Prospectus

d.d. 10 december 2007

in verband met de uitgifte van

905 participaties van € 12.500
(exclusief 3% emissiekosten)
(totaal € 11.312.500)

in

AEFIDES VASTGOED XII CV

Gevestigd
te
Groningen

AEFIDES Vastgoed XII CV is een initiatief van AEFIDES Beheer B.V.

© Het copyright op dit document berust bij AEFIDES B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 5

2 Risicofactoren 9

3 Ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed 12

4 Beleggingsobject 17

5 Financiële aspecten 20
5.1 Uitgangspunten 21
5.2 Fondsinvesteringen 23
5.3 Financiering 25
5.4 Rendementsprognoses 26
5.5 Verkoop 29

6 Fiscale aspecten 34

7 Juridische structuur en opzet 38

8 Overige informatie 46
8.1 Onderzoeksrapport 46
8.2.Accountantsverklaring 47
8.3 Verklaring belastingadviseur 48
8.4 Verklaring AEFIDES Beheer B.V. 49

9 Deelname in AEFIDES Vastgoed XII CV 51

10 Overzicht geplaatste fondsen AEFIDES B.V. 52

11 Definities 53

12 Namen en adressen 57

KERNGEGEVENS
BIJLAGEN
- A Statuten AEFIDES Vastgoed XII CV
- B Statuten Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed
- C Statuten Stichting Bewaarder Juridische eigendom AEFIDES Vastgoed XII
- D Beheerovereenkomst
- E Bewaarovereenkomst
- F Statuten AEFIDES Beheer B.V.
- G Statuten AEFIDES Vastgoed XII B.V.
- H Statuten AEFIDES Inspiratis B.V.
- I Mededeling taxateur

1 Samenvatting

Algemeen
Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus. De bijlagen A tot en met I maken onlosmakelijk deel uit van het prospectus. Iedere beslissing om in de hierna te noemen investeringspropositie deel te nemen, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele prospectus.

Als een vordering met betrekking tot de informatie in het prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaat de kosten voor de vertaling van het prospectus dragen voordat de vordering wordt ingesteld. Degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van het prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Investeringspropositie
AEFIDES Beheer B.V., hierna steeds de "Beheerder", biedt particuliere en niet-particuliere beleggers de mogelijkheid met participaties van € 12.500 te beleggen in het besloten vastgoedfonds AEFIDES Vastgoed XII CV. Deze CV koopt en exploiteert het kantoorgebouw Inspiratis aan de Dynamostraat bij het Zuidplein te Rotterdam. Het pand is voor tien jaar verhuurd aan de Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam en aan de gemeente Rotterdam ten behoeve van de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Het pand dat in een omgeving ligt dat sterk wordt herontwikkeld heeft een verhuurbaar oppervlakte van 12.586 m2 en heeft 197 parkeerplaatsen waarvan ongeveer de helft in een parkeerkelder en de andere helft op een parkeerdek op het dak.

De belangrijkste kenmerken zijn:

Huurder	gehuurde	huur	verhuurd tot
		€	
Gemeente Rotterdam t.b.v. dienst Sociale Zaken en werkgelegenheid	7.103 m2 kantoorruimte	1.353.499	31 oktober 2017
	55 parkeerplaatsen	81.675	31 oktober 2017
Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam	5.284 m2 kantoorruimte	851.834	31 juli 2017
	68 parkeerplaatsen	79.334	31 juli 2017
Garantie verkoper	56 parkeerplaatsen	81.200	1 december 2009
	totaal	2.447.542	

De CV richt zich op beleggers met een beleggingshorizon van zeven tot tien jaar die een beheerste groei in relatie tot een beheerst risico nastreven. In het algemeen adviseren deskundigen u dan slechts een deel van uw beleggingsportefeuille in vastgoed te beleggen. De Beheerder geeft nadrukkelijk geen beleggingsadviezen. Om te beoordelen of een deelname in de CV bij uw financiële positie en binnen uw beleggingsportefeuille past, raden wij u daarom aan eerst contact op te nemen met uw beleggings- of financieel adviseur. De Beheerder is slechts deskundig op het gebied van (participaties in) vastgoed CV's. Als u hierover nadere informatie wilt ontvangen, dan verzoeken wij u contact met de Beheerder op te nemen.

Markt

De vastgoedmarkt kan in verschillende segmenten worden onderscheiden. Belangrijk is dat de beleggingsmarkt een andere is dan de verhuurmarkt. Door de aantrekkende economie is de verhuurmarkt verbeterd. De belangstelling voor beleggingsvastgoed blijft onverminderd hoog. Dit blijkt uit de daling van de aanvangsrendementen. De daling van de aanvangsrendementen wordt ook veroorzaakt door het relatief geringe aanbod van goed verhuurde objecten en de ruime liquiditeit bij beleggers. De belangstelling voor Nederlands vastgoed hangt samen met de relatief gunstige rendementen die worden gehaald en de betrekkelijk geringe risico's die er zijn. Dit vloeit voort uit het feit dat vastgoed in verhouding een schaars product is en de (weder) verhuurbaarheid op een acceptabel niveau ligt.

Kenmerken van AEFIDES Vastgoed XII CV:

Inspiratis te Rotterdam

- 905 participaties van € 12.500 (exclusief 3% emissiekosten)
- Geprognosticeerd exploitatierendement voor belastingen en aflossingen van 9.1%*
- Geïndexeerde huurcontracten
- Uitkering 7 % per jaar; betaalbaar per kwartaal achteraf
- Rendement onafhankelijk van aandelenkoersen
- Inflatiebestendige belegging
- Belegging valt voor particulieren in beginsel in box III van de inkomstenbelasting en heeft daardoor een gunstig effect op de belastingdruk.

* *Zie hoofdstuk 5 over de prognose van het rendement*

De Portefeuille

Aangetrokken gelden zullen worden aangewend voor de verwerving van de activa van de CV, anders gezegd de Portefeuille van de CV. De Portefeuille zal bestaan uit (i) de gewone aandelen in AEFIDES Inspiratis B.V. (hierna steeds de "BV") die eigenaar is van het Perceel en (ii) uit het Recht van opstal op het Perceel. Het Recht van opstal omvat de kantoren en parkeervoorzieningen van het kantoorgebouw Inspiratis aan de Dynamostraat, Batterijstraat en Batterijpad bij het Zuidplein te Rotterdam. Voor de verwerving van het Recht van Opstal en de gewone aandelen in de BV zal de CV een Lening aangaan, waarvoor het recht van eerste hypotheek op het Recht van opstal en de te ontvangen huurpenningen voor Inspiratis als zekerheid worden gesteld. De BV zal het Perceel middels een huurovereenkomst ter beschikking stellen aan de CV. Inspiratis is voor tien jaar verhuurd aan de Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam en aan de gemeente Rotterdam ten behoeve van de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

AEFIDES Inspiratis BV

De BV is de eigenaar van het Perceel, de juridische eigendom van de gewone aandelen in de BV worden ter titel van beheer overgedragen aan de Stichting Bewaarder Juridische eigendom AEFIDES Vastgoed XII (hierna de "Stichting"). Voor de verwerving van het Perceel zal de BV een hypothecaire financiering aangaan, waarvoor het Perceel en de te ontvangen huurpenningen terzake als zekerheid gesteld zijn. Het Perceel zal door de BV worden verhuurd aan de CV. Het bedrag dat de CV hiervoor aan de BV betaalt wordt aangewend voor betaling van de rente op de Hypothecaire lening. Hiermee zal het netto resultaat in de BV, het verschil tussen de huuropbrengsten en de betalen rente op de Hypothecaire lening, nagenoeg nihil zijn. Hiermee zal de BV naar verwachting nagenoeg geen vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. De

fiscus heeft haar instemming verleend aan de vastgestelde huurprijs die de CV voor de huur van het Perceel aan de BV betaalt.

Fondsinvestering
De totale fondsinvestering omvat zowel de aankoop van het Recht van opstal en de gewone aandelen in de BV door de CV,de koop van het Perceel door de BV alsmede de kosten die aan de oprichting van de CV en het aankopen van de Portefeuille zijn verbonden. Onderstaand ziet u de vermogensopbouw bij aanvang van de CV.

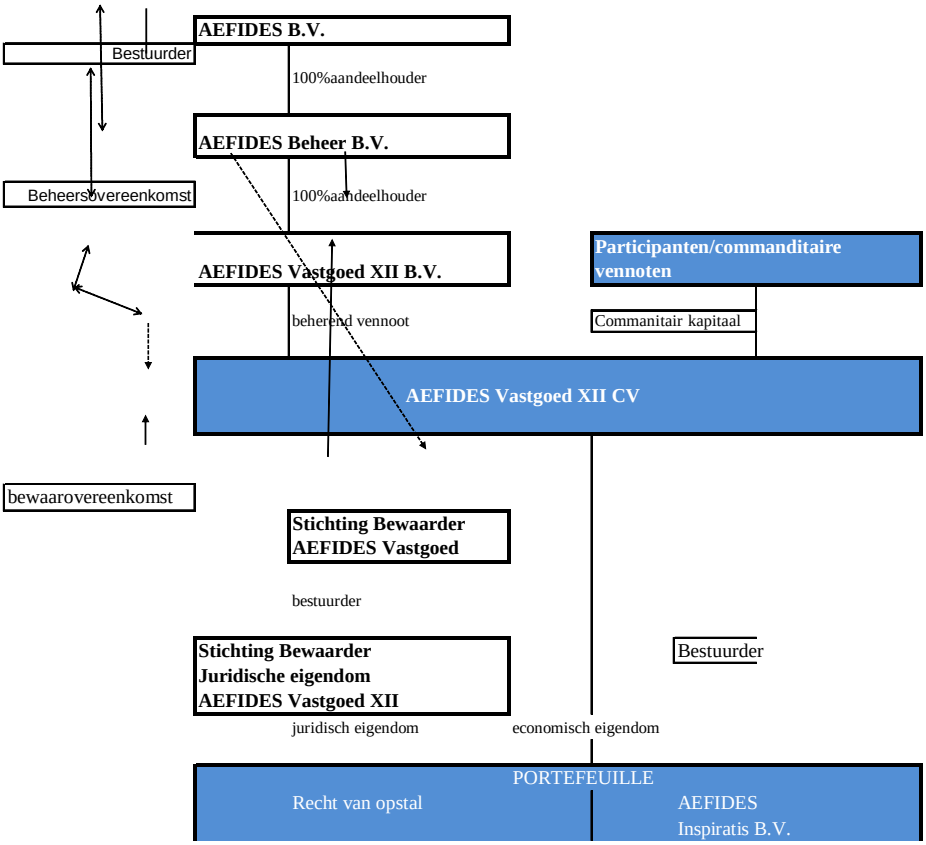
Totale fondsinvestering	€ 42.312.500
Eigen vermogen	€ 11.312.500 (participaties)
Vreemd vermogen	€ 31.000.000 (Lening en Hypothecaire lening)

Voor de nakoming van de Lening heeft de CV het recht van eerste hypotheek op het Recht van opstal en de huurpenningen voor Inspiratis aan de Financier als zekerheid gesteld.

Doelstelling AEFIDES Vastgoed XII CV
Het doel van de CV is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Portefeuille voor de participanten een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een laag risico. Omdat beleggen in vastgoed een langetermijnvisie dient en flexibiliteit tijdens de exit-procedure geboden is, wordt de CV voor onbepaalde tijd aangegaan. Het is echter de intentie de Portefeuille over zeven tot tien jaar te verkopen. Een voorstel tot verkoop wordt de participanten ter goedkeuring voorgelegd. Dat geldt ook voor een eventuele tussentijdse verkoop.

Juridische structuur
Voor dit fonds is gekozen voor de juridische structuur van een Commanditaire Vennootschap (‘CV’). De participanten zijn voor verliezen in beginsel niet verder aansprakelijk dan hun inbreng, tenzij ze beheerdaden verrichten. Het aansprakelijkheidsrisico wordt gedragen door de Beherend Vennoot. De CV is een initiatief van de Beheerder en wordt opgericht naar Nederlands recht.

De juridische structuur van AEFIDES Vastgoed XII CV



Beherend vennoot/beheerder

AEFIDES Vastgoed XII B.V. treedt op als Beherend vennoot en is als zodanig bevoegd te handelen namens de CV. De Beheerder is belast met taken als het technisch, administratief, commercieel en financieel beheer van de CV en zal deze uitvoeren in overeenstemming met de bepalingen in de 'Beheerovereenkomst', die gesloten wordt tussen de Beheerder en de CV (*zie bijlage D*). De Beheerder is vergunninghouder in het kader van de Wet op het financieel toezicht. De Beheerder is gerechtigd taken te delegeren, dit doet zij onder meer aan de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot zal optreden als bestuurder van de BV. AEFIDES B.V. is bestuurder van de Beherend vennoot. AEFIDES B.V. houdt 100% van de aandelen in de Beheerder die op haar beurt 100% van de aandelen van de Beherend vennoot houdt.

Rendement

Het geprognosticeerde exploitatierendement, oftewel het Directe Rendement op basis van huurinkomsten, bedraagt vóór belastingen gemiddeld 9,1% per jaar[1] bij een beschouwingsperiode van tien jaar. Dit rendement is gebaseerd op een enkelvoudige berekening: met eventuele verkoopwinst of -verliezen is geen rekening gehouden.

Fiscaliteit

[1] Het exploitatierendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening (zie hoofdstuk 6). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig door.

De participaties zijn niet vrij overdraagbaar, anders dan bij vererving of legaat, of na toestemming van alle overige participanten (z*ie bijlage A).*

De CV is door haar besloten karakter fiscaal transparant voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting. Hierdoor is de CV niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De baten en lasten worden naar rato van ieders kapitaaldeelname toegerekend aan de participanten. Bij verkoop van de portefeuille vindt toerekening plaats onder aftrek van het aandeel van de Beherend vennoot AEFIDES Vastgoed XII B.V. in de mogelijke verkoopwinst van het vastgoed.

Risico's
Beleggen brengt altijd risico's met zich mee. Bij de CV kunnen onverwachte ontwikkelingen de geprognosticeerde rendementen negatief beïnvloeden en derhalve leiden tot lagere opbrengsten. De voornaamste risico's zijn de mogelijkheid van (frictie) leegstand en waardedaling. Een beschrijving van de risico's kunt u vinden in hoofdstuk 2 van dit Prospectus.

Autoriteit Financiële Markten
De Autoriteit Financiële Markten heeft op 29 mei 2006 een doorlopende vergunning in het kader van de Wet op het financieel toezicht 2006 verleend aan AEFIDES Beheer B.V. Hierdoor staat AEFIDES Beheer B.V. onder permanent toezicht van de AFM.
De AFM heeft op 11 december 2007 het Prospectus van AEFIDES Vastgoed XII CV goedgekeurd.

Inschrijving
Voor de inschrijving kunt u gebruikmaken van het bijgevoegde inschrijfformulier. De betaling van de participatie(s) ad € 12.500 (exclusief 3% emissiekosten) dient ineens te geschieden. De inschrijving sluit wanneer op 905 participaties is ingeschreven. De emissiekosten komen ten laste van de inschrijver en ten gunste van de initiatiefnemer. Deze zijn ter dekking van de gemaakte administratieve kosten van de initiatiefnemer (Beheerder). De administratieve kosten behelzen onder andere het vastleggen, controleren en completeren van de gegevens van de inschrijver, het uitvoeren van het acceptatiebeleid, het uitvoeren van de toewijzingsprocedure en het verzorgen van de hierbij behorende correspondentie naar bijvoorbeeld inschrijver en notaris De inschrijving sluit zodra er voldoende participanten hebben ingeschreven. Daarna wordt de CV zo spoedig mogelijk opgericht. Toetreding van participanten vindt direct plaats na toekenning – in volgorde van aanmelding - en betaling van het aantal participaties.

2 Risicofactoren

Inleiding
Beleggen is onderhevig aan risico's waar het gaat om economische ontwikkeling, rente en exploitatie. Dit geldt ook voor vastgoed, zoals de participaties in de CV. Vastgoed is, anders gezegd, gevoelig voor conjunctuurschommelingen. Gaat het slecht met de economie dan is de kans groot dat dit negatieve effecten heeft voor commercieel vastgoed.

Hieronder beschrijven wij kort de meer specifieke risico's van het beleggen in vastgoed, zoals die ook gelden voor deelname aan de CV. Genoemde risico's hebben in meer of mindere mate gevolgen voor het rendement. Als belegger wordt u geacht voor eigen rekening en risico de uitgangspunten en verwachtingen te hebben beoordeeld, kennis te hebben genomen van de voorwaarden, en pas daarna te beslissen tot participeren.

