

Vastgoedfonds Hanzevast
Duitsland 1 CV

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 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
internet: www.hanzevastcapital.nl





© 5 juli 2007. 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

1. Samenvatting	3
2. Risicofactoren	6
3. Over de initiatiefnemer	9
4. De Duitse Vastgoedmarkt	11
4.1 Economie	11
4.2 Vastgoedmarkt	12
5. De Objecten	13
5.1 Hamburg, Jungestrassse 10/Bürgerweide 4	13
5.2 Münster, Johann-Krane-Weg 41	18
5.3 Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14	20
6. Financiële uitgangspunten en prognose	22
6.1 Fondsinvestering en –financiering	22
6.2 Exploitatieprognose	24
7. Fiscale en juridische aspecten	28
7.1 Fiscale aspecten	28
7.2 Juridische aspecten	30
8. Verklaringen	39
8.1 Accountantsverklaring	39
8.2 Verklaring taxateur	40
8.3 Verklaring Hanzevast capital	40
8.4 Verklaring Bewaarder	41
9 Deelnameprocedure	42
Bijlage 1 Overzicht Hanzevast vastgoedfondsen	44
Bijlage 2 Curriculum Vitae bestuurders	45
Bijlage 3 Ontwerp CV-akte Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV	46
Bijlage 4 Ontwerp Leenovereenkomst	53
Bijlage 5 Statuten Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland	58
Bijlage 6 Ontwerp Overeenkomst van Beheer en Bewaring	61
Bijlage 7 Samenvatting taxatieverslagen	64
Bijlage 8 Registratiedocument	65
Bijlage 9 Definities en adressen	67



1. Samenvatting

In dit prospectus informeren wij u over Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 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 9 integraal deel uitmaken. Wij adviseren u het gehele prospectus aandachtig te lezen alvorens u besluit deel te nemen. In bijlage 9 van dit prospectus zijn enkele begrippen gedefinieerd. In dit prospectus beginnen de begrippen met een hoofdletter zodat u ze eenvoudig 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 1 CV belegt u middellijk in een goed gespreide vastgoedportefeuille, bestaande uit drie courante en langjarig verhuurde kantoorgebouwen gelegen in drie conjunctuursterke steden in Duitsland. De combinatie van een scherpe inkoopprijs met zorgvuldig vastgoedbeheer, maakt een prognoserendement van 8,7%¹ per jaar mogelijk. Het resultaat ten gevolge van de verkoop op termijn is nadrukkelijk niet meegenomen in dit rendement. De geprognoseerde rendementsuitkering loopt op van 7% per jaar in het eerste jaar tot 8,5% in jaar tien. In Nederland beperkt zich de heffing tot de vermogensrendementsheffing (1,2% op dit moment)².

Waarom Duitsland

De economie in Duitsland liet in 2006 de krachtigste groei zien sinds 1999/2000 en blijft zich naar verwachting krachtig ontwikkelen³.

Deze ontwikkelingen worden gestimuleerd door een gunstige conjunctuur wereldwijd, een sterke groei in de Eurozone en een positieve stemming op de financiële markten. De arbeidsmarkt profiteert hier in toenemende mate van. Dat stimuleert de vraag naar werknemers in met name de dienstensector. Dit heeft tot gevolg dat de ruimtebehoefte van bedrijven verder toeneemt. De vraag naar kantoren stijgt navenant.

In recent vergelijkend onderzoek naar de belangrijke vastgoedmarkten van Europa laten Duitse steden een gunstige verhouding zien tussen risico en rendement⁴. Het geïnvesteerd vermogen in vastgoed is dientengevolge in 2006 ten opzichte van 2005 dan ook toegenomen van € 20,5 miljard naar € 49,5 miljard⁵, meer dan een verdubbeling. De investeringen in de kantorenmarkt hadden hier met bijna 40% van het totale investeringsvolume een traditioneel belangrijk aandeel in.

Door te participeren in het Fonds profiteert u van dit positieve momentum. U investeert in een vastgoedportefeuille met drie kantoorgebouwen die zorgvuldig zijn geselecteerd op kwaliteit waarbij locatie, ontwerp, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden belangrijke selectiecriteria zijn geweest. De drie Objecten hebben tezamen tien huurders. De lange gemiddelde looptijd van de huurcontracten van circa 7,5 jaar vormt naar verwachting een solide basis voor een stabiele inkomstenstroom. Unieke kenmerken van de objecten zijn daarnaast de ruime parkeernormen en de lage contractuele huurprijs per m² wat in de toekomst mogelijk een extra winstpotentieel inhoudt.

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. 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.

² Van toepassing op 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 Global Real Estate Now, March 2007, PricewaterhouseCoopers

⁵ Capital Markets Newsletter 2006, Jones Lang LaSalle



Structuur

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

Fondsinvestering

De totale fondsinvestering is € 25.470.000. Het vermogen waarin u kunt participeren bedraagt € 10.185.000 (commanditair kapitaal). Het overige deel van de fondsinvestering wordt gefinancierd met een projectfinanciering ter waarde van € 15.285.000 (hypothecaire lening).

Deelname

Deelname is mogelijk met Participaties van € 15.000⁶, exclusief 3% emissievergoeding. De aanbieding staat open tot uiterlijk 15 november 2007 of zoveel eerder als het Fonds is geplaatst. Wanneer u wilt deelnemen, dient u het volledig ingevulde inschrijfformulier vergezeld van een eveneens volledig ingevuld persoonlijk beleggingsprofiel en een kopie van een geldig legitimatiebewijs op te sturen naar Hanzevast capital. U ontvangt vervolgens een deelnamebevestiging van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij.

Langlopende belegging

In de regel is voor een optimaal rendement een looptijd van tenminste zeven jaar vereist. Een langetermijnvisie is daarom aan te raden. Derhalve wordt het Fonds opgericht voor onbepaalde tijd. Uitgangspunt bij beleggen in Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV is een looptijd van circa tien jaar.

Verkoopbeleid

Indien de marktomstandigheden gunstig zijn en zodoende de waarde van het onroerend goed minimaal 120% bedraagt van de huidige waarde, worden voor het eerst na zeven jaar op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten één of meerdere Objecten verkocht. In beginsel wordt er naar gestreefd het onroerend goed binnen een periode van maximaal tien jaar te verkopen en het Fonds op te heffen.

Administratief Beheer

De Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT) verzorgt de fondsadministratie. De 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. De NNT verzorgt bovendien het betalingsverkeer, de jaarrekening, de fiscale invulinstructie, de jaarvergadering, de fondsrapportages en de rendementsuitkeringen. De NNT is ISO-gecertificeerd en is een dochteronderneming van Hanzevast holding.

Vastgoedbeheer

Het vastgoedbeheer wordt door Hanzevast Germany GmbH verzorgd. Deze aan Hanzevast beheer gelieerde onderneming beschikt over onmisbare kennis van de lokale vastgoedmarkten in Duitsland. De ISO-gecertificeerde en ervaren concerneigen onderneming Hanzevast beheer verzorgt op dit moment het commercieel, technisch en financieel beheer voor meer dan 280 gebouwen in Nederland, Duitsland en Oostenrijk. Zij doet dit vanuit haar lokale vestigingen in de respectievelijke landen. Hanzevast stelt zich ten doel, de waardeketen in het vastgoed voor u te bewaken. Optimale kostenbeheersing maakt daar deel van uit om een maximaal rendement voor onze participanten te realiseren.

⁶ Hanzevast heeft een personeelsregeling voor Hanzevast-fondsen, die ook geldt voor aan Hanzevastgelieerde ondernemingen. Medewerkers kunnen voor € 5.000 of een veelvoud daarvan deelnemen in een Hanzevast-fonds en genieten geen voorkeursbehandeling bij toewijziging van Participaties.



Tabel 1.1 Kernpunten Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV

Emissie	679 Participaties van € 15.000 (exclusief 3% emissievergoeding)
Totale fondsinvestering	€ 25.470.000
Hypothecaire lening	€ 15.285.000
Emissie (inbreng beleggers)	€ 10.185.000
Juridische structuur	Commanditaire vennootschap
Exploitatierendement	8,7% per jaar gemiddeld* (geprognoseerd)
Rendementsuitkering	Oplopend van 7%* per jaar in het eerste jaar tot 8,5%* in jaar tien (geprognoseerd)
Objecten	Hamburg, Jungestrass 10 / Bürgerweide 4 Münster, Johann-Krane-Weg 41 Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14
Structuur	Het Fonds verstrekt twee winstdelende leningen aan twee 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 haar kosten, als gerealiseerd rendement uit aan de commandieten.
Beschouwingsperiode	Tien jaar
Looptijd fonds	Minimaal zeven jaar

* 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 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 de aan vastgoed gerelateerde risico's zijn er risico's verbonden aan beleggen in het algemeen. De belegger dient een zorgvuldige en bewuste afweging te maken en te bepalen of een lange termijn positie in vastgoed bij de 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 prognose' 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 1 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 het rendement kunnen beïnvloeden is essentieel. De in dit prospectus genoemde risico's zijn derhalve zo volledig mogelijk weergegeven. De 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 maar toch voor kunnen komen.

Ter bescherming van de Participant zijn wij wettelijk verplicht om uw persoonlijke beleggersprofiel (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. 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 de huurgaranties kan failleren. In deze gevallen komen de niet aan de huurder in rekening te brengen kosten zoals servicekosten, verzekeringskosten en onroerendzaakbelasting voor rekening van de Vastgoed BV's. Een eventueel lagere toekomstige bezettingsgraad heeft een drukkend effect op het exploitatieresultaat van de Vastgoed BV's en brengt het risico met zich mee dat de rentebetalingen aan het Fonds niet of niet geheel kunnen worden betaald, evenals de aflossingen van de leningen. Dit heeft daardoor mogelijk invloed op het rendement van het Fonds.

Om eventuele negatieve effecten van een mogelijk afwijkende bezettingsgraad te reduceren kunnen de Objecten in het Fonds in aanmerking komen voor het huurpoolsysteem. Dit systeem beoogt het risico van een afwijkend rendement als gevolg van een lagere bezettingsgraad te reduceren. Een omschrijving wordt in hoofdstuk 6 'Financiële uitgangspunten en prognose' gegeven.



Afwijkende inflatie

Een groot gedeelte van de contracten zijn 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. Daarnaast zijn er huurcontracten waarbij het bereiken van de drempelwaarde aanleiding geeft voor het in overleg vaststellen van de verhoging van de huurprijs. Over de beschouwingsperiode is in de prognose gerekend met een jaarlijkse forfaitaire indexering van 2,25%.

Door economische ontwikkelingen kan deze index naar boven of beneden afwijken. Bij een lagere indexatie kunnen de huurinkomsten lager uitvallen. Bij een hogere indexatie kunnen de huurinkomsten hoger uitvallen. Parallel daaraan kan het rendement stijgen of dalen.

Financieringsrisico

De rente over de hypotheek heeft invloed op het uiteindelijk te behalen rendement. In de rendementsberekeningen is voor de gehele looptijd uitgegaan van een rekenrente van 5,19%. Indien de rente hoger is, zal het geprognosticeerde exploitatierendement dalen, bij een lager rentepercentage is het omgekeerde het geval.

Valutarisico

Om te profiteren van de lage kapitaalmarktrente voor de Zwitserse Frank is in dit fonds een beperkt gedeelte van 35% van de projectfinanciering opgenomen in Zwitserse Franken. Door koersschommelingen kunnen er afwijkingen ten opzichte van het geprognosticeerde rendement ontstaan. Het valutarisico is 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 over is gegaan. De onderhoudsreservering binnen het Fonds is daar op afgestemd. Bij onverwacht hogere onderhoudsuitgaven daalt het rendement. Lagere uitgaven leveren een hoger rendement. Eventuele overschotten uit de onderhoudsreservering worden niet jaarlijks uitgekeerd aan de participanten, maar gereserveerd voor eventueel toekomstig onderhoud.

Waardeontwikkeling Objecten

Het geprognosticeerde rendement van 8,7%⁷ betreft uitsluitend een rendement uit exploitatie van de Objecten, dus exclusief verkoopresultaat. Een hoge verkoopopbrengst draagt bij aan een hoger totaalrendement. Door de performancevergoeding (deling meerwinst bij verkoop van de Objecten) heeft de Beheerder gelijkgerichte belangen met de participant en zal zich dus navenant inzetten voor het behalen van mogelijke hoge verkoopprijzen. Toch kan het zijn dat de waarde van één of meer Objecten daalt door algehele marktverslechtering of door specifieke omstandigheden. Tevens is er het risico dat een positie 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 26 juni 2007 en is onder voorbehoud van wijzigingen die, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen worden ingevoerd. Wijzigingen in wet- en regelgeving

⁷ 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.



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. Voor zover bekend voorzien de gemeentelijke plannen niet in een herbestemming van de betreffende Objecten. Relevant is eveneens de aangekondigde wijziging van de Duitse belastingwetgeving, vermoedelijk per 1 januari 2008. De mogelijke effecten worden nader beschreven in hoofdstuk 7.1 Fiscale aspecten.

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. Daarnaast hebben verzekerde schades in de regel een eigen risico dat indirect voor rekening en risico van het Fonds komt.

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 7 jaar 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 besproken onder de kop 'Afwijkende bezettingsgraad' in dit hoofdstuk. Het risico kan ook variëren op grond van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid. Daarnaast loopt de belegger in het uitzonderlijke geval het risico dat de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland en de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland de zeggenschap over respectievelijk de Objecten en de leningen verliezen, namelijk 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. In Nederland zijn per 1 juli 2007 in totaal 20 vastgoedfondsen en 24 scheepsfondsen gesyndiceerd die een investeringswaarde vertegenwoordigen van ruim € 1,1 miljard. Het door beleggers ingebrachte vermogen bedraagt ruim € 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. Daarnaast heeft Hanzevast capital een vergunning om als Beheerder op te treden in de zin van artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. Hanzevast capital staat onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). Het prospectus is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Financiële Markten, doch wel conform Bijlage E van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen (BGFO) opgesteld en als zodanig door de accountant gecontroleerd en akkoord bevonden (zie paragraaf 8.1).

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

Hanzevast capital is statutair gevestigd en kantoorhoudend in Hilversum. Het bedrijf is onder nummer 32067248 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Gooi- en Eemland in Hilversum. De statuten kunt u raadplegen en downloaden op www.hanzevastcapital.nl.

De statutaire directie van Hanzevast capital bestaat uit:

- De heer drs. J.H. Wolters (Algemeen Directeur)
- De heer drs. W.J.R.J. Punte (Financieel Directeur)

Hanzevast capital treedt in het kader van de Wft artikel 2:67 onder andere als Beheerder op voor dit Fonds⁸.

Hanzevast capital is onderdeel van Hanzevast holding, een internationale vastgoedonderneming met drie kernactiviteiten: ontwikkelen, beheren en beleggen. Samen met Hanzevast beleggingen (inkoop en verkoop van objecten), Hanzevast beheer, Hanzevast verhuurmanagement en Hanzevast parkmanagement beheerst de groep de gehele waardeketen.

Hanzevast beleggingen bv (ISO-gecertificeerd) beschikt over uitgebreide kennis van de vastgoedmarkt en kent het gehele beleggingsproces in al zijn aspecten. Deze divisie selecteert niet louter gebouwen, maar beleggingen met alles wat hierbij hoort: de ligging, de huurders, de potentie van het gebouw en de omgeving. Pas na een uitgebreide due diligence komen de beleggingsobjecten in aanmerking voor onze fondsen. Het beleid is erop gericht meerwaarde te genereren voor beleggers en huurders door onze inkoopkracht in de gehele waardeketen te mobiliseren, de kosten te bewaken en de kwaliteit te beheersen.

⁸ Hanzevast capital zal de 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, Vastgoedfondsen MPC Holland 61 CV en Vastgoedfondsen Hanzevast Holland 62 CV.



Een heldere consistente strategie, transparante beslissingen en een concentratie op de lange termijn zijn de basisingrediënten voor onze besloten beleggingsfondsen. Wij hanteren een strikte beleggingsfilosofie met uitgangspunten voor 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
- Meerjarig gefixeerde rente.

Uitgangspunten voor rendement:

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

Uitgangspunten voor inflatiebestendigheid:

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

Tabel 3.1 Exploitatierendement Hanzevast-vastgoedfondsen op jaarbasis 2007*

Fondsnaam	Totale fondsinvestering €	1 ^e kwartaal geprognosticeerd	1 ^e kwartaal gerealiseerd
Holland 62	82.575.000	9,70 %	11,80 %
Holland 61	43.980.000	6,80 %	7,40 %
Holland 58	87.775.000	8,80 %	9,20 %
Holland 55	57.000.000	8,10 %	8,60 %
Holland 52	55.500.000	7,40 %	8,00 %
Holland 49	15.900.000	7,60 %	8,90 %
Holland 45	60.465.000	7,50 %	8,40 %
Holland 41	21.905.000	8,70 %	10,50 %
Holland 39	43.355.000	8,40 %	7,70 %
Holland 34	33.625.000	9,10 %	6,60 %
Holland 33	34.450.000	9,20 %	8,20 %
Holland 27	41.150.000	9,00 %	5,30 %
Holland 25	37.902.000	8,70 %	8,30 %
Holland 24	18.231.000	8,90 %	6,30 %
Holland 21	6.557.000	8,30 %	7,30 %
Holland 19	23.041.000	9,80 %	9,80 %
Holland 18	27.794.000	11,20 %	10,00 %
Holland 16**	9.938.000	10,70 %	6,90 %
Holland 12	13.704.000	10,40 %	7,40 %
TOTAAL***	714.847.000	8,70 %	8,50 %

* Gewogen gemiddelde rendementen op jaarbasis. De waarde van uw belegging kan fluctueren.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het gerealiseerd rendement is exclusief eventuele waardeinstijgingen.

