het Bestuur vertegenwoordigt de Stichting, voor zover uit de wet of deze statuten niet anders voortvloeit.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
3. Het Bestuur kan besluiten tot het verlenen respectievelijk intrekken van een volmacht aan derden en/of bestuurders, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.
4. Ingeval van tegenstrijdig belang tussen de Stichting en een bestuurder van de Stichting, wordt de Stichting vertegenwoordigd door de overige bestuurders, met inachtneming van het



bepaalde in de leden 1 en 2. Indien de enig bestuurder van de stichting of alle bestuurders van de stichting een met de stichting tegenstrijdig belang heeft of hebben, wordt de stichting vertegenwoordigd door de persoon die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen. Zodanige persoon kan ook zijn de bestuurder te wiens aanzien het strijdig belang bestaat.

#### BOEKJAAR, JAARSTUKKEN EN BEWAARPLICHT

##### Artikel 8

1. Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de desbetreffende Vennootschap en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de betreffende Vennootschap.
3. Het Bestuur is, met inachtneming van de eisen die bij of krachtens de Wft worden gesteld, verplicht jaarlijks rekening houdende met de wettelijke termijnen zoals opgenomen in de bepalingen van de Vennootschap, een jaarrekening, een jaarverslag en de overige aan de jaarrekening en het jaarverslag toe te voegen gegevens van de Stichting op te maken en op papier te stellen respectievelijk openbaar te maken.
4. Het Bestuur benoemt een registeraccountant teneinde de balans en de staat van baten en lasten te controleren.
5. Het Bestuur is verplicht de in dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.
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 juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

#### STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING, FUSIE OF SPLITSING

##### Artikel 9

1. Het Bestuur is bevoegd de statuten van de Stichting te wijzigen, de Stichting te ontbinden dan wel te besluiten tot fusie of splitsing van de Stichting. Besluiten hiertoe moeten worden genomen met tenminste twee/derde meerderheid van de stemmen in een vergadering waarin tenminste drie/vierde van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is zonder dat in het Bestuur enige vacature bestaat. Een besluit tot statutenwijziging, tot ontbinding, fusie of splitsing van de Stichting behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Beheerder.
2. Statutenwijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. Ieder bestuurslid is afzonderlijk bevoegd zodanige akte te doen verlijden. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging alsmede de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het in artikel 6 lid 3 bedoelde handelsregister.
3. Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen voordat hetzij de door de Stichting in eigendom verworven activa ten titel van beëindiging van bewaring, met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de desbetreffende Vennootschappen, in eigendom zijn overgedragen aan de desbetreffende Vennootschappen, hetzij wederom ten titel van in

bewaringgeving zijn overgedragen aan een opvolgende bewaarder, als bedoeld in de betreffende voorwaarden, die alsdan de verplichting jegens de desbetreffende Commanditaire Vennoten zal dienen over te nemen.

Na ontbinding blijft de Stichting voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Ter vereffening van het vermogen van de ontbonden Stichting treden de bestuurders als zodanig op. De vereffenaars dragen zorg voor inschrijving van de ontbinding bij het in artikel 6 lid 3 bedoelde handelsregister. Een eventueel batig liquidatiesaldo zal worden uitgekeerd aan de desbetreffende Vennootschap, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de desbetreffende Vennootschap en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring van de desbetreffende Vennootschap.

5. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Stichting moeten worden bewaard gedurende zeven jaren na afloop van de vereffening door degene die hiertoe door het Bestuur als zodanig is aangewezen.

#### REGLEMENTEN

##### Artikel 10

1. Het Bestuur van de Stichting kan reglementen vaststellen.
2. Een reglement mag niet in strijd zijn met de wet of met deze statuten.
3. Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 9 overeenkomstige toepassing.

#### SLOTBEPALINGEN

##### Artikel 11

In alle gevallen, waarin noch de wet, noch deze statuten, noch de reglementen van de Stichting voorzien, beslist het Bestuur. De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 6 Ontwerp Overeenkomst Beheer en Bewaring

### OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING VASTGOEDFONDS HANZEVAST DUITSLAND 2 CV

Ondergetekenden:

1. STICHTING BEWAARDER HANZEVAST VASTGOEDFONDSEN, een stichting, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen;
2. HANZEVAST CAPITAL NV, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum;
3. VASTGOEDFONDS HANZEVAST DUITSLAND 2 CV, een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum, te dezen vertegenwoordigt door haar beherend venoot: Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV;

In aanmerking nemende dat:

- de Vennootschap wordt gevormd door de Vennoten, bestaande uit de Beherend Venoot en Commanditaire Vennoten;
- de Vennootschap, gezien haar doelstelling, kwalificeert als een beleggingsfonds in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft);
- de Beheerder de expertise en een administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de vennootschap beheertaken uit te voeren;
- de Beheerder en de Bewaarder van de Beherend Venoot en bij dezen volmacht verkrijgen voor het verrichten van de aan hen bij deze Overeenkomst opgedragen beheer- respectievelijk bewaartaken;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### DEFINITIES