Beleggingsrisico
De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De ontwikkeling van de vastgoedmarkt in de specifieke omgeving van het kantoorgebouw Inspiratis te Rotterdam kan afwijken van het landelijke beeld. Hierdoor kan de ontwikkeling van de huur en van de verkoopprijs van de Portefeuille afwijken van de gemiddelde trend in Nederland.

Inflatierisico
Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op de prognose berekeningen. Als de werkelijke inflatie lager is dan het gehanteerde percentage van 2% in de prognose, zal het rendement lager zijn dan geprognosticeerd.

Markt- en restwaarderisico
Als gevolg van wijzigende economische omstandigheden, een conjunctuurdaling en/of overaanbod van gelijksoortig vastgoed kunnen de prijzen dalen. Bij beëindiging van de CV is de opbrengst van de verkoop van de Portefeuille afhankelijk van de markt. Dit heeft mogelijk een negatieve afwijking van de geschatte restwaarde tot gevolg. Van de opbrengst van de Portefeuille dienen eerst de Lening en de Hypothecaire lening afgelost te worden. Het is dan denkbaar dat er onvoldoende resteert om de inleg van de participanten geheel of gedeeltelijk terug te betalen.

Leegstand en frictieleegstand
Leegstandsrisico doet zich voor wanneer de huurovereenkomst niet wordt verlengd of wanneer een huurder niet meer in staat is aan zijn verplichtingen te voldoen. Hierdoor ontstaat leegstand.

Frictieleegstand ontstaat wanneer na het vrijkomen van een ruimte er niet aansluitend een andere huurder voor die ruimte is. Gedurende de periode van leegstand wordt er geen huur ontvangen en dient wel de rente op de Lening en de Hypthecaire lening betaald te worden.
Als er huurderswisselingen plaatsvinden moet rekening worden gehouden met bemiddelingskosten om nieuwe huurders aan te trekken.

Dit heeft een negatieve invloed op het rendement. Het is zelfs denkbaar dat bij langdurige leegstand de waarde van de Portefeuille zo dramatisch daalt, dat bij gedwongen of vrijwillige verkoop de opbrengst onvoldoende is om de inleg van participanten geheel of gedeeltelijk terug te betalen.

Huurrisico
Huurrisico doet zich voor indien, bij leegstand en/of opgezegd huurcontract, er geen huurder tegen gelijkwaardige condities kan worden gevonden. Wordt een nieuw contract afgesloten met een lagere huur, dan heeft dit een negatief gevolg voor het rendement.

Debiteurenrisico
Dit is het risico dat huurders Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam en/of de gemeente Rotterdam ten behoeve van de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid niet aan zijn verplichtingen kan voldoen en er daardoor geen huur wordt ontvangen. Door het niet voldoen aan zijn verplichtingen zullen de huurders vertrekken uit het pand en ontstaat er leegstand. Er dient dan een nieuwe huurder gezocht te worden. Dit heeft een sterk negatief effect op het rendement.

Wetgeving
Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. Het is mogelijk dat de wetgeving op het gebied van onder meer bestemmingsplannen, bodemverontreiniging, huurbescherming en belastingen (waaronder de regelgeving ten aanzien van de afschrijvingen op vastgoed, de BTW, de onroerend zaak belasting en de heffingsgrondslag voor box III van de inkomstenbelasting) wordt aangepast. Dat kan gevolgen hebben voor vastgoedbeleggingen en dus ook voor de CV.

Onderhoud
Van groot belang bij vastgoed is de staat van onderhoud van vastgoed. Die beïnvloedt namelijk de beslissing van huurders om contracten te verlengen of te beëindigen. Ook de hoogte van de verkoopopbrengst hangt er van af. Er is in de CV geen rekening gehouden met kosten van onderhoud, omdat de Verkoper een all-in garantie geeft voor alle onderdelen van het gebouw van tien jaar na leveringsdatum.

Milieurisico
Dit risico doet zich voor als in het kantoorgebouw Inspiratis en het Perceel zich schadelijke stoffen bevinden waardoor het beoogde gebruik wordt belemmerd. De ondergrond is gesaneerd overeenkomstig de daarvoor geldende overheidsvoorschriften. Dit blijkt uit een beschikking van College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam van 23 maart 2007.

Rente
De te betalen rente heeft invloed op het uiteindelijk te behalen rendement. Een hogere rente betekent een lager rendement. De rente op de Lening en de Hypothecaire lening is gebaseerd op éénmaands Euribor vermeerderd met een opslag van 0,80%. Door middel van het afsluiten van een valutaswap wordt in verband met de lagere rente de lening voor de helft omgezet in

Zwitserse franken. Voor zowel het deel dat opgenomen is in Zwitserse franken als het euro gedeelte is een renteswap afgesloten waardoor de rente voor zeven jaar is gefixeerd.

Valutarisico
Omdat een gedeelte van de Lening en de Hypothecaire lening door een valutaswap in Zwitserse franken is omgezet wordt er een valutarisico gelopen over dat gedeelte van de Lening en de Hypothecaire lening, evenals over de te betalen rente over dat gedeelte. Dit betekent dat als de verhouding Zwitserse frank ten opzichte van de euro is gestegen er meer in euro's nodig zijn om de resterende hoofdsom af te lossen. Dit kan een negatieve invloed op het rendement hebben.

Exploitatie
De huurinkomsten zijn vanwege inflatie gekoppeld aan de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De geprognosticeerde Exploitatiekosten zijn gebaseerd op contractuele-, publieke- en ervaringsgegevens. In de prognose is uitgegaan van een verandering van de Exploitatiekosten gelijk met de huurontwikkeling. De werkelijke kosten kunnen hoger zijn waardoor het rendement negatief wordt beïnvloed.

Leverage of hefboomwerking
De Portefeuille wordt gefinancierd met de inleg van de participanten en vreemd vermogen. Naarmate meer (hypothecair) gefinancierd wordt, is de invloed van inkomstenwijziging groter op het te realiseren rendement op het eigen vermogen. Het rendement daalt relatief sterker naarmate de inkomsten uit huur lager worden. Het is zelfs denkbaar dat bij een grote inkomstendaling door onvoorziene leegstand niet meer aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan. De financier heeft dan de mogelijkheid de Portefeuille bij executie te verkopen. Van de opbrengst daarvan dienen eerst de Lening en de Hypothecaire lening afgelost te worden. Het is dan denkbaar dat er onvoldoende resteert om de inleg van de participanten geheel of gedeeltelijk terug te betalen.

Verlies inleg participanten
Als de CV niet aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen, bestaat de mogelijkheid dat de Portefeuille gedwongen verkocht moet worden. In een dergelijke situatie zou de opbrengst van daarvan onvoldoende kunnen zijn om de schulden te voldoen en de inleg van de participanten geheel of gedeeltelijk terug te betalen.

3 Ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed

Economie[2]
Het volume van het bruto binnenlands product (bbp) lag in het eerste kwartaal van 2007 2,5% hoger dan het eerste kwartaal van vorig jaar. Verwacht wordt dat de groei voor geheel 2007 uitkomt op 3%.Verwacht wordt dat de Nederlandse conjunctuur ongewijzigd blijft en dat de groei verder aantrekt tot 3,25% over het gehele jaar. Door de hoge economische groei vinden steeds meer mensen een baan. De werkloosheid is gedaald tot 347 duizend personen voor de periode maart-mei 2007. Deze gunstige ontwikkeling zal de consumptie ondersteunen doordat er steeds meer mensen met een goed inkomen zijn. Ook in het consumenten vertrouwen vindt deze ontwikkeling zijn weerslag.
In juni 2007 is de inflatie iets afgenomen ten opzichte van de voorgaande maand, het percentage bedroeg 1,7%. Uitgegaan wordt van een verdere stijging van de inflatie tot 2% over geheel 2007 en in 2008 zullen de prijzen met ongeveer 2,5% stijgen.

Vastgoedbeleggingsmarkt[3]
De aanvangsrendementen voor winkels, kantoren en logistieke bedrijfsruimten staan onder neerwaartse druk. Dit komt door het relatief geringe aanbod van goed verhuurde objecten, de toegenomen concurrentie tussen beleggers onderling en de ruime liquiditeit bij beleggers. Met behulp van specifieke financieringsconstructies blijken deze scherpe aankooprendementen toch acceptabel te zijn. Het vastgoed wordt meer op “cash-flow”en minder op basis van stenen beoordeeld. Vastgoed wordt steeds meer als een “commodity” gezien, waarbij de kwaliteit van de cash-flow en daarmee de terugbetaalcapaciteit belangrijk is.

Dat er in Nederland veel wordt geïnvesteerd hangt samen met de relatief gunstige rendementen die worden behaald en de betrekkelijk geringe risico’s die er zijn. Dit vloeit voort uit het feit dat vastgoed een relatief schaars product is, en de (weder) verhuurbaarheid ervan op een acceptabel niveau ligt.

Dit zijn uitgangspunten in de huidige markt, maar de vraag is of dat in de komende jaren ook zo zal zijn. Dat is afhankelijk van de gebruiker, het is een gegeven dat de beroepsbevolking de komende decennia nauwelijks meer zal groeien. Dit heeft met name gevolgen voor de kantorenmarkt en de bedrijfsruimtemarkt. Dit zijn tevens sectoren waar relatief veel nieuwbouw zal worden gerealiseerd.

3.1 Kantorenmarkt Rotterdam
AEFIDES B.V. heeft DTZ Zadelhoff Research gevraagd een beschrijving te geven van de Rotterdamse kantorenmarkt, deze wordt hieronder weergegeven. Om de lezer een helder beeld te geven van de actuele marktontwikkelingen in Rotterdam wordt de markt beschreven aan de hand van diverse indicatoren, waaronder voorraad, opname, aanbod, leegstand en huurprijzen. Niet alleen de huidige marktsituatie is beschreven, tevens is aandacht besteed aan de historische ontwikkeling van de markt.

De voorraad
Naar grootte van de kantorenvoorraad is Rotterdam de derde stad van Nederland. In 2006 kwam de voorraad uit op 3.000.000 m2 (Bak, 2006). Dit betreft 7% van de landelijke voor-

[2] Ontleend aan Conjunctuurbeeld Nederland van de Rabobank uitgebracht op 11 juli 2007.
[3] Ontleend aan FGH Vastgoedbericht 2007

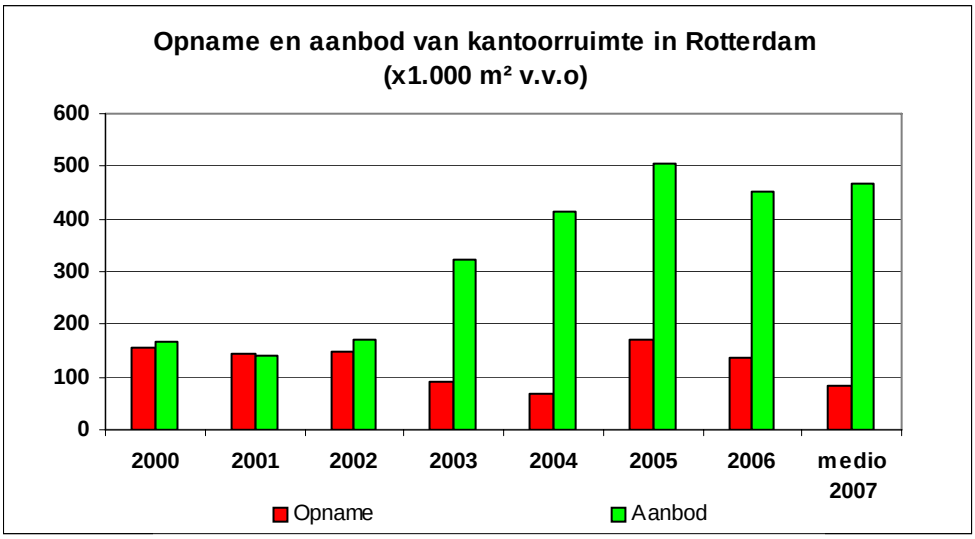
raad. Hoewel dit aandeel misschien bescheiden lijkt, hebben alleen de steden Amsterdam en Den Haag een grotere voorraad. De kantorendichtheid in Rotterdam is 5,1 m2 per inwoner, ruim boven het landelijk gemiddelde. De Rotterdamse kantorenvoorraad is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. In het afgelopen decennium is bijna 500.000 m² kantoorruimte aan deze voorraad toegevoegd.

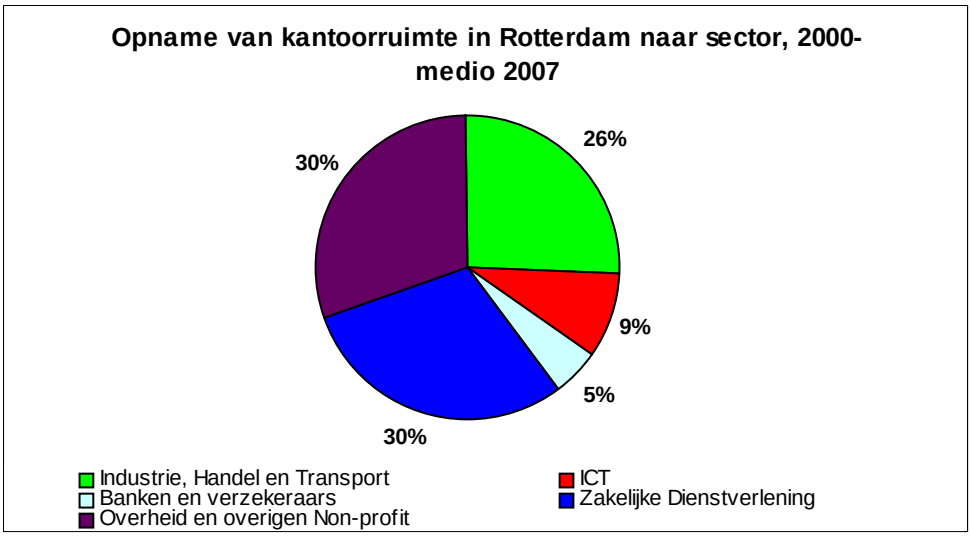
Kenmerkend voor de Rotterdamse kantorenvoorraad is de hoogbouw. De kantorenvoorraad op de locatie Weena in het centrum bijvoorbeeld bestaat uit indrukwekkende kantoortorens. Maar ook op een nog in ontwikkeling zijnde locatie als Kop van Zuid, wordt de nodige hoogbouw gerealiseerd.

Opname, aanbod en leegstand

De opname van kantoorruimte in Rotterdam in de laatste jaren geeft een wisselend beeld. In 2004 bereikte de opname een dieptepunt. De opname van kantoorruimte steeg in 2005 langzaam maar daalde in 2006 weer. In de eerste helft van 2007 vertoont de kantorenmarkt een sterke opleving. De opname in de eerste helft van het jaar is bijna gelijk aan de opname in heel 2006.

Ondanks de wisselende vraag in de markt is het aanbod de laatste jaren gestaag gegroeid. Het totale aanbod kantoorruimten is medio 2007 466.000 m². Een kwart hiervan betreft nieuwbouw.
De verwachting is dat dit nieuwbouwaanbod relatief snel wordt opgenomen en dat daarmee het aanbod in Rotterdam nog fors kan dalen. De totale opname medio 2007 is 112.000 m² waarvan circa 15% nieuwbouw betreft. De grootte van het aanbod maakt dat de markt in Rotterdam getypeerd kan worden als een relatief ruime markt.



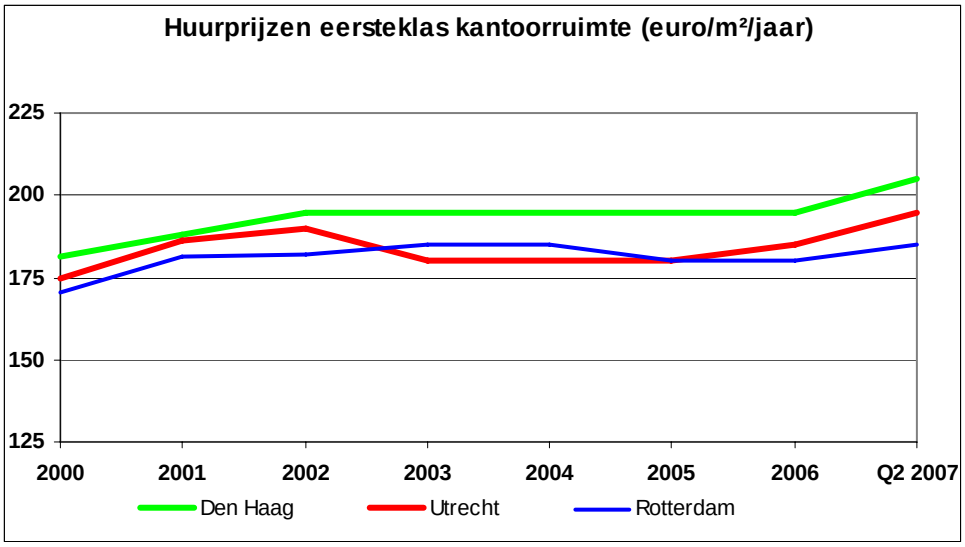


Opvallend aan de opname is de grote activiteit van de sector industrie, handel en transport. Met een aandeel van 26% ligt de langjarige opname van deze sector ver boven de landelijke opname in deze sector (21%). Dit weerspiegelt de positie van Rotterdam als belangrijkste havenstad in Nederland en Europa. De sectoren ICT en het Bank- en verzekeringswezen kennen een relatief hogere opname vergeleken met Nederland. Veel accountantskantoren hebben de laatste grote nieuwe kantoren betrokken in Rotterdam. Daarentegen is de opname door de sectoren zakelijke dienstverlening en overheid- en non-profitorganisaties lager.
De grootste transacties in de eerste helft van 2007 zijn afkomstig van het ROC (12.000 m²), gemeente Rotterdam (11.000 m²) en de Broekman Groep, een bedrijf actief in de logistiek (9.000 m²).