** Voorlopige cijfers

*** Het gemiddelde totaalrendement betreft een gewogen gemiddelde.



4. De Duitse Vastgoedmarkt

4.1 Economie

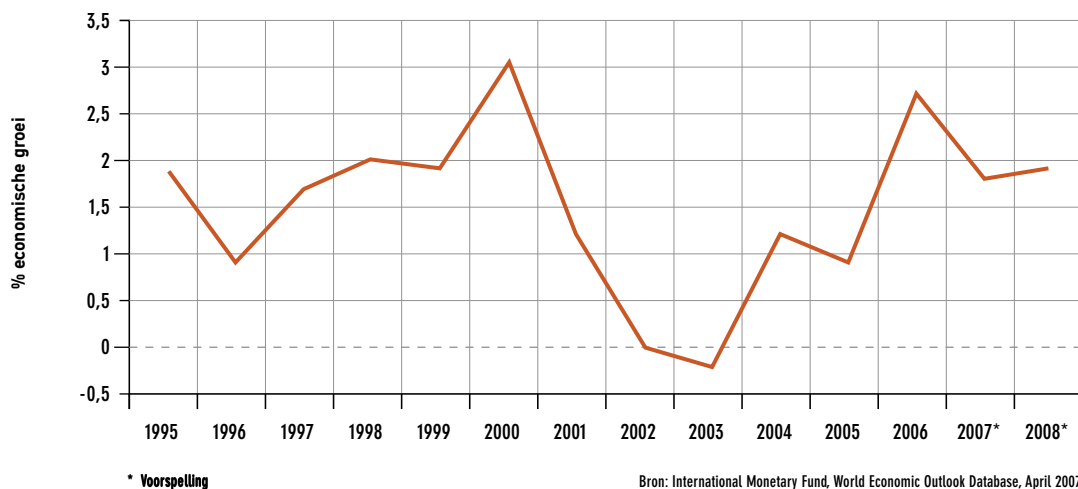
De economie in Duitsland laat de laatste jaren een sterke groei zien die zich naar verwachting in de komende jaren ook krachtig blijft ontwikkelen⁹. In februari van dit jaar heeft het Duitse bureau voor statistiek (Statistisches Bundesamt Deutschland) bekend gemaakt dat de Duitse economie in 2006 met 2,7% is gegroeid. Ook de vooruitzichten voor 2007 zijn positief. De 'Economic Forecast Spring 2007'¹⁰ spreekt van een solide groei. Naast een sterk gestegen export wijzen nieuwe cijfers op een constructieve stijging van de binnenlandse investeringen in onder andere de bouwsector. Een steeds beter functionerende arbeidsmarkt en een stijgend besteedbaar inkomen hebben een positief effect op het consumentenvertrouwen.

Daar waar Duitsland na de eenwording moeilijke tijden heeft gekend, zijn de vooruitzichten op dit moment sterk verbeterd. Ook internationaal gezien gaat het Duitsland steeds meer voor de wind. Ondanks de prognose dat de handel wereldwijd geleidelijk afkoelt, is het vanwege de

verbeterde competitiviteit van Duitsland de verwachting dat de export zal blijven doorgroeien. Duitsland heeft het begrotingstekort weten terug te brengen van 3,2% in 2005 naar 1,7% in 2006, hetgeen ruim onder de norm is van de Europese Commissie¹⁰.

Verskillende economische indicatoren en factoren zijn van belang bij een analyse van de Duitse vastgoedmarkt. Met name de groei in werkgelegenheid is een belangrijke factor die van invloed is op de vastgoedmarkt. De werkloosheid staat per mei 2007 op het laagste niveau sinds 2002 op 9,1% van de beroepsbevolking¹¹. De arbeidsmarkt profiteert in toenemende mate van de goede economische situatie. De Duitse indicator voor de vraag naar arbeidskrachten, de BA-X, blijft een stijgende lijn vertonen. Daarmee wordt de trend van het afgelopen jaar voortgezet¹². De vraag naar werknemers neemt daarbij naar verwachting vooral in de dienstensector toe. Dit heeft tot gevolg dat de ruimtebehoefte van bedrijven eveneens toeneemt.

Grafiek 4.1 Ontwikkeling Duitse economie



⁹ New Perspectives, Market Report Germany 2007, DEGI Research

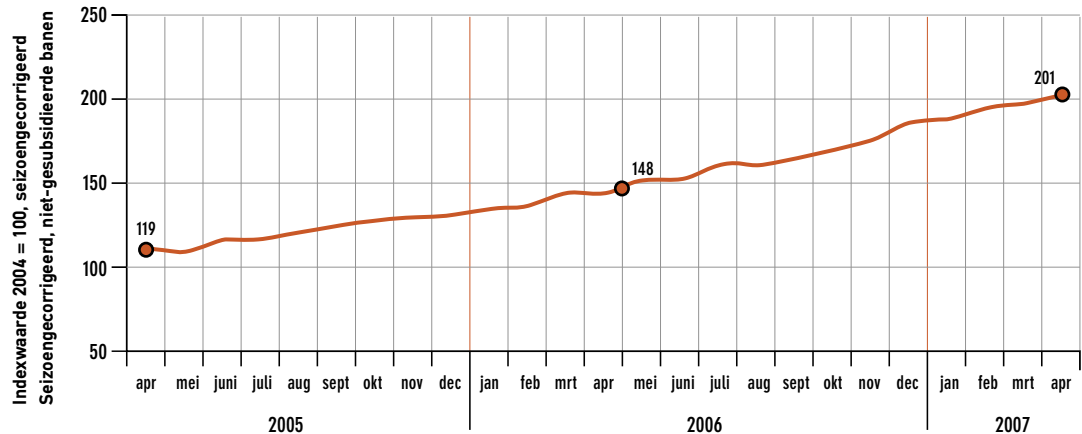
¹⁰ Economic Forecast, Spring 2007, Europese Commissie, Economic and Financial Affairs

¹¹ Bundesagentur für Arbeit; New Perspectives, Market Report Germany 2007, DEGI Research

¹² The Labour Market in April 2007, Bundesagentur für Arbeit



Grafiek 4.2 BA-X Banenindex in april 2007



Bron: Bundesagentur für Arbeit

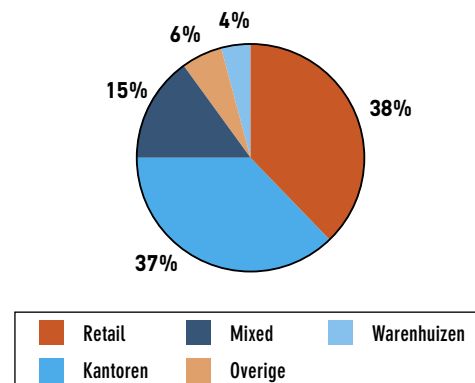
4.2 Vastgoedmarkt

De gunstige economische situatie in Duitsland vertaalt zich naar verwachting in een groeiende vraag naar kantoorruimte en in een grote interesse van beleggers voor Duits vastgoed. In recent vergelijkend onderzoek naar de belangrijke vastgoedmarkten van Europa laten Duitse steden bovendien een gunstige verhouding zien tussen risico en rendement¹³. Het geïnvesteerd vermogen in vastgoed is in 2006 ten opzichte van 2005 dan ook toegenomen van € 20,5 miljard naar € 49,5 miljard¹⁴. De investeringen in de kantorenmarkt hadden hier met bijna 40% van het totale investeringsvolume een traditioneel belangrijk aandeel in. De toenemende vraag, het schaarser worden van beschikbare ruimte en de stijgende huren bevestigen het positieve beeld van de vastgoedmarkt.

De grote vraag naar beleggingsvastgoed heeft de aanvangsrendementen in alle deelmarkten onder druk gezet. Deze trend zal zich naar verwachting in 2007 doorzetten¹⁴. 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 worden¹⁵, maken van Duitsland een gewild land om in vastgoed te beleggen. Met het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk vormt Duitsland in de eerste helft van 2006 de top drie als het gaat om grensoverschrijdende investeringen¹⁶, wat de interesse van buitenlandse beleggers bevestigt. Experts gaan ervan uit dat de positieve economische ontwikkelingen in 2007 en 2008 gecontinueerd zullen worden. Voor 2007 worden een blijvend sterke opname en een geleidelijke huurgroei verwacht¹⁷.

Figuur 4.3 Transactievolumes naar deelmarkt



Bron: Jones Lang LaSalle, Capital Markets Newsletter Q4 2006

¹³ Global Real Estate Now, PricewaterhouseCoopers, March 2007

¹⁴ Capital Markets Newsletter 2006, Jones Lang LaSalle

¹⁵ Facts 2006/2007, DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH

¹⁶ Emerging Trends in Real Estate Europe 2007, Urban Land Institute/PricewaterhouseCoopers

¹⁷ Atisreal, Office Market Report, Germany 2007



5. De Objecten

Hanzevast capital heeft voor u de volgende drie kwaliteitspanden geselecteerd:

- Hamburg, Jungestrassse 10/Bürgerweide 4
- Münster, Johann-Krane-Weg 41
- Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14

De kantoren liggen alle op goede locaties. De looptijden van de huurcontracten van de huurders bieden goede perspectieven voor een langlopende winstgevendende belegging.

5.1 Hamburg, Jungestrassse 10 / Bürgerweide 4

Markt

De Hanzestad Hamburg is met 1,7 miljoen inwoners na Berlijn de grootste stad van Duitsland. De haven van Hamburg is de tweede haven van Europa en behoort tot de grootste havens ter wereld. Hamburg is dan ook een internationaal georiënteerde stad van formaat. Hamburg is mede door een gunstige ligging een aantrekkelijke Europese vestigingsplaats. Onder de grootste werkgevers in Hamburg

bevinden zich onder meer Airbus, Philips, Lufthansa, Deutsche Post, de Otto Group, Beiersdorf en de Hamburger Sparkasse.

Net als heel Duitsland laat ook Hamburg goede economische indicatoren zien. Alle deelstaten staan er volgens een studie van de HWWI goed voor¹⁸. Hamburg heeft volgens deze studie een bovengemiddeld toekomstvooruitzicht. Dit wordt ook geconstateerd als de vastgoedmarkt nader belicht wordt. Het Urban Land Institute publiceerde in samenwerking met PricewaterhouseCoopers in januari 2007 een rapport waarin vastgoed in Hamburg het sterkste koopadvies kreeg¹⁹.

De gunstige vooruitzichten laten zich goed verklaren. In vergelijking met de belangrijkste vastgoedmarkten van de steden Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt en München laat Hamburg in 2006 de laagste leegstandscijfers zien²⁰. Niet alleen de opname was hoog, ook het totale beschikbare metrage is afgenomen in Hamburg²¹ wat duidt op opname van zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Van de totale voorraad kantoorruimte van 13,21 miljoen m² is in het eerste kwartaal van 2007 nog circa 1,02 miljoen m² beschikbaar²².



Hamburg, Jungestrassse 10/Bürgerweide 4

¹⁸ HWWI Update 05-07, Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut

¹⁹ Emerging Trends in Real Estate Europe 2007, Urban Land Institute/PricewaterhouseCoopers

²⁰ Facts 2006/2007, DTZ Zadelhof Tie Leung GmbH

²¹ European Office Market 2007, Atis Real

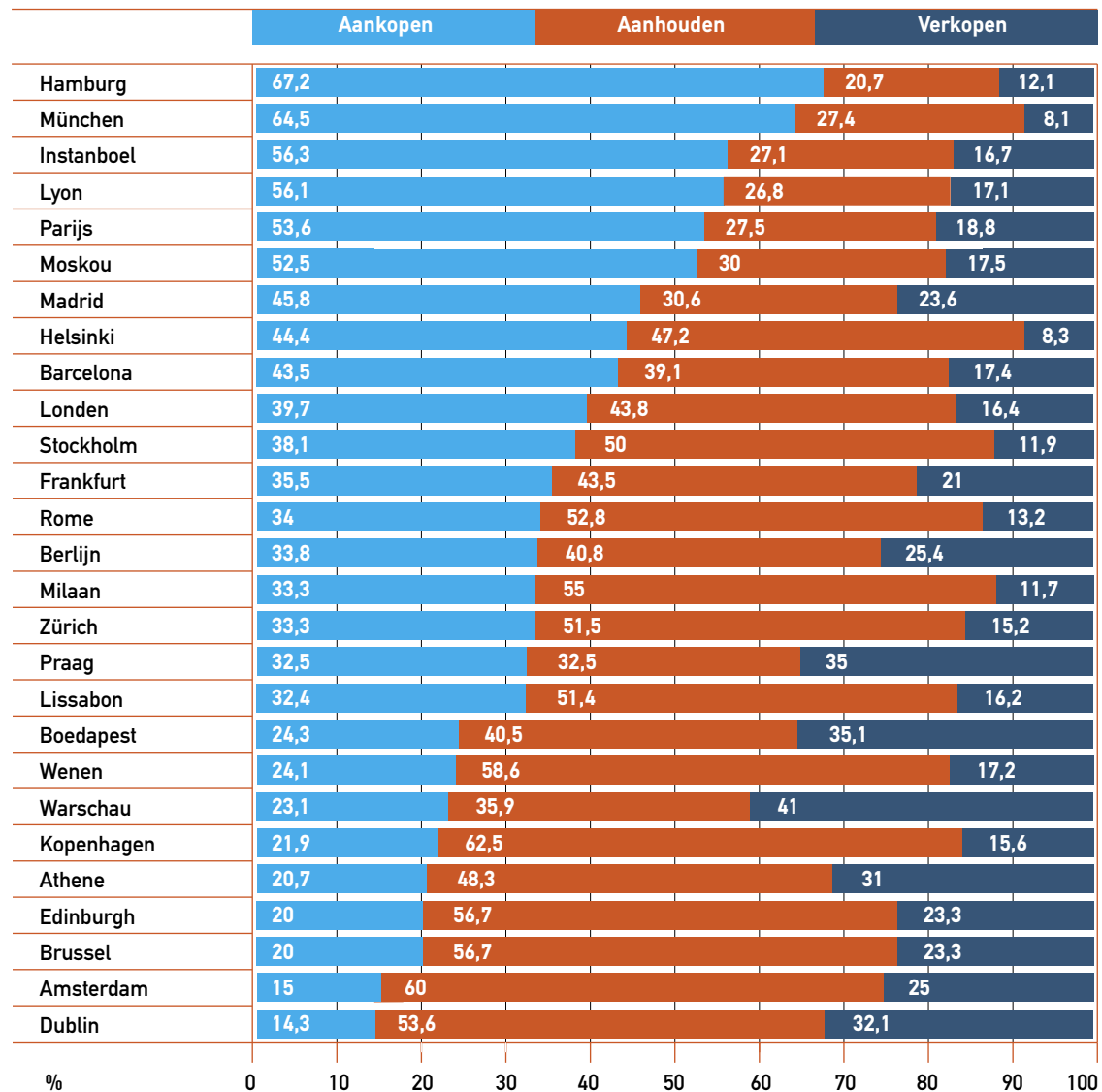
²² Der Hamburger Vermietungs- und Investmentmarktbericht 1. Quartal 2007, Colliers Property Partners



De opwaartse trend is in het eerste kwartaal van 2007 opnieuw bevestigd. De opname van kantoorruimte in Hamburg was bijzonder hoog volgens CB Richard Ellis²³. Dit beeld wordt ook door Colliers Property Partners neergezet. Met een opname van ca. 143.000 m², een stijging van 50% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2006,

wordt er optimistisch naar de rest van het jaar gekeken. Meer dan de helft van deze omzet werd gegenereerd in de centraal gelegen deelmarkten HafenCity, City en City Süd. Voor 2007 wordt, gezien de huidige ontwikkeling van de Hamburgse kantorenmarkt wederom een goed resultaat verwacht.

Tabel 5.1 Office Property Buy/Hold/Sell, Recommendations by City



Bron: Emerging Trends in Real Estate Europe 2007, Urban Land Institute/PricewaterhouseCoopers

23 Market View EMEA Office Q1 2007, CB Richard Ellis



Object

Het Object bestaat uit 2 met elkaar verbonden kantoorobjecten. Op de vijfde etage bevindt zich een doorgang tussen de beide gebouwen. Het kantoorpand aan de Jungestrassse heeft 9 bouwlagen en is volledig onderkelderd. In deze kelder bevinden zich 63 parkeerplaatsen en op het achtergelegen parkeerdek nog eens 42. Het gebouw aan de Bürgerweide bestaat uit 8 bouwlagen en is in 2000 volledig gerenoveerd en voorzien van nieuwe gevelbekleding bestaande uit stalen panelen. De verwarming in beide gebouwen vindt plaats door een stadsverwarmingsinstallatie. Deze installaties bevinden zich in de kelders van de gebouwen. Beide gebouwen stammen uit de jaren '60 en maken een verzorgde indruk.

Locatie en bereikbaarheid

De locatie is bijzonder goed bereikbaar door zowel de aanwezigheid van het nabijgelegen en belangrijke U-Bahn en S-Bahn knooppunt, station Berliner Tor, als door de ligging aan een belangrijk verkeersknooppunt. Het station Berliner Tor is zowel met de trein (S-Bahn) als met de metro (U-Bahn) te bereiken en is slechts één halte verwijderd van het centraal station Hamburg. Naast een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is het Object ook per auto goed bereikbaar. Bij de Bürgerweide komen verschillende wegen bij elkaar die een aantal wijken met het centrum van de stad verbinden. Het Object is vanuit diverse richtingen prominent zichtbaar. De bij de inwoners van Hamburg bekende locatie is gelegen tussen St. Georg en City Süd. St. Georg laat zich kenmerken door een mix van wonen en een opkomende kantorenmarkt. City Süd is een belangrijke kantorenlocatie in Hamburg.

Toekomstvisie

Het Object aan de Jungestrassse/Bürgerweide is op dit moment langjarig verhuurd aan diverse partijen waarvan een aantal reeds sinds langere tijd in het Object gehuisvest zijn. Daarmee is er een basis voor een solide, goed renderende belegging. Daarnaast geven de huurprijsontwikkelingen en de economische vooruitzichten in zowel heel Duitsland als in Hamburg het vertrouwen dat dit Object goede toekomst-perspectieven heeft.

Bijzonderheden

Uit zorgvuldig onderzoek is gebleken dat in het Object enig gebonden asbest aanwezig is. Het aanwezige levert geen gevaar voor de volksgezondheid op en hoeft conform de huidige maatstaven niet verwijderd te worden. Maatregelen tot sanering zijn uitsluitend van toepassing bij sloop van het gebouw.

Huurders

Het Object is verhuurd aan met name gezondheids-gerelateerde partijen zoals een rehabilitatie-centrum, een verpleegopleiding en een verzekeringsmaatschappij. De kwaliteit van de huurders²⁴ vormt naar verwachting een solide basis voor een stabiele inkomstenstroom gedurende de looptijd van het Fonds.