#### Artikel 1

- Beheerder: de naamloze vennootschap Hanzevast capital NV, die als beheerder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden op basis van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- Beherend Venoot: de besloten vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV, die als beherend venoot van de Vennootschap zal optreden;
- Bewaarder: de Stichting die als bewaarder in de zin van de Wft van de Vennootschap zal optreden op basis van de Overeenkomst;
- Commanditaire Vennoten: de commanditaire vennoten die participeren in de Vennootschap;
- Fondsvermogen: de tot Vennootschap in economische en tot de Bewaarder in juridische eigendom behorende activa inclusief neven/ en zekerheidsrechten;
- Overeenkomst: deze overeenkomst van beheer en bewaring tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Vennootschap;
- Noord Nederlandse Trust Maatschappij B.V.: de vennootschap waaraan de Beheerder (een deel van) haar administratieve taken heeft uitbesteed;
- Participaties: de evenredige delen waarin de gerechtigdheid van de Commanditaire Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap is verdeeld, gelijk aan het aantal malen waarin het vermogen van de Vennootschap bij haar oprichting kan worden verdeeld in eenheden van € 5.000,-; Een inbreng van vijfduizend euro (€ 5.000,00) wordt aangeduid als één Participatie;
- Prospectus: het prospectus behorende bij de Vennootschap;
- Register: het register van Participaties als bedoeld in artikel 7 van de Vennootschapsovereenkomst;
- Vennootschap: de bij akte van \*\* aangegane commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV

- Vennootschapsovereenkomst: de akte waarmee Vennootschap is opgericht;
- Vennoten: de Beherend Venoot en de Commanditaire Vennoten
- Wft: de Wet op het financieel toezicht en/of aanverwante regelgeving en/of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

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

### DUUR

#### Artikel 2

Deze Overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

### BEHEER EN BEWARING

#### Artikel 3

Het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen van de Vennootschap geschiedt onder de in deze Overeenkomst neergelegde voorwaarden en met inachtneming van de dwingendrechtelijk voorgeschreven wettelijke en op de wet gebaseerd bepalingen.

### WERKZAAMHEDEN BEWAARDER

#### Artikel 4

1. De Bewaarder draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Vennootschapsovereenkomst en het Prospectus zorg voor de bewaring van het vermogen van de Vennootschap ter verzevenlijking van het doel van de Vennootschap en verricht in dat verband onder andere de volgende handelingen:
  - a. het innen van de bedragen die de Commanditaire Vennoten dienen in te brengen in de Vennootschap en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die gelden;
  - b. het op aangeven van Beheerder beschikken over de activa uit het Fondsvermogen;
  - c. het op aangeven van de Beheerder doen van (tussentijdse) uitkeringen op Participaties, en het verdelen van het liquidatiesaldo, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Vennootschapsovereenkomst;
  - d. het aanleggen en bijhouden van het Register, waarbij het Register wordt geactualiseerd na iedere toekenning en overdracht van Participaties;
  - e. het voor iedere Venoot ter inzage leggen van het Register, ter hare kantore dan wel op enig andere door haar aan te wijzen locatie;
  - f. het ondertekenen van de bewijzen van deelneming, indien bewijzen van deelneming worden afgegeven;
  - g. indien wijziging van de Vennootschapsovereenkomst door de Bewaarder wenselijk wordt geacht, het uitoefenen van haar recht uit artikel 15 van de Vennootschapsovereenkomst tot het doen van een gezamenlijk voorstel tot wijziging van de Vennootschapsovereenkomst.
2. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Commanditaire Vennoten.
3. De Bewaarder is naar Nederlands recht jegens de Commanditaire Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet- nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd. Iedere andere aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens de Vennoten is uitgesloten.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel is de Bewaarder bevoegd zijn taken uit hoofde van deze overeenkomst te delegeren aan derden.





5. De Vennoten doen onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van hun recht om eventuele claims te verhalen op het vermogen dat door de Bewaarder wordt gehouden ten behoeve van andere fondsen dan de Vennootschap .

#### WERKZAAMHEDEN BEHEERDER

##### Artikel 5

1. De Beheerder draagt overeenkomstig haar doelstelling en in opdracht en in naam van de Beherend Venoot, en met inachtneming van de bepalingen van de Vennootschapsovereenkomst en het Prospectus zorg voor onder andere de volgende handelingen:
  - a. het verzorgen van het beheer over het Fondsvermogen. Voor zover noodzakelijk zal de Beheerder voor de uitvoering van deze taken gebruik maken van een door de Bewaarder te verstrekken volmacht;
  - b. het opstellen van de financiële gegevens van de Vennootschap zoals beschreven in artikel 13 van de Vennootschapsovereenkomst;
  - c. het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
  - d. het opstellen van een jaarlijkse begroting van de Vennootschap en de (half)jaarstukken als bedoeld in art. 13 van de Vennootschapsovereenkomst;
  - e. het opstellen van de intrinsieke waarde van de Participaties voor zover dat op grond van de Wft en aanverwante wetten wordt vereist met inachtneming van de waarderingmethoden zoals vermeld in het Prospectus. Voor de vaststelling van de waarde van een Participatie wordt het aantal door de Vennootschap ingekochte Participaties buiten beschouwing ;
  - f. het verstrekken van informatie over de gang van zaken bij de Vennootschap, van noodzakelijke gegevens aan de accountant van de Vennootschap en van inlichtingen omtrent de Vennootschap aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties dienen te worden verstrekt; en
  - g. het optreden als vereffenaar van de Vennootschap, zulks voor rekening van de Vennootschap. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Vennootschap.
2. De Beheerder is jegens de Vennoten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.
3. De Beheerder is bevoegd zijn taken uit hoofde van deze voorwaarden te delegeren aan derden niet zijnde de Bewaarder.