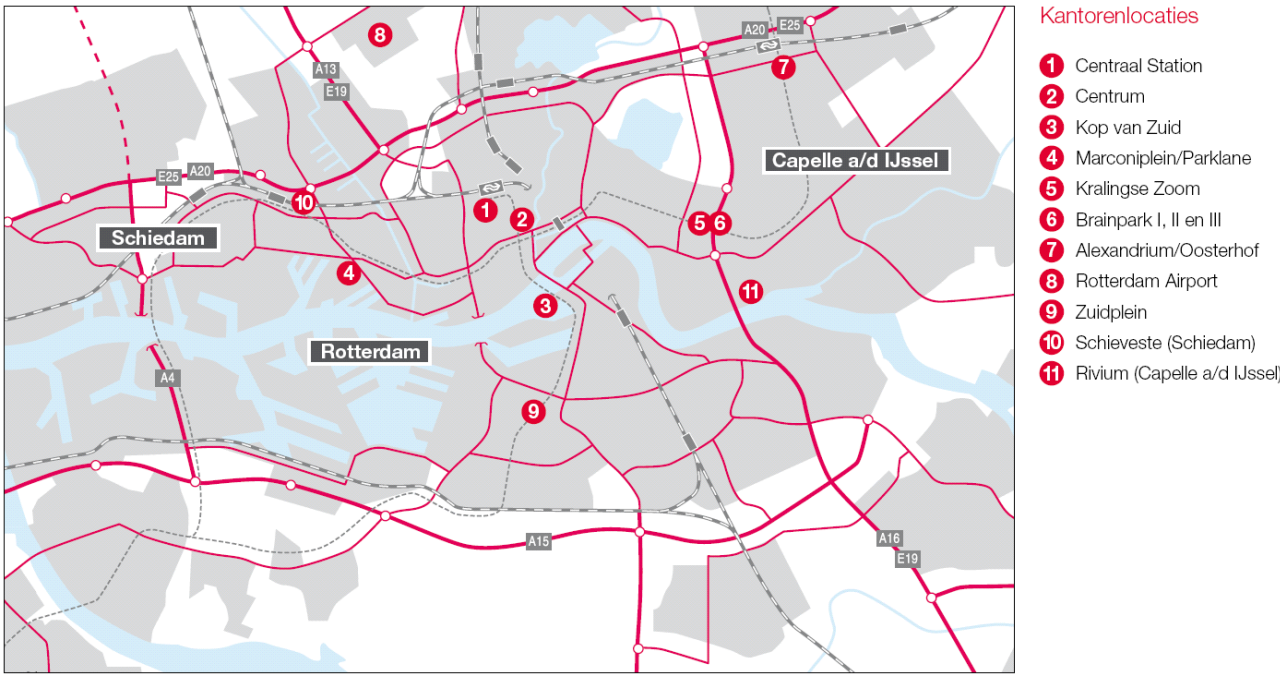
Volgens de meest recente leegstandscijfers lag de leegstand in Rotterdam ultimo 2006 met 10,9% ruim onder het landelijk gemiddelde van 12,6%. Verwacht mag worden dat door de sterk gestegen opname de leegstand in 2007 verder daalt. De relatief lage leegstand in Rotterdam kan mede verklaard worden door het stellen van een voorverhuur-eis door de gemeente Rotterdam bij de ontwikkeling van nieuwe kantoorpanden. Deze eis zorgt er voor dat in Rotterdam weinig kantoorruimte op risico ontwikkeld wordt.

Huurprijzen
Rotterdam is qua huurprijsniveau het best vergelijkbaar met grote steden als Den Haag en Utrecht. Huurprijzen in Amsterdam liggen op een aanzienlijk hoger niveau.

Aan de stijging van de huurprijzen in Rotterdam is de laatste jaren een einde gekomen. Dit kan worden verklaard door een sterke stijging van het aanbod. De aantrekkende economie vertaalt zich in een stijging van de huurprijs. De huurprijs van eersteklas kantoorruimte ligt medio 2007 in Rotterdam op € 185 m².



De meeste kantoortransacties in Rotterdam vinden plaats binnen een bandbreedte van €120 tot € 182 per m² per jaar (exclusief servicekosten, BTW en huurspecifieke voorzieningen), afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het gebouw.



De locatie Dynamostraat wordt gerekend tot de kantorenlocatie Zuidplein en kent medio 2007 een huurprijs van € 110 tot 140 m² (exclusief servicekosten, BTW en huurspecifieke voorzieningen). Daarmee behoort de Dynamostraat tot een van de goedkopere kantorenlocaties in Rotterdam.

Huurprijzen kantoorruimten (in euro per m²/jaar)

Plaats		ultimo 2006 van	ultimo 2006 tot	medio 2007 van	medio 2007 tot
Rotterdam	Brainpark	150	175	150	175
	Centrum	120	180	120	182
	Kop van Zuid	140	170	140	175
	Oosterhof/Alexandrium	125	155	130	155
	Zuidplein	110	140	110	140

4 Beleggingsobject

In de havenstad Rotterdam is naast de bekende locaties zoals Centrum, Brainpark en “Kop van Zuid” de locatie Zuidplein (Centrum Zuid) in opmars.
Inspiratis ligt aan de Dynamostraat te Rotterdam, vlakbij het Winkelcentrum Zuidplein, het Ikaziaziekenhuis en het Ahoycomplex.

Locatie
In de nabije omgeving van Inspiratis vindt een verduurzaming plaats. Dat wil zeggen dat de nabije omgeving van Inspiratis door innovatie en renovatie in goede staat gehouden en verbeterd wordt en daarmee behoed wordt voor achteruitgang. De helft van de directe omgeving wordt vernieuwd. Dat geeft de potentie van het gebied weer. Westelijk van Inspiratis, op de plaats van de voormalige BMW garage, komt de Knick van Zuid, een woontoren van 120 meter hoog. Eveneens wordt hier gerealiseerd de Unielocatie van het Zuiderparkcollege en het Zadkinecollege. Binnen een straal van 150 meter worden er 5 torens gerealiseerd tussen de 70 en 90 meter hoog. Op deze locatie vindt een indrukwekkende vernieuwing plaats.

Gebouw
Inspiratis beschikt over een parkeergarage van 93 plaatsen en 2 fietsenbergingen; op het dak kunnen nog eens 86 auto’s parkeren.
De kantoren zijn gesitueerd op de grote doorlopende begane grond en op de verdiepingen van 1 tot en met 4. De verdiepingen zijn in een ring om de binnentuin gebouwd, de verdiepingen 5 en 6 zijn kleinschalige hoogte accenten. De binnentuin is gelegen op het dak van de begane grond vloer en wordt gestoffeerd met groenblijvende beplanting. In de binnentuin zijn daglichtkoepels opgenomen om de begane grond van voldoende daglicht te voorzien.

De kantoren zijn voorzien van ramen met voldoende zonwerende tint; niet te donker om de lichtinval niet te beperken. De puien zijn voorzien van naar binnen draaiende klepramen op bureau niveau. Deze klepramen zijn overigens niet noodzakelijk door het uitgebalanceerde klimaatsysteem dat een ruim voldoende koelcapaciteit heeft. Het klimaatsysteem is per ruimte regelbaar met een eigen thermostaat. De mix van deze voorzieningen zijn van eminent belang voor een gevoel van welbevinden van de gebruikers.

Inspiratis blinkt uit in energiezuinigheid. Dit wordt bereikt door toepassing van een luchtgeregelde klimaat installatie. Luchtzijdig wordt een warmteterugwinning gehaald van 85% door toepassing van een “warmtewiel”. Verder wordt er gebruik gemaakt van warmtepompen waardoor hoge rendementen worden gehaald. De verlichting wordt geregeld door hoogfrequente armaturen. Het aan- en uitschakelen gebeurt door aanwezigheidsschakelaars. Door toepassing van deze technieken en een hoge isolatiewaarde van het pand wordt een laag energieverbruik bereikt. De Verkoper heeft een zodanig vertrouwen in de staat van Inspiratis dat hij een all-in garantie heeft afgegeven voor alle onderdelen van het gebouw tot tien jaar na de leveringsdatum. Dit vertrouwen en de betrokkenheid van de Verkoper blijkt ook uit het feit dat de bestuurder van de Verkoper heeft toegezegd 90 participaties in de CV te zullen afnemen.

Het pand is verhuurd aan een tweetal huurders: Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam en aan de gemeente Rotterdam ten behoeve van de dienst Sociale Zaken en werkgelegenheid.
Jeugdzorg heeft de achterzijde van Inspiratis gehuurd. Sociale Zaken en Werkgelegenheid huurt de voorzijde. Voor de door beide partijen gehuurde parkeergelegenheid zijn separate huurcontracten afgesloten. Op de datum van het prospectus zijn 56 parkeerplaatsen bewust nog niet verhuurd Er is veel belangstelling om deze parkeerplaatsen te huren, begin 2008 - na voltooiing van (ver)bouwwerkzaamheden in en om Inspiratis - zullen deze 56 plaatsen naar verwachting verhuurd worden aan de huurders en /of derde partijen. De Verkoper geeft gedurende twee jaar een huurgarantie voor deze 56 parkeerplaatsen. Ingeval deze 56 parkeerplaatsen dan onverhoopt gedurende deze twee jaar niet aan derden verhuurd zouden worden, zal de Verkoper de jaarlijkse huur ad € 1.450 per plaats van de bedoelde 56 parkeerplaatsen aan de CV voldoen.

Huuroverzicht

Gehuurde	gehuurde oppervlak m2	parkeer-plaatsen aantal	Gehuurd door	huur
Fietsenberging	112		Jeugdzorg	-
	88		Sociale Zaken en Werkgelegenheid	
Parkeren kelder		37	Sociale Zaken en Werkgelegenheid	54.945
		56	onverhuurd/garantie	81.200
Parkeerdek		68	Jeugdzorg	79.334
		18	Sociale Zaken en Werkgelegenheid	26.730
Kantoren	5284		Jeugdzorg	851.834
	7102		Sociale Zaken en Werkgelegenheid	1.353.499
Totaal	12586	179		2.447.542

Modaliteiten van het huurcontract met Stichting Bureau Jeugdzorg Stadsregio Rotterdam:

Gehuurde 5.284 m2 kantoorruimte verdeeld over de begane grond, en 1e tot en met 3e verdieping

68 parkeerplaatsen op het parkeerdek

Huurtermijn 1 augustus 2007 tot 31 juli 2017 met een optie tot verlenging van telkens vijf jaar

Huidige huur Voor de kantoorruimte: € 851.833,64 per jaar exclusief BTW, maar inclusief BTW compensatie. Na tien jaar zal de hoogte van de BTW compensatie opnieuw worden onderhandeld.

Voor de parkeerplaatsen € 79.333,56 per jaar exclusief BTW
De huur is driemaandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd.

Opzegtermijn	Twaalf maanden
Indexering	Jaarlijks op 1 augustus op basis van CPI alle huishoudens, voor het eerst op 1 augustus 2008.
Bankgarantie	€ 252.258,16.

Modaliteiten van het huurcontract met Gemeente Rotterdam t.b.v. de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid:

Gehuurde	7.103 m2 kantoorruimte verdeeld over de begane grond en de 1e tot en met de 6e verdieping. 55 parkeerplaatsen waarvan 18 gelegen op het parkeerdek en 37 in de parkeerkelder.
Huurtermijn	1 november 2007 tot 31 oktober 2017 met een optie tot verlenging van vijf jaar en daarna telkens weer vijf jaar.
Huidige huur	Voor de kantoorruimte: € 1.353.499 per jaar exclusief BTW, maar inclusief BTW-compensatie van 15,5%. De BTW compensatie zal bij verlenging op 1 november 2017 worden verlaagd naar 10 % en bij opvolgende verlenging op 1 november 2022 naar 2 % Voor de parkeerplaatsen: € 81.675 per jaar exclusief BTW de huur is driemaandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd.
Opzegtermijn	achttien maanden.
Indexering	Jaarlijks op 1 november op basis van CPI alle huishoudens, voor het eerst op 1 november 2008.
Overig	De huurder heeft het recht van onderverhuur aan het C.W.I. (Centrum voor Werk en Inkomen)

Het pand is op 12 september 2007 door DTZ Zadelhoff getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van €41.000.000 vrij op naam[4].

Aandelen in AEFIDES Inspiratis B.V.
Hieronder volgt een beschrijving van de wijze waarop de geplaatste gewone aandelen in de BV in de Portefeuille komen.

[4] DTZ Zadelhoff heeft ingestemd met de opname in dit prospectus (zie bijlage H bij dit prospectus). Het volledige verslag ligt ter inzage bij AEFIDES Beheer B.V.

Verkoper verkoopt het Recht van opstal aan de CV. De Verkoper is Maasbouw Onroerend Goed 2B B.V. dochteronderneming van Beheer, Projectontwikkeling & Advies Middenholland, gevestigd te Ridderkerk, die de ontwikkelaar van Inspiratis is. Verkoper blijft dan eigenaar van het Perceel. De geplaatste gewone aandelen in het kapitaal van de Verkoper worden door Maasbouw Onroerend Goed 2A B.V. als houdster van de aandelen in de Verkoper overgedragen aan de CV. De naam van de Verkoper wordt tegelijk gewijzigd in AEFIDES Inspiratis B.V. Aldus zal dan de BV ingeschreven zijn als AEFIDES Inspiratis B.V. bij de Kamer van Koophandel Rotterdam, onder nummer 24289140. Aldus is de BV eigenaar van het Perceel. Voor de verwerving van het Perceel zal de BV een Hypothecaire lening aangaan bij de Financier ad EUR 7.280.000. Tot zekerheid voor de nakoming van de Hypothecaire lening wordt het Perceel als zekerheid gesteld. De CV betaalt huur voor het Perceel aan de BV. De BV wendt de huuropbrengst aan voor de betaling van de rente op de Hypothecaire lening. Nu voor het overige in de BV nagenoeg geen ondernemersactiviteiten plaatsvinden zullen de overige kosten in de BV te verwaarlozen zijn. Op deze wijze zal het bedrijfsresultaat in de BV nagenoeg nihil zijn. Dientengevolge is de BV naar verwachting zelfstandig nagenoeg géén vennootschapsbelasting verschuldigd. De fiscus heeft haar instemming verleend aan de vastgestelde huurprijs die de CV voor de huur van het Perceel aan de BV betaalt. Bij de bepaling van de koopsom die de CV betaalt voor de gewone aandelen in de BV is rekening gehouden met de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting (latente belasting) bij verkoop van het Perceel.
Het juridische eigendom van zowel het Recht van opstal als van de gewone aandelen in de BV zullen ter titel van beheer worden geleverd aan de Stichting.

Besluitvorming in de BV
Alle besluiten in de BV worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Maasbouw Onroerend Goed 2A houdt (voor een periode van drie jaren) 1380 cumulatief preferente aandelen, de CV houdt 620 (alle) gewone aandelen. Na deze periode van drie jaren zal de BV de cumulatief preferente aandelen innemen. De verhouding in stemgerechtigdheid tussen de gewone en de cumulatieve preferente aandelen is als zes staat tot drie. De CV zal te allen tijde een meerderheidsbelang hebben in de BV. De Beherend vennoot zal bestuurder van de BV zijn. Dientengevolge zal de Beherend vennoot namens de CV de besluiten in de BV kunnen nemen.