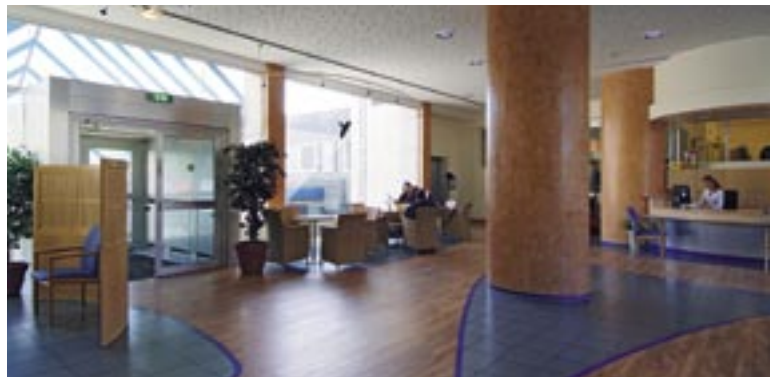
Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 10.321 m². Momenteel zijn er 7 huurders gehuisvest in het Object. De gemiddelde contractduur is circa 7 jaar. De gemiddelde huurprijs per m² per maand bedraagt circa € 8,50. Deze gemiddelde huurprijs staat in verhouding tot de kwaliteit van het gehuurde. Het vergelijkbare markthuurniveau in Hamburg ligt rond € 10 per m² per maand. Het Object in Hamburg heeft op het moment van aankoop een beperkte leegstand van 319 m² kantoorruimte, 530 m² archief ruimte en 63 parkeerplaatsen. De verkoper heeft voor deze meters en parkeerplaatsen een huurgarantie van 5 jaar afgegeven²⁵.

²⁴ 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. Kenmerken zijn bijvoorbeeld 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, wat inhoudt dat er harde negatieve kenmerken zijn met betrekking tot de kredietwaardigheid. Niet alle huurders kunnen op hun kredietwaardigheid getoetst worden.

²⁵ De huurgarantie voor 319 m² kantoorruimte geldt voor de duur van 5 jaar waarbij deze alleen kan komen te vervallen als er een solvabele huurder gevonden wordt die voor minimaal de duur van de huurgarantie huurt. De garantie van 5 jaar voor de archief ruimten en parkeerplaatsen komt te vervallen op het moment van eerste verhuur.



- Atem Reha huurt 600 m² in het gedeelte aan de Jungestrasse 10. Het huurcontract loopt tot en met 31 december 2010 en Atem Reha heeft een optie om 1 keer met 4 jaar en 1 keer met 5 jaar te verlengen. Atem Reha is gespecialiseerd in het geven van therapie aan mensen met problemen aan de luchtwegen, zoals astma en bronchitis. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 219.
- Rheumaklinik Bad Bramstedt huurt in totaal 1.880 m² in het pand aan de Jungestrasse 10 en dit contract loopt tot en met 31 maart 2013 met een optie tot verlenging met 5 jaar. Deze reumakliniek is een centrum voor behandeling van gewrichten, de wervelkolom, het spierstelsel, zenuwen en bloedvaten. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 207.
- R-On Service GmbH huurt 280 m² aan de Bürgerweide 4. Het huurcontract bestaat uit 2 delen. Het eerste contract loopt van 1 mei 2007 tot 31 oktober 2007. Daarna zal het tweede contract ingaan, deze loopt van 1 november 2007 tot en met 31 maart 2013, met een optie om te verlengen met 5 jaar.
- Reha-Zentrum Berliner Tor huurt 1.339 m² tot 1 april 2009 met een optie tot verlenging van 2 keer 5 jaar. Reha Berliner Tor geeft al 70 jaar therapie aan mensen met reumatische problemen en is sinds 1997 ook gevestigd in Hamburg. Dit rehabilitatiecentrum richt zich op cardiologie-, neurologie en orthopedie. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 249.
- De Deutsche Rentenversicherung Nord huurt 2.119 m² aan de Bürgerweide 4. Het huurcontract loopt tot en met 30 juni 2016 en de huurder heeft hierna een optie voor 5 jaar. De huurder is een verzekeringsmaatschappij die al 115 jaar voor sociale zekerheid in Duitsland staat en werknemers begeleidt vanaf de eerste dag in het beroepsleven tot aan de pensioengerechtigde leeftijd met producten als oudedagsvoor-



- zieningen, ziektekostenverzekeringen en arbeidsongeschiktheidsverzekeringen. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 232.
- Verbundschule gGmbH huurt 1.206 m² aan de Bürgerweide 4. Het huurcontract loopt tot en met 30 september 2009 en er is een optie tot verlenging met 5 jaar. De Verbundschule wordt in het verhuurde Object vertegenwoordigd door 'die Institution Bethesda Allgemeines Krankenhaus Bergedorf GmbH'. Hieronder vallen o.a. de volgende instellingen: Diakonie Klinikum Hamburg, Israelitisches Krankenhaus, Marienkrankenhaus, Krankenhaus Groshansdorf GmbH.
 - Spezialpflegezentrum Bürgerweide GmbH huurt aan de Jungestrasse 10 2.160 m². Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2022 en de huurder heeft na deze periode 2 maal een optie tot verlenging met 5 jaar. De huidige verhuurder is de gehuurde ruimte aan het verbouwen. Tevens betaalt de huurder de eerste 18 maanden na oplevering van het gehuurde een lager bedrag aan huur, een zogenaamde gestaffelde huur. Met deze gestaffelde huur is in de aankoop prijs rekening gehouden.
 - Ströer City Marketing huurt het recht om op het perceel een reclamezuil van beperkte omvang te plaatsen. Het huurcontract loopt tot en met 30 november 2012 en is onder voorwaarden door beide partijen tussentijds opzegbaar.



Tabel 5.2 Object- en huurgegevens Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV

	Hamburg	Münster	Schwerte	Totaal
Afnemdatum (gepland)	1 november 2007	2 januari 2007	1 november 2007	
Koopsom (€)	14.425.000 ***	3.460.000	4.354.059	22.239.059
Taxatiewaarde (€)	14.690.000	3.710.000	4.270.000	22.670.000
Totale jaarhuur (€)*	1.072.819	259.578	322.523	1.654.920
Kapitalisatiefactor **	13,4	13,3	13,5	13,4
Verhuurbaar vloeroppervlak	10.425	2.056 m ²	2.422 m ²	14.932
Perceelgrootte (m ²)	5.248	2.284	2.432	9.964
Grond in eigendom	ja	ja	ja	
Aantal parkeerplaatsen	105	70	79	254
Parkeerratio	1:99 m ² vvo	1:29 m ² vvo	1:31 m ² vvo	1:53 m ² vvo
Bouwjaar	1960/1965	2006	2003	

* Gepresenteerd zijn de jaarhuren ultimo 2007

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

*** De koopsom van het Object in Hamburg is afhankelijk van de te realiseren jaarhuur en kan vanwege een renovatie van het door het Pflegezentrum gehuurde nog beperkt afwijken.
Na oplevering vindt een inmeting plaats om het werkelijke metrage en de daar aan gekoppelde huur vast te kunnen stellen.

Hamburg, Jungestrass 10/Bürgerweide 4	Metrage	Expiratiedatum huurcontract
• Deutsche Rentenversicherung - Nord	2.119 m ²	30-06-2016
• Verbundschule gGmbH	1.206 m ²	30-09-2009
• Ströer City marketing	-	27-11-2012
• R-On Service	280 m ²	31-03-2013
• Rheumaklinik Bad Bramstedt	1.880 m ²	31-03-2013
• Reha Berliner Tor	1.339 m ²	31-03-2009
• Spez. Pflegezentrum	2.160 m ²	31-10-2022
• Atem Reha	600 m ²	31-12-2010
• Huurgarantie kantoren ****	319 m ²	01-11-2012
• Huurgarantie archiefruimte en kelder ****	530 m ²	01-11-2012
• Huurgarantie parkeerplaatsen ****	63 pp	01-11-2012
Münster, Johan-Krane-Weg 41		
• Tectura AG	2.056 m ²	31-08-2016
Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14		
• Becom	2.422 m ²	31-12-2016

**** De huurgarantie voor 319 m² kantoorruimte geldt voor de duur van 5 jaar waarbij deze alleen kan komen te vervallen als er een solvabele huurder gevonden wordt die voor minimaal de duur van de huurgarantie huurt. De garantie van 5 jaar voor de archiefruimten en parkeerplaatsen komt te vervallen op het moment van eerste verhuur.



5.2 Münster, Johann-Krane-weg 41

Markt

Universiteitsstad Münster heeft meer dan 280.000 inwoners²⁶ en behoort tot de 25 grootste steden van Duitsland. Münster is gelegen in het noordelijke deel van Noord-Rijnland-Westfalen. Met 18 miljoen inwoners op 34.080 km² is deze deelstaat de dichtstbevolkte van Duitsland. Noord-Rijnland-Westfalen grenst aan België, Nederland en de Duitse deelstaten Nedersaksen, Hessen en Rijnland-Palts en staat bekend om haar uitgebreide industriële en stedelijke Ruhr-gebied, maar ook om de aangrenzende gebieden langs de Rijn. Samen noemt men dit de Rijn-Ruhrregio wat geldt als de grootste en belangrijkste economische regio van Duitsland. Münster is een van oudsher belangrijke universiteitsstad. Bijna 50.000 studenten van verschillende hogescholen en universiteiten volgen hier hun opleiding. Met 40.000 studenten heeft de Universiteit van Münster hier het grootste aandeel in. Münster is de hoofdstad van de Regierungsbezirk Münster en beschikt in de directe omgeving over het vliegveld Münster/Osnabrück.

De kantorenmarkt van Münster heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. In 2006 is in Münster een kantorenvorraad van bijna 2 miljoen m² geconstateerd²⁷. De leegstand bedraagt met 92.000 m² slechts 4,7% wat bijzonder laag te noemen is. In 2005 is in totaal 56.000 m² verhuurd. Deutsche Telekom heeft in dat jaar 24.000 m² gehuurd en heeft zich daarmee weer voor een lange periode aan Münster gecommitteerd. Een belangrijk deel van de opname werd gegenereerd door bedrijven die middelgrote en kleine units tot 1.000 m² hebben gehuurd. De trend van een gestage groei in de opname van kantoorruimte zet zich daarmee door. De huurprijsniveaus variëren van € 8,50 tot € 10,50 per m² per maand voor nieuwbouwprojecten tot € 11,00 voor representatieve objecten in het centrum van de stad. De vraag in de stad wordt met name gegenereerd door technologie-, dienstverlenende en adviserende bedrijven. Daarnaast kunnen bedrijven verwant aan de gezondheidszorg, banken en media worden genoemd. Münster heeft verschillende kantoorlocaties binnen haar grenzen. De grootste hiervan is Zentrum Nord waar onder andere Deutsche Telekom zich heeft gevestigd.



Münster, Johann-Krane-weg 41

²⁶ Vierteljahres-Statistik 4/2006, Stadt Münster

²⁷ Büromarktstudie 2006, Wirtschaftsförderung Münster GmbH



Object

Het Object is gebouwd in 2006 en heeft een moderne uitstraling. Het kantoorgebouw heeft vier bouwlagen en een verhuurbaar vloeroppervlak van 2.056 m². Op eigen terrein zijn 70 parkeerplaatsen aangelegd waarmee het Object over een gunstige parkeernorm van 1:29 beschikt. Het gebouw heeft een ruime representatieve entree en is deels opgetrokken uit glas. Het Object is van binnen hoogwaardig afgewerkt. Op de begane grond en in het trappenhuis is het interieur afgewerkt met natuursteen. Daarnaast is het Object deels van airconditioning voorzien.

Locatie en bereikbaarheid

Het Object is gelegen aan een doorgaande weg op het Technologiepark Münster, in het noordwesten van de stad waar ook het gerenommeerde European Research Center for Information Systems gevestigd is. Het Technologiepark Münster ligt aan de B54 die de ring van Münster met de autosnelweg E37 (richting Dortmund en Osnabrück) met elkaar verbindt. De E37 geeft aansluiting op de N43 richting Bochum.

Toekomstvisie

De kantoren op het Technologiepark Münster zijn over het algemeen recentelijk ontwikkeld. In de omgeving is nog ruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen. Gezien de marktsituatie van dit moment en de ligging van het gebied is de verwachting dat de ontwikkelingen niet lang op zich zullen laten wachten. Dit heeft waarschijnlijk een positief effect op het Technologiepark als kantorenlocatie. Daarnaast is het de verwachting dat de goede parkeersituatie en bereikbaarheid van het Object positief bijdragen aan de marktwaarde.



Huurder

Tectura is een wereldwijde leverancier van geïntegreerde bedrijfsoplossingen van Microsoft. Tectura implementeert oplossingen voor middelgrote en grotere bedrijven, waarbij implementaties zijn uitgevoerd in meer dan 60 landen. Tectura is gespecialiseerd in ERP-, CRM- en Business Intelligence-oplossingen, die gebaseerd zijn op de technologie van Microsoft Dynamics. Met een team van meer dan 1.750 medewerkers wereldwijd, worden dagelijks implementaties uitgevoerd met de toonaangevende ERP oplossingen Microsoft Dynamics AX en Microsoft Dynamics NAV. Tectura levert business value en concurrentievoordeel aan meer dan 4.000 klanten wereldwijd. Tectura AG, heeft het pand recentelijk betrokken en huurt het hele gebouw tot 1 september 2016. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 271.



5.3 Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14

De stad Schwerte heeft circa 50.000 inwoners en ligt net als het eerder besproken Münster eveneens in Noord-Rijnland-Westfalen. De stad Dortmund met bijna 600.000 inwoners grenst aan de noordzijde van Schwerte. Beide steden maken deel uit van het economisch belangrijke Ruhrgebied. Goede werkgelegenheidscijfers geven vertrouwen in de economische situatie in de regio. Zowel voor Dortmund als voor Schwerte meldt het Bundesagentur für Arbeit²⁸ sterk dalende werkloosheidscijfers. In Dortmund is de werkloosheid in april 2007 ten opzichte van april 2006 met 16,6% gedaald. In April 2007 is het werkloosheidscijfer voor Dortmund 14,8%. Schwerte laat ten opzichte van de regio sterke cijfers zien. De werkloosheid in Schwerte is gedaald²⁹ tot 9,6%.

Kantorenmarkt Schwerte

De kantorenmarkt in Schwerte is in ontwikkeling. Op dit moment wordt er in de oude Hanzestad Schwerte het technologie- en bedrijvenpark 'Lohbachstrasse' ontwikkeld. Op dit terrein is het Object gelegen. Op dit terrein bevindt zich ook het 'TechnologieZentrum'. Dit centrum is ontwikkeld om tegemoet te komen aan de vraag om kantoorruimte te bieden aan startende technologiegeïënteerde ondernemingen.

Object

Het kantoorgebouw is in 2003 opgeleverd en heeft een moderne uitstraling. De gevel is opgetrokken uit metselwerk voorzien van aluminium kozijnen. Het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 2.422 m² wat is verdeeld over vier bouwlagen. De entree wordt gekenmerkt door een atrium wat een ruimtelijk effect geeft. Het gebouw is aan de



Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14

²⁸ Der Arbeitsmarkt im Agenturbezirk im April 2007, Pressemitteilung nr. 044/ 2007 – 02. Mai 2007, Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Dortmund

²⁹ Der Arbeitsmarkt im Bezirk der Agentur für Arbeit Dortmund, Arbeitsmarktreport, Berichtsmonat April 2007 Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Dortmund



Vastgoedfonds Hanzevast
Duitsland 1 CV



binnenzijde hoogwaardig afgewerkt. Het gebouw beschikt over een luchtbehandelingssysteem en is gedeeltelijk voorzien van airconditioning. Op eigen terrein zijn 79 parkeerplaatsen aangelegd waarmee een gunstige parkeernorm van 1:31 bereikt wordt.

Locatie en bereikbaarheid

Schwerte ligt zuidoostelijk ten opzichte van Dortmund en wordt ontsloten door de autosnelwegen E41 en E37. Deze snelwegen zijn respectievelijk in iets meer dan 5 en 10 minuten te bereiken. De luchthaven van Dortmund is ongeveer 10 kilometer van het Object in Schwerte verwijderd. De reistijd tot het vliegveld is ongeveer 10 minuten. Per openbaar vervoer is het Object ook goed bereikbaar, diverse buslijnen stoppen bij een halte op ongeveer 200 meter afstand.

Toekomstvisie

De ontwikkeling van het technologie- en bedrijvenpark 'Lohbachstrasse' neemt steeds meer vorm aan. Het is de verwachting dat de economische ontwikkelingen in de regio zich overwegend positief zullen blijven ontwikkelen. De ligging van Schwerte ten opzichte van Dortmund en het vliegveld is goed. Ook de ontsluiting naar het noorden en zuiden is goed. De schaalgrootte van het Object en de ontwikkelingen sluiten naar verwachting ook in de toekomst goed op elkaar aan.

Huurder

De huidige huurder, Becom Informationssysteme GmbH, huurt het pand tot en met 2016. Becom verzorgt sinds 1989 IT consulting en services met betrekking tot hard- en software en heeft vestigingen in Duitsland, Nederland en Zwitserland. De huurder heeft een 'Bonitätsindex' van 194.



6. Financiële uitgangspunten en prognose

6.1 Fondsinvestering en –financiering

De totale fondsinvestering is € 25.470.000.

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 € 15.285.000 en de door het Fonds te verstrekken leningen ter hoogte van € 10.185.000 (zijnde het ingeworven commanditair kapitaal). Verondersteld is dat de financiering in twee fasen wordt afgeroepen. Een bedrag ter hoogte van € 11.825.000 wordt ingeroepen per 1 november 2007, een bedrag ter hoogte van € 3.460.000 wordt per 2 januari 2008 (afname Münster) ingeroepen. De rente over het vreemd vermogen wordt achteraf per kwartaal betaald.

Om te profiteren van de lage kapitaalmarktrente voor de Zwitserse Frank is in dit fonds een beperkt gedeelte van 35% van de projectfinanciering opgenomen in Zwitserse Franken.

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

Het 'eigen vermogen' vloeit voort uit de emissie van minimaal 679 Participaties³⁰. De prijs per Participatie bedraagt € 15.000, exclusief 3% emissiekosten

Tabel 6.1 Fondsinvestering en –financiering Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV

Koopprijs vastgoed		€
Hamburg, Jungestraße 10/Bürgerweide 4 *		14.425.000
Münster, Johann-Krane-Weg 41		3.460.000
Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14		4.354.059
Subtotaal koopprijs vastgoed		22.239.059
Transportkosten (w.o. overdrachtsbelasting en notariskosten)		893.367
Niet-verrekenbare BTW **		142.459
Totale koopprijs		23.274.885
Bijkomende kosten		
1 Financieringskosten		61.140
2 Taxatiekosten		67.000
3 Plaatsingsrisicopremie		694.000
4 Selectie- en acquisitiekosten (w.o. makelaarskosten)		694.000
5 Oprichtingskosten		101.900
6 Marketingkosten		307.000
7 Liquiditeitsreserve		270.075
Totale fondsinvestering		25.470.000
Hypothecaire geldlening		15.285.000
Eigen vermogen		10.185.000

* De koopsom van het Object in Hamburg is afhankelijk van de te realiseren jaarhuur en kan vanwege een renovatie van het door het Pflegezentrum gehuurde nog beperkt afwijken. Na oplevering vindt een inmeting plaats om het werkelijke metrage en de daar aan gekoppelde huur vast te kunnen stellen.