#### BEHEERVERGOEDINGEN EN VERGOEDING BEWAARDER

##### Artikel 6

1. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Vennootschap aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen van 3,5% over de netto huuropbrengsten van de Objecten. De Vennootschap jaarlijks een vaste vergoeding voldoen van € 27.500 per jaar aan de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV voor de werkzaamheden die Beheerder aan deze vennootschap heeft uitbesteed. De vaste vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex, zulks voor het eerst op 1 januari 2009. Algehele afrekening over een bepaald boekjaar toekomstige vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de jaarstukken. De Vennootschap zal de door de Bewaarder gemaakte interne en externe kosten vergoeden.
2. De vergoedingen verschuldigd door de Vennootschap uit hoofde van deze Overeenkomst, zullen worden voldaan zonder dat de Vennootschap en/of de Bewaarder daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.

3. Alle genoemde kosten en vergoedingen verschuldigd door de Vennootschap uit hoofde van deze Overeenkomst, worden –voor zover van toepassing- vermeerderd met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.

#### ADMINISTRATIE BEHEERDER EN BEWAARDER

##### Artikel 7

1. De Beheerder zal met de Bewaarder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de administratieve werkzaamheden waarbij kan worden overeengekomen dat de Beheerder een aantal werkzaamheden zal verrichten ten behoeve van de Bewaarder.
2. Alle door de Beheerder, in haar hoedanigheid van Beheerder in de zin van de Wft, te ontvangen bedragen zullen door de Beheerder rechtstreeks worden ontvangen op een rekening ten name van de Bewaarder. De Bewaarder verleent hierbij de Beheerder ter regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, volmacht om over de bankrekening te beschikken, met dien verstande dat de Beheerder in enig jaar maximaal kan beschikken over het bedrag vermeld in de begroting van dat jaar. De Beheerder verklaart hierbij ten opzichte van de Bewaarder, dat hij zal beschikken over deze gelden ter regelmatige uitoefening van de beheerfunctie van Beheerder. Indien gedurende het jaar mocht blijken dat de begroting niet toereikend is voor de Beheerder om zijn beheerstaak adequaat uit te voeren, zullen de Beheerder en de Bewaarder tezamen de begroting aanpassen en opnieuw vaststellen.
3. Het beschikken over en het leveren van de ten name van de Bewaarder voor de Vennootschap geadmistriceerde vermogensbestanddelen geschiedt door de Beheerder in naam van de Beherend Venoot en de Bewaarder gezamenlijk, door middel van een getekende opdracht of volmacht
4. De Bewaarder geeft de in bewaring gegeven vermogensbestanddelen slechts af tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

#### TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTER

##### Artikel 8

1. Deze Overeenkomst is onderworpen aan Nederland recht.
2. Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Overeenkomst, zullen worden beslecht overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

#### ONDERTEKENINGSPAGINA



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 7 Samenvatting taxatieverslagen

### Dortmund, Emil Figgestrasse 87/Hauert 4

Taxateur	DTZ Zadelhoff Valuations
Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital nv
Verkoper	ISD Software GmbH
Doel	financiering
Peildatum	14 januari 2008
Type object	kantoor
Oppervlakte	4.902 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1993
Erfpacht / eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	goed, 121 binnen
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 585.825,- per jaar
Resterende looptijd	9,07 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde  
Onderhandse verkoopwaarde EUR 8.360.000,- v.o.n.  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)  
T24046/14 januari 2008

### Dortmund, Heinrich Hertzstrasse 6&9

Taxateur	DTZ Zadelhoff Valuations
Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital nv
Verkoper	Johann Freundlieb GmbH & Co
Doel	financiering
Peildatum	1 december 2007
Type object	kantoor
Oppervlakte	4.335 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1998
Erfpacht / eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid auto	goed
Bereikbaarheid ov	goed
Parkeren	goed, 138 in garage
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 455.201,- per jaar
Resterende looptijd	7,16 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde  
Onderhandse verkoopwaarde EUR 6.690.000,- k.k.  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)  
T24047 / 14 januari 2008