Cumulatief preferente aandelen in de BV
Van het kapitaal van de BV zijn geplaatst 620 gewone aandelen en 1380 cumulatieve preferente aandelen. Maasbouw Onroerend Goed 2A B.V. blijft voor een periode van drie jaar na overdracht van de gewone aandelen eigenaar van de cumulatieve preferente aandelen. Met Maasbowu Onroerend Goed 2 A B.V. is overeengekomen dat na deze periode van 3 jaar de BV deze cumulatieve preferente aandelen zal innemen. Jaarlijks dient op deze cumulatieve preferente aandelen van de winst van de BV 5 % dividend te worden uitgekeerd over het nominale bedrag van deze aandelen. Dit betekent dat Maasbouw Onroerend Goed 2A B.V. de komende drie jaar jaarlijks gerechtigd is tot een totaalbedrag van € 3.131. Aan de cumulatieve preferente aandelen zijn voor het overige geen bijzondere (stem)rechten verbonden.

5 Financiële aspecten

De CV richt zich op particuliere en professionele beleggers met een beleggingshorizon van zeven tot tien jaar die een beheerste groei in relatie tot een beheerst risico nastreven. De CV concurreert op de markt van Nederlandse closed-end vastgoed beleggingsfondsen. De doelstelling van de CV is, zoals genoemd in artikel 3 van de statuten, aankoop, exploitatie en verkoop van de Portefeuille. De verkrijging bestaat uit (i) de gewone aandelen in AEFIDES Inspiratis BV die eigenaar is van het Perceel en (ii) het Recht van opstal op het Perceel, welk omvat Inspiratis en bijbehorende parkeervoorzieningen. De CV wordt voor onbepaalde tijd aangegaan, maar wordt beëindigd bij verkoop van de Portefeuille. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beschouwingsperiode van tien jaar met als ingangsdatum 1 december 2007.

Belangrijke activiteiten
De CV zal het economisch eigendom van de Portefeuille verkrijgen. De Portefeuille zal bestaan uit (i) het Recht van opstal, welk omvat Inspiratis en de bijbehorende parkeervoorzieningen en (ii) de gewone aandelen in de BV., waarin de eigendom van het Perceel is ondergebracht. De Verkoper is Maasbouw Onroerend Goed 2A B.V. en Beheer & Project Adviesgroep Dynamostraat fase I B.V., beide behoren tot de Maasbouwgroep en zijn gevestigd te Ridderkerk. Zij zijn de ontwikkelaar van het gebouw Inspiratis. De juridische gerechtigdheid tot zowel het Recht van opstal als van de gewone aandelen in de BV zullen worden geleverd aan en worden ter titel van beheer gehouden door Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII.

Financiering
De Beheerder heeft er voor gekozen een deel van de Financiering in Zwitserse franken (CHF) te transformeren in verband met de lagere over die valuta te betalen rente. Het positieve renteverschil tussen de CHF Libor en Euribor bedraagt al jaren ongeveer 1,5%. Dit heeft een duidelijk positieve invloed op het rendement. Daar staat tegenover dat er daardoor valutarisico wordt gelopen. De omzetting van de helft van de Hypothecaire lening en de Lening van Euro naar Zwitserse franke zal gedaan worden door middel van een valutaswap op een niveau van de Zwitserse frank van 1,6525, dat wil zeggen dat voor één euro er 1,6525 Zwitserse franken worden verkregen. Om het risico te beperken is een derivaat afgesloten met een looptijd tot 1 december 2014 dat inhoudt dat er geen verder risico wordt gelopen dan een koersstijging van de Zwitserse frank ten opzichte van de euro van 1,45. Daar staat tegenover dat van een koersdaling boven de 1,70 niet wordt geprofiteerd. Hiervoor is een eenmalige premie verschuldigd van € 267.000.

5.1 Uitgangspunten van de CV

Algemeen
De hieronder gehanteerde uitgangspunten zijn, behoudens de post onderhoud, niet beïnvloedbaar door de Beheerder, en betreffen externe factoren of contractueel vastgelegde uitgangspunten.

** Participanten*

- Er worden 905 participaties uitgegeven;
- Elke participant brengt € 12.500 (exclusief 3% emissiekosten) of een veelvoud hiervan in. De emissiekosten komen ten laste van de inschrijver en ten gunste van de initiatiefnemer. Deze zijn ter dekking van de gemaakte administratieve kosten van de initiatiefnemer (Beheerder). De administratieve kosten behelzen onder andere het vastleggen, controleren en completeren van de gegevens van de inschrijver, het uitvoeren van het acceptatiebeleid, het uitvoeren van de toewijzingsprocedure en het verzorgen van de hierbij behorende correspondentie naar bijvoorbeeld inschrijver en notaris De inschrijving sluit zodra er voldoende participanten hebben ingeschreven. Daarna wordt de CV zo spoedig mogelijk opgericht. Toetreding van participanten vindt direct plaats na toekenning – in volgorde van aanmelding - en betaling van het aantal participaties.

** Jaarlijkse percentages*

- De jaarlijkse huurstijging (indexering) wordt geraamd op 2,0%;
- De jaarlijkse stijging van de Exploitatiekosten is naar schatting 2,0% van de huurinkomsten.

** Omzetbelasting*

- De huurders huren de kantoorruimte zonder BTW, de parkeervoorziening wordt gehuurd belast met BTW. Hierdoor mag binnen de CV slechts een beperkte aftrek van voorbelasting worden toegepast. Dit verhoogt de exploitatiekosten voor de CV. In de exploitatieprognose is er rekening mee gehouden dat er slechts 10 % van de in rekening gebrachte BTW verrekend kan worden.

** Onderhoudskosten*

- Het Recht van opstal dat deel uitmaakt van de Portefeuille bestaat uit Inspiratis. Inspiratis is een nieuw gebouwd kantoorgebouw. De Verkoper heeft een all-in garantie voor alle onderdelen gegeven tot tien jaar na leveringsdatum. Het is daarom niet nodig in de prognose rekening te houden met onderhoud.

** De Beheerder*

- Bij aankoop van de Portefeuille ontvangt de initiatiefnemer (Beheerder) een structureringsfee van 3,5% (exclusief BTW) over de koopsom (inclusief niet-verrekenbare BTW) van de Portefueille
- De Beheerder ontvangt jaarlijks 2,5% (exclusief BTW) van de huuropbrengsten.
- Bij verkoop ontvangt de Beheerder een winstdeling van 10% (exclusief BTW) over de gerealiseerde verkoopwinst. Deze bestaat uit het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de totale aankoopprijs.
- Bij verkoop is de Beheerder gerechtigd een bemiddelingsvergoeding in rekening te brengen van 1,5% (exclusief BTW) van de bruto verkoopopbrengst. Uit deze bemiddelingsvergoeding dienen alle kosten verband houdende met de verkoop betaald te worden.

** De Bewaarder*

De Bewaarder is Stichting Bewaarder Juridisch Eigendom AEFIDES Vastgoed XII. Deze krijgt een vaste vergoeding van € 3.000 per jaar (exclusief BTW) . Het bestuur van deze stichting is Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed. Deze is bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

** Vreemd Vermogen*

Hypothecaire lening:	€ 7.280.000
Geldverstrekker:	SNS Property Finance B.V.
Geldnemer:	AEFIDES Inspiratis B.V.. Hoofdelijk medeschuldenaar zijn Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII , AEFIDES Vastgoed XII B.V. en AEFIDES Vastgoed XII C.V.
Rekenrentepercentage:	4,78% (zie hoofdstuk 5.3)
Aflossing:	Toenemend getrapt zie hoofdstuk 5.3
Rentebetaling:	Per maand achteraf
Zekerheden:	Het recht van eerste hypotheek op het Perceel en verpanding van de huurpenningen die bij verhuur van het Perceel ontvangen zullen worden.

Lening :	€ 23.720.000	
Geldverstrekker:	SNS Property Finance B.V.	
Geldnemer:	AEFIDES Vastgoed XII C.V. Hoofdelijk medeschuldenaar zijn Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII , AEFIDES Vastgoed XII B.V. en AEFIDES Inspiratis B.V.	
Rekenrentepercentage:	4,78% (zie hoofdstuk 5.3)	
Aflossing:	1e jaar	€ nihil
	2e jaar	€ 77.500
	3e en 4e jaar	€ 155.000
	5e jaar	€ 232.500
	6e jaar	€ 310.000
	7e tot en met 9e jaar	€ 465.000
	10e jaar	€ 620.000
Afsluitprovisie:	€ 25.000	
Rentebetaling:	Per maand achteraf	
	Zekerheden: Het recht van eerste hypotheek op het Recht van opstal en verpanding van de huurpenningen terzake verhuur Inspiratis en parkeervoorzieningen.	

De Financiering wordt opgenomen in euro's. Door een valutaswap is de helft van de Financiering omgezet in Zwitserse franken. Voor dit deel is de rente middels een renteswap gefixeerd voor zeven jaar op 4,16%. Het resterende deel in euro's is eveneens door een renteswap gefixeerd. Hiervoor geldt een percentage van 5.40%. Gemiddeld is de te betalen rente 4,78%. In de calculaties is aangenomen dat geen valutaverschillen (wijzigingen van de koers van de Zwitserse frank ten op-

zichte van de euro) gedurende de looptijd van de lening zullen ontstaan. Er is een derivaat afgesloten met een looptijd tot 1 december 2014 waardoor het valutarisico tot die datum wordt beperkt tot circa 12% van de hoofdsom.

** Leegstand*
Bij de oprichting van de CV is er geen leegstand. Omdat er met de beide huurders een contract is afgesloten voor tien jaar wordt geen rekening gehouden met leegstand.

** Werkkapitaal*
Het werkkapitaal van de CV is naar het oordeel van de Beheerder toereikend om aan haar huidige behoefte en die in de komende twaalf maanden te voldoen. Ten behoeve van het werkkapitaal is een kredietfaciliteit afgesloten van € 250.000. Als blijkt dat extra werkkapitaal nodig is, zal dit worden verkregen door inhoudingen op de uitkeringen aan de participanten.

5.2 Fondsinvesteringen

Het fondsvermogen zal aangewend worden voor belegging enkel in vastgoed. Aan het oprichten van de CV en het aankopen van de Portefeuille zijn verschillende kosten verbonden. Onderstaand ziet u een overzicht van de vermogensopbouw bij oprichting van de CV waarin zowel de investeringen als de kosten zijn weergegeven.

Investering en financiering

	€	€	€	€
	Koopsom	**Belasting-latentie**	**Niet verrekenbare BTW**	**Totaal investering**
Koopsom				
Kantoren	20.647.755		3.923.073	24.570.828
Parkeervoorziening	7.558.341			7.558.341
Grond BV	8.663.180	-1.291.551		7.371.629
	36.869.276			39.500.798
Bemiddeling	368.131		57.071	425.202
Totale aankoopprijs				39.926.000
Bijkomende kosten				
Structureringsfee initiatiefnemer	1.382.528		236.472	1.619.000
Taxatiekosten	27.500		4.500	32.000
Oprichtings- en marketingkosten				335.000
Notariskosten financiering				10.000
Afsluitprovisie financiering				25.000
Totaal bijkomende kosten				2.021.000 +
Valuta bescherming				267.000
Liquide middelen				98.500 +
Fondsinvestering				42.312.500
Financiering				
Hypothecaire financiering				7.280.000 -
Lening				23.720.000
Eigen Vermogen				**11.312.500**
Omvang participaties				12.500
Uit te geven participaties				905

Toelichting bijkomende kosten

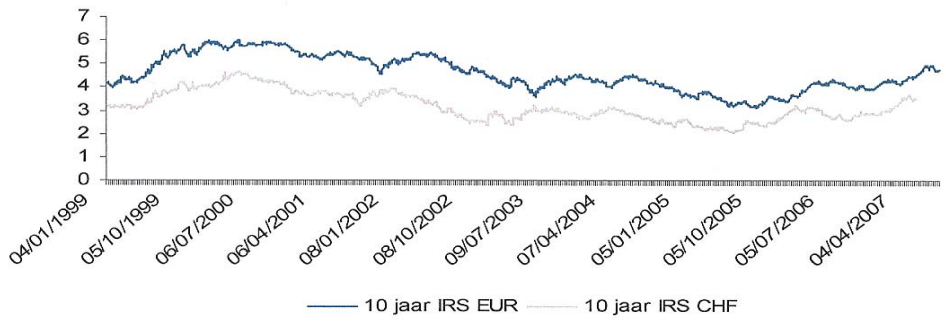
- De bemiddelingskosten zijn de kosten die verschuldigd zijn aan de tussenpersoon door wiens bemiddeling de aankoop van het Recht van opstal en het Perceel (d.m.v. de aankoop door de CV van de gewone aandelen in de BV) tot stand is gebracht. De directie van Aefides BV is door Steens Beheer B.V. - in hoedanigheid van tussenpersoon - in contact gekomen met de Verkoper. Steens Beheer B.V. heeft bij een succesvolle aankoop door de CV een bemiddelingsfee (hier genoemd bemiddelingskosten) bedongen ter hoogte van het vermelde bedrag € 368.131 ex BTW.
- De in de fondsinvestering opgenomen structureringsfee (3,5% exclusief BTW) is de vergoeding voor initiatiefnemer AEFIDES Beheer B.V. voor het structureren van de CV. De vergoeding heeft betrekking op de selectie en beoordeling van de gebouwen, de kosten van externe deskundigen en het afdekken van de daarbij gelopen risico's.
- De taxatiekosten zijn de kosten gemoeid met de taxatie voor het verkrijgen van de Portefeuille en de financiering daarvan.
- Marketingkosten zijn de kosten die gemoeid zijn met het vermarkten van de participaties van de CV. Ze berusten op een raming gestoeld op ervaring van AEFIDES BV met eerdere vastgoed CV's.
- Oprichtingskosten zijn de kosten voor het aangaan van de commanditaire vennootschap en de oprichting van de Stichting en Beherend vennoot, de kosten van accountant en juridisch en fiscaal advies.
- De financieringskosten hebben betrekking op de door de Financier in rekening te brengen afsluitprovisie.
- De notariskosten zijn de kosten voor het vestigen van de hypotheek en de kosten voor het passeren van de akte van overdracht van aandelen in Aefides Inspiratis BV en het opstellen van de CV-akte.

De Beheerder heeft de met de initiëring van de CV de samenhangende kosten zo goed mogelijk benaderd. Om u als participant zekerheid te geven, komen de meerdere en mindere kosten van de oprichting ten laste respectievelijk ten gunste van de Beheerder.

5.3 Financiering

De fondsinvestering wordt gefinancierd door € 11.312.500 Eigen Vermogen en € 31.000.000 vreemd vermogen in de vorm van een Lening van de Financier aan de CV en een Hypothecaire lening van de Financier aan de BV. Daarnaast is ten behoeve van het werkkapitaal een kredietfaciliteit aangetrokken van € 250.000. Particpanten kunnen met inachtneming van het daartoe bepaalde in de CV akte besluiten tot het aantrekken van aanvullend vreemd vermogen, hiervoor gelden in beginsel geen grenswaarden. Het Eigen Vermogen wordt verkregen door het plaatsen van 905 participaties van € 12.500.

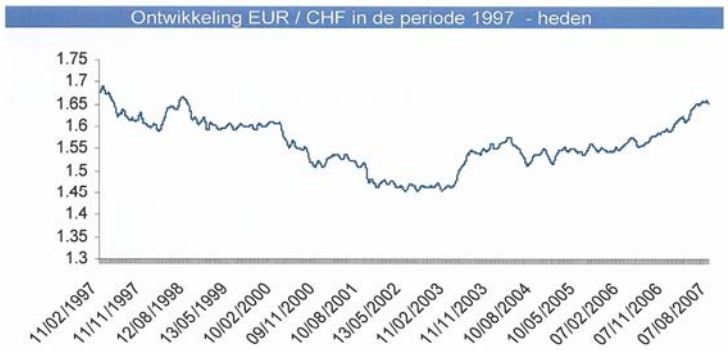
Met de Financier wordt een getrapt aflossingsschema voor zowel de Lening als de Hypothecaire lening overeengekomen, zoals in onderstaand overzicht is weergegeven.. De jaarlijkse aflossingen worden per maand in maandelijkse termijnen achteraf voldaan. Bij vroegtijdige aflossing is een boeterente verschuldigd. De Lening en de Hypothecaire lening luiden in Euro's en de rente is gebaseerd op het éénmaands Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 0.80% . De Lening en de Hypothecaire lening worden beiden voor de helft omgezet in Zwitserse franken omdat hierover een lagere rente verschuldigd is.
De 10-jaars rente in Zwitserse Franken (CHF) en de rente in het Euro's heeft zich sinds 1999 als volgt ontwikkeld:



Voor het deel van de Financiering in Zwitserse franken is de rente door een renteswap gefixeerd voor zeven jaar op 4,16%. Het resterende deel van de lening in euro's is eveneens door een renteswap voor zeven jaar gefixeerd op 5,40%. Gemiddeld wordt gerekend met een rente van 4,78%.