** Het Vastgoedfonds betaalt BTW over ingekochte diensten van derden in verband met de aankoop. Denk daarbij aan notaris-, taxatie-, selectie-, acquisitie- en oprichtingskosten. Omdat een aantal huurders binnen dit fonds niet BTW-plichtig is, kan deze BTW niet verreken worden, wat een extra kostenpost vormt.

³⁰ Hanzevast capital heeft een personeelsregeling voor Hanzevast-fondsen, die ook geldt voor aan Hanzevast-gelieerde ondernemingen. Medewerkers kunnen voor € 5.000 of een veelvoud daarvan deelnemen in een Hanzevast-fonds en genieten geen voorkeursbehandeling bij toewijzing van de Participatie.



Commitment Hanzevast

Een aan Hanzevast gelieerde onderneming committeert zich aan dit Fonds door met € 255.000 deel te nemen in het eigen vermogen. Daarnaast accepteert Hanzevast Germany GmbH een beheervergoeding die geheel afhankelijk is van de huurbaten, zodat bij geringere inkomsten ook een geringere vergoeding voor de beheerder wordt afgedragen. Verdere gelijkgerichtheid tussen Beheerder en belegger is gegarandeerd door een achtergestelde winstdeling van de uiteindelijke netto verkoopwinst voor de beheerder.

Toelichting

Met betrekking tot bijkomende kosten zoals weergegeven in de tabel Fondsinvestering en – financiering 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 zijn de kosten in verband met de diverse taxaties ten behoeve van het verkrijgen van onder andere de hypotheek en de verzekeringen. Ook zijn de kosten van externe deskundigen hierin verwerkt.
- 3 De plaatsingsrisicopremie betreft de kosten voor het verkrijgen van de garantie dat eventueel resterende Participaties toch worden geplaatst. De 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.
- 4 De selectie- en acquisitiekosten hebben betrekking op de kosten voor de Beheerder ter zake 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.
- 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 en de kosten voor vergunningen. Hierin is ook de vergoeding opgenomen van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT) welke verband houden 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.
- 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 gemaakt door de Beheerder.
- 7 De post 'liquiditeitsreserve' bedraagt € 270.075 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.



6.2 Exploitatieprognose

De exploitatie groeit naarmate de panden volgtijdelijk worden geleverd en vanaf die datum huurinkomsten genereren (tabel 5.2 in hoofdstuk 5).

In tabel 6.2 treft u een weergave aan van het geprognosticeerde exploitatierendement bij de Beschouwingsperiode van 10 jaar.

De exploitatie start naar verwachting op 1 november 2007.

Tabel 6.2 Exploitatieprognose 2007-2017 (€)

Huurinkomsten	2007 ⁽ⁱ⁾	2008	2009
Hamburg, Jungestrass 10/Bürgerweide 4	148.511	950.033	1.074.548
Münster, Johann-Krane-Weg 41	0	265.419	271.391
Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14	53.754	329.780	337.200
Totale huurinkomsten	202.265	1.545.232	1.683.139
Uitgaven			
Hypotheekrente ⁱⁱ	102.286	793.292	793.044
Onderhoud (2,5% v.d. huur)	5.057	38.631	42.078
Beheervergoeding Hanzevast Germany GmbH	7.079	54.083	58.910
Beheervergoeding Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV	3.750	23.006	23.524
Huuruitvalreserve (1% v.d. huur)	2.023	15.452	16.831
Fondskosten ⁱⁱⁱ	1.667	10.225	10.455
Niet-verrekenbare BTW	2.154	13.016	13.949
Totale uitgaven	124.016	947.705	958.791
Exploitatieresultaat	78.249	597.527	724.348
Exploitatieresultaat per Participatie	115	880	1.067
Exploitatierendement in % (gemiddeld 8,7 %)	4,6 %	5,9%	7,1%
Rendementsuitkering per Participatie	175	1.050	1.050
Rendementsuitkering in % (gemiddeld 7,3 %) ^{iv}	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Aflossing hypotheek	0	0	(38.215)
Jaarlijkse reservering ^v	(40.576)	(115.424)	(26.817)
Cumulatieve reservering ^{vi}	229.499	114.075	87.258

I Gebroken exploitatiejaar: in 2007 vanaf 1 november en in 2017 tot en met 31 oktober.

II De rente op de hypotheecaire geldlening wordt per kwartaal achteraf betaald. Er wordt uitgegaan van 5,19% rente.

III Onder meer accountantskosten, kosten jaarvergadering en verzekering i.v.m. bestuurdersaansprakelijkheid en alle kosten in het kader van de kwartaal- en jaarrapportage (voornamelijk verzend- en portokosten, alsmede beheervergoeding Beherend Venoot).

IV Dit is de voorgestelde en geprognosticeerde rendementsuitkering per Participatie. Het positieve verschil tussen 'Exploitatieresultaat per Participatie' en 'Rendementsuitkering per Participatie' wordt gereserveerd voor onvoorziene omstandigheden en gebruikt voor aflossingen op de hypotheek. De opgebouwde reserves blijven binnen het Fonds en kunnen ook tussentijds aan de Participanten worden uitgekeerd.

V Er wordt jaarlijks gereserveerd om eventuele onvoorziene (onderhouds)uitgaven op te kunnen vangen.

VI In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquiditeitsreserve van € 270.075 opgenomen.

Aan het einde van de investeringsperiode wordt het restant van de cumulatieve reservering naar rato aan de Participanten uitgekeerd.



2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ⁽¹⁾
1.136.185	1.161.749	1.187.888	1.214.616	1.241.945	1.269.889	1.298.461	1.106.397
277.497	283.741	290.125	296.653	303.327	310.152	317.131	270.222
344.787	352.545	360.477	368.588	376.881	385.361	394.031	335.747
1.758.469	1.798.035	1.838.490	1.879.857	1.922.153	1.965.402	2.009.623	1.712.366
789.573	782.383	774.450	766.516	757.095	745.195	733.295	601.493
43.962	44.951	45.962	46.996	48.054	49.135	50.241	42.809
61.546	62.931	64.347	65.795	67.275	68.789	70.337	59.933
24.053	24.594	25.148	25.714	26.292	26.884	27.489	23.423
17.585	17.980	18.385	18.799	19.222	19.654	20.096	17.124
10.690	10.931	11.177	11.428	11.685	11.948	12.217	10.410
14.495	14.821	15.154	15.495	15.844	16.200	16.565	14.115
961.904	958.591	954.623	950.743	945.467	937.805	930.240	769.307
796.565	839.444	883.867	929.114	976.686	1.027.597	1.079.383	943.059
1.173	1.236	1.302	1.368	1.438	1.513	1.590	1.389
7,8%	8,2%	8,7%	9,1%	9,6%	10,1%	10,6%	11,1%
1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.125	1.200	1.063
7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %
(114.644)	(152.859)	(152.859)	(152.859)	(229.289)	(229.289)	(229.289)	(210.181)
(31.029)	(26.366)	18.058	63.304	34.447	34.432	35.295	11.441
56.229	29.862	47.920	111.224	145.670	180.102	215.397	226.838



Huurinkomsten

Een groot gedeelte van de contracten zijn geïndexeerd aan de hand van de Duitse Verbraucherpreisindex (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 Verbraucherpreisindex. Daarnaast zijn er huurcontracten waarbij het bereiken van de drempelwaarde aanleiding geeft voor het in overleg vaststellen van de verhoging van de huurprijs. Over de beschouwingsperiode is in de prognose gerekend met een jaarlijkse forfaitaire indexering van 2,25%.

In de rendementsberekeningen is ervan uitgegaan dat na expiratie van een huurcontract aansluitend een soortgelijk contract ingaat. Voorzichtigheidshalve wordt jaarlijks een bedrag van 1% van de bruto jaarhuur gereserveerd voor huuruitval teneinde de financiële gevolgen van bijvoorbeeld frictieleegstand ten tijde van eventuele huurderswisselingen op te vangen.

Huurpoolsysteem

Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV verbinden zich jegens het Fonds om op voorstel van de Beheerder deel te nemen aan het zogenaamde huurpoolsysteem. De Beheerder heeft het recht om objecten toe te voegen aan deze pool. Het huurpoolsysteem poolt de huurinkomsten van deelnemende fondsen waarbij de fondsen de fondsspecifieke bezettingsgraad ruilen voor de bezettingsgraad van de pool. De huurpoolbeheerder verdeelt op basis van het systeem de door de pool ontvangen huur over de fondsen, waarbij fondsen met een lage bezettingsgraad gedeeltelijk, in de tijd afnemend, gecompenseerd worden. 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 (periodiek vindt een herberekening plaats). 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 5 jaar leegstand stopt de uitkering voor niet verhuurde metrages.

Exploitatiekosten

De Vastgoed BV's betalen vanaf aanvangsdatum van het Fonds, naar verwachting 1 november 2007, rente over de hypothecaire lening.

Per 1 november 2007 gaat de hypothecaire lening in. Er is gerekend met 5,19% rekenrente over de hypotheek. Deze rente is nog niet vastgelegd. Beheerder is voornemens de rente te fixeren voor een periode van 7 jaar.

Daarnaast zijn er exploitatiekosten, zoals verzekeringspremies, onderhouds- en beheervergoedingen.

Exploitatieresultaat

Na aftrek van de exploitatiekosten van de huurinkomsten resteert het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat wordt gedeeltelijk op kwartaalbasis uitgekeerd aan de Participanten en naar goed koopmanschap gedeeltelijk aangewend ter aflossing van de hypotheek en ter reservering voor onvoorziene omstandigheden.



Uitkeringsbeleid

De geprognosticeerde rendementsuitkering tot 2017 bedraagt 7,3% op jaarbasis³¹.

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 bedraagt³². Uit de verkoopopbrengst worden eerst de verkoopkosten betaald en de Duitse belastingen die verschuldigd zijn ten aanzien van het verkoopresultaat en daarna het restant hypotheekbedrag. De Participanten ontvangen vervolgens bij verkoopwinst de nominale inleg retour vermeerderd met de gedane aflossingen op de hypotheek. Het meerdere (de 'kale' verkoopwinst) komt vervolgens voor 75% toe aan de Participanten en voor 25% aan de Beheerder als performancevergoeding. De 'kale' verkoopwinst is de verkoopopbrengst van de Objecten verminderd met:

- De initiële inleg van de Participanten
- De hoofdsom van de hypothecaire geldlening
- De kosten voor het ontslaan van de Objecten uit hypothecair verband
- De op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

De 25% performancevergoeding voor de Beheerder waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van de belangen van de Beheerder en de Participanten. Na verkoop van de Objecten wordt de resterende liquiditeitsreserve uitgekeerd aan de Participanten.

Het Fonds voldoet met deze propositie aan de behoefte van beleggers met een langetermijnvisie, die waarde hechten aan direct en periodiek uitkeerbare rendementen.

³¹ De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

³² De totale koopprijs is de koopprijs van de Objecten, vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notariskosten.



7. Fiscale en juridische aspecten

7.1 Fiscale aspecten

Omdat de belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk aan verandering onderhevig is, is het belangrijk goed notie te nemen van de fiscale aspecten in verband met deelname in dit Fonds. Het Fonds is besloten en wordt naar verwachting op of voor 1 november 2007 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 informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over 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 1 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 na oprichting van de CV kunnen toetreden na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle vennoten. 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 een half jaar na oprichting Fonds. De toestemmingseis geldt eveneens voor het verpanden of anderszins bezwaren van een participatie. Voor de volledige beschrijving, zie artikel 8 en artikel 25 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). Op 25 januari 2005 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel personenvennootschappen aangenomen. Het wetsvoorstel brengt een aantal belangrijke wijzigingen in het recht dat van toepassing is op de samenwerking in de vorm van een personenvennootschap. De fiscale aspecten van het wetsvoorstel zullen worden geregeld in een specifiek wetsvoorstel dat op 6 juni 2007 is ingediend bij de Tweede Kamer. 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 I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II 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 I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II 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 2007 bedraagt 20% over de eerste € 25.000 belastbare winst, 23,5% over de volgende € 35.000 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 I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV in Duitsland (beperkt) belastingplichtig zijn voor de exploitatieresultaten en de verkoopresultaten uit het vastgoed. Daarbij kunnen zij naar de huidige wetgeving voor de berekening van haar belastbare winst in Duitsland de aan de CV periodiek betaalde couponrente aftrekken. Verondersteld is dat ook de in het slotjaar aan de CV betaalde bonusrente (winstdeling) fiscaal aftrekbaar is. 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 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.

Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met de vennootschapsbelasting hervorming die in maart 2007 door het Duitse kabinet is aangenomen en naar verwachting in het derde kwartaal van 2007 ter goedkeuring aan de Bondsdag zal worden aangeboden. Verwacht wordt dat deze per 1 januari 2008 in werking zullen treden. De hoofdlijnen van de plannen behelzen thans een voorgenomen renteaftrekbeperking voor totale rentekosten van een belastingplichtige indien deze meer bedragen dan € 1.000.000 per jaar. Anderzijds is een verlaging van de Duitse vennootschapsbelasting voorgenomen van 25% naar 15%. De plannen staan nog niet definitief vast en kunnen worden gewijzigd. Niet uit te sluiten is dat de voorgenomen wetwijzigingen niet, anders of op een ander tijdstip dan thans voorzien worden ingevoerd.

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 onroerendgoed-handelaar. In Box III valt het totale privévermogen van een belastingplichtige (bezittingen minus schulden) onder de zogenaamde vermogensrendementsheffing.



Het heffingsvrije vermogen is € 20.014 per belastingplichtige en voor partners € 40.028 (2007). Dit wordt nog vermeerderd met een vrijstelling van € 2.674 per minderjarig kind (2007). 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 zijnde 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% (2007).

Participerende rechtspersoon

Deelnemende rechtspersonen zullen voor hun aandeel in resultaten van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV, worden belast met vennootschapsbelasting. In 2007 bedragen de vennootschapsbelastingtarieven: 20% over de eerste € 25.000 belastbare winst, 23,5% over de volgende € 35.000 belastbare winst en 25,5% over de meerdere. Voor een participerende 'beleggingsinstelling' in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 gelden andere regels.

D. Invulinstructie

Na afloop van het kalenderjaar zal de belastingadviseur van het Fonds de Participanten via een kosteloze 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 geschonken 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.

Amstelveen, 26 juni 2007
BDO CampsObers Belastingadviseurs

7.2 Juridische aspecten

Het Fonds en haar doel

De Participanten en de Beherend Vennoot vormen het Fonds, een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. De rechtsvorm van de beleggingsinstelling is een Commanditaire Vennootschap. Het Fonds zal kantoorhouden te Hilversum. Het Fonds heeft als doel het met winst oogmerk voor gemeenschappelijke rekening middellijk beleggen van vermogen in de in Duitsland gelegen Objecten te Hamburg, Schwerte en Münster (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 I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II 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 Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland I CV verstrekte (winstdelende) lening. Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV zal het Object te Hamburg in eigendom verwerven en exploiteren. Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV zal de objecten te Münster en Schwerte in eigendom verwerven en exploiteren.

Kenmerken lening

Als wettelijk bewaarder van de activa van het Fonds verstrekt de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland feitelijk de (gecombineerde) lening aan de Vastgoed BV's. Het Fonds tekent mee op de leningovereenkomst. Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV leent een bedrag ter grootte van € 6.825.000 en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV leent een bedrag ter grootte van € 3.360.000. De lening vangt naar verwachting aan op 1 november 2007 en heeft in principe een looptijd van 10 jaar. Na het beëindigen van deze periode wordt de lening automatisch verlengd met telkens een jaar, tenzij één der partijen (de Beherend Venoot namens het Fonds, de Stichting Bewaarder, Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV) uiterlijk 6 maanden voor afloop van de betreffende periode de leenovereenkomst schriftelijk

opzegt tegen het einde van die periode. 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 I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV zijn over de lening op jaarbasis een vaste rente verschuldigd van 7,0% over de jaren 2007-2014, 7,5% over het jaar 2015, 8,0% over het jaar 2016 en 8,5% over het jaar 2017. De rente wordt per kwartaal uitgekeerd aan het Fonds. In de leningen is een winstdelingsrecht opgenomen, welke er in voorziet dat eventuele (netto) overwinsten van de Vastgoed BV's 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. De lening is in een bepaald aantal gevallen direct opeisbaar zoals bij faillissement en surseance van betaling. In de leenovereenkomst is voorts bepaald dat de Vastgoed BV's een 2e 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 € 200.000,- is gemoeid en het al dan niet toetreden tot een huurpool. De concept leenovereenkomst treft u aan in bijlage 4.



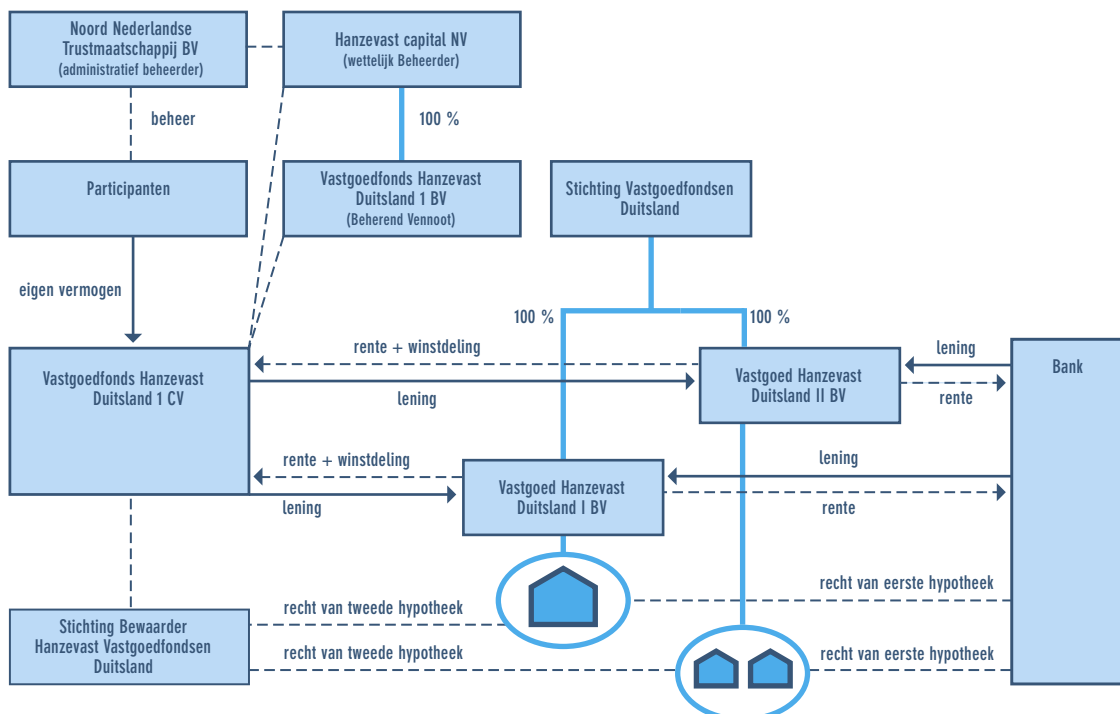
Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV

De aandelen van Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV worden gehouden door de Stichting Vastgoedfondsen Duitsland. Deze Stichting is opgericht op 19 april 2007.