### Wiesbaden, Kreuzberger Ring 58

Taxateur	DTZ Zadelhoff Valuations
Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital nv
Verkoper	HIM GmbH
Doel	financiering
Peildatum	1 december 2007
Type object	kantoor
Oppervlakte	3.841 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1991
Erfpacht / eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid auto	goed
Bereikbaarheid ov	prima
Parkeren	32 parkeerplaatsen ondergronds en 10 buiten voor bezoekers
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 342.933,- per jaar
Resterende looptijd	1,83 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde  
Onderhandse verkoopwaarde EUR 4.245.000,- k.k.  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)  
T24883/5 maart 2008

### Osnabrück, Hans Wunderlichstrasse 8

Taxateur	DTZ Zadelhoff Valuations
Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital nv
Verkoper	Herrn R. Budke-Homburg Herrn S. Michels Herrn T. Echelshoff
Doel	financiering
Peildatum	1 augustus 2008
Type object	kantoor in aanbouw
Oppervlakte	2.255 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2008
Erfpacht / eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	121 plaatsen op terrein buiten
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 248.228,- per jaar
Resterende looptijd	10,00 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde  
Onderhandse verkoopwaarde EUR 3.630.000,- k.k.  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)  
T24884 / 5 maart 2008



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

---

### **Bremen, Am Fallturm 9**

Taxateur	DTZ Zadelhoff Valuations
Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital nv
Verkoer	HMS Mühlbacher KG
Doel	financiering
Peildatum	1 maart 2008
Type object	kantoor
Oppervlakte	2.401 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1991
Erfpacht / eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	26 parkeerplaatsen op binnenterrein
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 223.000,- per jaar
Resterende looptijd	4,43 jaar (gemiddeld)

#### Getaxeerde waarde

Onderhandse verkoopwaarde EUR 3.040.000,- k.k.  
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)  
T24881 /5 maart 2008



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 8 Registratiedocument

### Hanzevast capital nv

#### Inleiding

Dit document is het registratiedocument van Hanzevast capital nv (hierna: Hanzevast capital) als beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 4:48 van de Wft op het financieel toezicht (Wft). In dit document zijn de gegevens opgenomen zoals vereist in bijlage D van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

#### I Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder.

Hanzevast capital heeft een vergunning ex artikel 2:67 Wft om als beheerder van beleggingsinstellingen op te treden en beschikt voorts over een vergunning ex artikel 2:99 van de Wft terzake van het verlenen van beleggingsdiensten als bedoeld onder artikel 1:1 Wft; definitie "verlenen van een beleggingsdienst", onder sub b en e.

De (voorgenomen) activiteiten van Hanzevast capital bestaan uit het beheren en/of aanbieden van Participaties in:

- vastgoedbeleggingsinstellingen;
- scheepsfondsen;
- aandelenfondsen;
- "private equity" beleggingsinstellingen.

Hanzevast capital beheert een groot aantal maatschappen en CV's in vastgoed, schepen en private equity.

#### II Gegevens betreffende de personen die het beleid bepalen van Hanzevast capital.

De personen die het dagelijkse beleid van Hanzevast capital bepalen zijn:

- de heer drs. J.H. Wolters;
  - de heer mr. N.A.J. Broeijer.
- Met ingang van 1 maart 2007 gelden de navolgende personen als medebeleidsbepalers van Hanzevast capital:
- de heer drs. J.H. Wolters als bestuurder van Hanzevast management BV (bestuurder van Hanzevast capital BV), Hanzevast holding BV en de Stichting Administratiekantoor Zonneborg BV;
  - J. Kerkhof, als bestuurder van Hanzevast management BV (bestuurder van Hanzevast capital BV), Zonneborg BV en de Stichting Administratiekantoor Zonneborg BV
  - De heer R. van den Berg als bestuurder van Hanzevast management BV (bestuurder van Hanzevast capital BV) en Hanzevast holding BV.

De Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen is de bewaarder van de door Hanzevast capital beheerde vastgoed beleggingsfondsen. De personen die het dagelijks beleid bepalen van de Stichting zijn:

- de heer P. Louwaard;
- de heer H. Steenhuis;
- de heer W. Kooi.

De Stichting Bewaring Hanzevast Omnifund is de bewaarder van de door Hanzevast capital beheerde effecten beleggingsfondsen. De personen die het dagelijks beleid bepalen van de Stichting zijn:

- de heer P. Louwaard;
- de heer H. Steenhuis;
- de heer W. Kooi.

De Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland is de bewaarder van de door Hanzevast capital beheerde vastgoed beleggingsfondsen welke (middellijk) investeren in onroerende zaken in Duitsland. De personen die het dagelijks beleid bepalen van de Stichting zijn:

- de heer P. Louwaard;
- de heer H. Steenhuis;
- de heer W. Kooi.