Om het valutarisico in beeld te brengen geeft onderstaand grafiek inzicht. Uit de grafiek kan worden afgeleid dat de hoogste koers van de Zwitsere Frank t.o.v. de Euro 1.45 (Zwitserse frank per Euro) is geweest de laatste 10 jaar, en de laagste koers net geen 1.70 (Zwitserse frank per Euro, in een percentage uitgedrukt is dit een marge van 12%. De Beheeerder is van mening dat de kans dat de koers van de Zwitserse Frank t.o.v. de Euro onder de 1.45 (Zwitserse frank per Euro) komt uiterst gering is. Om dat risico dan toch uit te sluiten gedurende de eerste zeven jaar van de looptijd van de CV, is er voor gekozen de valutaswap af te sluiten. Door het afsuiten van de valutaswap is een koersstijging van de Zwitsere frank vanaf een niveau van 1.45 (Zwitserse frank per Euro) afgedekt.

Met behulp van de hieronder afgebeelde grafiek wordt aangetoond dat het in de afgelopen tien jaar niet is voorgekomen dat voor één Euro minder dan 1.45 Zwitserse Frank werd verkregen. Om die reden verwacht de Beheerder gedurende de looptijd van de CV dat dit waarschijnlijk ook niet zal voorkomen. Deze verwachting van de Beheerder sluit uiteraard niet uit dat dit onder omstandigheden toch gebeurt.



De valutaswap Euro's/Zwitserse Franken is aangeschaft uit het oogpunt van het afdekken van het valutarisico op de hoofdsom in Zwitserse Franken. De exposure op de positie Zwitserse Franken ad 15.5 miljoen tegenwaarde in Euro's, is voor de termijn van 7 jaar afgedekt tot op een niveau van 1.45 (Zwitserse Frank per Euro). Teneinde de kosten van deze valutaswap voor de CV zo laag mogelijk te houden, is de mogelijk te behalen koerswinst (geen doelstelling van de CV, echter wel een mogelijke bijkomstigheid) boven een koers van 1,70 (Frank per Euro) in dezelfde swap verkocht. De som van beide transacties, vervat in 1 valutaswap (die reeds is aangeschaft), komt uit op een –door de CV- te betalen premie van E 267.000. In de investeringsopzet in dit hoofstuk onder de kop Investering en Financiering is dit bedrag vermeld als Valuta bescherming 267.000 Euro.

Financiering

Hypothecaire lening:	€ 7.280.000
Geldverstrekker:	SNS Property Finance B.V.
Geldnemer:	AEFIDES Inspiratis B.V.. Hoofdelijk medeschuldenaar zijn Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII , AEFIDES Vastgoed XII B.V. en AEFIDES Vastgoed XII C.V.
Rekenrentepercentage:	4,78% (zie hoofdstuk 5.3)
Aflossing:	Toenemend getrapt zie hoofdstuk 5.3
Rentebetaling:	Per maand achteraf
Zekerheden:	Het recht van eerste hypotheek op het Perceel

	en verpanding van de huurpenningen die bij verhuur van het Perceel ontvangen zullen worden.
Lening:	€ 23.720.000
Geldverstrekker:	SNS Property Finance B.V.
Geldnemer:	AEFIDES Vastgoed XII C.V. Hoofdelijk medeschuldenaar zijn Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII , AEFIDES Vastgoed XII B.V. en AEFIDES Inspiratis B.V.
Rekenrentepercentage:	4,78%
Aflossing:	1e jaar € nihil
	2e jaar € 77.500
	3e en 4e jaar € 155.000
	5e jaar € 232.500
	6e jaar € 310.000
	7e tot en met 9e jaar € 465.000
	10e jaar € 620.000
Afsluitprovisie:	€ 25.000
Rentebetaling:	Per maand achteraf
	Zekerheden: Het recht van eerste hypotheek op het Recht van opstal en verpanding van de huurpenningen terzake verhuur Inspiratis en parkeervoorzieningen.

5.4 Rendementsprognoses

Het rendement van AEFIDES Vastgoed XII CV kan worden onderverdeeld in:

- Exploitatierendement (Direct Rendement) ; en
- Verkoopwinst (Indirect Rendement).

Het Exploitatierendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten min de Exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van het vastgoed. Aangezien de huren worden geïndexeerd en de kosten redelijk goed kunnen worden geschat, laat het Exploitatierendement zich ook in dit geval goed prognosticeren.

De volgende tabel geeft een overzicht van het jaarlijkse geprognosticeerde exploitatierendement van gemiddeld 9,1%. Na de verplichte aflossing gedurende het jaar, resteert het bedrag dat aan de participanten uitgekeerd kan worden. Dit is begroot op 7,0% per jaar.

Prognose exploitatierendement en cash flow

Staat van baten en lasten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Baten	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Huurontvangsten	204.000	2.451.600	2.500.600	2.550.600	2.601.600	2.653.600	2.706.700	2.760.800	2.816.000	2.872.300
Leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentebaten op depotgelden	0	0	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Totaal van de baten	*204.000*	*2.451.600*	*2.500.600*	*2.550.600*	*2.601.600*	*2.653.600*	*2.706.700*	*2.760.800*	*2.816.000*	*2.872.300*
Lasten										
Onroerend zaak en andere belastingen	7.600	92.800	94.600	96.500	98.400	100.400	102.400	104.500	106.600	108.700
Verzekeringen	1.200	14.400	14.700	15.000	15.300	15.600	15.900	16.200	16.500	16.900
Onderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene kosten	1.800	21.800	22.200	22.700	23.100	23.600	24.100	24.500	25.000	25.500
Beheersvergoeding	6.000	71.800	73.200	74.700	76.200	77.700	79.300	80.800	82.500	84.100
Financieringslasten	123.500	1.481.800	1.479.500	1.473.500	1.466.000	1.456.300	1.442.900	1.423.500	1.401.200	1.378.900
Totaal van de Lasten	*140.100*	*1.682.600*	*1.684.200*	*1.682.400*	*1.679.000*	*1.673.600*	*1.664.600*	*1.649.500*	*1.631.800*	*1.614.100*
Exploitatieresultaat	63.900	769.000	816.400	868.200	922.600	980.000	1.042.100	1.111.300	1.184.200	1.258.200
Exploitatie per participatie	71	850	902	959	1019	1083	1151	1228	1309	1390
In procenten	*6,8%*	*6,8%*	*7,2%*	*7,7%*	*8,2%*	*8,7%*	*9,2%*	*9,8%*	*10,5%*	*11,1%*
Gemiddeld rendement *	9,1%									
Aflossing	0	6.458	83.958	155.000	161.458	238.958	322.917	465.000	465.000	477.917
Voor uitkering beschikbaar	63.900	762.542	732.442	713.200	761.142	741.042	719.183	646.300	719.200	780.283
per participatie	70	840	810	790	840	820	790	710	790	860
Uitkering in procenten		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Uitkering in €		655	875	875	875	875	875	875	875	875

* Het gemiddeld Exploitatierendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening. Opmerking: alle bedragen zijn in euro's. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig door!

Toelichting op de prognose

Hieronder volgt een toelichting op de uitgangspunten die voor de prognose van belang zijn. De toelichting heeft niet de intentie volledig te zijn. Als aspirant-participanten dient u daarom kennis te nemen van het gehele Prospectus.

Huurontvangsten

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (zie hiervoor ook hoofdstuk 4). In de Rendementsprognose is een indexering van 2,0% per jaar aangehouden voor zowel de huur als de Exploitatiekosten.

Onroerende zaakbelasting

De OZB wordt berekend over de door de gemeenten te taxeren waarden. In de Rendementsprognose is een schatting van de OZB opgenomen.

Verzekeringen

De Beherend vennoot sluit een uitgebreide opstal- en aansprakelijkheidsverzekering af voor Inspiratis. Er is rekening gehouden met een premie van 0,40 promille met een verzekerde waarde van € 33.000.000 en een eigen risico van € 1.250. De verzekerde waarde moet nog definitief worden vastgesteld.

Onderhoud

Het Recht van opstal bestaat uit Inspiratis en de bijbehorende parkeergelegenheid. Inspiratis is een nieuw gebouwd kantoorgebouw. De Verkoper heeft een all-in garantie voor alle onderdelen gegeven tot tien jaar na leveringsdatum. Het is daarom niet nodig in de prognose rekening te houden met onderhoud.

Algemene kosten
De vergoedingen verschuldigd aan de door de CV ingeschakelde adviseurs, evenals de (bestuurs)kosten van de Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII komen voor rekening van de CV. Het bestuur van de Stichting ontvangt een bestuursvergoeding van € 3.000 per jaar. De Stichting ontvangt verder geen vergoedingen van de CV voor haar werkzaamheden. Onder adviseurs worden mede begrepen de accountants in verband met de controle van de jaarrekening. Deze kosten zijn in de prognose opgenomen in de post algemene kosten. Andere kosten die voor rekening van de CV komen, zijn de jaarlijkse Exploitatiekosten en overige vaste lasten die verband houden met het instandhouden van de Portefeuille. De kosten in de BV worden geacht in de algemene kosten te zijn begrepen.

Beheervergoeding
De Beheerder brengt voor het beheer van de CV 2,5% (exclusief BTW) van de huuropbrengsten in rekening aan de CV. Deze vergoeding heeft betrekking op het incasseren van de huur, het managen van de Portefeuille, het voeren van de administratie, en het verzorgen van het dagelijks technisch beheer. Verrekening vindt plaats in maandelijkse termijnen.

Financieringslasten
De Lening en de Hypothecaire lening zijn voor de helft in Zwitserse franken, vanwege het rentevoordeel. De rente is voor zowel het deel in Zwitserse franken als het deel in euro's door middel van een renteswap gefixeerd voor zeven jaar. Op het deel in Zwitserse franken is de rente vastgesteld op 4,16% en het deel in euro's is 5,40%.

De prognose is voor de eerste zeven jaar van de looptijd van de CV uitgegaan van een Rekenrente van 4,78%, zijnde het gemiddelde van de verschillende percentages op Zwitserse franken, respectievelijk euro's. In de calculaties is aangenomen dat geen valutaverschillen (wijzigingen van de Zwitserse frank ten opzichte van de euro) gedurende de looptijd van de lening zullen ontstaan. Voor wat betreft de rekenrente in de laatste drie jaren 2014, 2015 en 2016 wordt uitgegaan van de huidige rente op 3-jarige bonds op de Eurokapitaalmarkt. Er wordt echter doorgerekend met een rekenrente van 4.78%. Dit is naar het oordeel van de Beheerder een reële prognose omdat de resterende looptijd per 2014 nog slechts drie jaar zal zijn. Het rentepercentage op een drie jarige lening ligt in de regel lager dan die op een 10 jarige lening. Het is naar het oordeel van de Beheerder dan ook logisch om voor de resterende 3 jaar van de looptijd van de CV te kijken naar de 3 jaar vaste rente anders dan naar Euribor. Door te rekenen met een hogere rente dan aangenomen heeft de Beheerder overigens een voorzichtige prognose gemaakt.

Uitkering

De Uitkering is afhankelijk van het Exploitatieresultaat en de jaarlijks te betalen aflossing op de Financiering. Naar de huidige inzichten en uitgaande van de in hoofdstuk 5 genoemde uitgangspunten, wordt een jaarlijkse Uitkering van 7% aan de participanten verwacht. Deze wordt per kwartaal achteraf uitgekeerd. Het verkoopresultaat wordt bij realisatie hiervan en bij de afwikkeling van de CV verrekend en uitgekeerd. Afwikkeling van de CV is het complex van handelingen dat verricht moeten worden nadat de Portefeuille is verkocht. Hieronder begrepen het opstellen van de eindbalans van de CV, het opheffen van de Stichting, het opheffen van de Beherend vennoot, het uitschrijven van deze entiteiten bij de Kamer van Koophandel en het afmelden bij deze entitieten bij de fiscus.

Kansen en risico's
Voor de hier geschetste rendementsprognoses is uitgegaan van reële cijfers en aannames. Deze kunnen tijdens de looptijd van de CV afwijken. Deze afwijkingen kunnen zowel een positieve als een negatieve invloed hebben op de uitkomsten.

Inflatie: In de prognose is uitgegaan van een gemiddelde inflatie van 2%. Als de inflatie echter gemiddeld 1% bedraagt, wordt het gemiddeld rendement 8,3 %. Als de inflatie echter hoger is dan 2 %, zal dit een voordelig effecten op de uitkomst hebben.

Stijging van de rente: Voor de prognose is een rente aangehouden van 4,78%. Omdat de rente voor zeven is gefixeerd wordt hier gedurende die tijd geen risico gelopen.

Koersstijging van de Zwitserse frank: Voor de prognose is uitgegaan van een gelijke waarde van de Zwitserse frank. Indien de koers van de Zwitserse frank stijgt ten opzichte van de euro dan zijn er meer euro's nodig om de Financiering terug te kunnen betalen. Tijdens de exploitatieperiode wordt beperkt afgelost en zal de invloed van een duurdere Zwitserse frank op het voor uitkering beschikbaar exploitatieresultaat beperkt zijn. Bij een stijging van de Zwitserse Frank met 12.3% (zijnde de maximale ongedekte koersstijging) gedurende de looptijd van de CV zal het gemiddelde jaarrendement met 0.16% dalen. Voor de gevolgen van een hogere koers van de Zwitserse frank bij aflossing verwijzen wij u naar hoofdstuk 5.5.

5.5 Verkoop

Uitgangspunt is dat de CV voor meerdere jaren wordt aangegaan. De Portefeuille kan op voorstel van de Beheerder na toestemming van de participanten worden verkocht. De reële waarde van de Portefeuille wordt jaarlijks bepaald door DTZ Zadelhoff Groningen. Bij verkoop van de Portefeuille ontvangt de Beheerder een vergoeding (winstdeling) van 10% (exclusief BTW) over de gerealiseerde verkoopwinst, die bestaat uit het verschil tussen de nettoverkoopopbrengst en de totale aankoopprijs. Dit waarborgt een blijvende betrokkenheid van de Beheerder en de gelijkgerichtheid van participanten en Beheerder. Als door de winstdeling de opbrengst lager wordt dan de fondsinvestering (€ 42.312.500), dan ontvangt de Beheerder geen (volledige) winstdeling. Er is geen verplichting van de Beheerder tot bijstorting bij verkoopverlies.

De Beheerder mag bij verkoop van het vastgoed aan de CV voor bemiddeling 1,5% (exclusief BTW) van de bruto verkoopopbrengst in rekening brengen. Hieruit wordt onder andere de verschuldigde makelaarscourtage betaald.

Het tijdstip van verkoop wordt in belangrijke mate bepaald door de marktomstandigheden. Een voorspelling van de waarde bij verkoop kan slechts gedaan worden vanuit de huidige situatie en omvat meer dan het afwegen van specifieke vastgoedeigenschappen. Locatie is eveneens uitermate belangrijk. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de illiquiditeit van de vastgoedmarkt ten opzichte van de aandelen- en obligatiemarkt. Bovendien wordt de waardeontwikkeling beïnvloed door de plaatselijke economische bedrijvigheid en de conjuncturele ontwikkeling.

Om aan te geven welke invloed verkoop op het rendement geeft, presenteren we hierna twee scenario's bij verkoop. Beide scenario's zijn gebaseerd op een indexatie van de huren met 2,0% per jaar.

Verkoopscenario´s		
	scenario 1	**scenario 2**
kapitalisatiefactor	14,7	15,6
Netto jaarhuur in 2017	2.912.117	2.912.117
Bruto verkoopopbrengst	42.866.367 +	45.429.030 +
Bemiddelingsvergoeding	642.996 -	681.435 -
Netto verkoopopbrengst	42.223.372	44.747.595
Vergoeding beheerder	0 -	564.704 -
Beschikbaar	42.223.372	44.182.891
Oorspronkelijke fondsinvestering	42.312.500	42.312.500
Resultaat voor participanten	-89.128	1.870.391
Per participatie	-98	2.067
Verkoopresultaat per participatie in %	-0,8%	16,5%
Verkoopresultaat per participatie per jaar in %	-0,1%	1,7%
Gemiddelde rendementen		
Gemiddeld exploitatierendement	9,1%	9,1%
verkoopresultaat per jaar	-0,1%	1,7%
	9,0%	10,7%
Het exploitatierendement is gebaseerd op het gemiddeld rendement per participatie voor belastingen		
Uitbetaling per participatie		
Beschikbaar	42.223.372	44.182.891
Aflossing lening	28.055.000	28.055.000
Beschikbaar voor uitkering	14.168.372	16.127.891

Bij de berekening van het rendement aan de hand van scenario 2 zijn we ervan uitgegaan dat de Portefeuille aan het einde van de looptijd wordt verkocht tegen een Kapitalisatiefactor van 15,6. Bij deze factor is rekening gehouden met de neerwaartse aanpassing van de BTW-compensatie in het tiende jaar. Deze factor drukt de waarde van de Portefeuille uit in een veelvoud van de bruto jaarhuur. Bij aankoop is de Portefeuille vrij op naam verkregen op basis van een bruto aanvangsrendement van 6,0%. Omgerekend bedraagt de Kapitalisatiefactor bij aankoop afgerond 15,6 kosten koper. In het geval van scenario 2 wordt een verkoopwinst gerealiseerd van € 2..067 per participatie. Bij een iets voorzichtiger benadering van 14,7 keer de jaar-

huur is het verkoopresultaat € 89 negatief per participatie. Dit is weergegeven als scenario 1. Met de slotuitkering worden de overige vorderingen en schulden van dat moment verrekend.