De Stichting Vastgoedfondsen Duitsland treedt op als bestuurder van zowel Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV. Per 1 januari 2008 zal naar verwachting Hanzevast capital nv dan wel aan haar gelieerde personen of entiteit(en) als bestuurder optreden.

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

Schema 7.1 Structuur Fonds





Participanten en het Fonds

Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties en verschaft de gecombineerde lening aan de Vastgoed BV's. Hierdoor investeert u indirect in de exploitatie van de 3 Objecten te Münster, Schwerte en Hamburg. Het Fonds wordt naar verwachting opgericht op 1 november 2007 en wel voor onbepaalde tijd. De Participanten treden toe op basis van de voorwaarden van de 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 winstdelings-inkomsten 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. De Beheerder zal deze taak op basis van de overeenkomst van Beheer en Bewaring vervullen. Alle Participanten hebben gelijkwaardig stemrecht en aanspraak in de CV naar rato van ieders kapitaal-deelname in het Fonds. Een Participatie met een inbreng van € 15.000 vertegenwoordigt drie stemmen (zie artikel 17 lid 5 van de CV akte). De Participaties worden slechts aangeboden indien de nettoprijs binnen de vastgestelde termijnen in het vermogen van het Fonds is gestort.

Besloten Fonds

Het Fonds is besloten. Bij oprichting van het Fonds staat het aantal Participaties vast en de hoogte van het commanditair kapitaal. Uitbreiding van het aantal participaties is na de oprichtingsdatum van het Fonds niet mogelijk. Het besloten karakter brengt met zich mee dat Participanten gedurende de looptijd van het Fonds de door hen gehouden Participaties niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande schriftelijke

toestemming van alle vennoten. Participaties kunnen –na schriftelijke toestemming van alle vennoten- alleen worden overgedragen aan de Beherend Venoot die op haar beurt –na schriftelijke toestemming van alle vennoten- de Participatie kan overdragen aan een derde. Ten aanzien van het toestemmingsvereiste geldt het navolgende; indien een venoot niet binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek om toestemming voor overdracht daarop een reactie heeft gegeven, dan wordt hij geacht goedkeuring te hebben verleend. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken. Schriftelijke toestemming is niet nodig bij overdracht van Participaties via vererving of legaat en bij naplaatsing van Participaties door Hanzevast capital tot een half jaar na oprichting van het Fonds. Voor de volledige beschrijving, ook ten aanzien van een eventuele biedplicht en/of uitstotings- en uitkoopregels van Participaties, zie bijlage 3, met name artikel 8 en 9.

Beheerder

Het beheer van het Fonds geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van Hanzevast capital. 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 Wft) verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het kader van de Wet op het financieel toezicht. Deze vergunning ligt ter inzage bij de Beherend Venoot 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 op de website www.hanzevastcapital.nl.

Beherend Vennoot

Het Fonds heeft de dagelijkse leiding uitbesteed aan Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV, die optreedt als Beherend Vennoot binnen de begrenzings van de CV-akte. De Beherend Vennoot informeert de Participanten via de Beheerder, die de administratieve werkzaamheden heeft uitbesteed aan de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV. Jaarlijks stelt de Beherend Vennoot een balans, een financieel overzicht met toelichting en een begroting van het Fonds op. De exploitatieprognose betreffende de drie 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 laten stellen.

Vastgoedbeheer

Het vastgoedbeheer van de Objecten wordt door de Vastgoed BV's uitbesteed aan Hanzevast Germany GmbH. Zij zal hiervoor een vergoeding krijgen van 3,5% van de gerealiseerde huuropbrengsten. De afspraken tussen partijen worden vastgelegd in de overeenkomst van vastgoedbeheer. Onder het vastgoedbeheer vallen ondermeer de volgende activiteiten:

- Het innen van de huur
- Het voeren van de boekhouding
- Het afsluiten van huurcontracten
- Het voorkomen van leegstand
- Het onderhouden van contact met de huurders
- Het opstellen en het uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen (jaarlijkse begroting)
- Het voorbereiden en uitvoeren van de verkoop

Hanzevast Germany GmbH maakt onderdeel uit van de Hanzevast organisatie. Hanzevast Germany GmbH kan worden gezien als een deskundige, professionele en ervaren gebouwenbeheerder. Hanzevast Germany GmbH bezoekt met grote regelmaat de huurders. Dankzij het meten van de huurderstevredenheid en het uitvoeren van verbeterpunten wordt de binding met huurders versterkt. Door intensieve samenwerking met een groot aantal makelaars verhoogt Hanzevast de kans dat - voordat huurcontracten expireren - er snel een andere huurder wordt gevonden.

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 de begroting 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 te 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 beleggings-beleid van het Fonds. De mutaties op de dagafschriften van de bankrekeningen van het Fonds samenhangen met beleggingstransacties, ontvangen dividend 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 Vennoot namens het Fonds, de Beheerder, de Stichting Bewaarder en de Vastgoed BV's) 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 Vennoot van het Fonds fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder.

Jaarvergadering

De Beherend Vennoot kan altijd een vergadering beleggen indien dat nodig wordt geacht. Zo ook de Participanten indien 10% van alle Participanten (gemeten in kapitaaldeelname in het Fonds) dit nodig achten. De Vennoten komen in ieder geval éénmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering). De Beherend Vennoot informeert de Participanten in het Fonds via de Beheerder, die de administratie heeft uitbesteed aan Noord Nederlandse Trust-

maatschappij BV. Via schriftelijke bijeenroeping door de Beherend Vennoot, zal een vergadering van Vennoten worden gehouden over de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten (de jaarvergadering).

Gedetailleerde informatie over de regelgeving omtrent de oproeping (minimaal 14 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 17). 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 een 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 4 maanden na sluiting van het boekjaar, derhalve uiterlijk in april van enig jaar. Na goedkeuring van de jaarrekening wordt de planmatige 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 Vennoot 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.

Indien is gebleken dat er op enig moment een verkeerde intrinsieke waarde is berekend en/of gepubliceerd, wordt een nieuwe waarde vastgesteld. In dergelijke omstandigheden worden Participanten niet gecompenseerd.

Verslaglegging

De Beherend Vennoot 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 Vennoot of derden conform artikel 17, lid 4 van de CV-akte (opgenomen in bijlage 3). Het boekjaar van dit Fonds loopt gelijk aan een kalenderjaar. 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 18 van concept CV akte, bijlage 3).

Informatieverstrekking

Bij de Beheerder liggen de volgende documenten ter inzage:

- Vergunning Beheerder
- Jaarverslagen en halfjaarverslagen van het Fonds
- CV-akte van het Fonds
- Statuten, jaarrekeningen en jaarverslagen van de Beheerder en de Stichting Bewaarder
- Overeenkomst van Beheer en Bewaring
- Leenovereenkomst tussen het Fonds en de Vastgoed BV's
- Plaatsingsgarantieovereenkomst met Hanzevast Real Estate II CV

Participanten kunnen kopieën van deze documenten op verzoek tegen kostprijs ontvangen. De jaar- en halfjaarverslagen worden kosteloos verstrekt. De beheerder verstrekt aan een ieder 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 welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

De Beheerder verstrekt op verzoek van een Participant en tegen de kostprijs een afschrift van de vergunning, een afschrift van de opgave als bedoeld in artikel 50, lid 2 van het Besluit Gedrags-toezicht 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 Vennoot besteedt het administratieve beheer uit aan Noord Nederlandse Trust-maatschappij 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 rendementsuitkeringen, 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 vennootschaps-overeenkomst wordt door de Beheerder 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 tot stand gekomen wijzigingen door middel van rondschrijvens 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 3 maanden na bekendmaking van de wijziging. Participanten kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke condities uittreden. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar artikel 20 jo. artikel 17 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). Door deze wijziging kunnen ook in beginsel rechten of zekerheden van de vennoten worden verminderd of beperkingen aan hen worden opgelegd (zie artikel 20 van de 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 Vennoot. Een voorstel tot opheffing van het Fonds wordt kenbaar gemaakt aan de vergadering. Bij opheffing dient een besluit genomen te worden over 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. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participant. Voor meer informatie zie artikel 22 van de CV-akte in bijlage 3.

Liquidatiesaldo

Het liquidatiesaldo wordt aan de Participanten die gerechtigd zijn tot het Fonds uitgekeerd in de verhouding van ieders kapitaalinbreng, waardoor de Participaties 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 Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de accountant.



Nauwe banden

Hanzevast capital heeft nauwe banden. De directie van Hanzevast capital wordt gevoerd door de heer drs. J.H. Wolters en de heer drs. W.J.R.J. Punte. Hanzevast capital werkt als Beheerder van de door haar beheerde belegginstellingen 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. Nadere informatie met betrekking tot de beleidsbepalers en medebeleidsbepalers treft u aan in het registratiedocument welke u aantreft in Bijlage 8 van dit prospectus alsmede op de website van de Beheerder.

Verjaringstermijn

De verjaringstermijn van het recht op rendement bedraagt 5 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 5 werkdagen antwoord heeft. Alle klachten/vragen aangaande Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV worden geregistreerd bij de Beheerder. De Beheerder houdt een klachtenregister aan.

De officiële en achterliggende documenten waarop dit prospectus is gebaseerd zijn 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 1 C.V. uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 5 juli 2007 van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland I C.V. 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.

Amstelveen, 5 juli 2007

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.
namens deze,
R.W. Brummelman RA

Onderzoeksrapport

Opdracht

Wij hebben de in dit prospectus (Hoofdstuk 6) opgenomen prognose van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 C.V., gevestigd te Hilversum, over de periode 1 november 2007 tot en met 31 oktober 2017 onderzocht.



De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, 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.

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. Voorts zijn wij van mening dat de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Amstelveen, 5 juli 2007
BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.
namens deze,
R.W. Brummelman RA

8.2 Verklaring Taxateur

DTZ Zadelhoff heeft in opdracht van de Beheerder Hanzevast capital nv de in dit prospectus opgenomen vastgoedobjecten gewaardeerd. 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, 5 juli 2007
DTZ Zadelhoff Taxaties

8.3 Verklaring Hanzevast capital

Hanzevast capital nv 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.

- Het prospectus voldoet aan de bij of krachtens dit besluit 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 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 zijn onder marktconforme voorwaarden aangegaan.

- 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.
- 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. Alle cijfers genoemd in dit prospectus zijn niet gecontroleerd, behoudens die waarop de accountantsverklaring ziet.
- Er is geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de Beheerder en Hanzevast Germany GmbH, Hanzevast beheer bv, Hanze-

vast 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 voorzover Hanzevast capital bekend, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Hilversum, 5 juli 2007

Hanzevast capital nv

Drs. J.H. Wolters

Drs. W.J.R.J. Punte

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 voorzover 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, 5 juli 2007 Stichting Bewaarder

Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

De heer P. Louwaard

De heer Drs. W. Kooi

De heer H. Steenhuis



9. Deelnameprocedure

De aanbieding staat in principe open tot 1 november 2007 met de optie dit te verlengen tot 15 november 2007. Dit is tevens de uiterste toetredingsdatum tot het Fonds.

Participanten in dit Fonds kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. Als losse bijlage treft u derhalve 2 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 automatisch incasso. Tevens machtigt u de notaris en de Beherend Vennoot 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 2 weken voor de incassodatum gepland op 17 oktober 2007 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 (€ 15.000 + € 450 emissievergoeding zijnde 3% per Participatie).
- Als bewijs van toetreding tot het Fonds ontvangt u van 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.
- Hanzevast capital zal een advertentie plaatsen in een landelijk dagblad zodra het Fonds is volgeplaatst en doet melding van de volplaatsing op www.hanzevastcapital.nl.

Uitsluiting

De inschrijfformulieren worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. 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.



Bijlage 1 Overzicht Hanzevast vastgoedfondsen

Fondsnaam*	Eigen vermogen (€)	Totale investering (€)	Jaar
Holland 62	29.775.000	82.575.000	2006
Holland 61	17.580.000	43.980.000	2005
Holland 58	35.175.000	87.775.000	2005
Holland 55	22.800.000	57.000.000	2004
Holland 52	22.200.000	55.500.000	2004
Holland 49	6.300.000	15.900.000	2003
Holland 45	24.165.000	60.465.000	2003
Holland 41	8.655.000	21.905.000	2003
Holland 39	17.355.000	43.355.000	2002
Holland 34	13.125.000	33.625.000	2002
Holland 33	13.750.000	34.450.000	2002
Holland 27	16.000.000	41.150.000	2001
Holland 25	13.398.000	37.902.000	2001
Holland 24	7.340.000	18.231.000	2000
Holland 21	2.700.000	6.557.000	2000
Holland 19	8.066.000	23.041.000	2000
Holland 18	10.891.000	27.794.000	1999
Holland 16	4.220.000	9.938.000	1999
Holland 12	5.808.000	13.704.000	1998
TOTAAL	279.303.000	714.847.000	

* Deze fondsen zijn geïnitieerd door MPC Münchmeyer Petersen Capital NV, die van rechtswege zijn overgegaan op Hanzevast capital NV met behoud van hun oorspronkelijke namen. Tussentijdse nummers zijn geïnitieerd door het Duitse emissiehuis MPC Münchmeyer Petersen Capital AG. De bedragen in Euro's zijn afgerond op duizendtallen.



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 MPC Capital in Nederland betrokken. Per 1 augustus 2006 is de naam van MPC Capital in Nederland veranderd in Hanzevast capital nv. 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 drs. W.J.R.J. Punte

De heer Punte is in 1944 geboren in Arnhem. Na zijn doctoraal-examen Bedrijfseconomie aan de Katholieke Hogeschool te Tilburg is de heer Punte zijn loopbaan begonnen bij AKZO in Arnhem. Na controller te zijn geweest bij Heidemij is hij zo'n 14 jaar werkzaam geweest bij Polygram met als laatste functie CFO Polygram Duitsland in Hamburg. Vanaf 1994 tot 2004 was de heer Punte werkzaam bij Philips, waarvan de laatste 7 jaar als CFO van Philips Medical Systems, marktleider in de medische imaging markt. Sinds 2004 is de heer Punte voorzitter van de Raad van Advies van Hanzevast holding bv. Sinds oktober 2006 is hij Financieel Directeur van Hanzevast capital.



Bijlage 3 Ontwerp CV-akte Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV

Heden,, verschenen voor mij,
mr. Jan-Jaap Lambeck, 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, Rijksweg 71, geboren
te Nieuwe Pekela op achtentwintig juni negentienhonderd
vijfenvijftig, houder van paspoort, nummer NH1461165,
uitgegeven te Haren op twintig september tweeduizend vier;
bij het verstrekken van de volmacht handelende als zelfstandig
bevoegd bestuurder van de statutair te Hilversum (feitelijk adres:
Utrechtseweg 47, 1213 TL Hilversum, postadres: Postbus 239,
1200 AE Hilversum) gevestigde besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid
VASTGOEDFONDS HANZEVAST DUTSLAND 1 B.V., ingeschreven
in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel
voor Gooi- en Eemland onder nummer, als zodanig
deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;

OVEREENKOMST VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

De comparanten - handelend als gemeld - verklaarden bij deze
namens voormelde en als partij bij de onderhavige akte optredende
rechtspersonen een overeenkomst van commanditaire vennootschap
aan te gaan teneinde voor gemeenschappelijke rekening en onder
gemeenschappelijke naam een vastgoedonderneming uit te
oefenen, waarbij:

BEHEREND VENNOOT

als beherende vennoot optreedt de hiervoor onder 1. voormelde
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vastgoed-
fonds Hanzevast Duitsland 1 B.V.;

COMMANDITAIRE VENNOTEN

als commanditaire vennoten optreden voormelde besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:,
alsmede nog toe te treden commanditaire vennoten, hierna - zo
tezamen als afzonderlijk - ook te noemen: "de commanditaire
vennoten". Hierna wordt onder "vennoten" zonder nadere aanduiding
verstaan zowel de beherende vennoot als de commanditaire vennoten.

DEFINITIES

Artikel 1

In de Vennootschapsovereenkomst hebben de volgende begrippen,
tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de navolgende betekenis:
AFM: Autoriteit Financiële Markten; Beheerder: de rechtspersoon die
als beheerder van de Vennootschap zal optreden;
Beherend Vennoot: de rechtspersoon die als beherende vennoot van
de Vennootschap zal optreden; Bewaarder: de rechtspersoon die als
bewaarder conform de WFT van de Vennootschap zal optreden;
BGFO: Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen of de
daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling; BW: Burgerlijk
Wetboek; Commanditaire Vennoot: de volmachtgever sub 2 en haar
rechtsovervolger(s) en de nog toe te treden commanditaire vennoten;
Overeenkomst: een 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: 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 vijftienduizend
euro (€ 15.000,00), danwel vijftienduizend euro (€ 5.000,00). Een inbreng
van zowel vijftienduizend euro (€ 15.000,00) dan wel vijftienduizend euro
(€ 5.000,00) wordt aangeduid als één participatie; Prospectus: het

prospectus van de Vennootschap opgesteld overeenkomstig Bijlage E
van het BGFO; Vennoot: de Beherend Vennoot en ieder van de
Commanditaire Vennoten; Vennootschap: de bij deze akte aangegane
commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1
CV; Vennootschapsovereenkomst: de overeenkomst tot oprichting
van de Vennootschap; en WFT: de Wet 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 1 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 (via leningen) beleggen van
vermogen in in Duitsland gelegen onroerende goederen te Hamburg,
Münster en Schwerte en al hetgeen daarmee volgens de Beherend
Vennoot verband houdt dan wel daaraan dienstbaar kan zijn, 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 vijftienduizend euro (€ 5.000) of
vijftienduizend euro (€ 15.000), dan wel een veelvoud hiervan.
Een inbreng van zowel vijftienduizend euro (€ 5.000) als
vijftienduizend euro (€ 15.000) wordt aangeduid als één
participatie. Afwijkende deelname bedragen worden niet
toegerekend, 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 Commandi-
taire Vennoot in het vermogen van de Vennootschap.
4. Alle inkomsten en uitgaven, alsmede resultaten van het eigen
vermogen van de Vennootschap of enige belegging met het
vermogen van de Vennootschap, komen
ten bate respectievelijk ten laste van de Commanditaire Vennoten
in verhouding van ieders deelneming in het vermogen van de
Vennootschap.
5. Na het aangaan van de Vennootschapsovereenkomst kunnen
geen nieuwe participaties worden uitgegeven.
6. De Beherend Vennoot brengt in de Vennootschap in zijn kennis,
arbeid en toewijding.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN COMMANDITAIRE VENNOTEN

Artikel 6

1. De Commanditaire Vennoten zijn economisch gerechtigd tot het
vermogen van de Vennootschap naar verhouding van ieders
kapitaal inbreng dat een Commanditaire Vennoot houdt.