#### III Algemene gegevens betreffende de beheerder en de bewaarders.

Beheerder:	Hanzevast capital nv
Naam:	naamloze vennootschap
Rechtsvorm:	Hilversum
Statutaire zetel:	Hilversum
Oprichtingsdatum:	9 januari 1998
Nummer van inschrijving KvK:	Gooi en Eemland, nr. 32067248
Plaats inschrijving:	Hilversum

De aandeelhouders van Hanzevast capital nv zijn:

Hanzevast capital BV 92,5 %  
Laska Beheer BV 7,5 %

#### Bewaarder I

Naam:	Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen
Rechtsvorm:	Stichting
Statutaire zetel:	Groningen
Oprichtingsdatum:	17 augustus 2005
Nummer van inschrijving KvK:	Groningen, nr. 02089908
Plaats inschrijving:	Groningen

De Bewaarder heeft als doel het ten titel van bewaring verwerven van eigendom van onroerende zaken van commanditaire vennootschappen die door de Beheerder in de zin van de Wft worden geïnitieerd en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords. De Bewaarder heeft drie bestuurders, te weten een voorzitter en een secretaris / penningmeester. De Bewaarder en haar bestuurders zijn onafhankelijk.

#### Bewaarder II

Naam:	Stichting Bewaring Omnifund
Rechtsvorm:	Stichting
Statutaire zetel:	Groningen
Oprichtingsdatum:	10 juni 2003
Nummer van inschrijving KvK:	Groningen, nr. 02080915
Plaats inschrijving:	Groningen

De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd en heeft ten doel:

- het optreden als bewaarder van beleggingsfondsen, waaronder mede begrepen het voor rekening en risico van Participanten in de desbetreffende beleggingsfondsen bewaren en (doen) administreren van effecten en andere goederen;
- het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder mede begrepen het bezwaren van de onder a. genoemde goederen en het aangaan van verplichtingen.
- de Stichting zal zich onthouden van andere dan in lid 1 genoemde activiteiten en zal zich met name onthouden van activiteiten die voor haarzelf enig commercieel risico meebrengen.



De Bewaarder heeft drie bestuurders, te weten een voorzitter en een secretaris / penningmeester. De Bewaarder en haar bestuurders zijn onafhankelijk.

### **Bewaarder III**

Naam:	Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland
Rechtsvorm:	Stichting
Statutaire zetel:	Groningen
Oprichtingsdatum:	19 april 2007
Nummer van inschrijving KvK	Groningen, nr. 02098471
Plaats inschrijving:	Groningen

De Stichting is opgericht voor onbepaalde tijd en heeft ten doel:

- het optreden als bewaarder van beleggingsfondsen, waaronder mede begrepen het voor rekening en risico van Participanten in de desbetreffende beleggingsfondsen bewaren en (doen) administreren van effecten;
- het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder mede begrepen het bezwaren van de onder a. vermelde goederen en het aangaan van verplichtingen.

De Bewaarder heeft drie bestuurders, te weten een voorzitter en een secretaris / penningmeester. De Bewaarder en haar bestuurders zijn onafhankelijk.

### **IV Financiële gegevens over de beheerder en bewaarders**

Accountantsverklaring inzake jaarrekening Beheerder en Bewaarders: Als bijlagen zijn verklaringen opgenomen van de accountant van Hanzevast capital en de Bewaarders overeenkomstig 3:53 en 3:57 Wft.

### **V Gegevens betreffende informatievervalsing**

Hanzevast capital verschaft tevens gegevens via haar website [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).

Er wordt vier maal per jaar periodiek informatie aan de beleggers verschaft. Hanzevast capital maakt een jaarrekening binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar op. Hanzevast capital maakt de halfjaarverslagen binnen twee weken na het verstrijken van het half jaar op. De Bewaarder maakt een jaarrekening binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar op. De bewaarder maakt de halfjaarverslagen binnen twee weken na het verstrijken van het half jaar op. De statuten, de jaarrekening en het jaarverslag van Hanzevast capital (tevens halfjaarverslag laatstgenoemde), de Stichting Bewaring MPC Omnifund, de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen en de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland liggen ter inzage en zijn kostenloos verkrijgbaar op het kantoor van de Beheerder.

### **VI Gegevens betreffende vervanging van de beheerder of de bewaarder**

Ten aanzien van Vastgoedfonds MPC Holland 61 CV Indien Beheerder of de Bewaarder te kennen geeft voornemens te zijn haar functie neer te leggen, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten van de betreffende beleggingsinstelling worden gehouden om in de benoeming van een nieuwe Beheerder of Bewaarder te voorzien, een en ander conform artikel 8 van de betreffende overeenkomst van beheer en bewaring.