De beslissing om mee te doen in de CV zou u kunnen baseren op de verwachting van de exploitatie van de Portefeuille. De weergegeven verkoopscenario's zijn slechts een hulpmiddel. Het is echter goed mogelijk een break-even berekening te maken. Deze berekening geeft aan welke verkoopprijs voor het vastgoed gerealiseerd moet worden om de Financiering geheel af te lossen en de volledige inleg aan de participanten te restitueren.

De oorspronkelijke inleg van de participanten participanten is			11.312.500
			39.367.500
De verkoopkosten bedragen van de verkoopopbrengst	1,50%		599.505
De benodigde verkoopopbrengst voor een break even resultaat			**39.967.005**
De geprognosticeerde bruto jaarhuur bedraagt in	2017		2.912.117
Bij die huur is een kapitalisatiefactor nodig voor break even in	2017		13,7
De kapitalisatiefactor bij aanvang is			15,7
De kapitalisatiefactor kan afnemen met			-2,0
Break-even huur bij kapitalisatiefactor		15,7	2.541.902
De huur bij het begin bedraagt			2.447.541
De benodigde huurstijging in tien jaar is			**94.361**
De benodigde indexatie per jaar in tien jaar is			**0,4%**
Rendement bij break-even scenario			
Totaal uitgekeerde cashflow per participatie			8.457
Terugbetaling inleg			12.500
Totaal ontvangen in 2016			20.957
Rendement			6,8%

De hypothecaie financiering is na aflossing in	2017		28.055.000
Hiervan in Zwitserse Franken	50%		14.027.500
aangekocht tegen een koers van	1,6525	CHF	23.180.444
Zwitserse frank sterker geworden met	12%		1,45
Benodigde euro's om Zwitserse Franken te kopen			15.994.869
Resterende Eurolening			14.027.500
			30.022.369
inleg participanten			11.312.500
			41.334.869
Bij die huur is een kapitalisatiefactor nodig voor break even in	2017		14,2

Uit bovenstaande Break-even analyse blijkt dat om de volledige inleg van de participanten volledig terug te kunnen betalen:

- er een verkoopprijs gerealiseerd moet worden die tenminste overeenkomt met een kapitalisatiefactor van 13,7 maal de huur (kosten koper) terwijl deze bij aankoop 15,7 bedraagt. Hierbij zijn we uitgegaan van een geprognosticeerde jaarhuur in 2017 van € 2.912.117. Dit betekent dat de kapitalisatiefactor met 2,0 kan dalen mits de geprognosticeerde jaarhuur wordt gerealiseerd. De geprognosticeerde jaarhuur is berekend door de aanvangshuur met 2% te indexeren;
- een jaarhuur van € 2.541.902 gerealiseerd dient te worden als wij van dezelfde kapitalisatiefactor uitgaan als bij aankoop. Dit betekent weer dat de huur met 0,4% per jaar dient te stijgen gedurende de beschouwingsperiode terwijl de kapitalisatiefactor dezelfde blijft;

- er een verkoopprijs gerealiseerd moet worden die tenminste overeenkomt met een kapitalisatiefactor van 14.2 maal de huur (kosten koper) om bij een koersstijging van de Zwitserse frank van 12.3% break-even te blijven.

In het break-even scenario ontvangt u als participant uw inleg aan het einde van de beschouwingsperiode terug. Daarnaast hebt u de jaarlijkse uitkering ontvangen.

Opmerking: alle bedragen in euro's. Bovenstaande prognose is gebaseerd op een aantal onzekerheden. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig.

6 Fiscale aspecten

Op ons verzoek is dit hoofdstuk opgesteld door Ernst & Young Belastingadviseurs
Hierna volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van de CV evenals van de Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de participaties welke worden gehouden door binnenlandse belastingplichtigen, een en ander onder de huidige fiscale wetgeving en ons bekende jurisprudentie.

Dit globale overzicht is niet bedoeld om te worden beschouwd als een uitputtende uitwerking van de fiscale gevolgen voor de CV en haar participanten.
Wij raden u daarom aan ter beoordeling van uw eigen individuele situatie uw eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

Belastingpositie van de CV
In de overeenkomst AEFIDES Vastgoed XII CV (*zie bijlage A*) is bepaald dat participanten slechts mogen toe- en uittreden dan wel zich laten vervangen als alle participanten schriftelijk hierin toestemmen. Een en ander geldt niet bij vererving of verkrijging als legaat. Door deze bepalingen is er sprake van een zogenaamde besloten CV. Als gevolg hiervan wordt de CV aangemerkt als fiscaal transparant. Daarmee is zij niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De staatssecretaris heeft aangegeven in het besluit van 11 januari 2007 dat elke wijziging in de onderlinge verhouding tussen de vennoten toestemming van alle vennoten vereist.
Op grond van hetzelfde besluit van de staatssecretaris behoeft de toestemming niet (meer) actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of een vervanging aan alle vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd door één van de participanten, mag ervan worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle participtanten afzonderlijk schriftelijke toestemming is gevraagd. Volgens de wet hoeft er geen toestemming te worden verleend voor toetreding of vervanging van participanten als gevolg van vererving en legaat. Indien deze voorwaarde niet strikt wordt nageleefd, zal de CV niet meer worden beschouwd als een transparant lichaam en is er sprake – aldus de staatssecretaris – van een zogenoemde open CV. Deze open CV is, in tegenstelling tot een besloten CV, zelfstandig vennootschapsbelastingplichtig.

Verder staat er een civielrechtelijke wetswijziging op de rol over de rechtspersoonlijkheid van een commanditaire vennootschap. Het wetsvoorstel is inmiddels in behandeling bij de Eerste Kamer. Verwacht wordt dat de invoering per 1 januari 2008 plaats vindt. Deze wetswijziging heeft geen gevolgen voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Voor de overdrachtsbelasting vindt er een ingrijpende wijziging plaats. De verkrijging van de participaties in besloten beleggingsfondsen is na de invoering van het wetsvoorstel belast.

Omzetbelasting (BTW)

De CV wordt voor de BTW als ondernemer aangemerkt. Ter zake van de verhuur van Inspiratis kan niet worden geopteerd voor een BTW-belaste verhuur. De verhuur hiervan is vrijgesteld van BTW. De verhuur van de parkeerruimte is belast met BTW. De CV kan daarom de BTW op de kosten van de aankoop en de overige kosten alleen als voorbelasting in aftrek brengen voorzover deze betrekking heeft op de parkeerruimte. Dit geldt ook voor de onderhoudskosten en voor andere kosten zoals de structureringsfee die door de initiatiefnemer aan de CV in rekening wordt gebracht.

Over de aan- en verkoopkosten van de participaties is in beginsel geen BTW verschuldigd.

Overdrachtsbelasting
De juridische gerechtigdheid van de Portefeuille wordt ter titel van bewaring geleverd aan de Stichting en de economische eigendom aan de CV. Bij de aankoop van het pand is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Bij de verkoop van de CV participaties door de participanten is de fiscus in het algemeen van mening dat de koper van de participaties overdrachtsbelasting is verschuldigd. De overdrachtsbelasting is dan verschuldigd over de waarde van het deel van het gebouw dat aan de betreffende participatie kan worden toegerekend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de Financiering. Op 15 oktober 2004 is echter door de Hoge Raad (BNB 2005/52) uitspraak gedaan in een zaak over de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting bij de overdracht van participaties in vastgoedfondsen. De uitspraak luidt, samengevat, dat als de verkrijger van de participaties een belang heeft van minder dan 33,33%, dan is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Na invoering van de hiervoor genoemde wetswijziging per 1 januari 2008 kan hierop geen beroep meer worden gedaan. De verkrijging na 1 januari 2008 van participaties in besloten beleggingsfondsen is belast met overdrachtsbelasting.

Bij eventuele verkoop van participaties is het verstandig de eigen adviseur te raadplegen om de gevolgen te kunnen beoordelen.

Inkomstenbelasting
Voor in Nederland woonachtige participanten geldt in principe de forfaitaire rendementsheffing van box III. Als participant wordt u dan jaarlijks, ongeacht het rendement van de participatie, belast voor een forfaitair rendement van 4% over de gemiddelde waarde van de participatie in het betreffende jaar. Op deze gemiddelde waarde mag de gemiddelde waarde van de met de participatie samenhangende leningen in mindering worden gebracht. Over het saldo bent u 30% inkomstenbelasting verschuldigd. Heffing in 2007 zal plaatsvinden voor zover het heffingsvrije vermogen van € 20.014 (€ 40.028 voor echtgenoten) wordt overschreden.

Indien de participatie tot het ondernemingsvermogen wordt gerekend, zal de participatie onderhevig zijn aan het regime dat op de onderneming van toepassing is. Is er sprake van bij-

voorbeeld een eenmanszaak of een vennootschap onder firma, dan zal de participatie bij participanten in box I in de heffing van de inkomstenbelasting worden betrokken, alwaar een progressief tarief geldt tot maximaal 52%. De regels van goedkoopmansgebruik zijn dan van toepassing op de wijze van afschrijving en aftrek van kosten. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat vanaf 1 januari 2007 afschrijving op onroerende zaken beperkt is. Op gebouwen kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogenaamde bodemwaarde. De bodemwaarde voor beleggingsvastgoed is gelijk aan de WOZ-waarde van het vastgoed. Voor eigen gebruik bedraagt de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de participatie, zijn dan voor de participanten aftrekbaar. Eventuele uit de participatie voortvloeiende verliezen zijn voor de participanten aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering.

Vennootschapsbelasting
Een positief exploitatieresultaat van in Nederland gevestigde participanten, niet zijnde een fiscale beleggingsinstelling, die aan de heffing van de Nederlandse vennootschapsbelasting zijn onderworpen, wordt in 2007 als volgt belast:

- de winst tot € 25.000 wordt belast tegen 20%;
- de winst tussen € 25.000 en € 60.000 wordt belast tegen 23,5%;
- de winst boven € 60.000 wordt belast tegen een tarief van 25,5%.
- De rechtspersoon dient het belastbare resultaat uit de participatie te berekenen met inachtneming van goed koopmansgebruik.
- Hierbij komen in beginsel de afschrijvingen op het vastgoed en in het eerste jaar de eenmalige fondskosten ten laste van het fiscale resultaat. Zoals hiervoor reeds opgemerkt is in verband met invoering van de ‘Wet werken aan winst’ per 1 januari 2007 de mogelijkheid om op vastgoed af te schrijven beperkt. Vanaf 2007 kan op gebouwen niet verder worden afgeschreven dan tot de zogenaamde bodemwaarde. De bodemwaarde voor beleggingsvastgoed is gelijk aan de WOZ-waarde van het vastgoed. Voor eigen gebruik bedraagt de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.

Een eventueel negatief resultaat uit een participatie in enig jaar waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed door de CV alsmede een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de participatie, is voor de rechtspersoon aftrekbaar.

Invulinstructie
Als participant ontvangt u een invulinstructie voor uw belastingaangifte.

7 Juridische structuur en opzet

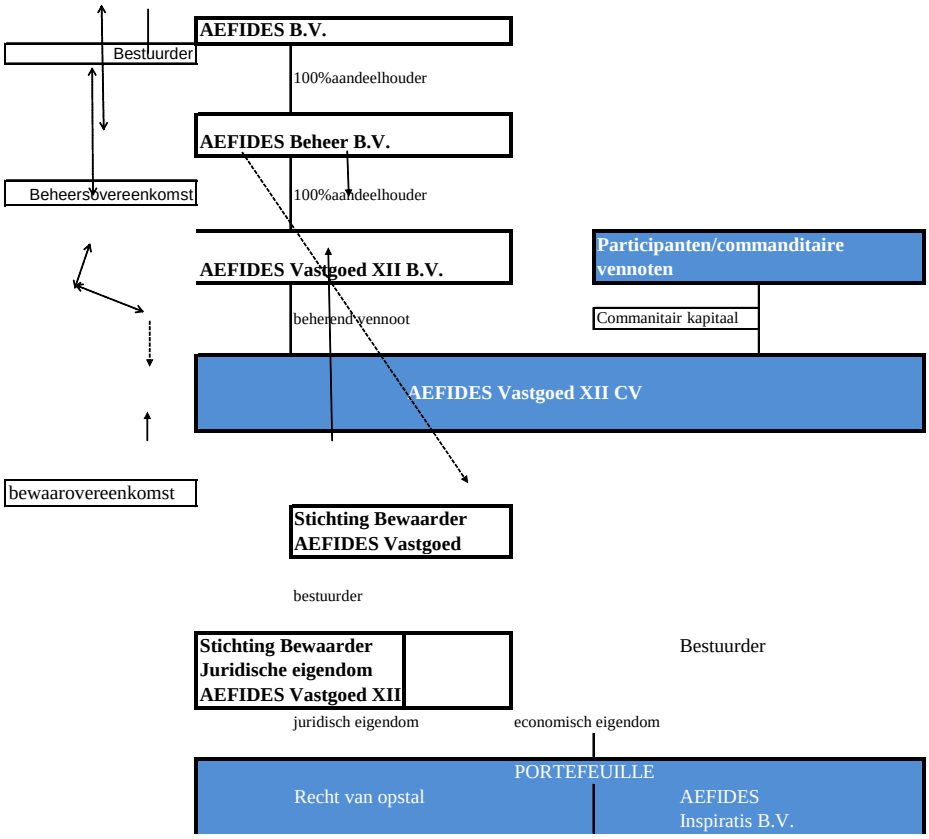
Inleiding
Als juridische structuur voor dit besloten vastgoedfonds is gekozen voor een Commanditaire Vennootschap (‘CV’). Dat is een contractueel overeengekomen samenwerkingsverband tussen een Beherend vennoot en één of meer commanditaire vennoten. De CV wordt zo spoedig mogelijk na voldoende aanmeldingen tot participatie aangegaan. De CV is statutair te Leeuwarden gevestigd en feitelijk in Groningen.

De keus voor een CV is ingegeven door de beperking van de aansprakelijkheid van de participanten tot de inleg en het realiseren van fiscale transparantie. Dit laatste heeft als voordeel dat de resultaten rechtstreeks aan de participanten worden toegerekend.

Een commanditaire vennoot is in beginsel niet verder voor de schulden van de CV aansprakelijk dan tot het bedrag dat hij heeft ingebracht. Om dit veilig te stellen zal de commanditaire vennoot zich aan een aantal wettelijke voorwaarden moeten houden, zoals het naar buiten gedragen als Beherend vennoot. De commanditaire vennoot deelt in de resultaten maar is voor verliezen slechts aansprakelijk tot het bedrag van zijn ingebrachte commanditaire kapitaal. De vennoten (participanten) zijn naar rato van hun kapitaalinbreng gerechtigd in de resultaten en de (stille) reserves van de CV.

AEFIDES Vastgoed XII CV is een initiatief van AEFIDES Beheer B.V. en is opgericht naar Nederlands recht. Aan het beleggen in een vastgoed CV zijn risico's verbonden. Wij adviseren u dan ook kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus.

De juridische structuur van AEFIDES Vastgoed XII CV



Opzet

De CV wordt zo spoedig mogelijk na intekening door de participanten opgericht. Deze CV houdt kantoor aan de Oude Boteringestraat 69 te Groningen.

Het management van de Portefeuille, het voorbereiden van het beleid met betrekking tot de Portefeuille, en het voeren van cashmanagement zullen voor de CV worden uitgevoerd door de Beherend vennoot. De activa worden in bewaring gegeven bij de onafhankelijke Bewaarder. Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed. De Bewaarder is bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Het doel van de Stichting is erop toe te zien dat de procedures rond de aankoop en het beheer van het vastgoedobject zorgvuldig worden uitgevoerd en dat de voor de exploitatie benodigde middelen goed worden beheerd.

Het bestuur van de Beherend vennoot wordt gevormd door AEFIDES B.V. De Beheerder is beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

De Beheerder heeft Ernst & Young gevraagd een onderzoek in te stellen naar de prognoses zoals opgenomen in dit Prospectus en hiervan een onderzoeksrapport op te stellen. Het rapport is opgenomen bij hoofdstuk 8.1.