Onverminderd het bepaalde in het volgende lid komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan de Deelneming zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Commanditaire Vennoten.

2. Commanditaire Vennoten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beherend Vennoot. De bijdrage in het verlies van de Vennootschap van elke Commanditaire Vennoot is beperkt tot het bedrag van zijn Commanditaire deelneming.

REGISTER VAN PARTICIPATIES

Artikel 7

1. De Bewaarder, houdt een register in elektronische of andere door de Beherend Vennoot te bepalen vorm, waarin de namen en adressen van alle Commanditaire Vennoten zijn 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 hij betalingen van de Vennootschap wenst te ontvangen. Het aantal door een Commanditaire Vennoot gehouden participaties wordt berekend tot op vier decimalen nauwkeurig.
2. Iedere Commanditaire Vennoot is verplicht aan de Bewaarder, schriftelijk zijn adres alsmede iedere wijziging daarvan op te geven. Verzuim van deze plicht komt voor risico van de desbetreffende Commanditaire Vennoot.
3. Iedere, overeenkomstig de Vennootschapsovereenkomst, toegestane overgang of overdracht van de eigendom van een participatie zal worden opgenomen in het register.

COMMANDITAIRE VENNOTEN, 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, van (de juridische of economische eigendom van) een participatie kan, buiten het geval van vererving of legaat, slechts geschieden aan de Beherend Vennoot, indien alle Vennoten, voorafgaand aan de overdracht, schriftelijk toestemming hebben verleend. 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.
3. De Commanditaire Vennoot die tot overdracht van (een 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.
4. Uiterlijk bij de eerstvolgende rapportage van de Beheerder overeenkomstig artikel 50 BGFO zal de Beherend Vennoot na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde schrijven de overige Commanditaire 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. Indien een Commanditaire Vennoot niet binnen de voorgescreven termijn schriftelijk heeft geantwoord, wordt hij geacht zijn toestemming te hebben verleend.

5. Indien de Beherend Vennoot tot overdracht van een participatie die hij op grond van lid 2 van dit artikel heeft verkregen aan een bestaande Commanditaire Vennoot of aan een derde wenst over te gaan zal hij, voorafgaand aan de overdracht, uiterlijk bij de eerstvolgende rapportage als bedoeld in lid 4 van dit artikel de Commanditaire Vennoten - hieromtrent informeren onder vermelding van de naam van de (rechts)persoon aan wie de Beherend Vennoot wenst over te dragen en 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. Indien een Commanditaire Vennoot niet binnen de voorgescreven termijn schriftelijk heeft geantwoord, wordt hij geacht zijn toestemming te hebben verleend.
6. De kosten verbonden aan de overdracht van een of meerdere participatie(s) overeenkomstig lid 2 en 5 van dit artikel zijn voor rekening van de Commanditaire Vennoot die zijn participatie(s) over wenst te dragen.
7. De in dit artikel genoemde mededeling door de Beherend Vennoot zal geschieden aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in artikel 7 lid 1.
8. Door het verkrijgen van een of meer participaties onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van de Vennootschapsovereenkomst, voor zover de verkrijger niet reeds Commanditaire Vennoot was.
9. Alle mutaties ten aanzien van een of meer participaties als bedoeld in dit artikel dienen te geschieden bij geregistreerde onderhandse akte 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 Vennoot kan zijn Participatie, geheel of ten dele, en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst, slechts verpanden of anderszins bezwaren, met voorafgaande schriftelijke toestemming van elk der overige Vennoten, op overeenkomstige wijze als in artikel 8 is bepaald.
2. Onverminderd het hierna in dit artikel bepaalde, treedt een Commanditaire Vennoot uit en houdt op Vennoot te zijn in elk van de hierna omschreven gevallen:
 - a door alle gevallen van verlies van het vrije beheer of bestuur over (een deel van) zijn goederen;
 - b door ontbinding van een Vennoot die rechtspersoon is;
 - c door overlijden van een Vennoot die natuurlijk persoon is;
 - d doordat een Vennoot die rechtspersoon is (i) betrokken is bij een juridische fusie of splitsing, (ii) als gevolg van de fusie of splitsing haar vermogen geheel of gedeeltelijk onder algemene titel overgaat op een andere rechtspersoon en (iii) tot het vermogen dat overgaat één of meer aan de Vennoot toebehorende Participaties behoort/behoren;
 - e door overdracht van al zijn Participaties.
3. Ingeval van uittreding van een Vennoot door overlijden, wordt de vennootschap ter zake de Participaties van deze Vennoot voortgezet (i) indien de Vennoot slechts één erfgenaam achterlaat, door de erfgenaam die alle aan de overleden Vennoot toebehorende Participaties toegedeeld krijgt, of (ii) door degene die de Participaties van de Vennoot gelegateerd heeft gekregen, mits die toedeling respectievelijk afgifte van het legaat plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van de Vennoot en de erfgenaam respectievelijk legataris binnen deze termijn een schriftelijke mededeling aan de Beherend Vennoot zendt waarin



hij meedeelt dat hij als Vennoot tot de Vennootschap toetreedt, onder overlegging van een of meer documenten waaruit blijkt dat de Participaties rechtsgeldig aan hem toekomen. De kosten wegens het opmaken en eventueel passeren van de akte houdende de levering respectievelijk toedeling van de Participatie, zijn voor rekening van de uittreedende Vennoot of diens rechtverkrijgenden.

4. Tot het moment dat duidelijk is of de Vennootschap ter zake de Participaties van een overleden Vennoot wordt voortgezet, worden de rechten van de overleden Vennoot opgeschort. Indien gedurende de in de vorige zin bedoelde periode winst wordt uitgekeerd, zal de overleden Vennoot voor het niet uitgekeerde winstbedrag op een te zijnen naam gestelde privé rekening in de boeken van de Vennootschap worden gecrediteerd.
5. In een geval als omschreven in lid 2 sub d van dit artikel, treedt de desbetreffende Vennoot als Vennoot uit en houdt op Vennoot te zijn, tenzij de betreffende Vennoot vóórdat bedoelde overgang onder algemene titel plaatsvindt, ná een daartoe overeenkomstig artikel 8 lid 3 gedaan verzoek de toestemming van de overige Vennoten heeft verkregen als bedoeld in artikel 8 lid 2.
6. In geval:
 - a na afloop van de termijn van twaalf maanden door de Beherend Vennoot geen mededeling, zoals hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoeld, is ontvangen dan wel ingeval de betreffende erfgenaam of legataris binnen voormelde periode aangeeft niet de hiervoor omschreven (rechts) handelingen te zullen verrichten nodig om de Vennootschap met hen voort te zetten, of
 - b een Vennoot op grond van het bepaalde in lid 2 sub a, b of d uittreedt, zijn de overblijvende vennoten verplicht om aan de uitgetreden Vennoot of diens rechtverkrijgenden, uit te keren een bedrag in contanten, gelijk aan de marktwaarde van de betrokken Participaties verminderd met tien procent (10%) van de marktwaarde. De marktwaarde van de Participaties zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door de Beheerder.
7. De in lid 6 van dit artikel bedoelde uitkering zal worden gefinancierd door de overige Vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar en/of door een storting. De uitkering zal worden uitbetaald uiterlijk dertien maanden na het intreden van een gebeurtenis als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De betreffende Participatie zal ná uitbetaling vervallen en naar rato worden toegerekend aan de Participaties van de overige Vennoten.
8. Het voormelde uit te keren bedrag 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.

DE BEHEREND VENNOOT/BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING Artikel 10

1. De Beherend Vennoot is de enige beherend vennoot van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot vertegenwoordigt de Vennootschap in en buiten rechte, één en ander echter alleen binnen de grenzen van het hiervoor genoemde doel van de Vennootschap.

BEHEERDER

Artikel 11

1. De Beheerder is onder meer belast met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, waaronder mede is begrepen

het beleggen van de goederen die tot de Vennootschap behoren, de administratie van de Vennootschap, het aangaan van verplichtingen ten laste van de Vennootschap en alle overige handelingen ten behoeve van de Vennootschap en het vaststellen van de intrinsieke waarde van de Participaties alle met inachtneming van hetgeen hierover in het Prospectus, bij of krachtens de WFT en aanverwante wetten en de Overeenkomst is bepaald.

2. De Vennootschap gaat in verband met het in het vorige lid bepaalde voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een overeenkomst tot beheer aan met de Beheerder, als nader uitgewerkt in de Vennootschapsovereenkomst alsmede de Overeenkomst.
3. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
4. De Beherend Vennoot en de Bewaarder zullen aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

BEWAARDER

Artikel 12

1. De Vennootschap gaat voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een overeenkomst tot bewaring aan met de Bewaarder, als nader uitgewerkt in de Vennootschapsovereenkomst alsmede de Overeenkomst.
2. De Bewaarder is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle goederen die economisch aan de Vennootschap toekomen.
3. Alle goederen die economisch toekomen of toe gaan komen aan de Vennootschap zijn, respectievelijk worden, ten titel van bewaring verkregen door de Bewaarder ten behoeve van de Vennoten.
4. Bewijzen van deelneming in de Vennootschap worden door of namens de Bewaarder ondertekend.
5. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Commanditaire Vennoten.

DEFUNGEREN VAN DE BEHEERDER OF DE BEWAARDER

Artikel 13

1. De Beheerder zal als zodanig defungeren:
 - i. op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
 - ii. door vrijwillig defungeren; of
 - iii. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, dan wel doordat hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surséance van betaling.
2. De Bewaarder zal als zodanig defungeren:
 - i. op het tijdstip van ontbinding van de Bewaarder;
 - ii. door vrijwillig defungeren;
 - iii. of doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, dan wel doordat hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surséance van betaling.

VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE BEWAARDER

Artikel 14

1. 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 Vennootschap ontbonden en wordt deze vereffend overeenkomstig het bepaalde in artikel 22, tenzij de vergadering van Vennoten besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

TAAK EN BEVOEGDHEDEN EN INTERNE VERHOUDING VENNOTEN Artikel 15

- De Beherend Vennoet is belast met het beheer en het bestuur van de Vennootschap, voorzover deze taken niet in de Vennootschapsovereenkomst en de Overeenkomst zijn toebedeeld aan de Beheerder.
- De Beherend Vennoet heeft voorafgaande goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor het aangaan of de beëindiging van de Overeenkomst.
- De Beherend Vennoet heeft voorafgaande goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor de volgende rechtshandelingen:
 - het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken;
 - het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
 - het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een bankkrediet van meer dan tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) wordt verleend;
 - 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;
 - (des-)investerings, wanneer daarmede een bedrag van meer dan tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) is gemoed; onder het begrip (des-)investerings wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Onroerend Goed.
- De Commanditaire Vennoten hebben het recht zelf of door een accountant, zulks op eigen kosten, toezicht te houden op de handelingen van de Beherend Vennoet, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen van de boeken, brieven en verdere bescheiden van de Vennootschap, waartoe zij het recht van toegang tot de kantoren, boeken en bescheiden van de Vennootschap hebben. De aldus verkregen informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld en is alleen voor gebruik binnen het kader en in het belang van de Vennootschap.

VERVANGING VAN DE BEHEREND VENNOET Artikel 16

- Het is de Beherend Vennoet niet toegestaan de Vennootschap op te zeggen, anders dan op grond van gewichtige redenen als bedoeld in artikel 7A:1684 BW.
- De Vennootschapsovereenkomst kan door een besluit als bedoeld in artikel 17 lid 6 met betrekking tot de Beherend Vennoet worden beëindigd, indien:
 - de Beherend Vennoet handelingen heeft verricht of verplichtingen is aangegaan die buiten het doel van de Vennootschap vallen;
 - de Beherend Vennoet surséance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend;

- een besluit tot fusie of opheffing van de Beherend Vennoet is voorgesteld of aangenomen of de Beherend Vennoet op enige andere wijze wordt opgeheven;
- de Beherend Vennoet niet langer kantoor houdt in Nederland;
- de Beherend Vennoet de taken en verplichtingen waarmee hij uit hoofde van de Vennootschapsovereenkomst is belast, op onbehoorlijke wijze vervult; of
- er sprake is van een belang van de Beherend Vennoet dat tegenstrijdig is aan het belang van de Commanditaire Vennoten.

- Indien de Vennootschapsovereenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoet wordt beëindigd, zij het als gevolg van toepassing van artikel 7A:1684 BW, zij het als gevolg van toepassing van lid 2 van dit artikel, zal de Vennootschap van rechtswege worden voortgezet. De vergadering van Vennoten zal als vervanging van de Beherend Vennoet een rechtspersoon benoemen, welke benoeming zo mogelijk plaatsvindt per datum van de beëindiging van de Vennootschapsovereenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoet. Een dergelijke benoeming vindt plaats door middel van een gewoon besluit. Aangewezen kan slechts worden een rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende in Nederland, die zich bereid heeft verklaard om als Beherend Vennoet op te treden. De met inachtneming van het voorgaande benoemde rechtspersoon kan zich aansluiten bij deze overeenkomst krachtens het besluit waarin hij als opvolgend Beherend Vennoet werd benoemd, zonder verdere vereiste formaliteiten of toestemmingen.
- Indien de Vennootschapsovereenkomst ten aanzien van de Beherend Vennoet gedurende de duur van de Vennootschapsovereenkomst wordt beëindigd, zullen zijn rechten en verplichtingen als Beherend Vennoet worden overgedragen aan en worden overgenomen door de opvolgend Beherend Vennoet, 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 / VENNOOTSCHAPVERGADERING Artikel 17

- Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoet of Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van de totale inbreng in deze Vennootschap vertegenwoordigen zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
- De Beherend Vennoet, of een door hem aangewezen aanwezige, treedt op als voorzitter van de vergadering van Vennoten.
- De bijeenroeping van een vergadering van Vennoten geschiedt minimaal veertien dagen hieraan voorafgaand door de Beherend Vennoet of de in lid 1 van dit artikel bedoelde Commanditaire Vennoten, dan wel namens deze(n) door de Beherend Vennoet 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, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn.
- Toegang tot de vergadering hebben de Vennoten alsmede zij die door ter vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten alsmede de Beheerder en de Bewaarder. Commanditaire Vennoten kunnen zich ter vergadering door eenschriftelijk door hem daartoe gevolmachtigde doen vertegenwoordigen. Een gemachtigde, anders dan de Beherend Vennoet, 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.
5. Alle besluiten worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij elders in de Venootschaps-overeenkomst anders is bepaald. 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. Een participatie vertegenwoordigt één stem per ingebrachte vijfduizend euro (€ 5.000,00). Een participatie met een inbreng van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) vertegenwoordigt drie stemmen. De Beherend Venoot heeft in de vergadering van Vennoten één stem.
 6. Onverminderd het elders in de Venootschapsovereenkomst 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 stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
 - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Venootschap verleend 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. de beëindiging van de Venootschapsovereenkomst ten aanzien van de Beherend Venoot;
 - e. 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;
 - f. wijziging van de Venootschapsovereenkomst.
 7. Indien in de Venootschapsovereenkomst 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 volstrekte 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.
 8. De vergaderingen worden geleid door een voorzitter als bedoeld in lid 2 van dit artikel; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 9. 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.
 10. De vergadering van Vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de Beherend Venoot een relaas opgemaakt dat 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.
 11. 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 18
1. Het boekjaar van de Venootschap is gelijk aan het kalenderjaar, het eerste boekjaar is aangevangen op heden en eindigt op éénendertig december tweeduizendacht.
 2. De Bewaarder voert op zodanige wijze een administratie van de vermogenstoestand van de Venootschap en van de werkzaamheden van de Venootschap en bewaart de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Venootschap kunnen worden gekend.
 3. Jaarlijks wordt door de Beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, een jaarrekening van de Venootschap 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.
 4. Na afloop van de eerste helft van het boekjaar stelt de Beheerder de halfjaarcijfers van de Venootschap op. Deze halfjaarcijfers bevatten ten minste de gegevens als bedoeld in artikel 4:51 WFT.
 5. De Beheerder verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De Beheerder zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Commanditaire Vennoten.
 6. De jaarrekening 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 volstrekte meerderheid genomen besluit. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van Vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de in lid 5 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant. Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot décharge van de Beherend Venoot voor het beheer.
 7. 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.
 8. De openbaarmaking geschiedt overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 van Boek 2 BW. De jaarrekening; de overige gegevens bedoeld in artikel 2:392 BW en het jaarverslag zijn voor de Commanditaire Vennoten kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder. Gelijktijdig met de openbaarmaking stuurt de Beheerder een afschrift van deze stukken aan de AFM.



9. De Beheerder doet in een landelijk verspreid dagblad dan wel aan het adres van iedere Commanditaire Vennoten opgave van de plaats waar de jaarrekening, het jaarverslag alsmede de overige gegevens bedoeld in 2:392 BW kosteloos verkrijgbaar zijn.
10. De Beheerder maakt jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar overeenkomstig lid 7 de halfjaarcijfers van de Vennootschap openbaar. Gelijktijdig met de openbaarmaking stuurt de Beheerder een afschrift van deze stukken aan de AFM.
11. De jaarrekening; het jaarverslag; de overige gegevens bedoeld in artikel 2:392 BW en de halfjaarcijfers worden opgesteld met inachtneming van artikel 4:51 e.v. WFT.
12. De Beheerder bewaart de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden gedurende tien jaar.