Ten aanzien van de fondsen MPC Omnifund, Global Equity V en VI. Indien de Beheerder of Bewaarder zijn functie als Beheerder respectievelijk Bewaarder op grond van het in artikel 18 bepaalde wil of moet beëindigen, zal binnen vier weken nadat dit is gebleken een vergadering van Participanten worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk Bewaarder. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

Ten aanzien van de fondsen MPC Private Equityfondsen Global 8 CV, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV, Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 CV en het voorgenomen Fonds Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV. Indien de Beheerder of de Bewaarder zijn functie als Beheerder respectievelijk Bewaarder op grond van het in artikel 13 bepaalde wil of moet beëindigen, zal binnen vier weken nadat dit is gebleken een vergadering van Vennoten worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk Bewaarder. Van de vervanging wordt aan alle Vennoten mededeling gedaan. Indien niet binnen tien weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Bewaarder zijn functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Bewaarder is benoemd, is de Vennotenschap ontbonden en wordt deze vereffend overeenkomstig het bepaalde in artikel 22, tenzij de vergadering van Vennoten besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

Hanzevast capital verklaart dat zij van een verzoek tot intrekking van haar vergunning als Beheerder in de zin van de Wft mededeling zal doen aan het adres van de beleggers of in ten minste één landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op haar website.

De accountantsverklaringen in het kader van art. 3:53 en 3:57 van de Wft betreffende de beheerder en Bewaarders, treft u met het registratiedocument aan op onze website [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl).



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 9 Definities

### DEFINITIES

In deze lijst worden enkele begrippen gedefinieerd die in dit prospectus met een hoofdletter beginnen, zodat u ze eenvoudig kunt herkennen.

#### Beheerder

Hanzevast capital nv, in het kader van toestemming van de AFM om als Beheerder op te treden in de zin van de Wet op het financieel toezicht artikel 2:67

#### Beherend Venoot

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV

#### Beschouwingsperiode

De periode waarover wordt geprognosticeerd: ruim 10 jaar. Dit staat los van de werkelijke looptijd van het Fonds (in beginsel onbeperkt).

#### Bruto aanvangsrendement

Bruto huurinkomsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs vermeerderd met kosten koper van de Objecten.

#### Bruto huurinkomsten

De theoretische jaarhuur bij volledige verhuur van de Objecten. Deze dient gelijk te zijn aan de kale huurinkomsten waarvoor huurovereenkomsten zijn afgesloten, vermeerderd met voor de niet-verhuurde m<sup>2</sup> de markthuurwaarde van de leegstand en/of de huurwaarde waarvoor huurgaranties zijn verstrekt.

#### Commanditaire Venoot

Participant in het Fonds die geen beheerdaden verricht.

#### Direct Rendement (enkelvoudig)/Rendementsuitkeringen

De contante uitkering aan de belegger in enig jaar uit het exploitatie-resultaat, gedeeld door de inleg van de belegger, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage.

#### Fonds

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV (= de instelling die de Participaties uitgeeft)

#### Hanzevast capital

Hanzevast capital nv (= initiatiefnemer van het Fonds)

#### Indirect Rendement (enkelvoudig)/ Verkoopwinst

De contante uitkering aan de belegger uit het netto verkoopresultaat van verkoop van de Objecten, gedeeld door de inleg van de belegger, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage.

#### Internal Rate of Return (IRR)

Betreft de interne rentevoet en is het rendement waarbij de contante waarde van de uitgaven gelijk is aan de contante waarde van de inkomsten. De IRR houdt in tegenstelling tot het directe en de indirecte rendement wel rekening met het tijdstip waarop de uitgaven en de inkomsten (waaronder de verkoopwinst) plaatsvinden.

#### Kapitalisatiefactor

De koopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de bruto huurinkomsten. Bij verkoop worden de huurinkomsten genomen van het eerstvolgende jaar na verkoop.

#### Object(en)

De te verwerven onroerende zaken voor Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV, bestaande uit de gebouwen, de grond, de gebruiksrechten en de bijbehorende parkeerplaatsen.

#### Participatie

Onder één Participatie wordt in dit prospectus drie reguliere Participaties verstaan groot EUR 5.000 als bedoeld in artikel 1 van de CV Overeenkomst.

#### Participant

De deelnemer in het Fonds. De Participant is een Commanditaire Venoot.

#### Rentekosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen, de kosten van derivaten, van de vergoeding voor een al dan niet winstdelende obligatielening.

#### Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland (STV)

#### Total Expense Ratio

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en fondskosten) (exclusief rentekosten) van het Fonds gedeeld worden door de (gemiddelde) intrinsieke waarde (beiden) berekend over de looptijd van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze ratio geeft informatie over de kostenstructuur van het Fonds.

#### Totaal Rendement

Direc en indirect rendement samen.