De onderlinge verhoudingen en de daarmee samenhangende rechten en verplichtingen tussen de CV en de Bewaarder enerzijds, en de CV en de Beheerder anderzijds, worden vastgelegd in een 'Beheerovereenkomst' (*zie bijlage D*) en een 'Bewaarovereenkomst' (*zie bijlage E).*

Als zich mogelijkheden voordoen de Portefeuille tegen een aantrekkelijke prijs te verkopen, zal de Beheerder een voorstel doen aan de participanten. Als de vergadering van de participanten hiermee instemt, zal de Portefeuille worden verkocht. De activa van de CV kunnen alleen worden vervreemd door de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk.

AEFIDES Vastgoed XII CV
In de beleggingsstructuur staat de CV centraal. De doelstelling van de CV is, zoals genoemd in artikel 3 van de statuten, aankoop, exploitatie en verkoop van de Portefeuille. De CV is een samenwerkingsverband tussen een aantal natuurlijke en/of rechtspersonen met als doel het beleggen in vastgoed.

De afspraken tussen de participanten in de CV zijn vastgelegd in de CV-overeenkomst. Ze kunnen worden gewijzigd op voorstel van de Beheerder en Bewaarder samen.

De volledige tekst is opgenomen in bijlage A.

Het is het streven dat 905 participaties worden geplaatst. Elke participatie heeft een omvang van € 12.500.

Een participatie is de eenheid waarin de mate van gerechtigdheid en verschuldigdheid van iedere participant in het vermogen van de CV wordt uitgedrukt. De participaties luiden op naam, en worden vastgelegd in een register dat wordt bijgehouden door de Beheerder. Iedere participant heeft voor iedere participatie die hij heeft één stem. Er zijn geen andere stemrechten toegekend. Het is toegestaan dat u als participant meerdere participaties verwerft. Het aantal participanten kan daarom kleiner zijn dan het aantal participaties. De Beheerder wijst de participaties toe en is gerechtigd zonder opgaaf van redenen een participant te weigeren of minder participaties toe te wijzen.

Het vermogen van de CV wordt in belangrijke mate gevormd door de waarde van de Portefeuille. De participanten delen naar evenredigheid van het aantal participaties in het vermogen van de CV en zijn niet aansprakelijk voor eventuele tekorten.

De juridische eigendom van de Portefeuille zal worden geleverd en in bewaring worden gegeven bij de Stichting. De CV wordt vertegenwoordigd door de Beherend vennoot, AEFIDES Vastgoed XII B.V.

Toezicht
De CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wet op het financieel toezicht.
Het Prospectus is ter goedkeuring aan de Autoriteit Financiele Markten voorgelegd en op 11 december 2007 is goedkeuring verkregen.

Beheerder
AEFIDES Beheer B.V., opgericht op 24 november 2005, treedt op als Beheerder in de zin van artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht. Zij heeft hiertoe een vergunning van de AFM verkregen. Haar werkzaamheden bestaan uit het initiëren en beheren van vastgoed CV's en het aanbieden van participaties hierin.

De taken en bevoegdheden van de Beheerder worden vastgelegd in een Beheerovereenkomst en omvatten onder meer:

- het beheren van het vastgoedobject;
- het sluiten van nieuwe en het wijzigen c.q. verlengen van bestaande huurovereenkomsten;
- het opstellen van de begroting voor de exploitatie van de Portefeuille;
- het voeren van de administratie van de stichting en van de CV;
- het voorbereiden van het exploitatie- en verkoopbeleid van de vastgoedportefeuille en het uitvoeren van de besluiten die door de CV zijn genomen;
- het opmaken van de jaarrekening van de CV.

De overige werkzaamheden die door de Beheerder worden uitgevoerd zijn:
- het verzorgen van de verslaggeving aan de participanten van financiële resultaten en relevante gebeurtenissen met betrekking tot de portefeuille;
- het uitnodigen van de participanten voor de jaarvergadering en eventuele tussentijdse vergaderingen;
- het agenderen van de jaarlijkse vergadering van participanten;
- het toelichten van de jaarrekening tijdens de vergadering van participanten;
- het verstrekken van een invulinstructie voor de belastingaangiften;
- het per kwartaal uitkeren van de winst aan de participanten;
- het overleg voeren met het bestuur van de bewaarder.

De Beheerder dient de uitgangspunten zoals vastgelegd in de beheerovereenkomst en de CV-akte in acht te nemen. Tot deze uitgangspunten horen onder meer de voorafgaande toestemming van participanten voor het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, en het aangaan van geldleningen. Voor dat laatste zijn geen grenzen gesteld, evenmin voor de verhouding Eigen Vermogen ten opzichte van Vreemd Vermogen. Ter bescherming van de participanten kan de Beherend vennoot overigens alleen tezamen met de Bewaarder beschikken over de activa van de CV.

Voor een gedetailleerd overzicht van de bevoegdheden van de beheerder verwijzen wij u naar bijlage A en D bij dit prospectus.

AEFIDES B.V. houdt 100% van de aandelen van de Beheerder., waarvan het bestuur wordt gevormd door Jis van der Veen RA FFP en Klaas Hoekstra. Zij zijn directeur van AEFIDES B.V. en de Beheerder en houder van de (gecertificeerde) aandelen van AEFIDES B.V.

Beherend vennoot

AEFIDES Vastgoed XII B.V. treedt op als Beherend vennoot van AEFIDES Vastgoed XII CV. De Beherend vennoot is opgericht op 13 augustus 2007 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Groningen onder nummer 02100071.De Beherend vennoot heeft in de Beheerovereenkomst taken gedelegeerd gekeregen van de Beheerder. Zij zal ook deze taken uitvoeren in het belang van de CV. Voorts vertegenwoordigt de CV de participanten.

De heer Jis van der Veen RA FFP
Na afronding van de middelbare school is Jis van der Veen in 1972 in dienst getreden van de Friesland Bank. Hij heeft gelijktijdig diverse studies opgenomen. Dat resulteerde erin dat hij zich registeraccountant mag noemen. Hij heeft diverse functies bekleed; vanaf 1991 als directeur van het Fries Trustkantoor, een dochteronderneming van Friesland Bank. Vanuit deze functie heeft Jis van der Veen aan de wieg gestaan van zes vastgoedmaatschappen en een aantal beleggingsfondsen. In 2002 is Jis van der Veen gestart met AEFIDES B.V. Onder zijn leiding is AEFIDES B.V. - en later de Beheerder - uitgegroeid tot een vooraanstaande aanbieder van vastgoedfondsen in Nederland. Daarnaast is Jis van der Veen verantwoordelijk geweest voor de snelle groei van de AEFIDES vastgoedfondsen.

Jis van der Veen is tevens bestuurder en (mede) aandeelhouder van Slingerhaan B.V. te Leeuwarden (KvK 01094796) en Kalendarium B.V. te Leeuwarden (KvK 010975460). Hij was een van de bestuurders van Bouwbedrijven Beheer Midden B.V. te Leeuwarden, dat is gefailleerd. (KvK 01098088). Dit faillissement is intussen beëindigd. Verder heeft hij een aantal bestuurlijke functies op maatschappelijk gebied. Zo is hij commissaris van een woningcorporatie.

De heer Klaas Hoekstra
Klaas Hoekstra heeft een gevarieerde loopbaan bij diverse grootbanken, waarbij hij ruim tien jaar ervaring heeft opgedaan bij gespecialiseerde vastgoedbanken op het gebied van vastgoed en de financiering hiervan. Vanuit die achtergrond heeft hij aan de makelaarsopleiding gedoceerd. Per 2004 is Klaas Hoekstra opgenomen in de directie van AEFIDES B.V. en AEFIDES Beheer B.V.

Klaas Hoekstra is tevens bestuurder en (mede)aandeelhouder van Anculare B.V. te Zwaagwesteinde (KvK 01095675), Credion Groningen B.V. te Groningen (KvK 0276730), Skarsterhuys BV te Joure (KvK 01101632) en Kalendarium te Leeuwarden (KvK 010975460). De laatste vijf jaar is hij bovendien bestuurder geweest van Terra Tica B.V. te Zwaagwesteinde (KvK 01094019).

Bewaarder
De Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed treedt op als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.. Zij is onafhankelijk en vormt het bestuur van de Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII die de activa van de CV bewaart. De bewaarder treedt uitsluitend op in het belang van de participanten. Tussen de Bewaarder en de CV zal een bewaarovereenkomst worden gesloten, waaruit de taken en verplichtingen blijken.

De taken van de Bewaarder bestaan uit het houden van het juridisch eigendom van de Portefeuille, het ontvangen van stortingen door participanten, het betalen van de aankoopprijs en de daarbij komende kosten van de Portefeuille, het incasseren van de huur- en verkoopopbrengsten en het doen van uitkeringen aan de participanten. Statutair is de stichting gevestigd in Leeuwarden. Zij is

op 25 november 2005 opgericht en onder nummer 01111108 ingeschreven in het Stichtingenregister van
de Kamer van Koophandel te Leeuwarden, en houdt kantoor aan de Oude Boteringestraat 69 te Groningen.

De Stichting wordt vertegenwoordigd door een uit twee leden bestaand bestuur, te weten de heer mr. W.J.H. Alderse Baas, voormalig advocaat en procureur, woonachtig in Joure, en de heer J.S. Zoethout FB, belastingadviseur, met als woonplaats Stiens.

AEFIDES Inspiratis B.V.
AEFIDES Inspiratis B.V. is opgericht 15 december 1998, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24289140. AEFIDES Vastgoed XII CV zal alle gewone aandelen in AEFDIES Inspiratis B.V. houden en de Beherend vennoot zal als enig bestuurder optreden.

Verslaglegging
Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening en jaarverslag opgemaakt en aan de participanten toegestuurd met een uitnodiging voor de jaarlijkse participantenvergadering. De jaarrekening wordt door de door het bestuur aangewezen accountant, Ernst & Young, voorzien van een verklaring omtrent getrouwheid. Het boekjaar van de CV is gelijk aan het kalenderjaar.

De halfjaarcijfers worden uiterlijk twee maanden na afloop van het halfjaar aan de participanten verstuurd.

In de regel worden participanten per kwartaal door een (nieuws)brief geïnformeerd over de kwartaaluitkering en relevante ontwikkelingen. Indien deze uitkering niet gedaan kan worden omdat u als participant geen adres- of rekeningnummerwijziging heeft doorgegeven, vervalt het recht op de uitkering na de wettelijke termijn van vijf jaar.

Voor 1 december van elk jaar stelt de Beheerder van de CV een begroting op voor het komende jaar. Deze wordt, na bespreking met de bewaarder, toegestuurd aan de participanten.

Aangezien de CV nog moet worden opgericht, kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekeningen of andere financiële informatie.

In de voorgaande twaalf maanden zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) aanhangig gemaakt of ingeleid die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de CV en/of de groep waarvan de CV deel uitmaakt.

Waardering
In de jaarrekening zal de vastgoedportefeuille worden gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Vervreemding van participaties
Tussentijdse verkoop van participaties door een participant is alleen mogelijk met toestemming van alle vennoten, zoals nader geregeld in artikel 7 van de CV-overeenkomst *(zie bijlage A).* Bij overlijden van een participant hebben de erfgenamen het recht de participatie in de CV voort te zetten. Zij zijn dan op dezelfde wijze gerechtigd in de CV als voorheen de erflater. Als de erfgenamen geen gebruik van dit recht willen maken, wordt de deelname geacht te zijn beëindigd. De erfgenamen zullen dan binnen zes maanden na het overlijden van de participant een uitkering ontvangen. Deze is gelijk aan de fiscale waarde van de participaties zoals bepaald aan de hand van de jaarrekening en vermeld in de laatste fiscale brief, verminderd met 15,0%. Normaliter neemt de waarde van de overige participaties hierdoor toe.

De uitkering zal gefinancierd worden door een inhouding op het aan de overige participanten toekomende uit te keren bedrag. Als het aan de erfgenamen toekomende bedrag niet kan worden uitgekeerd wegens niet toereikende middelen, zal de uitkering uitgesteld worden totdat hiervoor in de CV wel voldoende middelen aanwezig zijn. Voor de verdere regeling verwijzen we u naar artikel 7 van de CV-overeenkomst *(zie bijlage A).*

Vergaderingen van participanten
Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering van participanten gehouden. Hiervoor worden de participanten tenminste vijftien dagen voor de vergadering schriftelijk uitgenodigd. Op verzoek van de Beheerder of één of meer participanten die tenminste 10% van het aantal participanten vertegenwoordigen, kunnen eveneens vergaderingen worden gehouden.

Jurisdictie
Op dit prospectus is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus is alleen in de Nederlandse taal beschikbaar. Er bestaat een Nederlandse Corporate Governance Code. Deze is echter niet van toepassing op de CV nu deze niet beursgenoteerd is.

Inzage informatie
De in dit Prospectus genoemde taxatierapporten, overeenkomsten en andere informatie, evenals de, in de toekomst uit te brengen, jaarrekeningen en halfjaarberichten, liggen voor participanten ter inzage bij de Beheerder.

8 Overige informatie

8.1 Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden
Wij hebben de in dit Prospectus in hoofdstuk 5 Financiële aspecten opgenomen prognoses van AEFIDES Vastgoed XII CV te Groningen over de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2017 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd

(opgenomen in hoofdstuk 5), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Aefides Vastgoed XII B.V. (beherend vennoot van Aefides Vastgoed XII C.V.). Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden
Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van AEFIDES Vastgoed XII B.V. en de initiatiefnemer AEFIDES Beheer B.V., het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.
Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, zoals vermeld in hoofdstuk 5 resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel
In het Prospectus zijn twee prognoses opgenomen: een prognose exploitatierendement en cashflow in hoofdstuk 5.4 en een prognose verkoop in hoofdstuk 5.5.

Met betrekking tot de prognose exploitatierendement en cashflow is ons, op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Met betrekking tot de prognose verkooprendement concluderen wij dat wij ons geen oordeel kunnen vormen over het feit of de gehanteerde veronderstellingen een redelijke basis vormen voor de prognose. Dit wordt veroorzaakt doordat voor de lange termijn waarop de prognose betrekking heeft (verkoop van de onroerend goed portefeuille in 2017) de veronderstellingen gebaseerd zijn op te veel onzekere factoren, die elk hun invloed hebben op de waarde van het onroerend goed. Hierdoor is het voor de Beheerder moeilijk een betrouwbare verkoopprognose te geven, en voor ons daardoor niet mogelijk een verantwoord oordeel te vormen.

Naar ons oordeel zijn beide prognoses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, zoals vermeld in hoofdstuk 5, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

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

Groningen, 8 oktober 2007

Ernst & Young Accountants
namens deze

w.g. drs P.J.T.A. van Kleef RA

8.2 Accountantsverklaring

Opdracht en verantwoordelijkheden
Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus van Aefides Vastgoed XII C.V. uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 5 oktober 2007 van Aefides Vastgoed XII C.V. te Groningen 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.

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.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beherend vennoot van Aefides Vastgoed XII C.V. (Aefides Vastgoed XII B.V.) 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.

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, voor zover redelijkerwijs mogelijk, getoetst of het prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

Conclusie
Op grond van onze werkzaamheden en het gestelde in de paragraaf 'Opdracht en verantwoordelijkheden' komen wij tot de conclusie dat het prospectus naar onze mening 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.

Groningen, * 2007

Ernst & Young Accountants
namens deze

w.g. drs. P.J.T.A. van Kleef R.A.

8.3 Verklaring belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 6 'Fiscale aspecten' van dit prospectus beoordeeld. Vooraf zij opgemerkt, dat het door ons beoordeelde hoofdstuk 6 niet beoogt een oordeel te geven over commerciële risico's die zijn verbonden aan het participeren als commanditaire vennoot in een commanditaire vennootschap.

Voor zover ons redelijkerwijs bekend, zijn de in hoofdstuk 6 weergegeven fiscale aspecten (overdrachtsbelasting, omzetbelasting, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting) met betrekking tot AEFIDES Vastgoed XII CV en de resultaten uit deze CV in overeenstemming

met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen. Hoofdstuk 6 is gebaseerd op de thans geldende fiscale wetgeving en de tot op heden gepubliceerde rechtspraak en beoogt slechts een algemeen kader te schetsen. Aangezien de fiscale gevolgen van een participatie in AEFIDES Vastgoed XII CV per participant kunnen verschillen, raden wij participanten ten zeerste aan hun individuele fiscale positie door de eigen adviseur te laten beoordelen.

Leeuwarden, 10 december 2007

Ernst & Young Belastingadviseurs
namens deze

mr L. Wallinga

8.4 Verklaring AEFIDES Beheer B.V.

Dit prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van AEFIDES Beheer B.V. te Groningen zij is daarmee tevens verantwoordelijk voor de informatie die daarin is opgenomen. Hoofdstuk 3.1 (DTZ Zadelhoff Research); het hoofdstuk 6, 8.1, 8.2, 8.3 (Ernst & Young Accountants en Ernst & Young Belastingadviseurs) en bijlage H (DTZ Zadelhoff) zijn afkomstig van anderen dan de Beheerder. Voor zover de Beheerder had kunnen weten zijn de gegevens in de door de Beheerder samengestelde hoofdstukken in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen. De van derden afkomstige informatie is correct weergegeven en voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De betrokken

deskundigen hebben ingestemd met de opname van de door hen verstrekte informatie en/of verklaringen in dit prospectus.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om bovengenoemde te garanderen en voor zover de beheerder bekend, zijn per de datum van publicatie van het prospectus, de in dit prospectus opgenomen gegevens in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de melding de strekking van dit prospectus zou wijzigen. Er hebben geen ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, anders dan gebeurtenissen en ontwikkelingen die voortkomen uit de normale bedrijfsvoering, plaatsgevonden.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Onder meer, maar niet uitsluitend in de Verenigde Staten van Amerika, Canada en het Verenigd Koninkrijk worden beperkingen gesteld aan de aanbieding en verkoop van participaties en aan de verstrekking en verspreiding van dit Prospectus. Beleggers die in het bezit komen van dit Prospectus wordt verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van zodanige beperking.

Ten aanzien van de bestuurders van de Beheerder en de Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed zijn er:

- geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven;
- geen bijzonderheden over eventuele faillissementen, surseances of liquidaties waarbij zij betrokken zijn;
- geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij deel van hebben uitgemaakt.

Geen van de bestuurders is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudend orgaan van een uitgevende instelling.

Er zijn in de periode twaalf maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus naar weten van de Beheerder geen rechtzaken of arbitrages aanhangig welke een invloed van betekenis kunnen hebben op de financiële positie of rentabiliteit van de CV. Tevens heeft in de twaalf maanden voorafgaand aan de datum van het Prospectus naar weten van de Beheerder geen overheidsingrijpen voorgedaan dat zulks een invloed zou kunnen hebben.

Van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens AEFIDES Beheer B.V. van de bestuurders van de beheerder en de bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten is geen sprake. Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs- en leidinggevende organen en de uitgevende instelling of dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De Beheerder, de Bewaarder, de Beherend vennoot, Jis van der Veen en Klaas Hoekstra verklaren dat er geen sprake is van enigerlei potentiële belangenconflicten tussen de op hen rustende plichten jegens de CV en hun eigen belangen en/of andere plichten. Er zijn geen regelin-

gen getroffen om potentiële conflicten aan te pakken. Voor de Beheerder geldt dat de verschillende vastgoed CV's onderling geen transacties doen en uit dien hoofde geen belangenconflicten kunnen ontstaan.

De Beheerder en de Bewaarder beschikken ten minste over het in de Wft vereiste minimum vermogen van € 225.000 respectievelijk € 112.500. In de groep waartoe de Beheerder behoort, hebben geen wijzigingen van betekenis plaatsgevonden in de financiële of handelspositie na het einde van het laatste boekjaar waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd.

AEFIDES BV is ten behoeve van de CV contractuele verplichtingen aangegaan om het Recht van opstal kopen en de daarvoor bedongen prijs te betalen. Het economisch eigendom zal worden ingebracht in de CV. Het juridisch eigendom zal worden gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Bewaarder ontvangen de vergoedingen zoals die zijn toegelicht in hoofdstuk 5 'Financiële Aspecten'. De beheer- en bewaarovereenkomst eindigen bij vereffening van het vermogen van de CV. De CV heeft het recht tot voortijdige opzegging van de overeenkomsten indien de Beheerder respectievelijk de Bewaarder ernstig tekort schiet in haar taken.

Groningen, 10 december 2007
directie AEFIDES Beheer B.V.

K. Hoekstra
J. van der Veen RA FFP

9 Deelname in AEFIDES Vastgoed XII CV

Geïnteresseerden kunnen zich door middel van het bijgevoegde formulier 'Verklaring van Deelname in AEFIDES Vastgoed XII CV' aanmelden bij de Beheerder. Door ondertekening van dit formulier verleent u als belegger onherroepelijk volmacht tot het toetreden tot AEFIDES Vastgoed XII CV en verplicht u zich in beginsel tot betaling van bedrag dat op grond van het het aantal participatie(s) waarop is ingeschreven verschuldigd is.. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit prospectus en sluit wanneer op 905 participaties is ingeschreven.

Toewijzing
De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de verklaring van deelname. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

De Beheerder zal zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling doen aan alle inschrijvers van het aantal aan hen toegewezen participaties. De inschrijvers ontvangen een betalingsverzoek en verplichten zich zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de datum genoemd in het betalingsverzoek, de eigen inleg te storten op de rekening van de Stichting. Is de betaling ontvangen na oprichting van de CV, dan zal het rendement naar rato worden toegerekend. Met de ondertekende verklaring van deelname geeft u hiervoor toestemming en verklaart u zich akkoord met de inhoud van de overeenkomsten die als bijlage in het prospectus zijn opgenomen.

Niet doorgaan van de CV
Als niet uiterlijk op 31 januari 2007 80% van het aantal te plaatsen participaties is ingeschreven, houdt de Beheerder zich het recht voor de plaatsing van de participaties niet door te laten gaan. Van een dergelijk besluit worden de inschrijvers zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld. Bij een plaatsing tussen de 80% en 100% vindt er overleg plaats met de inschrijvers. De beslissing hieromtrent wordt genomen met een gewone meerderheid van stemmen. Bij het staken van stemmen beslist de Beheerder.

Tevens kan de Beheerder beslissen de plaatsing van de participaties niet door te laten gaan indien zich onverhoopt omstandigheden mochten voordoen die de oprichting van de CV bemoeilijken. De door inschrijvers gedane inleg zal in dat geval volledig worden teruggestort.

10 Overzicht geplaatste vastgoedfondsen

RENDEMENTSBEREKENING PER : 31-12-2006

Naam fonds	oprichting	Inbreng participanten	Fonds Investering	Geprognosticeerd rendement t/m 2006	Gerealiseerd rendement t/m 2006
AEFIDES Vastgoed I CV	mei-03	1.500.000	4.500.000	13,9%	14,3%
AEFIDES Vastgoed II CV *	jun-03	1.025.000	3.025.000	8,5%	12,2%
AEFIDES Vastgoed III CV	jun-04	1.100.000	3.100.000	9,4%	12,2%
AEFIDES Vastgoed IV CV	jan-05	2.550.000	8.518.000	9,9%	10,9%
AEFIDES Vastgoed V CV	feb-05	1.600.000	5.595.000	10,9%	14,0%
AEFIDES Vastgoed VI CV	dec-05	4.637.500	13.137.500	9,7%	11,9%
AEFIDES Vastgoed VII CV	jun-06	3.900.000	11.650.000	8,2%	7,6%
AEFIDES Vastgoed VIII CV	mrt-06	1.025.000	4.025.000	7,6%	6,6%
AEFIDES Vastgoed IX CV	dec-06	4.000.000	12.800.000	nnb***	nnb***
AEFIDES Vastgoed X CV	feb-07	3.450.000	11.650.000	nnb***	nnb***
Totaal **		**24.787.500**	**78.000.500**	**9,8%**	**11,2%**

* Het onroerend goed van AEFIDES Vastgoed II CV is in 2006 verkocht, de CV is derhalve beëindigd.
** Het totaal rendement betreft het rekenkundige gemiddelde.
*** In verband met de korte looptijd van deze CV is dit nog niet bekend

11 Definities

Aanvangsrendement
Dit is de jaarhuur gerelateerd aan de koopprijs. Het aanvangsrendement is als volgt te berekenen: jaarhuur gedeeld door de koopsom maal 100%.

AFM
De Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend aan de Vijzelgracht 50 te Amsterdam, is onder andere toezichthouder inzake de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Beheerovereenkomst
In deze overeenkomst tussen AEFIDES Beheer B.V. en de CV zijn de taken en bevoegdheden van AEFIDES Vastgoed XII B.V. vastgelegd. *(zie bijlage D).*

Beheerder
AEFIDES Beheer B.V., gevestigd te Groningen aan de Oude Boteringestraat 69 is beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht en vormt het bestuur van AEFIDES Vastgoed XII B.V.

Beherend vennoot
Met de dagelijkse leiding is AEFIDES Vastgoed XII B.V. belast, gevestigd te Groningen aan de Oude Boteringestraat 69 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02100071.

Bewaarder
De Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed. Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII houdt het juridisch eigendom van de Portefeuille. Het bestuur hiervan wordt gevormd door Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed, zij is Bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Bewaarovereenkomst
In deze overeenkomst tussen de Stichting XII en de CV zijn de taken en bevoegdheden van Stichting Bewaarder Juridisch Eigendom AEFIDES Vastgoed XII vastgelegd *(zie bijlage E).*

Break-even verkoopresultaat
Dit is de minimale verkoopopbrengst van de portefeuille om de participanten hun inleg te kunnen restitueren.

Bruto verkoopopbrengst
Dit is de koopprijs - voor aftrek van bemiddelingsvergoeding en (mogelijke) verschuldigde beheervergoeding - die bij verkoop door de CV ontvangen zal worden.

BV
AEFIDES Inspiratis B.V., statutair gevestigd te Ridderkerk, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24289140.

Commanditaire vennoot of participant
Ook wel stille vennoot genaamd. Dit is degene die na inschrijving op één of meer participaties geld ter beschikking stelt aan het commanditair kapitaal van de CV. In dit verband wordt de commanditaire vennoot ook wel participant genoemd.

Commanditair Kapitaal
Ofwel het door de participanten bijeen gebrachte kapitaal.

Commodity
Een commodity is een beleggingsklasse en heeft oorspronkelijk betrekking op grondstoffen en bulkgoederen. De prijs komt door vraag en aanbod op de markt tot stand.

CV
AEFIDES Vastgoed XII C, de commanditaire vennootschap die een samenwerkingsverband tussen de Beherend Vennoot en de participanten, aangegaan ten behoeve van de in dit Prospectus omschreven activiteiten.

CV-overeenkomst
Deze notariële akte betreft het aangaan van de CV-overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de participanten *(zie bijlage A).*

DTZ Zadelhoff
Een internationale organisatie van makelaars en taxateurs van bedrijfsmatig vastgoed.

Emissie
De uitgifte van 905 participaties ad € 12.500 in het vermogen van de CV.

EURIBOR
Dit is de afkorting van Euro Interbank Offered Rate, de rente die de ene bank in het Euro gebied aan de andere bank doorberekend voor leningen van een bepaalde looptijd.

Exploitatiekosten
Alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van de exploitatie van de Portefeuille en die ten laste van de CV komen.

Exploitatierendement of direct rendement
Dit is het saldo dat ontstaat door op de baten (zoals huur) de betaalde rente, onderhoudskosten, onroerende zaak belasting, heffingen, verzekeringspremies, beheerkosten en overige kosten in mindering te brengen.

FB
Federatie Belastingconsulent.

FFP
Federatie Financieel Planner.

Financier
SNS Property Finance, gevestigd te Hoevelaken, Westerdorpstraat 66.

Financiering
De Hypothecaire lening en de Lening tezamen.

Hypothecaire lening
Geldlening van de Financier aan de BV ad EUR 7.280.000, waarvoor het Perceel en de te ontvangen huurpenningen terzake als zekerheid worden gesteld.

Indirect rendement of verkoopresultaat
Dit is het resultaat dat behaald wordt bij verkoop van de Portefeuille, na aftrek van verkoopkosten.

Initiatiefnemer
AEFIDES Beheer B.V.

Inspiratis
Kantoorgebouw Inspiratis, gelegen aan de Dynamostraat te Rotterdam.

Kapitalisatiefactor
De waarde van vastgoed wordt aangegeven door de jaarhuuropbrengsten te vermenigvuldigen met de kapitalisatiefactor. In formule: koopprijs van het vastgoed = kapitalisatiefactor X jaarhuur.

Lening
Dit is de door de Financier aan de CV verstrekte lening ad EUR 23.720.000 ter financiering van verkrijging van de het Recht van opstal, waarvoor het Recht van opstal en de te ontvangen huurpenningen terzake zals zekerheid worden gesteld.

Leverage of hefboomwerking
De mate van vreemd vermogen in verhouding tot het totale vermogen. Door wijziging in de verhouding wijzigt het rendement op het eigen vermogen.

Libor
London Interbank Offered Rate. Het meest gebruikte referentietarief in de internationale geldmarkt. Zie ook Euribor.

Netto-verkoopopbrengst
Verkoopprijs verminderd met de bemiddelingskosten.

Participatie

Een participatie is een deelneming in het vermogen van AEFIDES Vastgoed XII CV door middel van een storting van € 12.500 of een veelvoud hiervan.

Perceel
De grond, gelegen aan de Batterijstraat Batterijpad en Dynamostraat te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie I, de nummers 1066, 518 en 547 gedeeltelijk .

Portefeuille
Het Recht van Opstal op het Perceel en de aandelen in AEFIDES Inspiratis B.V.

Prospectus
Dit is het informatiememorandum van <datum> voor de aanbieding van 905 participaties in het vermogen van de CV.

RA
Registeraccountant.

Recht van opstal
Het Recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het Perceel. Het Recht van opstal omvat Inspiratis en de bijbehorende parkeergelegenheid.

Stichting
Stichting Bewaarder Juridische eigendom AEFIDES Vastgoed XII

Structureringsfee
Dit is de vergoeding voor het structureren, het aankopen van de Portefeuille en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het voorzien in de afnameverplichting van de Portefeuille.

Swap
Een transactie op de internationale financiële markten, waarbij de rente of de valuta van de ene soort wordt geruild tegen de rente of valuta van een andere soort. Bij een renteswap wordt vaak de ene looptijd van de rente (bijvoorbeeld kort) tegen de andere looptijd (lang) geruild.

Totale aankoopprijs
Hiervoor wordt de aankoop- of verkrijgingsprijs vermeerderd met de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, het notariële honorarium en het kadastraal recht.

Uitgevende instelling
AEFIDES Vastgoed XII CV.

Verkoper

Maasbouw Onroerend Goed 2 B B.V. dochtervennootschap van Beheer, Projectontwikkeling & Advies Middenholland gevestigd te Ridderkerk.

Wft
Wet op het financieel toezicht.

12 Namen en adressen

Beheerder/initiatiefnemer	**AEFIDES Beheer B.V.** Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599 fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl Kvk: te Groningen nr: 02090961 www.aefides.nl
Beherend vennoot	AEFIDES Vastgoed XII B.V. Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599 fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl Kvk:te Groningen nr: 01112529
Eigenaar Perceel	*AEFIDES Inspiratis B.V.* Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599 fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl KvK : Rotterdam 24289140
Uitgevende instelling	AEFIDES Vastgoed XII CV Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599 fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl KvK te Groningen nr 02095749
Houder juridisch eigendom	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom AEFIDES Vastgoed XII Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599 fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl Kvk: te Leeuwarden nr: 1113984
Bewaarder in de zin van de wet	Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed Oude Boteringestraat 69 Postbus 605 9700 AP Groningen telefoon 050 - 3677599

	fax 050 - 3677590 e-mail info@aefides.nl Kvk: te Leeuwarden nr: 01111108
Financier	SNS Property Finance B.V. Westerdorpsstraat 66 Postbus 16 3870 DA Hoevelaken
Notariële adviezen	Adema Gast Wierda Notarissen Sophialaan 1A Postbus 75 8900 AB Leeuwarden
Juridische adviezen	Spigthoff Apollolaan 151 Postbus 75546 1070 AM Amsterdam
Fiscale adviezen	Ernst & Young Belastingadviseurs Van der Nootstraat 2 Postbus 727 8901 BM Leeuwarden
Accountant	Ernst & Young Accountants Van der Nootstraat 2 Postbus 727 8901 BM Leeuwarden Lid van het NIVRA
Taxatie vastgoed	DTZ Zadelhoff v.o.f. Ubbo Emmiussingel 2 Postbus 869 9700 AW Groningen telefoon 050 3141232 fax 050 3185160 e-mail groningen@dtz.nl Kvk: te Amsterdam nr: 33174864 Opgericht 31 december 1983

Kerngegevens AEFIDES VASTGOED XII CV

Handelsnaam	AEFIDES Vastgoed XII CV
Juridische structuur	commanditaire vennootschap
Vennoten	905 participanten
Participatiewaarde	€ 12.500
Betaling	ineens
Eigen Vermogen	€ 11.312.500 (participaties)
Vreemd Vermogen	€ 31.000.000 (Hypothecaire financiering en Lening)
Fondsinvestering	€ 42.312.500
Exploitatierendement	9,1% gemiddeld geprognosticeerd per jaar vóór belastingen.[5]

[5] De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De geprognosticeerde rendementen hebben betrekking op een beschouwingsperiode van tien jaar. Lees het prospectus zorgvuldig door.