WINSTVERDELING

Artikel 19

1. De winst - het positieve saldo van de vastgestelde winst- en verliesrekening, waarin de afschrijvingen zijn meegenomen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd, tenzij de Beherend Vennoot besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst. De Beherend Vennoot 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 Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van zijn inbreng in het vermogen van de Vennootschap.
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 Vennoot tot het bedrag van zijn Participatie is beperkt. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de eerste zin van dit lid 3 bepaalde. Indien blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd. De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van de Vennootschapsovereenkomst aan de Commanditaire Vennoten met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling wordt door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten bekend gemaakt door schriftelijke mededeling daarvan aan het opgegeven adres van de Commanditaire Vennoten.

WIJZIGING VOORWAARDEN

Artikel 20

1. Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Vennoot zich aan de bepalingen van de Vennootschapsovereenkomst en de Overeenkomst.
2. Een voorstel tot wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en/of de Overeenkomst door de Beheerder wordt tezamen met de Bewaarder gedaan.
3. Een voorstel tot wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en/of Overeenkomst wordt door de Beheerder bekend gemaakt in een landelijk verspreid dagblad dan wel aan het adres van de Vennoten alsmede op de website van de Beheerder.
4. Wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en/of de Overeenkomst wordt door de Beheerder bekend gemaakt in een landelijk verspreid dagblad dan wel aan het adres van de Vennoten alsmede op de website van de Beheerder.

5. Een wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en/of de Overeenkomst waardoor rechten of zekerheden van de Commanditaire Vennoten worden verminderd of lasten aan de Commanditaire Vennoten worden opgelegd worden niet ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
6. Een wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en/of de Overeenkomst waardoor het beleggingsbeleid wijzigt wordt niet ingevoerd voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging als bedoeld in lid 3 van dit artikel.

INFORMATIEVERSTREKKING

Artikel 21

1. De Beheerder legt een afschrift van zijn vergunning ex artikel 2:67 WFT kosteloos ter inzage voor de Vennoten en verstrekt hen een afschrift hiervan tegen ten hoogste de kostprijs.
2. De Beheerder stelt maandelijks een opgave als bedoeld in artikel 50 van het BGFO tegen kostprijs beschikbaar aan de Vennoten.
3. De Beheerder verstrekt aan een ieder kosteloos een afschrift van de Overeenkomst en de Vennootschapsovereenkomst.
4. De Beheerder stelt bij het aanbod van Participaties dan wel bij de schriftelijke aankondiging dat een dergelijk aanbod zal worden gedaan, het Prospectus, de Overeenkomst en de Vennootschapsovereenkomst kosteloos verkrijgbaar.
5. De Beheerder voldoet aan alle overige bij of krachtens de WFT gestelde informatieverplichtingen jegens de Vennoten.

OPHEFFING EN VEREFFENING

Artikel 22

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 vermogen van de Vennootschap.
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. Het batig saldo wordt aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd naar evenredigheid van hun deelneming. De Beherend Vennoot is bevoegd interim-uitkeringen te doen plaatsvinden.
5. De Beherend Vennoot doet rekening en verantwoording 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 slotuitkering te doen plaatsvinden.

GESCHILLEN

Artikel 23

1. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Vennootschapsovereenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.
2. Een geschil is aanwezig wanneer één van de partijen verklaart dat dit het geval is.



SLOTBEPALINGEN

Artikel 24

1. De boeken van de Beheerder en de Bewaarder gelden als dwingend bewijs, zolang de Vennoten 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;
2. In gevallen waarin deze voorwaarden niet voorzien beslist de Beheerder.
3. De Beherend Vennoot ontvangt een jaarlijkse vergoeding voor het gevoerde beheer ter grootte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), per jaar te financieren uit de post 'Fondskosten'.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 25

Indien op de dag van oprichting dan wel op een later tijdstip door Hanzevast Capital N.V., hierna te noemen de 'Initiatiefnemer', de nog niet aan derden verkochte Participaties worden verkregen, is de Initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd om nog niet bij derden geplaatste participaties aan nieuwe Commanditaire Vennoten casu quo bestaande Commanditaire Vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de Vennoten zal zijn vereist. 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.

De comparanten - handelende als gemeld - verklaarden tenslotte:

1. dat alle Vennoten, blijkens de aan de Vennootschapsovereenkomst gehechte inschrijfformulieren waarin volmachtverlening is opgenomen, aan hem volmacht hebben verleend om toestemming te verlenen, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 15 lid 2, om terstond na het passeren van de akte tot oprichting van de Vennootschap, de Overeenkomst aan te gaan met de Beheerder en de Bewaarder in de vorm en met de partijen als aangeduid in het concept van de Overeenkomst zoals aan de Vennootschaps-overeenkomst gehecht;
2. tot accountant van de Vennootschap wordt benoemd:
BDO CampsObers Accountants.
Volmachten
Van gemelde volmachten blijkt uit
onderhandse akte^A, die aan deze akte zullen
..... 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



Bijlage 4 Ontwerp Leenovereenkomst

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 P. Louwaard, de heer W. Kooij en de heer H. Steenhuis, hierna: 'Geldgever';
2. De commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland I 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: 'het Fonds';
en
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Hanzevast Duitsland I 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';
en
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Hanzevast Duitsland II 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';

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Het Fonds gevormd wordt door haar Participanten en de Beherend Vennoot;
- b. Het Fonds als doel heeft het met winstoogmerk voor gemeenschappelijke rekening middellijk beleggen van vermogen in partijen genoegzaam bekende te Duitsland gelegen onroerende zaken te Hamburg, Schwerte en Münster;
- c. Geldnemers exclusief zijn opgericht ten behoeve van de exploitatie van deze onroerende zaken;
- d. Geldgever bereid is een langlopende lening ad € 10.185.000,= (zegge: tien miljoen honderdvijfentachtig duizend euro) aan Geldnemers te verstrekken; € 6.825.000,= (zegge: zes miljoen achthonderdvijfentwintig duizend euro) aan Geldnemer I en € 3.360.000,= (zegge: drie miljoen driehonderdzesentwintig duizend euro) aan Geldnemer II, zoals nader uiteengezet in artikel 2.1.;
- e. Geldnemers deze leningen uitsluitend zullen aanwenden ter verwerving van een vastgoedportefeuille, zoals nader genoemd in artikel 2.3 van deze overeenkomst;

- f. Het Fonds het economische eigendom van de geldleningen verkrijgt in de zin van rente-inkomsten, winstdeling en waardemutaties, terwijl de vorderingen uit hoofde van de geldleningen in de hoofdsom toekomen aan Geldgever;
- g. Geldgever en het Fonds tot meerdere zekerheid van terugbetaling van voornoemde leningen en rente-inkomsten een recht van tweede of hogere hypotheek zullen verkrijgen op de aan Geldnemer I en Geldnemer II toebehorende onroerende zaken genoemd sub b;
- h. Geldnemers een recht van eerste hypotheek zullen verstrekken aan ING Real Estate Finance N.V. (hierna: 'de Bank') ter financiering van de aankoop van de onroerende zaken genoemd sub b;
- i. Partijen de voorwaarden waaronder Geldgever de geldleningen aan Geldnemers verstrekt 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 november 2007;
BANK:	ING Real Estate Finance N.V. te Arnhem;
BEHEERDER:	Hanzevast Capital N.V.;
BEHEREND VENNOOT:	Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland I B.V.;
BELASTINGEN:	huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard dan ook verschuldigd door Geldnemers aan Geldgever terzake van enige betaling terzake de geldleningen; Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland;
GELDGEVER:	de krachtens deze Overeenkomst door Geldgever aan Geldnemer I en Geldnemer II te verstrekken geldlening;
GELDLENING:	Vastgoed Hanzevast Duitsland I B.V.; Vastgoed Hanzevast Duitsland II B.V.; Geldnemer I en Geldnemer II;
GELDNEMER I:	de hoofdsom van de Geldlening als gedefinieerd in artikel 2.1;
GELDNEMER II:	de jaarrekening van Geldnemer I en Geldnemer II als gedefinieerd in artikel 12;
GELDNEMERS:	de beschikbare liquide middelen op de bankrekening van Geldnemer I en Geldnemer II uit hoofde van de reguliere exploitatie van de onroerende zaken;
HOOFDSOM:	de verkoopopbrengst van (een deel van) de Vastgoedportefeuille plus het liquiditeits overschot plus de gedane aflossingen op de hypothecaire geldlening ter verwerving van de Vastgoedportefeuille minus de verkoopkosten, de belastingen, de resterende door de Bank verstrekte (pro rata) hypothecaire geldlening en de (pro rata) aflossing van de Geldlening;
JAARREKENING:	deze Overeenkomst;
LIQUIDITEITSOverschot:	
NETTO WINST:	
OVEREENKOMST:	



PARTICIPANTEN: de commanditaire vennoten in het Fonds;
VASTGOEDPORTEFEUILLE: de door Geldnemers in Duitsland te verwerven en partijen genoegzaam bekende onroerende zaken te Hamburg, Schwerte en Münster;
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);
WINSTDELING: de variabele vergoeding die toekomt aan het Fonds ten bedrage van de Netto Winst.

Artikel 2 Geldlening

- 2.1. Geldgever zal per de Aanvangsdatum aan Geldnemer I respectievelijk Geldnemer II lenen, gelijk Geldnemer I respectievelijk Geldnemer II per de Aanvangsdatum van Geldgever zal lenen, een bedrag van € 6.825.000,- (zegge: zes miljoen achthonderdvijfentwintig duizend euro) respectievelijk € 3.360.000,- (zegge: drie miljoen driehonderd-zestig duizend euro) (hierna: de 'Hoofdsom'). De verdeling van het bedrag ad € 10.185.000,- over Geldnemer I en Geldnemer II kan in overleg tussen Partijen worden aangepast.
- 2.2. Het bedrag van de Hoofdsom zal worden verstrekt door middel van overboeking op een door Geldnemer I en Geldnemer II aan te wijzen bankrekening.
- 2.3. De Hoofdsom zal door Geldnemers uitsluitend worden aangewend ter verwerving van de Vastgoedportefeuille. Geldnemer I zal de onroerende zaak te Hamburg in eigendom verwerven en exploiteren, Geldnemer II zal de onroerende zaken te Münster en Schwerte in eigendom verwerven en exploiteren.

Artikel 3 Rente

- 3.1. Geldnemers zijn aan het Fonds over het nog niet-afgeloste deel van de Hoofdsom op jaarbasis een vaste rente van 7,0% verschuldigd over de jaren 2007-2014, 7,5% over het jaar 2015, 8,0% over het jaar 2016 en 8,5% over het jaar 2017.
- 3.2. De over de Hoofdsom verschuldigde rente dient éénmaal per kwartaal te worden voldaan uiterlijk op de laatste dag van het betreffende kwartaal en dient uiterlijk op het moment van gehele aflossing van de Hoofdsom volledig aan het Fonds te zijn vergoed.
- 3.3. Naast de in artikel 3.1. genoemde rente zijn Geldnemers aan het Fonds een vergoeding verschuldigd ter grootte van de Winstdeling. Geldnemers zijn de Winstdeling uitsluitend verschuldigd indien sprake is van Netto Winst. De Winstdeling zal direct opeisbaar zijn nadat de Jaarrekening van Geldnemers voor het boekjaar waaruit de Netto Winst blijkt, is vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, waarna deze dient 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.
- 3.4. Indien in enig boekjaar door Geldnemers blijkens de vastgestelde Jaarrekening over dat boekjaar geen Netto Winst is behaald, heeft het Fonds over dat boekjaar geen aanspraak op de Winstdeling als in artikel 3.3. bedoeld.

- 3.5. De verschuldigde Winstdeling dient uiterlijk op het moment van gehele aflossing van de Hoofdsom aan het Fonds te zijn vergoed.

Artikel 4 Looptijd en Aflossing

- 4.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 (tien) jaar. Geldnemers verplichten zich jegens Geldgever om de Hoofdsom vermeerderd met de alsdan aan het Fonds verschuldigde rente, Winstdeling, kosten en eventuele boetes af te lossen vóór of uiterlijk op 31 oktober 2017.
- 4.2. Na ommekomst van de periode van 10 (tien) jaar 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 € 10.185.000,- (zegge: tien miljoen honderdvijfentachtig 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) de Vastgoedportefeuille wordt verkocht en overgedragen. Gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing geschiedt boetevrij.

Artikel 5 Betalingen

- 5.1. Alle betalingen door Geldnemers aan Geldgever zullen uitsluitend worden gedaan op een daartoe door Geldgever aan te wijzen bankrekening, hetgeen mutatis mutandis geldt voor betalingen aan het Fonds.
- 5.2. De betalingen zullen dienen te geschieden in Euro's, zonder kosten voor Geldgever of het Fonds.
- 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 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 Geldgever en/of het Fonds 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 betaald 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 Geldgever of het Fonds, 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 Geldgever om alsnog betaling te vorderen en daarnaast het recht van Geldgever volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel 6 Opeisbaarheid

Onverminderd hetgeen (nader) tussen Geldgever, het Fonds en Geldnemers is overeengekomen, eindigt deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang en hebben het Fonds en Geldgever (na bindende consultatie van de Beheerder van het Fonds) het recht om enig te vorderen of uitstaand bedrag, waaronder de Hoofdsom en de alsdan verschuldigde rente, kosten en boetes tussentijds en onmiddellijk op te eisen, zonder dat enige ingebrekestelling of mondelinge mededeling is vereist, indien:

- Een van Geldnemers in gebreke is met de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten dan wel enige andere overeenkomst tussen Geldgever, het Fonds en Geldnemers, ongeacht of het gaat om niet-, niet-tijdig of niet-volledig voldoen aan deze verplichting en de betreffende niet-nakoming niet binnen 30 dagen na verzending van een schriftelijke mededeling van Geldgever/het Fonds en Geldnemers hieromtrent door Geldnemers is hersteld;
- Een 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 Geldgever gegronde vrees bestaat dat de verhaalbaarheid van de resterende Hoofdsom, vermeerderd met rente, kosten en boetes beduidend zal verminderen, een en ander uitsluitend ter beoordeling van Geldgever/het Fonds;
- Ten aanzien van een van Geldnemers een besluit tot liquidatie en/of ontbinding dan wel tot het aangaan van een (juridische) splitsing wordt genomen, dan wel indien een van Geldnemers haar ondernemingsactiviteiten feitelijk beëindigt of belangrijk verandert of in een andere rechtsvorm voortzet;
- Een van Geldnemers melding doet van betalingsonmacht;
- Een van Geldnemers (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 haar crediteuren;
- Een van Geldnemers in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel hiertoe een aanvraag of een eigen aangifte wordt gedaan;
- Op zaken van een van Geldnemers executoriaal beslag wordt gelegd, dan wel indien op zaken van een van Geldnemers conservatoir beslag wordt gelegd en dit beslag niet binnen 30 dagen is opgeheven, alsmede indien een van Geldnemers op welke wijze dan ook het vrije beheer en/of de beschikking over een substantieel deel van haar vermogen verliest;
- Bij verlies, vernietiging, tenietgaan of vervallen, door welke oorzaak ook, dan wel dreiging daartoe, van enige ingevolge deze Overeenkomst ten behoeve van Geldgever/het Fonds gestelde zekerheden, alsmede een belangrijke waardevermindering van een dergelijke zekerheid;
- bij inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen, ontheffing van de verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen bij Geldnemers, dan wel een besluit of voornemen tot die handelingen, als gevolg van welke handelingen naar het oordeel van Geldgever/het Fonds gerede kans bestaat dat de

verhaalbaarheid van de Hoofdsom vermeerderd met rente, boeten en kosten beduidend zal verminderen;

- bij gebruik door Geldnemers van de Hoofdsom voor een ander doel dan genoemd in artikel 2.3. van deze Overeenkomst;
- zich een van de situaties als genoemd onder c, d, e, f, g, voordoet ten aanzien van een derde voor wie een van Geldnemers zich borg of garant heeft gesteld of anderszins zekerheden heeft verstrekt.

Artikel 7 Achterstelling

- 7.1. Geldnemers verklaren jegens Geldgever en het Fonds 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 voorover 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 Vastgoedportefeuille verhaald kunnen worden nadat de vorderingen uit hoofde van het aan de hypothecaire geldlening gekoppelde recht van eerste hypotheek zijn voldaan.

Artikel 8 Zekerheid stellen

- Tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen van Geldnemers jegens Geldgever en het Fonds, zullen Geldnemers op de Aanvangdatum ten behoeve van Geldgever c.q. het Fonds een recht van hypotheek - tweede of meerdere in rang - vestigen op de Vastgoedportefeuille.
- Geldnemers zijn verplicht ter dekking van hun bestaande toekomstige verplichtingen aan Geldgever en het Fonds op het eerste schriftelijke en met redenen omklede verzoek van Geldgever de door Geldgever verlangde en deze conveniërende (verdere) zekerheden te verschaffen aan Geldgever.
- Alle kosten verbonden aan de vestiging van de bedongen zekerheden zijn voor rekening van Geldnemers.
- Geldnemers geven hierbij een onherroepelijke volmacht aan Geldgever en het Fonds om alle in deze Overeenkomst bedongen zekerheden middels 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 Vastgoedportefeuille, verbindt ieder van Geldnemers zich jegens Geldgever en het Fonds 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 Geldgever en/of het Fonds, zolang ieder van Geldnemers uit hoofde van deze Overeenkomst enig bedrag aan Geldgever verschuldigd is.

Artikel 10 Overdracht rechten en vorderingen

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.

Artikel 11 Bewijskracht administratie

Tegenover Geldnemers strekt een door Geldgever en/of het Fonds verstrekt uittreksel uit zijn administratie tot volledig bewijs, behoudens door Geldnemers geleverd tegenbewijs.



Artikel 12 Jaarrekening en informatieplicht

12.1. Ieder van Geldnemers stelt Geldgever en het Fonds 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 Geldgever acceptabele deskundigen.

12.2. Gedurende een periode van 4 (vier) maanden na ontvangst van de Jaarrekening, kan Geldgever en/of het Fonds 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 Geldgever en/of het Fonds op eerste aanvraag alle inlichtingen, gegevens en bescheiden ten aanzien van Geldnemer en de Vastgoedportefeuille welke Geldgever en/of het Fonds in redelijkheid nodig heeft. Daarnaast zal ieder van Geldnemers Geldgever 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 12.3 opgenomen informatieverplichting zijn voor rekening van ieder van Geldnemers, indien en voorzover deze redelijk zijn.

Artikel 13 Goedkeuring en informatieplicht

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

- het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken;
- het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
- het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan Geldnemers een bankkrediet van meer dan € 250.000,= (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) wordt verleend;
- 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;

e. (des-)investeringen, indien daarmee een bedrag van meer dan € 200.000,= (zegge: tweehonderdduizend euro) is gemoeid; onder het begrip (des-)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van de onroerende zaken.