#### Vennoten

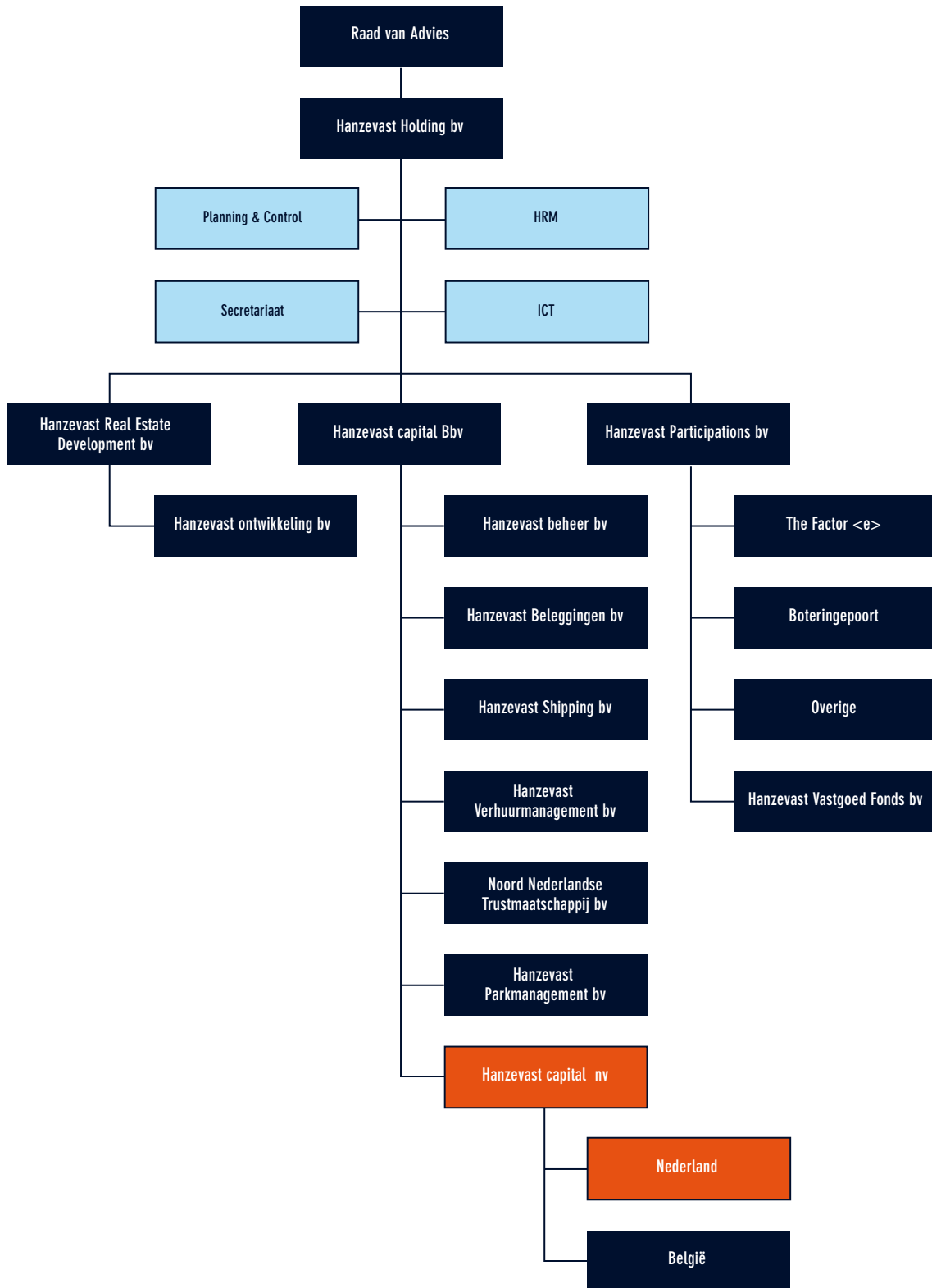
Beherend Venoot samen met Commanditaire Vennoten (= oprichters van het Fonds).

#### VVO

Verhuurbaar vloer oppervlak



## Bijlage 10 Organogram Hanzevast Groep





## Bijlage 11 Leeswijzer STV

### LEESWIJZER: Prospectus Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV\*

Onderwerpen		vindplaats
<b>Algemeen</b>	Aanbieder/beheerder heeft een gedragscode Brief van de toetsing door de STV De onderdelen waarop de leeswijzer/prospectus afwijkt	H3 Bijlage 11 nvt
<b>Propositie</b>	Doel Kenmerken investering Soort vastgoed en locatie Looptijd	H7.2 H2 H5 H1
<b>Risico</b>	Risicofactoren Lock-up risico voor de belegger	H3 H3
<b>Financiële kenmerken</b>	De fondsinvestering Taxatierapport Aangekocht van verbonden partijen Kenmerken van de financiering van het fonds Kenmerken van het eigen vermogen van het fonds Kenmerken van de lening Kostenstructuur Vergoedingen initiatiefnemer/beheerder en verbonden partijen	Tabel 6.1 Bijlage 6 H5 H6,1 H6,1 H6 Tabel 6.2/H6.1 idem
<b>Rendementen</b>	Exploitatie prognose (uitgangspunten en berekening) Exit scenario (uitgangspunten en berekening) Het rendement (onderbouwing + gevoeligheidsanalyse) Rendementsbepalende factoren (aannames) Accountantsverklaring	Tabel 6.2 nvt H6.2 H6.2 H8
<b>Overige informatie</b>	Resultaatverdeling en uitkeringen Verslaglegging en jaarvergadering	H6.2 H7.2
<b>Risico</b>	Risicofactoren Lock-up risico voor de belegger	H2 H2
<b>De beleggingen/ontwikkeling</b>	De regionale/nationale (vastgoed) markt De lokale vastgoedmarkt De Vastgoedobjecten aangekocht, te ontwikkelen of nog aan te kopen	H4 H5 H5
<b>Juridische kenmerken</b>	Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen) Mate van zeggenschap door de belegger Toezicht op het fonds (corporate governance) Toezich AFM	schema 7,1 H7 Bijlage 3 H3
<b>Fiscaliteit</b>	Belastingdruk Belastingaangifte	H7C H7E
<b>De aanbieder/beheerder en de Partners</b>	Deskundigheid bestuurders Mandaat bestuurders en beheerders Toezichhouders en hun verantwoordelijkheden Track record Klachten en geschillen regeling	Bijlage 2 H3 H3 Bijlage 1 & Tabel 3.1 H3
<b>Beheerder en bewaarder</b>	Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder Overeenkomst van beheer en bewaring	Bijlage 3 & 5 Bijlage 6
<b>Deelname</b>	Verhandelbaarheid van de participaties/schuldpapieren Procedure	H7 H9
<b>Begrippenkader</b>		Bijlage 9