13.2. Het Fonds heeft 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 het Fonds, om op voorstel van de Beheerder van het Fonds, deel te nemen aan de zogenaamde 'pooling regeling' als verwoord in de informatieprospectus opgesteld ten behoeve van (potentiële) Participanten en Partijen genoegzaam bekend.

Artikel 14 Overige bepalingen

14.1. Het niet terstond uitoefenen van enig recht van Geldgever, het Fonds of Geldnemers krachtens deze Overeenkomst zal in geen geval worden geacht te zijn een afstand van recht door Geldgever, het Fonds 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 Geldgever en/of het Fonds 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 voorzover expliciet anders vermeld 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, 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.
- 14.8. Geldnemers dragen de in verband met de voorbereiding en de totstandkoming van deze Overeenkomst gemaakte kosten.
- 14.9. 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 voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

ONDERTEKENINGSPAGINA



Bijlage 5 Statuten Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

Heden, negentien april tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Jan-Jaap Lambeck, notaris met plaats van vestiging Groningen: - 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:

1. de heer Paul LOUWAARD, wonende te 6921 GR Duiven, Looierstraat 35, geboren te Arnhem op dertig juni negentienhonderd negenen veertig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NXJ9LD406, uitgegeven te Duiven op zes september tweeduizend zes, gehuwd;
 2. de heer Wytze KOOL, wonende te 8401 AG Gorredijk, De Doppen 7, geboren te Suawoude op vierentwintig juli negentienhonderd drieën veertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3201851261, uitgegeven te Beetsterzwaag op achttien maart tweeduizend twee, gehuwd;
 3. de heer Hendrik STEENHUIS, wonende te 9333 PN Langelo, Lieverseweg 3, geboren te Ten Boer op negenen twintig mei negentienhonderd zesenvieftig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NK6966952, uitgegeven te Noordenveld op vijf april tweeduizend zes, gehuwd.
- De comparant - handelende als gemeld - verklaarde bij deze akte op te richten een stichting en daarvoor vast te stellen de volgende

STATUTEN 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. Het doel van de Stichting is:
 - a. 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, geldmiddelen en andere goederen;
 - b. 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.
2. De Stichting zal zich onthouden van andere dan de in lid 1 vermelde activiteiten en zal zich niet met name onthouden van activiteiten die voor haatzelf enig commercieel risico kunnen meebrengen.

BESTUUR/EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

- #### Artikel 4
- Het bestuur van de Stichting bestaat uit tenminste twee natuurlijke personen.
- Geen bestuurslid kan zijn hij, die de tweeënzeventig-jarige leeftijd heeft bereikt.
1. Het bestuur vult zich aan door coöptatie.
 2. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Eén bestuurslid kan meer functies in zich verenigen.

3. 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.
4. Tot bestuursleden kunnen slechts worden benoemd personen die voldoen aan de bij of krachtens de Wet toezicht beleggingsinstellingen dan wel enige andere wet die daarvoor ter enigertijd in de plaats mocht zijn getreden gestelde betrouwbaarheids- en deskundigheidseisen.
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.
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.
3. De oproepingsbrieven vermelden, 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 medebestuurslid 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 of per telefax 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.
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 zekerheidstelling 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 een en ander in overeenstemming is met de overeenkomst van beheer en bewaring als hiervoor in artikel 3 bedoeld.
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.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
3. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

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.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks vóór één mei de balans en de staat van baten en lasten van de Stichting te maken en op papier te stellen.
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 tien 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 EN ONTBINDING

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd de statuten van de Stichting te wijzigen, alsmede om de Stichting te ontbinden. 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.
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. Na ontbinding blijft de Stichting voortbestaan voorzover 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.
4. Een eventueel overschot na vereffening van de ontbonden Stichting wordt zoveel mogelijk besteed overeenkomstig het doel van de Stichting.
5. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Stichting moeten worden bewaard gedurende tien jaren na afloop van de vereffening door degene die hiertoe door het bestuur als zodanig is aangewezen.

REGLEMENTEN

Artikel 10

Het bestuur van de Stichting kan reglementen vaststellen. Een reglement mag niet in strijd zijn met de wet of met deze statuten.



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 - handelende als gemeld - verklaarde tenslotte:

a. Voor de eerste maal worden tot bestuurders van de Stichting benoemd:

1. de volmachtgever sub 1., als voorzitter;
2. de volmachtgever sub 2., als secretaris;
3. de volmachtgever sub 3., als penningmeester.

b. De Stichting is gevestigd is op het adres: Praediniussingel 27 te 9711 AD Groningen;

c. Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend acht.

WAARVAN AKTE is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar 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 te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

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



Bijlage 6 Ontwerp Overeenkomst van Beheer en Bewaring

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING VASTGOEDFONDS
HANZEVAST DUITSLAND 1 CV.

Ondergetekenden:

1. STICHTING BEWAARDER HANZEVAST VASTGOEDFONDSEN DUITSLAND, een stichting, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: de "Bewaarder";
2. VASTGOEDFONDS HANZEVAST DUITSLAND 1 B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudende te [plaats], hierna te noemen: de "Beherend Venoot", handelende voor zich alsmede als vertegenwoordiger van Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 C.V., een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudende te [plaats], hierna te noemen: de "Vennootschap";
3. HANZEVAST CAPITAL N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te Hilversum, hierna te noemen: de "Beheerder";
4. VASTGOED HANZEVAST DUITSLAND I B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudende te [plaats], hierna te noemen: "Hanzevast Duitsland I";
5. VASTGOED HANZEVAST DUITSLAND II B.V., een besloten vennootschap statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudende te [plaats], hierna te noemen: "Hanzevast Duitsland II";

Partijen 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen:
"Hanzevast Duitsland I en II";

In aanmerking nemende dat:

- de Vennootschap wordt gevormd door de vennoten, bestaande uit de Beherend Venoot Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V. en Commanditaire Vennoten;
- de Vennootschap, gezien haar doelstelling, kwalificeert als een beleggingsfonds in de zin van de Wet Financieel Toezicht (WFT);
- de Beheerder de expertise en een administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Vennootschap het beheer te voeren over de activa van de Vennootschap, waaronder de rechten uit hoofde van de Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling, zoals hierna gedefinieerd;
- de Objecten zoals genoemd in het Prospectus eigendom worden van Hanzevast Duitsland I en II;
- de Vennootschap en de Bewaarder een Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling sluiten met Hanzevast Duitsland I en II ten behoeve van de aankoop van de Objecten zoals omschreven in het Prospectus;
- op de Objecten een recht van tweede hypotheek gevestigd wordt tot zekerheid van de ter leen verstrekte bedragen op basis van de Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling;
- hetgeen uit hoofde van de Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling verschuldigd is aan de Vennootschap, de resultante is van het exploitatieresultaat in Hanzevast Duitsland I en II en de rentevergoeding voor de te leen verstrekte gelden;
- de kosten en beheervergoedingen verbonden aan het beheer en bewaring die namens de Beheerder en/of de Bewaarder verschuldigd zijn geworden, in rekening gebracht worden aan Hanzevast Duitsland I en II, welke kosten en beheervergoedingen doorberekend zullen worden aan, en derhalve ten laste komen van, de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DEFINITIES

Artikel 1

VENNOOTSCHAPSOVEREENKOMST: de Overeenkomst d.d. [...] tot oprichting van de Vennootschap

OVEREENKOMST VAN

GELDLENIING EN WINSTDELING: de overeenkomst van geldlening en winstdeling tussen de Vennootschap, de Bewaarder en Hanzevast Duitsland I en II d.d. [...] ten behoeve van de aankoop van de Objecten zoals omschreven in het Prospectus;

De overige definities als genoemd in deze Overeenkomst alsmede haar overwegingen hebben dezelfde betekenis als de definities als genoemd in artikel 1 van de Vennootschapsovereenkomst.

DUUR

Artikel 2

De Overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

BEHEER EN BEWARING

Artikel 3

1. Het beheer en de bewaring van het vermogen van de Vennootschap geschiedt onder de in deze overeenkomst neergelegde voorwaarden en hetgeen hieromtrent in de Vennootschapsovereenkomst is vastgelegd.
2. Goederen die tot het vermogen van de Vennootschap behoren worden collectief belegd volgens een door de Beheerder te bepalen beleggingsbeleid, als omschreven in het Prospectus, teneinde de Commanditaire Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

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 onder andere de volgende handelingen:
 - a. het innen van de bedragen die de Commanditaire Vennoten dienen in te brengen in de Vennootschap;
 - b. Het optreden als Bewaarder van de activa van de Vennootschap.
 - 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 en de Overeenkomst;
 - d. het ter inzage leggen ter haar kantore van het register dan wel op enig andere door haar aan te wijzen locatie ter inzage van iedere Venoot, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft;
 - e. het aanleggen en bijhouden van een register van Vennoten overeenkomstig artikel 7 lid 1 van de Vennootschapsovereenkomst, waarbij het register wordt geactualiseerd na iedere toekenning en overdracht van Participaties;
 - f. het vaststellen dat de beleggingstransacties zoals uitgevoerd door de Beheerder passen in het beleggingsbeleid van de Vennootschap volgens het Prospectus;
 - g. het per kalenderkwartaal ontvangen van kostennota's of kopieën hiervan, en op basis daarvan vaststellen dat de kosten rechtmatig ten laste van de Vennootschap zijn gekomen;



- h. het ontvangen van de dagafschriften van de bankrekening(en) van de Vennootschap en het vaststellen dat de mutaties daarop samenhangen met transacties of het betalen van kosten in overeenstemming met het Prospectus en de begroting van de Vennootschap; en
 - i. het toezien op de uitvoering door de Beherend Venoot en/of de Beheerder van besluiten van de vergadering van Vennoten.
2. De Bewaarder zal de Beheerder zo spoedig mogelijk informeren over haar bevindingen ter zake het gestelde onder f, g en h. Indien de Bewaarder bij uitoefening van de taken als bedoeld in het vorige lid ter zake het gestelde onder f, g en h constateert dat niet conform het bepaalde in het Prospectus is gehandeld, kan de Bewaarder de Beheerder verzoeken, met het oog op het behartigen van de belangen van de Commanditaire Vennoten, de transactie ongedaan te maken op kostenneutrale basis voor de Vennootschap.
3. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Commanditaire Vennoten.
4. Alle vermogensbestanddelen van de Vennootschap zullen worden geadmistreerd ten name van de Bewaarder ten behoeve van de Commanditaire Vennoten en daarmee worden afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. De Bewaarder kan de Vennoten niet vertegenwoordigen.
5. De Bewaarder is jegens de Commanditaire Vennoten slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
6. De Bewaarder is bevoegd zijn taken uit hoofde van deze overeenkomst te delegeren aan derden.

WERKZAAMHEDEN BEHEERDER

Artikel 5

1. De Beheerder draagt overeenkomstig haar doelstelling 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 de activa van de Vennootschap. 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 18 van de Vennootschaps-overeenkomst;
 - c. het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - d. het opstellen van een jaarlijkse begroting van de Vennootschap;
 - 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 ingekochte Participaties buiten beschouwing gelaten;
 - 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 zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten en Hanzevast Duitsland I en II optreden.
4. De Beheerder is bevoegd zijn taken uit hoofde van deze voorwaarden te delegeren aan derden niet zijnde de Bewaarder.

VERGOEDING BEHEERDER EN BEWAARDER

Artikel 6

1. Alle -eenmalige en doorlopende- kosten die verband houden met de Vennootschap, een en ander zoals nader omschreven in het Prospectus onder paragraaf 6.1 en 6.2., komen ten laste van Hanzevast Duitsland I en II, alsmede -maar niet beperkt tot- de vergoeding voor het krachtens deze Overeenkomst te voeren beheer.
2. Hanzevast Duitsland I en II zullen tevens - voor zover in de begroting voorzien - de door de Beheerder al dan niet op naam van de Bewaarder gemaakte kosten in het kader van deze Overeenkomst aan de Beheerder vergoeden.
3. De kosten zoals genoemd in lid 1 en 2 welke in rekening gebracht worden aan Hanzevast Duitsland I en II, komen ten laste van de aanspraken van de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst van Geldlening en Winstdeling.
4. De vergoeding aan de Beheerder bestaat uit een jaarlijkse vaste vergoeding van € 32.500 per jaar. Deze vaste jaarlijkse vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumenten-prijsindex, zulks voor het eerst op 1 november 2008.
5. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na opmaak van de jaarstukken van Hanzevast Duitsland I en II.
6. De Beheerder ontvangt bij verkoop van (een deel van) het Onroerend Goed een performance-fee ter grootte van vijftientwintig procent (25%) van de kale verkoopwinst bij verkoop van (een deel van) het Onroerend Goed. De kale verkoopwinst is het positieve verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs van (één van de) de Objecten verminderd met:
 - a. de initiële inleg van de Participanten, én
 - b. de hoofdsom van de hypothecaire geldlening, én
 - c. de kosten voor het ontslaan van het Onroerend Goed uit hypothecair verband, én
 - d. de op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.
7. De vergoedingen aan de Beheerder zullen aan de Beheerder worden voldaan zonder dat Hanzevast Duitsland I en II, de Vennootschap en/of de Bewaarder daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.

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 uitvoering van zijn beheerstaak, 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. 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 geadmistreerde vermogensbestanddelen geschiedt door of namens de Beheerder 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. De rechtsbetrekkingen tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Participanten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
2. Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze voorwaarden van beheer en bewaring, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

ONDERTEKENINGSPAGINA



Bijlage 7 Samenvatting taxatieverslagen

Hamburg, Jungestrass 10/Bürgerweide 4

Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital bv
Doel	financiering
Peildatum	1 april 2007
Type object	kantoor
Oppervlakte	10.321 m ²
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	goed
Courantheid	redelijk
Huuropbrengst	EUR 1.075.138,- per jaar
Resterende looptijd	7,25 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde
Onderhandse verkoopwaarde EUR 14.690.000,- k.k.
Onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)
J/T21815/05 april 2007

Münster, Johan-Krane Weg 41

Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital bv
Doel	financiering
Peildatum	1 april 2007
Type object	kantoor
Oppervlakte	2.056 m ²
Bouwjaar	2006
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	redelijk, 70 parkeerplaatsen
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 259.578,- per jaar
Resterende looptijd	9,42 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde
Onderhandse verkoopwaarde EUR 3.710.000,- k.k.
Onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)
J/T21813/05 april 2007

Schwerte, Konrad-Zuse-Strasse 14

Kerngegevens	
Opdrachtgever	Hanzevast capital bv
Doel	financiering
Peildatum	1 april 2007
Type object	kantoor
Oppervlakte	2.422 m ²
Bouwjaar	2003
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	redelijk
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	goed
Courantheid	goed
Huuropbrengst	EUR 322.523,- per jaar
Resterende looptijd	9,75 jaar (gemiddeld)

Getaxeerde waarde
Onderhandse verkoopwaarde EUR 4.270.000,- k.k.
Onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)
J/T21814/05 april 2007





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 Wet 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 ter zake 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 en 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 drs. W.J.R.J. Punte.

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 Bewaarder 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 voorgenomen 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:

Naam	Hanzevast capital nv
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
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 informatieverschaffing

Hanzevast capital verschaft tevens via haar website www.hanzevastcapital.nl gegevens. 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 kosteloos 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 het fonds MPC Private Equityfonds Global 8 CV, fonds Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV en het voorgenomen fonds Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 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 Vennootschap 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.hanzevastcapital.nl



Bijlage 9 Definities en adressen

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 Financieel Toezicht artikel 2:67

Beherend Venoot

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV

Beschouwingsperiode

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

Commanditaire Venoot

Participant in het Fonds die geen beheerdaden verricht.

Fonds

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV
(= de instelling die de Participaties uitgeeft)

Hanzevast capital

Hanzevast capital nv (= initiatiefnemer van het Fonds)

Object(en)

De te verwerven onroerende zaken voor Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV, bestaande uit de gebouwen, de grond, de gebruiksrechten en de bijbehorende parkeerplaatsen.

Participaties

De evenredige delen waarin de economische gerechtigheid tot het Fonds is verdeeld.
De reguliere participatiegrootte is €15.000.

Participant

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

Rente

De rente die vergoed wordt door de Vastgoed BV's aan de Stichting Bewaarder/het Fonds ten behoeve van het Fonds uit hoofde van de winst-delende geldlening.

Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

Vennoten

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

Vastgoed BV's

Vastgoed Hanzevast Duitsland I BV en Vastgoed Hanzevast Duitsland II BV



ADRESSEN

Accountant

BDO CampsObers Audits & Assurance B.V.
Krijgsman 9
1186 DM Amstelveen
Tel. (020) 543 21 00
Lid van het Nederlands Instituut van Register-accountants
Kamer van Koophandel, Eindhoven, nr. 17171188

Fiscaal advies

BDO CampsObers Accountants & Belasting-adviseurs B.V.
Adres en tel.: zie 'Accountant'
Lid van de Nederlandse Orde van Belasting-adviseurs
Kamer van Koophandel, Eindhoven, nr. 17171188

Fondsadministratie

Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV
Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen
Tel. (050) 520 70 55
Kamer van Koophandel, Groningen, nr. 02071317

Gebouwenbeheer

Hanzevast Germany GmbH
Langenhof 14
D - 26160 Bad Zwischenahn
Tel. (0049) 4403 911 60
Kamer van Koophandel, Bremen, nr. B 23097 HB

Hanzevast capital nv

Utrechtseweg 47
1213 TL Hilversum
Tel. (035) 523 24 00
Kamer van Koophandel, Gooi- en Eemland, nr. 32067248

Notaris

Van Hoogdalem Lambeck Notarissen
Praediniussingel 27
9711 AD Groningen
Tel. (050) 312 53 70
Aangesloten bij de Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie
Kamer van Koophandel, Groningen, nr. 02080036

Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen Duitsland

Opgericht d.d. 19 april 2007
Praediniussingel 27
9711 AD Groningen
Kamer van Koophandel, Groningen, nr. 02098471

Taxateur: DTZ Zadelhoff Taxaties

Maliebaan 50B
3581 CS Utrecht
Tel. (030) 252 45 45
Kamer van Koophandel, Amsterdam,
nr. 33174864 0004

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen
Tel. (050) 520 76 20
Kamer van Koophandel, Groningen, nr. 02093929

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 CV

Utrechtseweg 47
1213 TL Hilversum
Tel: (035) 523 24 00
Kamer van Koophandel, Gooi- en Eemland, Hilversum, nr. 02094001
Land van oprichting: Nederland
Oprichtingsdatum: 1 november 2007
Tevens handelsnaam