\* Op basis van de richtlijnen afgegeven door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen van november 2007.  
Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.





Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

## Bijlage 12 STV Brief bij de toetsing van het prospectus



Hanzevast Capital N.V.  
Ter attentie van de heer J.H. Wolters  
Postbus 239  
1200 AE Hilversum

Geachte heer Wolters,

Op Uw verzoek hebben wij het prospectus gedateerd 7 mei 2008, door u te verspreiden in verband met de beoogde uitgifte door Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV van 724 participaties van € 15.000 per participatie (exclusief 3% emissiekosten), wat neer komt op een op een bedrag van € 10.860.000, getoetst aan de "STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed" (hierna genoemd: "STV Standaarden").

De inhoud, strekking en de reikwijdte van de STV Standaarden en de toetsing daarvan zijn opgenomen en nader uiteengezet in de bijlage bij deze brief. Deze bijlage, waarvan de inhoud ook integraal is opgenomen op de website van de STV ([www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl/register/beoordelingen](http://www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl/register/beoordelingen)), vormt een integraal onderdeel van deze brief. Wij raden daarom de gebruiker van deze brief met klem aan om van de inhoud van de bijlage kennis te nemen. STV is een zelfregulerende organisatie en haar werkzaamheden zijn niet gebaseerd op wettelijke bevoegdheden of grondslagen.

Uitsluitend de directie van Hanzevast Capital N.V. is ervoor verantwoordelijk dat de informatie verstrekt in het prospectus overeenstemt met de werkelijkheid en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding, de inhoud of strekking van het aanbod zoals dat is verwoord in het prospectus, zou kunnen wijzigen. De verantwoordelijkheid van de STV betreft de toetsing van vorengenoemde prospectus aan de STV Standaarden en is daartoe beperkt.

Hierbij delen wij u mede dat wij, op grond van onze werkzaamheden, van oordeel zijn dat het prospectus van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV voldoet aan de STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed, over de in het prospectus beschreven aanbieding van de belegging, echter met de volgende opmerking:

In de STV Standaarden (hoofdstuk "Financiële kenmerken en rendementen", paragrafen 7 en 8) staat vermeld dat in een prospectus een exit prognose dient te zijn opgenomen, met een uiteenzetting van de daarbij gehanteerde aannames. Deze ontbreekt echter in het vorengenoemde prospectus. Hanzevast Capital N.V. heeft er voor gekozen om zich bij de vastgoedfondsen die zij structureert alleen het directe rendement te kwantificeren en te onderbouwen en niet het zgn. indirecte rendement (verkoopwinst) omdat dit naar haar oordeel met te veel onvoorspelbare en onbekende variabelen is omgeven, zoals daar onder andere zijn: moment van feitelijke verkopen, cyclus van de vastgoedmarkt op dat moment, vraag- en aanbod ontwikkeling in de desbetreffende submarkt, het economische sentiment (conjunctuur), staat van het pand (bezettingsgraad), hoogte van de (her)financieringsrente e.d. waarmee een eventuele bij aanvang reeds geprognosticeerde toekomstige verkoopwinst volgens Hanzevast Capital N.V. niet betrouwbaar te onderbouwen is.

Wij geven U toestemming om deze brief als onderdeel van vorengenoemde prospectus te verspreiden met dien verstande dat zulks alleen mag geschieden door integrale weergave van deze brief. Deze brief zullen wij ook tegelijk met de verzending aan u publiceren op de website van de STV.

Hoogachtend,

*Stichting Transparantie Vastgoedfondsen*

Datum: 7 mei 2008



Vastgoedfonds Hanzevast  
Duitsland 2 CV

---



INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER

Hanzevast capital nv  
Utrechtseweg 47  
1213 TL Hilversum

Postbus 239  
1200 AE Hilversum

tel (035) 523 24 00  
fax (035) 523 24 09  
e-mail: [info@hanzevastcapital.nl](mailto:info@hanzevastcapital.nl)  
internet: [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl)