

Prospectus

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

29 juli 2013

Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	2
2. Risicofactoren	10
2.1. Leegstand- en huurderisico.....	10
2.2. Markt- /Restwaarderisico.....	11
2.3. Financiering- en renterisico	12
2.4. Liquiditeit / verhandelbaarheid	13
2.5. Spreidingsrisico.....	14
2.6. Onderhoud- en schaderisico.....	14
2.7. Directierisico.....	15
2.8. Illiquiditeit van het vastgoed en de certificaten	15
2.9. Milieurisico's	15
2.10. Politiek / wetgevingsrisico.....	16
2.11. Fiscaal risico	16
2.12. Exit fee risico	17
3. Definities.....	18
4. De belegging (het vastgoed)	21
4.1. Beschrijving locatie en object.....	21
4.2. Huurder Esprit.....	22
4.3. Techniek en milieu.....	23
5. De investering en rendementsprognose	24
5.1. Toelichting investering	24
5.2. Uitgangspunten rendementsprognose	26
5.3. Toelichting inkomsten en kosten	28
5.4. Alternatieve rendementsscenario's.....	31
5.5. Bepaling intrinsieke waarde.....	31
6. Beleggen in vastgoed	32
6.1. Beleggen in winkels in Nederland	32
6.2. Actuele situatie detailhandel in Nederland	32
6.3. Winkelmarktrapport Amsterdam	32
6.4. Object- en gebiedsanalyse Colliers	34
7. Structuur van de belegging	35
7.1. Juridische structuur	35
7.2. Het fonds & historische financiële informatie.....	36
7.3. Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds.....	43
7.4. Directie.....	45
7.5. Vastgoedbeheerder.....	47
8. Fiscale aspecten	48
8.1. Vennootschapsbelasting fonds.....	48
8.2. BTW.....	50
8.3. Certificaathouders	50
8.4. Vennootschapsbelasting certificaathouders	51
8.5. Erf- en schenkbelasting.....	51
8.6. Dividendbelasting	52
8.7. Overdrachtsbelasting.....	52
8.8. Invulinstructie belastingaangifte	52
9. Deelname en toetreding	54
10. Mededelingen van de directie en overige gegevens	56
10.1. Verantwoordelijkheid prospectus	56

10.2. Naamswijzigingen.....	56
10.3. Overige fondsen	56
10.4. Belangen van de directie in het fonds	56
10.5. Klachtenprocedure	56
10.6. Informatieverstrekking.....	57
10.7. Taxateur en taxatiemethodieken	57
10.8. Belasting	58
10.9. Mededeling inzake rechtszaken, arbitrage etc.	58
11. Algemene gegevens	59
12. Overzicht bijlagen:.....	61

Prospectus

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

Kernpunten van de belegging:

- Nieuwbouw winkel op stationslocatie in Amsterdam
- Langjarig (tot oktober 2020) verhuurd aan internationale modeketen Esprit
- Het Arenagebied is een populair winkel- en uitgaansgebied
- Zeer goede bereikbaarheid o.a. door ligging tegenover NS-/metrostation
- Uitgebreide parkeermogelijkheden
- Ontwikkelaar (verkoper) houdt een belang in het fonds van tenminste 15%
- Beoogde looptijd belegging bedraagt tot 1 oktober 2016
- Gemiddeld verwacht direct rendement van 8,8%* per jaar, uitkering per kwartaal
- Gemiddeld verwacht totaalrendement van 13,6%* per jaar
- Minimale deelname € 10.000 (exclusief 2% emissiekosten)

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

1. Samenvatting

Deze samenvatting heeft een vorm en inhoud die verplicht is gesteld door de AFM. De onderwerpen zijn in tabellen ingedeeld, de informatieverplichtingen worden aangeduid met “elementen” als voorgeschreven in een publicatieblad van de Europese Unie. Deze samenvatting bevat alle elementen die vereist zijn om op te nemen voor de effecten en uitgevende instelling van dit fonds.

Bepaalde elementen zijn niet van toepassing en niet vereist om genoemd te worden, waardoor de nummering van de elementen hiaten heeft.

Afdeling A — Inleiding en waarschuwingen		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
A.1	Waarschuwing	Dit element bevat de volgende waarschuwing: – Deze samenvatting van de inhoud van het prospectus geeft een aantal belangrijke karakteristieke kenmerken weer van de investeringspropositie. Deze samenvatting dient gelezen te worden als een inleiding op het prospectus. De samenvatting is vanwege haar aard niet volledig. – Iedere beslissing om deel te nemen in het fonds dient gebaseerd te zijn op bestudering door de belegger van alle hoofdstukken en bijlagen van dit prospectus. Dit prospectus is geen beleggingsadvies. Een besluit om deel te nemen wordt door de belegger zelf genomen en hij is daar ook zelf voor verantwoordelijk. De initiatiefnemer adviseert elke belegger zijn of haar eigen adviseur(s) te raadplegen om een weloverwogen besluit te nemen. – Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus eventueel zelf te dragen. – Het bestuur van het fonds (Heeneman & Partners fondsmanagement BV) kan alleen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in certificaten te beleggen.
A.2	Gebruik van Financiële intermediairs	Dit is niet van toepassing.
Afdeling B — Uitgevende instelling en eventuele garant		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
B.1	Officiële/ handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de (aandelen) uitgevende instelling is Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV (het fonds).
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm van het fonds, wetgeving waaronder het fonds werkt en land van oprichting	– Het fonds is opgericht en gevestigd te Naarden (Nederland) met kantooradres Gooimeer 12, 1411 DE in Naarden. Postadres is Postbus 5824, 1410 GA in Naarden. Het fonds heeft als rechtsvorm de Besloten Vennootschap (BV) en valt onder het Nederlands recht. – Op het prospectus is slechts het Nederlands recht van toepassing. De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het

		prospectus. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan het prospectus ontlelen tot het moment van deelname. Slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen en aanbevelingen worden in het prospectus vermeld om beleggers te helpen, maar vormen nimmer een garantie voor het door het fonds te behalen rendement. – Het prospectus is geen aanbod van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod.
B.3	Activiteiten, producten en diensten van het fonds	Statutair heeft het fonds als activiteit ‘Het uitoefenen van het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde te verkrijgen en te behouden de status van fiscale beleggingsinstelling’. Het beleggingsbeleid is te beleggen in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187, thans gehuurd en geëxploiteerd door Esprit. Het fonds zal slechts in dit object beleggen. Hiervoor geeft het fonds deelnemingsrechten uit.
B.4a	Belangrijkste tendensen en sectoren	De detailhandel in Nederland heeft last van de economische laagconjunctuur. De CBS Monitor detailhandel geeft een beeld van de detailhandel in Nederland. Het vierde kwartaal van 2012 gaf wederom een omzetkrimp te zien, namelijk een 2% lagere omzet dan een jaar eerder. Belangrijkste reden hiervan was de omzetafname in de non-food branche. Met name de winkels in de woninginrichtingartikelen en de doe-het-zelfartikelen hadden het zwaar.
B.5	Beschrijving van de Groep	<pre> graph TD FH[F. Heeneman - 100%] --> FHB[F. Heeneman Beheer BV] JE[J.A. Emmens - 100%] --> ZB[Zeta Beheer BV] FHB -- 50% --> UIMB[United International Management BV (Trustkantoor)] ZB -- 50% --> UIMB FHB -- 50% --> HPM[fondsmangement BV] UIMB --> SAAP[Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort] HPM --> SAAP SAAP --> AA[Winkelfonds BV] HPM --> AA AA --> V[Vastgoed (Esprit winkel)] V -- Hypothecaire lening --> FGH[FGH Bank] </pre> Legenda — Aandeelhouderschap → Beheerovereenkomst → Hypothecaire lening → Eigendom vastgoed
B.6	Houders van belangen en stemrechten	Voor zover de directie daarvan op de hoogte is, zijn belangrijke aandeelhouders, leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen niet voornemens in te schrijven op de aanbieding. Noch is bekend of iemand voornemens is voor meer dan 5% deel te nemen. Beleggers zullen deelnemen in het fonds als houders van certificaten (certificaten van aandelen). De aandelen in het fonds worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds. Er is geen sprake van verschillende stemrechten t.a.v. de certificaten. Er zijn,

		voor zover de directie daarvan op de hoogte is, geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van het fonds bezitten dat krachtens de wet moet worden aangemeld. Dit voor zover deze personen geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen. Heeneman & Partners BV bezit 29 certificaten. Deze entiteit heeft dezelfde aandeelhouders als die van Heeneman & Partners fondsmanagement BV.																																																																																							
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het fonds is al actief. De activiteiten van het fonds en haar voorgangers zijn over de periode 2008 – 2010 beperkt uit financieel oogpunt gezien en in relatie tot de jaren 2011 - heden. Het eigen vermogen en het balanstotaal bewoog over de periode 2008 – 2010 tussen de € 18.000 en € 17.000. In maart 2011 is de positie (de winkelunit) in het fonds gekomen. Hiermee nam ook het balanstotaal significant toe. Op 1 december 2012 is in het kader van de financiële herstructurering en herplaatsing van aandelenkapitaal het maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal vergroot waarbij aandeelhoudersleningen zijn omgezet in aandelenkapitaal. Ultimo december 2012 bedroeg het balanstotaal van het fonds volgens de gecontroleerde jaarrekening 2012 € 9,8 miljoen (2011: € 8,1 miljoen) bij een eigen vermogen van € 3,4 miljoen (2011: € 15.000). Het resultaat na belastingen over boekjaar 2012 bedroeg € 206.712 negatief (2011: € 2.861 negatief). Het verlies over 2012 is hoofdzakelijk veroorzaakt door een directievergoeding van € 500.374, die door de directie (gezamenlijk gevoerd door BAM en Ballast Nedam) tot 1 december 2012 in rekening is gebracht. De kerncijfers staan hieronder in een tabel opgenomen. <table><tr><th colspan="11">AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV</th></tr><tr><th rowspan="2">KERNCIJFERS 2008 - 2012</th><th colspan="2">2008</th><th colspan="2">2009</th><th colspan="2">2010</th><th colspan="2">2011</th><th colspan="2">2012</th></tr><tr><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th></tr><tr><td>Totaal activa</td><td>18</td><td>100%</td><td>18</td><td>100%</td><td>18</td><td>100%</td><td>8.187</td><td>100%</td><td>9.778</td><td>100%</td></tr><tr><td>Eigen vermogen</td><td>18</td><td>100%</td><td>18</td><td>100%</td><td>17</td><td>94%</td><td>87</td><td>1%</td><td>3.423</td><td>35%</td></tr><tr><td>Schulden aan participanten</td><td>-</td><td>0%</td><td>-</td><td>0%</td><td>-</td><td>0%</td><td>7.888</td><td>81%</td><td>1.654</td><td>17%</td></tr><tr><td>Vreemd vermogen</td><td>-</td><td>0%</td><td>-</td><td>0%</td><td>1</td><td>6%</td><td>212</td><td>2%</td><td>4.701</td><td>48%</td></tr><tr><td>Totaal passiva</td><td>18</td><td>100%</td><td>18</td><td>100%</td><td>18</td><td>100%</td><td>8.187</td><td>84%</td><td>9.778</td><td>100%</td></tr></table> In april 2013 is er voor het eerst (interim) dividend uitgekeerd. De uitkering ging over het eerste kwartaal van 2013 en betrof 8,4% (teruggerekend op jaarbasis). Tot aan dit moment was er over de afgelopen boekjaren geen dividend uitgekeerd door het fonds (niet in contanten en niet in de vorm van stockdividend).	AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV											KERNCIJFERS 2008 - 2012	2008		2009		2010		2011		2012		In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	Totaal activa	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	100%	9.778	100%	Eigen vermogen	18	100%	18	100%	17	94%	87	1%	3.423	35%	Schulden aan participanten	-	0%	-	0%	-	0%	7.888	81%	1.654	17%	Vreemd vermogen	-	0%	-	0%	1	6%	212	2%	4.701	48%	Totaal passiva	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	84%	9.778	100%
AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV																																																																																									
KERNCIJFERS 2008 - 2012	2008		2009		2010		2011		2012																																																																																
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %																																																																															
Totaal activa	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	100%	9.778	100%																																																																															
Eigen vermogen	18	100%	18	100%	17	94%	87	1%	3.423	35%																																																																															
Schulden aan participanten	-	0%	-	0%	-	0%	7.888	81%	1.654	17%																																																																															
Vreemd vermogen	-	0%	-	0%	1	6%	212	2%	4.701	48%																																																																															
Totaal passiva	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	84%	9.778	100%																																																																															
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing. De werkelijke financiële positie en resultaten van het Fonds zijn bekend en opgenomen in (bijlagen van) het prospectus.																																																																																							
B.9	Winstprognose en ramingen	Onderstaande cijfers betreffen de belangrijkste schattingen en dienen in samenhang met de volledige paragraaf in het prospectus te worden gezien.																																																																																							

		<u>Rendementsprognose</u>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4 ¹
		Huurinkomsten ²	632.600	646.800	661.400	336.900
		Exploitatielasten	34.800	35.600	36.400	18.500
		Vastgoedbeheervergoeding	25.300	25.900	26.500	13.500
		Directievergoeding	38.000	38.800	39.700	20.200
		Jaarlijkse fondskosten	20.900	21.300	21.800	11.100
		Rentekosten ³	179.100	177.300	175.500	86.900
		Totale kosten	298.100	298.900	299.900	150.200
		Resultaat	334.500	347.900	361.500	186.700
		<i>Direct rendement voor aflossing</i>	9,6%	9,9%	10,3%	10,7%
		<i>Aflossing</i>	45.000	45.000	45.000	22.500
		Cash flow	289.500	302.900	316.500	164.200
		Cash flow per deelname € 10.000	830	870	900	470
		<i>Direct rendement na aflossing *</i>	8,3%	8,7%	9,0%	9,4%
		Netto verkoopopbrengst 4				4.094.600
		Netto verkoopopbrengst per deelname € 10.000				11.700
		Het verwachte gemiddelde uitkeerbare rendement bedraagt circa 8,8% per jaar (naar verwachting vier keer per jaar een uitkering). Het verwachte gemiddelde totaalrendement bedraagt 13,6% op jaarbasis inclusief een bescheiden verwachte waardeinstijging van het vastgoed over de beoogde beleggingshorizon tot 1 oktober 2016.				
B.10	Voorbehoud afgifte verklaring	Op de jaarrekening 2008 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de in de winst- en verliesrekening 2009 ter vergelijking opgenomen bedragen niet gecontroleerd. Bij de jaarrekening 2009, 2010, 2011 en 2012 zijn goedkeurende controleverklaringen verstrekt.				
B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal is naar het oordeel van de Directie toereikend om voor tenminste de eerste 12 maanden vanaf de datum van het prospectus aan de verplichtingen te voldoen.				
B.31	Informatie over de uitgevende instelling van de onderliggende aandelen	Wij verwijzen naar de nummers B.1 t/m. B.7, B.9, B.10 en D.4.				
B.32	Uitgevende instelling van de certificaten van aandelen	De aandelen in het fonds worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds, waartegenover de Stichting certificaten uitgeeft. De Stichting heeft haar zetel in Naarden en valt onder Nederlands recht. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door United International Management BV.				
B.33	Overige informatie-verplichtingen	Wij verwijzen naar de nummers B.1, B.2, B.5 t/m. B.10, C.3 en C.7 en D2.				
B.34	Beleggingsdoelstelling en beleid	De beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid zijn te beleggen in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187, thans gehuurd en geëxploiteerd door Esprit. Het fonds zal slechts in dit object beleggen.				
B.35	Grenswaarden leningen	In de hypothecaire leningsvoorwaarden is een Loan To Value convenant opgenomen. Dit houdt in dat, in geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, het (resterend) bedrag der lening hoger is dan 70% van de vastgoedwaarde, het fonds aanvullende aflossingen verschuldigd is, bovenop de reguliere aflossing ad 1% per jaar.				
B.36	Regelgevend toezicht	Het fonds is een beleggingsinstelling zijnde een beleggingsmaatschappij in de				

		zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft). Uit dien hoofde valt het fonds samen met de beheerder onder toezicht van AFM en DNB.
B.37	Profiel belegger	Het fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, uit oogpunt van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed.
B.38	Meer dan 20% van de bruto activa geconcentreerd belegd	Het door de Certificaathouders ingelegde vermogen is belegd in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. Deze maatschappij belegt op haar beurt in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187. Het fonds belegt daarmee in één vastgoedobject met één huurder en kent derhalve geen spreiding over meerdere vastgoedobjecten of huurders (concentratie/spreidingsrisico). Er worden geen nieuwe (certificaten van) aandelen uitgegeven. Bij verkoop/overdracht van certificaten komt de eventuele verkoopopbrengst ten goede aan de verkopende partij.
B.39	Meer dan 40% van de bruto activa belegd in derde(n)	Niet van toepassing, het fonds belegt uitsluitend in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187 en niet in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De volgende belangrijkste partijen verlenen diensten aan het fonds tegen de volgende vergoedingen: – De directie/initiatiefnemer. De directie brengt op jaarbasis een directievergoeding van 6% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening. – De Vastgoedbeheerder. Het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door de Vastgoedbeheerder (het technisch vastgoedbeheer is uitbesteed). De Vastgoedbeheerder brengt een vergoeding van 4% op jaarbasis in rekening over de theoretische bruto jaarhuur. Bij verkoop van het vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een vergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van het vastgoed kosten koper. – Bij verkoop van het vastgoed ontvangt de directie een additionele directievergoeding (performance fee) voor zover de beleggers gedurende de beoogde looptijd tot 1 oktober 2016 een gemiddeld totaalrendement van 10,0% per jaar hebben gerealiseerd. De additionele directievergoeding bedraagt 25% over het meerdere rendement boven de 10,0%. In de rendementsprognose bedraagt de verwachte additionele directievergoeding € 148.030.
B.41	Toezichtrechtelijke positie beheerder	De AFM heeft de beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement BV een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond hiervan is het de beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het fonds. De bestuurders van de beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. De beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB.
B.42	Intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde zal halfjaarlijks worden bepaald op basis van o.a. de jaarlijkse taxatie van het vastgoed. De intrinsieke waarde wordt in het halfjaarbericht en jaarverslag medegedeeld aan de certificaathouders.
B.43	Paraplustructuur	Niet van toepassing. Het fonds belegt uitsluitend in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187 en niet in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.44	Aanvang werkzaamheden	Het fonds is al actief waardoor er historische financiële informatie beschikbaar is.
B.45	Beleggingsportefeuille	De beleggingsportefeuille van het fonds bestaat uit de belegging in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187.

B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De indicatie van de meest recente intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31 december 2012 ca. € 9.781.
Afdeling C — Effecten		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
C.1	Type en categorie effecten	De certificaten zijn certificaten van aandelen in het kapitaal van het fonds en zijn tevens effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft. De certificaten luiden op naam.
C.2	Munteenheid effecten	De certificaten en de onderliggende aandelen in het fonds luiden in euro/€.
C.3	Aantal aandelen/certificaten	Het geplaatste aandelenkapitaal van het fonds bestaat uit 350 (certificaten van) aandelen, waarvan er maximaal 290 worden herplaatst tegen een prijs van € 10.000 per Certificaat (te vermeerderen met 2% emissiekosten). Het totale geplaatste kapitaal bedraagt € 3.500.000.
C.4	Beschrijving van de aan de certificaten van aandelen verbonden rechten	De Stichting Administratie-kantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds geeft certificaten van aandelen uit op het fonds. De certificaathouder heeft stemrecht op de certificaten; het stemrecht kan niet worden toegekend aan een vruchtgebruiker of pandhouder. Er is geen sprake van verschillende stemrechten.
C.5	Beperkte overdraagbaarheid van certificaten	Aan de overdracht van de certificaten zijn beperkingen gesteld in verband met de fiscale status van het fonds. De toestemming van de directie van het fonds is vereist voor het overdragen van een certificaat en er zijn belangrijke beperkingen aangaande de verhandelbaarheid. Beleggers dienen zich dan ook te realiseren dat er risico's zijn verbonden aan deze beperkingen inzake de verhandelbaarheid en dat zij hun certificaten mogelijk langer moeten aanhouden dan is voorzien. De certificaten zijn verhandelbaar in de zin van de Wft.
C.6	Geen beursnotering	De aandelen in het fonds en de certificaten zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	Dividendbeleid	De winst wordt binnen 8 maanden na afsluiting van het boekjaar als dividend uitgekeerd aan de aandeelhouder, Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, welke deze (onder inhouding van dividend belasting) overmaakt aan de certificaathouders. De directie kan besluiten tot tussentijdse interim-dividend-uitkeringen. De directie is voornemens vier maal per jaar een (interim)dividenduitkering te doen. Uitkeringen van dividend vinden uitsluitend plaats voor zover wettelijk toegestaan (dat wil zeggen voor zover het fonds beschikt over vrij uitkeerbare reserves).
C.13	Beschrijving van de aan de aandelen verbonden rechten	Als (enige) aandeelhouder van het fonds houdt de Stichting Administratie-kantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds de stemrechten op de aandelen in het fonds, welke zij zelfstandig uitoefent.
C.14	Stemrecht en instructies certificaathouder	Bij iedere vergadering van aandeelhouders worden de certificaathouders in de gelegenheid gesteld om op de aandelen waarvoor hun certificaten zijn uitgegeven hun stem uit te brengen door middel van een stemvolmacht die door de Stichting op verzoek van de certificaathouder wordt verstrekt.
Afdeling D — Risico's		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor het fonds of de sector	Beleggen in de vastgoedsector en/of dit fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder: — daling van de marktwaarde van het vastgoedobject door diverse redenen; — het risico dat de rentekosten van het fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. Het optreden van een of meerdere bovengenoemde risico's dan wel een risico dat hierboven niet staat beschreven, kan een negatieve invloed hebben op de

		waarde van de belegging en investering van de certificaathouder. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn oorspronkelijke deelname (inclusief toetredingskosten).
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Stichting	Als (enige) aandeelhouder van het fonds houdt de Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds de stemrechten op de aandelen in het fonds. Er zijn geen specifieke risico's voor de Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de effecten	Beleggen in dit fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder: – de certificaten zijn beperkt verhandelbaar; – Het fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende zaaklichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In het geval een certificaathouder (al dan niet tezamen met verbonden partij(en)) een belang krijgt van een derde of meer is overdrachtsbelasting verschuldigd, hetgeen de kosten voor deze certificaathouders verhoogt en daarmee het rendement verlaagt. Het optreden van een of meerdere bovengenoemde risico's dan wel een risico dat hierboven niet staat beschreven, kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de belegging en investering van de certificaathouder. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn oorspronkelijke deelname (inclusief toetredingskosten).
D.4	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor het fonds	Beleggen in dit fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder: – het is mogelijk dat huurder Esprit Europe BV niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen; – het fonds belegt in één vastgoedobject met één huurder en kent derhalve geen spreiding over meerdere vastgoedobjecten of huurders.
D.5	Informatie over de certificaten van aandelen	Zie D.3.
Afdeling E — Aanbieding		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
E.1	Netto opbrengsten en kosten uitgifte	Het geplaatste aandelenkapitaal van het fonds bestaat uit 350 (certificaten van) aandelen, waarvan er maximaal 290 worden herplaatst tegen een prijs van € 10.000 per certificaat). Het totale geplaatste kapitaal bedraagt € 3.500.000. Bij de (door)plaatsing van certificaten wordt een eenmalige emissievergoeding in rekening gebracht van 2% over het deelnamebedrag. Deze vergoeding komt ten goede aan Heeneman & Partners fondsmanagement BV.
E.2a	Reden aanbieding	Het fonds is al actief en heeft al aandelen uitgegeven. Het gaat om een herplaatsing van certificaten van aandelen. Reden van de herplaatsing is dat een aantal huidige aandeelhouders hun belang willen verminderen cq. verkopen. Onder andere de ontwikkelaarscombinatie wil haar belang terugbrengen.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Deelname in het fonds is mogelijk voor natuurlijke en rechtspersonen met minimaal 1 certificaat van € 10.000 exclusief 2% emissiekosten. Bij niet tijdige betaling kan de directie de inschrijving geheel of gedeeltelijk annuleren. Het fonds en de directie behouden zich het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving niet te honoreren, plaatsing geheel of gedeeltelijk te staken of uit te stellen.
E.4	Van betekenis zijnde belangen	De initiatiefnemer / beheerder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieding van de certificaten als beschreven in dit prospectus. Dit geldt tevens voor de aan de beheerder gelieerde

		Vastgoedbeheerder, zijnde Heeneman & Partners property management BV.
E.5	Aanbieder en lock-up verplichtingen	De certificaten van aandelen worden aangeboden door de beheerder en hebben betrekking op aandelen in het fonds. Er is geen lock-up overeenkomst van toepassing.
E.6	Verwatering	De uitgifte van de certificaten heeft geen verwatering tot gevolg.
E.7	Geraamde kosten	De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 2% van het bedrag van de deelname.

2. Risicofactoren

De risico's die staan beschreven in dit hoofdstuk betreffen naar inzicht van de directie de (materiële) risico's.

Beleggen is een combinatie van rendement en risico. Dit geldt ook voor beleggen in vastgoed, zoals het beleggen in het fonds. Voor de belegger kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin het fonds wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het fonds en de hoogte van de huurinkomsten een belangrijke invloed op het rendement. De waarde van de belegging kan dalen en stijgen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Verschillende risico's kunnen elkaar versterken en kunnen, mede vanwege de hypothecaire financiering van het fonds, leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg (inclusief emissiekosten). Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief toetredingskosten).

Beleggers worden geacht volledig kennis te nemen van de inhoud van dit prospectus en daarbij naast de kansen op een positief rendement ook de risico's volledig te hebben bestudeerd. Dit wordt door de belegger verklaard door ondertekening van het inschrijfformulier. Een onderdeel van dit prospectus is de beschrijving van de risico's van het beleggen in het fonds. Beleggers dienen hiervan volledig kennis te nemen en een afweging te maken of de risico's passen bij de risico's die zij bereid zijn te nemen. Alle materiële risico die van wezenlijk belang worden geacht voor het beleggen in het fonds worden hierna beschreven. De situatie wordt beschreven voor beleggers die woonachtig zijn in Nederland. Valuta-risico's blijven derhalve buiten beschouwing.

2.1. Leegstand- en huurderisico

De huurovereenkomst tussen het fonds en Esprit eindigt op 1 oktober 2020. Huurder heeft niet de mogelijkheid tussentijds op te zeggen. De looptijd van de belegging kan door omstandigheden (bijvoorbeeld door een besluit van de meerderheid van de algemene vergadering van aandeelhouders, zie par. 2.8) verlengd worden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat bij het eindigen van de huurovereenkomst het fonds nog voort bestaat. Bij het eindigen van de huurovereenkomst kan Esprit Europe BV besluiten de huurovereenkomst niet te verlengen. Dat kan voor het fonds leiden tot huurderiving en/of ertoe leiden dat de waarde van het vastgoed daalt, hetgeen een negatieve invloed heeft op het rendement en de waarde van een certificaat.

Het is mogelijk dat huurder Esprit Europe BV niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen. Indien deze situatie zich voor een korte duur voordoet kan een afwijkend betalingsschema met de huurder worden overeengekomen. Indien nodig kan de bankgarantie worden ingeroepen die door Esprit is verstrekt. Deze bedraagt

€ 213.715 en is op eerste schriftelijk verzoek zonder opgaaft van reden of nader bewijs te voldoen door de bank. In het ergste geval, dat de huurder zijn huurderverplichtingen helemaal niet meer kan nakomen, volgt wellicht surseance van betaling en/of faillissement van de huurder. Bij wanbetaling zal voor het fonds huurderverplichtingen ontstaan die voortduurt tot het moment dat er een nieuwe huurder is gevonden. Daarnaast moeten dan kosten worden gemaakt om een nieuwe huurder te vinden zoals makelaarscourtage, eventuele huurdersincentives (kortingen) en mogelijke niet te verhalen opleveringskosten. Het is mogelijk dat een eventuele nieuwe huurder minder huur betaalt dan onder de vorige huurder het geval was. Bij wanbetaling zal het fonds moeten blijven voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen aangezien er sprake is van gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen. Het gemis aan huurinkomsten zal dan leiden tot een lager dan verwacht rendement. Zie voor meer informatie over de risico's van financiering met vreemd vermogen en de hefboomwerking de paragraaf Financiering- en renterisico.

In zijn algemeenheid geldt dat winkelvastgoed, zoals het fonds bezit, meer waard is indien het volledig is verhuurd. Leegstand zal dan ook een lagere waardering tot gevolg kunnen hebben. In het geval van leegstand is het mogelijk dat het fonds niet aan haar verplichtingen als rente en aflossing kan voldoen. In dat geval is een gedwongen verkoop van het vastgoed door de hypotheekverstrekker of andere schuldeisers niet uit te sluiten. Een andere mogelijkheid is dat van de certificaathouders een aanvullende inleg wordt gevraagd. Certificaathouders kunnen niet worden gedwongen om een aanvullende inleg te doen.

Indien één of meer van genoemde risico's zich voordoet zal dat een negatieve invloed hebben op het rendement van de certificaathouders.

2.2. Markt- /Restwaarderisico

De vastgoedmarkt wordt bepaald door vraag en aanbod. Elk vastgoedsegment heeft zijn eigen marktsituatie en lokale omstandigheden spelen daar tevens een rol in. Gedurende de looptijd van de belegging kunnen marktomstandigheden zich negatief ontwikkelen wat een negatieve invloed heeft op de waarde van vastgoed. Dit is ook bij het vastgoed in het fonds gebeurd zoals blijkt uit het feit dat de waarde in mei 2012 hoger is getaxeerd dan de waarde per december 2012. Bijvoorbeeld door een afnemende vraag naar winkelvastgoed waardoor lagere huurprijzen bij nieuwe verhuren ontstaan of leegstand kan volgen. De marktsituatie wordt vooral beïnvloed door de economische omstandigheden. In een situatie van economische krimp neemt de vraag meestal af en stijgt het aanbod en vice versa. Indien de marktwaarde van het vastgoed daalt, kan dit ertoe leiden dat het door de certificaathouders ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Het restwaarderisico is het risico dat het vastgoed of delen ervan bij verkoop niet de verwachte waarde oplevert. Bij een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders (waarin de certificaathouders bij stemvolmacht hun invloed kunnen uitoefenen) kan de verkoop van het vastgoed worden uitgesteld. Hierdoor kan een

eventueel beter verkoopmoment worden bepaald. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waardoor geen beter verkoopmoment kan worden bepaald of daarop moet worden gewacht en het fonds gedwongen wordt tot verkoop tegen ongunstigere voorwaarden. Dat kan het geval zijn indien na afloop van de hypothecaire financiering het niet mogelijk blijkt om het vastgoed (tegen acceptabele voorwaarden) te herfinancieren danwel te herfinancieren tegen zeer ongunstige voorwaarden. Herfinanciering tegen bijvoorbeeld een hogere rente dan verwacht kan leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Zie voor meer informatie over de risico's van financiering met vreemd vermogen en de hefboomwerking de paragraaf Financiering- en renterisico.

Indien zich bij verkoop een lagere markt- of restwaarde voordoet kan dit leiden tot het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het ingelegde kapitaal door de certificaathouder.

2.3. Financiering- en renterisico

Door te beleggen in vastgoed dat (voor een deel) met vreemd vermogen is gefinancierd wordt door het fonds een financieringsrisico gelopen. Het financieren van de belegging geeft naar verwachting wel een hoger totaalrendement, omdat de rentekosten naar verwachting lager zijn dan het rendement op de belegging. Er is dan sprake van een positieve hefboomwerking op het vreemd vermogen. Als de rentekosten als percentage van het vreemd vermogen onverhoopt hoger zijn dan het rendement op de belegging, is er sprake van een negatieve hefboomwerking, waardoor het rendement voor de verschaffers van het eigen vermogen (de aandeelhouders) daalt omdat zij minder of geen winstuitkering kunnen ontvangen. Er is dan dus sprake van een negatief effect van het vreemd vermogen op het totaalrendement van de belegging. Zie de balans in hoofdstuk 5 voor de wijze van financiering.

Door het gebruik van vreemd vermogen en bij stijging van de rentelasten kunnen er hevigere fluctuaties in de waarde van de certificaten optreden dan wanneer er geen financiering met vreemd vermogen zou zijn. Stijging van de rentelasten zal onder overige gelijkblijvende omstandigheden leiden tot een waardedaling van een certificaat en daarmee tot een lager dan verwacht rendement. Indien het fonds zich niet aan de financieringsvoorwaarden van de bank houdt, kan de lening vervroegd opeisbaar zijn en kan de bank overgaan tot een gedwongen gehele of gedeeltelijke verkoop van het vastgoed of op een andere wijze de terugbetaling van de verstrekte financiering zekerstellen, door bijvoorbeeld aanvullende zekerheden of versnelde aflossing te verlangen. Bij een gedwongen verkoop kan een verkoopresultaat worden gerealiseerd dat onder de marktwaarde ligt, waardoor de certificaten in waarde dalen. In het geval dat de looptijd van de belegging de looptijd van de hypothecaire financiering overschrijdt, ontstaat een herfinancieringsrisico. Zoals beschreven in paragraaf 7.2 is het fonds voor onbepaalde tijd opgericht doch kent een beoogde beleggingstermijn, afhankelijk van een eventueel besluit van de beleggers de belegging te continueren. Zoals hiervoor al toegelicht houdt verlenging

van de looptijd van de belegging een herfinancieringsrisico in. Zie ook het risico beschreven in paragraaf 2.8. De hypotheekverstrekker kan na afloop van de leningsduur besluiten de lening niet te verlengen of te verlengen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een hogere rente. Financiering dient dan op andere wijze aangetrokken te worden of het vastgoed dient verkocht te worden.

Het renterisico bestaat uit het risico dat de rentekosten van het fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. Het vastgoed wordt voor circa 46% van het balanstotaal van het fonds gefinancierd met een hypothecaire lening van € 4.500.000. Per 1 april 2013 is de resterende hoofdsom € 4.477.500. De rente is voor 80% van de oorspronkelijke hoofdsom van € 4.500.000 in oktober 2012 vastgezet voor een middellange looptijd (van 4 jaar) tegen een tarief van nominaal 3,48% per jaar. Het resterende deel van 20% van de oorspronkelijke hoofdsom wordt gefinancierd tegen een variabele rente. Jaarlijks dient 1% op de oorspronkelijke hoofdsom te worden afgelost. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan To Value covenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan 70% van de vastgoedwaarde, het fonds aanvullende aflossingen verschuldigd is, bovenop de reguliere aflossing ad 1% per jaar. Dit kan tot gevolg hebben dat het dividend in enig jaar niet of slechts ten dele in contanten kan worden uitgekeerd, in welk geval de dividenduitkering geheel of gedeeltelijk in stock-dividend zal plaatsvinden.

Indien de vergadering van aandeelhouders (waarin de certificaathouders bij stemvolmacht hun invloed kunnen uitoefenen) besluit tot verlenging van de looptijd van de belegging dient na afloop van de rentevaste periode de rente opnieuw gefixeerd te worden. De rente kan op dat moment hoger zijn. In het ergste geval is de rente dan hoger dan het rendement dat op het vastgoed wordt gerealiseerd. Dit kan dan tot gevolg hebben dat het dividendrendement onder druk komt te staan. De looptijd van de lening bedraagt oorspronkelijk 4 jaar, d.w.z. tot oktober 2016. Indien het vastgoed langer wordt aangehouden, zal de looptijd van de lening dienen te worden verlengd. Het is in dat geval mogelijk dat de bank de lening niet wil verlengen. Dit kan tot gevolg hebben dat de financiering bij een andere bank moet worden aangetrokken of, als dat niet mogelijk blijkt, het vastgoed moet worden verkocht.

2.4. Liquiditeit / verhandelbaarheid

Beleggers in het fonds nemen deel in een fiscaal vriendelijk beleggingsfonds met de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Doordat het fonds kwalificeert als FBI wordt een aantal kwaliteitseisen aan de certificaathouder gesteld die beperkend kunnen werken in geval van een overdracht van certificaten (zie hoofdstuk 7, Fiscale aspecten). Hiermee wordt bedoeld dat als een beoogd koper niet aan deze eisen voldoet de opbrengst van het certificaat na belastingafdracht lager kan zijn. Hierdoor is de groep die interesse heeft in aankoop van een certificaat mogelijk kleiner, hetgeen de verhandelbaarheid voor de certificaathouder kan verkleinen. Ten slotte

is een factor van belang dat een certificaat ondeelbaar is, zodat uitsluitend gehele certificaten kunnen worden verkocht.

De certificaten hebben ten tijde van het schrijven dit prospectus geen notering aan een (door toezichthouders) erkende beurs. Dit beperkt de mogelijkheid om certificaten te kopen dan wel te verkopen. Daarnaast is de toestemming van de beheerder vereist voor een overdracht van certificaten aan een derde en zijn er belangrijke beperkingen met betrekking tot de inkoop van certificaten door het fonds (het fonds is zogezegd closed-end). Verder kan de feitelijke looptijd van het fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van vastgoed tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt. Elke belegger dient het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het fonds en de mogelijk feitelijke beperkingen om certificaten te verkopen en over te dragen aan een derde. Bovenstaande kan tot gevolg hebben dat een belegger langer aan de investering is gebonden verwacht of gewenst.

2.5. Spreidingsrisico

Het fonds belegt in één vastgoedobject met één huurder en kent derhalve geen spreiding over meerdere vastgoedobjecten of huurders. Wij raden beleggers aan om in de eigen beleggingsportefeuille ook andere (vastgoed)beleggingen aan te houden of op te nemen waardoor van een gespreide (vastgoed)beleggingsportefeuille sprake is. Het risico uit zich nu namelijk voor de certificaathouder in het feit dat als er iets gebeurd met het object dit volledig van invloed is op het rendement, zonder dat een deel van het rendement onafhankelijk is van dit specifieke object, zoals bij een portefeuille met meerdere objecten. Hetzelfde geldt voor het feit dat er één huurder is. Het is daarom af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, uit oogpunt van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed.

2.6. Onderhoud- en schaderisico

Elke vorm van vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud. Dit geldt ook voor het onderhoud van de belegging van het fonds. Ten behoeve van het onderhoud van het vastgoed is een meerjaren begroting opgesteld die elk jaar wordt geactualiseerd. Gedurende het jaar zal het onderhoud aan de hand van de begroting worden gepleegd, waarbij de kosten en kwaliteit zeer zorgvuldig zullen worden bewaakt. Het risico bestaat dat onvoorziene onderhoudswerkzaamheden moeten worden verricht waarvan de kosten een negatieve invloed hebben op het rendement.

Het vastgoed is verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor wordt een uitgebreide gebouwenverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm- en waterschade. In geval van schade heeft het

fonds een eigen risico van € 2.500. Schade ten gevolge van natuurrampen, terroristische aanslagen, oorlogen, etc. kunnen niet verzekerd worden en zullen naar verwachting door het fonds zelf moeten worden gedragen. Dit kan leiden tot een waardedaling van het vastgoed en daarmee tot een waardedaling van een certificaat.

2.7. Directierisico

Het risico op verlies van één of meer directeuren, of het faillissement van de directie, kan negatieve gevolgen hebben voor het fonds. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot additionele kosten met betrekking tot vervanging. Het risico bestaat verder dat de directie of andere betrokken partijen (waaronder de Vastgoedbeheerder) onvoldoende presteert of in gebreke blijft. Door bovenstaande kan het beleggingsresultaat nadelig worden beïnvloed, bijvoorbeeld door additionele kosten en claims. Beleggers lopen daardoor het risico op een daling van de waarde van hun certificaat of een mindere stijging van de waarde hun certificaat. Dit kan resulteren in een lager dan vooraf verwacht rendement.

2.8. Illiquiditeit van het vastgoed en de certificaten

De looptijd van de belegging kan door (markt)omstandigheden langer duren dan de beoogde looptijd tot 1 oktober 2016, bijvoorbeeld doordat het vastgoed niet tijdig tegen acceptabele voorwaarden kan worden verkocht. De looptijd van de belegging kan door een besluit van de meerderheid van de algemene vergadering van aandeelhouders (waarin de certificaathouders bij stemvolmacht hun invloed kunnen uitoefenen) verlengd worden. Daarnaast zijn aan de overdracht van de certificaten beperkingen gesteld in verband met de fiscale status van het fonds. De toestemming van de directie van het fonds is vereist voor het overdragen van een certificaat en er zijn bepaalde beperkingen aangaande de verhandelbaarheid, zie voor de beperkte verhandelbaarheid van de certificaten ook paragraaf 7.2. Beleggers dienen zich dan ook te realiseren dat er risico's zijn verbonden aan deze beperkingen inzake de verhandelbaarheid en dat zij hun certificaten mogelijk langer moeten aanhouden dan is voorzien.

2.9. Milieurisico's

Het risico dat een belegger in dit kader loopt is dat de bodem vervuild is of wordt met milieuverontreinigende stoffen. Dit kan ertoe leiden dat maatregelen getroffen dienen te worden om verdere verontreiniging tegen te gaan of de bodem te saneren. Dit kan een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van het vastgoed waarin het fonds belegt. Een slechtere verhuurbaarheid brengt het risico mee dat huuropbrengsten lager zijn dan geschat. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van een certificaat.

Uit een bodem-onderzoekrapportage blijkt dat bodemverontreiniging aanwezig is, maar dat er geen noodzaak bestaat tot sanering voor het huidige gebruik. Notabene: verantwoordelijk voor eventuele toekomstige sanering is de eigenaar van de grond. Het Fonds is geen eigenaar van de grond. De eigenaar zou kunnen proberen deze kosten door te belasten aan het fonds, zonder feitelijke rechtsgrond aangezien het Fonds geen eigenaar is van de grond. Er is dan wel het risico van het maken van kosten voor juridische bijstand door het fonds om zich te verweren tegen mogelijke juridische procedures. Ook dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van een certificaat. Zie verder de paragraaf Techniek en milieu.

2.10. Politiek / wetgevingsrisico

Het risico bestaat dat door politieke besluiten de wet- en regelgeving nadelig verandert. Dit kan zich op lokaal, provinciaal, nationaal of Europees niveau afspelen. Ook kunnen de bevoegde autoriteiten zoals de AFM de uitleg van bestaande regelgeving wijzigen of nieuwe regelgeving of richtlijnen uitgeven. Dit kan leiden tot kostenverhoging voor het fonds, hetgeen kan leiden tot een lager rendement voor de certificaathouder.

2.11. Fiscaal risico

Het fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende zaaklichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In het geval een certificaathouder (al dan niet tezamen met verbonden partij(en)) een belang krijgt van een derde of meer is overdrachtsbelasting verschuldigd, hetgeen de kosten voor deze certificaathouders verhoogt en daarmee het rendement verlaagt.

Om de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) te verkrijgen en te houden wordt door de Belastingdienst een aantal eisen gesteld. Indien niet of niet langer wordt voldaan aan deze eisen is/wordt het fonds normaal belast voor de vennootschapsbelasting. In het geval bijvoorbeeld dat niet wordt voldaan aan de dividend uitdelingsverplichting vervalt de status van FBI met terugwerkende kracht (met als gevolg alsnog heffing over de fiscale winst) tot en met het begin van het jaar waarvan onvoldoende dividend is uitgekeerd. Het verlies c.q. het niet verkrijgen van de status van FBI impliceert tevens dat er een latente vennootschapsbelasting claim blijft of ontstaat over de stille reserves (verschil werkelijke waarde en fiscale boekwaarde) in de onroerende zaak van het fonds. Tot en met het moment waarop de status van FBI wordt verkregen blijft het fonds normaal belast voor de vennootschapsbelasting. Een eventueel positief fiscaal resultaat (inclusief de eventuele winst die ontstaat als gevolg van de verplichte waardering op de werkelijke waarde van de onroerende zaak als gevolg van de beoogde verkrijging van de status van FBI) zal alsdan leiden tot het verschuldigd zijn van vennootschapsbelasting door het fonds. Dit zou een niet voorziene uitgave voor het fonds impliceren en een negatief effect kunnen hebben op het rendement van de certificaathouders.

Het vastgoed stond per 31-12-2012 op de balans gewaardeerd voor een bedrag van € 7.895.000. In verband met de wijziging van de fiscale status van de vennootschap (FBI) bestaat het risico dat de Belastingdienst een andere balanswaarde als grondslag zal nemen voor Belastingheffing. Indien de Belastingdienst een hogere waarde aan het vastgoed toekent dan de door CBRE per 31 december 2012 vastgestelde marktwaarde, zoals die op de balans per ultimo 2012 vermeld staat, dan zou dat er in het ergste geval toe kunnen leiden dat er over het boekjaar 2012 alsnog vennootschapsbelasting verschuldigd is over een gedeelte van het dan door de Belastingdienst vastgestelde herwaarderingsresultaat.

Ten aanzien van de certificaathouders gelden ook eisen (de aandeelhouderseisen) die staan beschreven in hoofdstuk 7 Fiscale aspecten. Bij verandering van de fiscale status van een certificaathouder kan sprake zijn van een verplichte overdracht van de certificaten teneinde de status van de fiscale beleggingsinstelling te behouden. De verandering van fiscale status van een certificaathouder kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer deze extra certificaten verwerft waardoor deze de aandeelhoudersgrenzen voor het FBI-regime overschrijdt. In artikel 15 van de akte van Statutenwijziging Amsterdam Arena Poort Winkelfonds BV staan de overige gevallen beschreven in welke gevallen sprake kan zijn van een verplichte overdracht van de certificaten. Dit artikel spreekt over aandeelhouders. Het is echter onverkort van toepassing op certificaathouders.

In hoofdstuk 7 Fiscale aspecten wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de fiscale aspecten van het fonds.

2.12. Exit fee risico

Bij beëindiging van de vastgoedbeheerovereenkomst vóór afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) heeft de vastgoedbeheerder recht op een exit-fee. De hoogte van deze exit fee wordt op basis van redelijkheid en billijkheid vastgesteld door de vastgoedbeheerder en de directie. Het betalen van een exit fee zal een negatieve invloed hebben op het rendement van het fonds.

3. Definities

Aandeel

Een aandeel op naam in het kapitaal van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. met een nominale waarde van € 1.000.

Aandeelhouder

De houder van één of meer aandelen.

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

De beleggingsinstelling zijnde een beleggingsmaatschappij (het fonds, de belegging of beleggingsinstelling).

Algemene vergadering

De algemene vergadering van aandeelhouders van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

Beheerder

De beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Naarden

Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

De verzekering die is afgesloten t.a.v. van mogelijke kosten indien de directie van het fonds dusdanig aansprakelijk wordt gesteld dat dit kosten met zich meebrengt.

Bijlage

Een bijlage bij het prospectus, die daarvan integraal deel uitmaakt.

Certificeringsvoorwaarden

De voorwaarden waaronder de aandelen in het fonds door de Stichting Administratiekantoor ten titel van beheer worden gehouden en waaronder certificaten worden uitgegeven. De voorwaarden zijn opgenomen in een bijlage van dit prospectus.

Certificaat

Een certificaat van aandeel in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

Certificaathouders

Zij die als belegger deelnemen in het kapitaal van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

Directie

De statutaire directie van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. die wordt gevormd door de beheerder.

Directievergoeding

De jaarlijkse vergoeding voor de directie van het fonds voor de door haar verrichte werkzaamheden. De vergoeding betreft 6% van de theoretische bruto jaarhuur en wordt per kwartaal gefactureerd. Indien de huur niet wordt geïndexeerd omdat er sprake is van leegstand wordt de directievergoeding jaarlijks geïndexeerd aan de hand van daarvoor geldende indexcijfers van het CBS.

De Nederlandsche Bank / DNB

De Nederlandsche Bank N.V., onder meer de (prudentieel) toezichthouder voor (beheerders van) beleggingsinstellingen, hierna ook toezichthouder genoemd.

Emissiekosten

De kosten die elke certificaathouder in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de emissiekosten bedraagt 2% van het bedrag van de deelname.

Esprit

De Esprit groep, waarbinnen Esprit Europe B.V. de huurder van het fonds is.

Fiscale beleggingsinstelling / FBI

Een Fiscale beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting.

Initiatiefnemer

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

Prospectus

Het document als bedoeld in artikel 5:2 Wft waarin het aanbod staat beschreven.

Registratiedocument

Het document waarin overeenkomstig artikel 4:48 Wft waarin informatie over de beheerder, is opgenomen. Het document is opgenomen in een bijlage van dit prospectus.

Stichting Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, waarvan United International Management B.V. het bestuur vormt.

Stichting Autoriteit Financiële Markten / AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, onder meer de (gedrags)toezichthouder voor (beheerders van) beleggingsinstellingen, hierna ook toezichthouder genoemd.

Vastgoedbeheerder

Heeneman & Partners property management B.V., statutair gevestigd te Naarden.

Wft

De Wet op het financieel toezicht.

4. De belegging (het vastgoed)

4.1. Beschrijving locatie en object

Het Arenagebied in Amsterdam Zuidoost is een gebied met een grote aantrekkingskracht voor geheel Amsterdam en de omliggende regio. Het gebied kent een combinatie van elkaar versterkende functies zoals winkelen, werken (kantoren), ontspannen, wonen en studeren. Naast het grootste woonwinkelcentrum van Nederland, woonboulevard Villa ArenA met 75.000 m², is er een aantal bekende grootschalige detailhandelketens gevestigd, vele kantoren, diverse hotels, een Campus met Hogeschool van Amsterdam en ROC, studentenhuisvesting, megabioscoop Pathé ArenA, Heineken Music Hall, Ziggo Dome (de grootste popconcerthal van Nederland) en de Amsterdam ArenA (Ajax en evenementen). Juist de combinatie van functies maakt het gebied een duurzame vestigingslocatie voor Esprit of andere huurders. Amsterdam ArenA, waar Ajax voetbalt en waar grote evenementen plaatsvinden, is de naamgever van het gebied. Het centrumgedeelte van het Arenagebied ligt rondom NS- en metrostation Bijlmer ArenA dat in 2010 volledig is gemoderniseerd en waarmee een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer gegarandeerd is. De winkelunit ligt recht tegenover de ingang van dit station, dat één van de drukste stations van Amsterdam is. De meeste treinreizigers werken in de vele kantoren die het Arenagebied omringen. Het gebied kent zeer ruime parkeermogelijkheden met meerdere parkeergarages, waaronder de parkeergarage Villa ArenA met 2.500 parkeerplekken. De nieuwe naam van het gebied wordt ArenA Poort, waarnaar het fonds is vernoemd. Als bijlag XIV treft u een gebiedsoverzicht met de diverse functies.

De internationale vastgoedadviseur Colliers heeft voor deze locatie een rapport opgesteld met een uitgebreide gebiedsanalyse. Hieruit blijkt dat het gebied en de locatie van Esprit tijdsbestendig zijn en zich in aantrekkingskracht nog verder positief ontwikkelen. Dit rapport is kosteloos op te vragen bij de directie van het fonds. De verhuurbare oppervlakte bedraagt 2.705 m² v.v.o. De winkel heeft de vorm van een rechthoek met een zeer brede etalage (ca. 100 strekkende meters) waardoor de zichtbaarheid van de winkel uitstekend is. De winkel inclusief de bestaande pui is bouwkundig eenvoudig op te delen in kleinere units als de marktomstandigheden daar om vragen. De winkel heeft in totaal zeven technisch gecreëerde ingangen waarvan er nu één in gebruik is. De winkelunit is hierdoor eenvoudig in kleinere units op te delen zonder al te hoge bouwkosten.

Het is toegestaan om de winkel voor detailhandel in brede zin te gebruiken. Dit is belangrijk omdat dit in Amsterdam niet vaak is toegestaan. Grootschalige detailhandel kan zich niet makkelijk in Amsterdam vestigen. Een gedeelte van ca. 350 m² van de winkel mag voor horecadoeleinden gebruikt worden volgens de door de gemeente opgegeven bestemming. Het interessante hiervan is dat dit tot een fors hogere huurprijs per m² kan leiden. De locatie zou geschikt kunnen zijn voor een vestiging van de horecazaken. Op dit moment is de gemeente bezig met een nieuw bestemmingsplan, waar ruimte wordt gelaten voor diverse invullingen. Dit en de

gedeeltelijke horecabestemming beperken de kans op leegstand en het huurderisico van deze belegging.

Toelichting eigendomssituatie

De winkel is kadastraal als volgt bekend:

Gemeente : Weesperkarspel

Sectie : resp. A, M, M, M, M, M, M

Nummer : resp. 1859, 655, 670, 313, 668, 191 deel, 761 deel

De winkel ligt onder het station Bijlmer Arena. De grond waarop de winkel is gebouwd, is voor het grootste deel in eigendom van Prorail (economisch) en Railinfratrust (juridisch). Prorail en Railinfratrust hebben een kosteloos opstalrecht verstrekt aan de gemeente zodat de gemeente grond kon uitgeven voor de ontwikkeling van de winkel in het gebied. De gemeente heeft het door Prorail en Railinfratrust verstrekte opstalrecht als onder-opstalrecht met overigens exact dezelfde voorwaarden die bij erfpacht van toepassing zouden zijn, verstrekt aan de ontwikkelingscombinatie van de winkel. Tevens heeft de gemeente een deel van de grond die in eigendom van de gemeente is in een opstalrecht op dezelfde manier verstrekt. Deze ontwikkelingscombinatie heet Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost (bestaande uit AM Vastgoedontwikkeling BV (BAM) en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV die tezamen voor een gelijk deel participeren), die deze rechten alsmede de daarop gerealiseerde winkelunit heeft ingebracht in een besloten vennootschap (Arena Poort Retail BV, welke naam is gewijzigd in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV). AM en Ballast Nedam waren de verkopers van de aandelen van het fonds aan de Stichting en de Stichting heeft vervolgens certificaten uitgegeven aan beleggers en AM en Ballast Nedam.

De erfpachtcanon, feitelijk de premie van het recht van opstal, is afgekocht voor een periode van nu nog 45 jaar (t/m 15 september 2057).

4.2. Huurder Esprit

Esprit is een internationaal modemerken (heren-, dames- en kinderkleding, schoenen en accessoires) met betaalbare doch luxe producten met een jeugdige uitstraling. Esprit verkoopt in meer dan 40 landen haar producten in ruim 640 onafhankelijk beheerde winkels en meer dan 12.000 groothandelsbedrijven. Het van oorsprong Amerikaanse Esprit Holdings Ltd. bestaat meer dan 40 jaar en is sinds 1993 genoteerd aan de Hong Kong Stock Exchange. Esprit realiseerde over het boekjaar 2010/2011 een omzet van ca. € 3,5 miljard en een operationele winst van ca. € 71 miljoen. De Benelux neemt ruim 13% van voornoemde omzet voor haar rekening. Huurder Esprit Europe BV, een 100% dochter van de Esprit Groep, is de werkmaatschappij voor alle Esprit activiteiten in Nederland die hoofdzakelijk bestaan uit de exploitatie van winkels en groothandel. De winkel aan de Arena Boulevard functioneert als zelfstandige Esprit outlet-winkel. In de factory outletcentra Batavia Stad in Lelystad, Rosada in Roosendaal en Designer Outlet Roermond zijn overigens

drie, veel kleinere, Esprit outlet-winkels gevestigd (bronnen: Esprit jaarrapport 2011 en www.esprit.com, april 2012).

De winkel is zeven dagen per week geopend hetgeen de omzetspotentie van de winkel ten goede komt. De openingstijden van de winkel zijn: maandag t/m vrijdag 10.00 tot 20.00, zaterdag 10.00 tot 18.00 en elke zondag 11.00 tot 18.00.

De winkel is verhuurd tot 1 oktober 2020 en kan daarna telkens verlengd worden met termijnen van vijf jaar. De huurprijs per 1 juni 2012 bedraagt afgerond € 620.900 per jaar voor een verhuurbaar oppervlakte van 2.705 m² op de begane grond. Dit komt neer op een huur van € 230 p/m². Door taxateur CB Richard Ellis is vastgesteld dat de actuele huur marktconform is. Er is sprake van met BTW belaste verhuur.

4.3. Techniek en milieu

Bouwmeester Vastgoed Beheer BV uit Vaassen heeft een technisch onderzoek verricht naar de onderhoudsstaat van het object. De conclusie van het onderzoek is dat het vastgoed in zeer goede staat van onderhoud verkeert. Dit komt mede vanwege de jonge leeftijd van het gebouw. De winkel is immers halverwege 2010 opgeleverd en door Esprit in gebruik genomen. Het technisch rapport is opvraagbaar bij de directie. Het laden en lossen gebeurt aan de achterkant van het gebouw.

De bodemonderzoeksrapportage is in het aankoopdossier aanwezig en is tevens opvraagbaar bij de directie. De conclusie van de rapportage is dat bodemverontreiniging aanwezig is, maar dat er geen noodzaak bestaat tot sanering voor het huidige gebruik. Notabene: verantwoordelijk voor eventuele toekomstige sanering is de eigenaar van de grond. Het fonds is geen eigenaar van de grond, zie ook de paragraaf Beschrijving locatie en object.

5. De investering en rendementsprognose

5.1. Toelichting investering

Gecomprimeerde balans per 31-12-2012

Vastgoed	7.895.000	Aandelenkapitaal	350.000
		Agio/herw/overige reserves	<u>3.073.289</u>
			3.423.289
Vorderingen	1.694.798	Hypothecaire lening	4.447.500
Liquide middelen	187.810	Kortlopende schulden	1.906.819
	9.777.608		9.777.608

Bedragen in euro's.

Toelichting op de balans:

Waardering vastgoed

In verband met de overgang naar Fiscale Beleggingsinstelling is het vastgoed opnieuw gewaardeerd. Het vastgoed staat per 31 december 2012 op de balans gewaardeerd voor een bedrag van € 7.895.000. In mei 2012 heeft CB Richard Ellis het vastgoed op de eerste maal op marktwaarde getaxeerd en vervolgens nogmaals met peildatum 31 december 2012 (zie bijlage VII). Deze meest recente taxatiewaarde bedraagt € 7.895.000 kosten koper, in mei werd de marktwaarde op € 8.125.000 kosten koper vastgesteld. Het verschil tussen beide waarderingen wordt met name verklaard door prijsdalingen in de vastgoedbeleggingsmarkt voor vergelijkbare objecten.

Het vastgoed zal jaarlijks getaxeerd worden rond december. De waarde is in februari 2013 opnieuw door CB Richard Ellis vastgesteld als jaarlijkse taxatie per ultimo 31 december 2012. CB Richard Ellis is een onafhankelijk expert die taxeert volgens de richtlijnen van de RICS. Zij heeft ingestemd met het opnemen van het taxatierapport in dit prospectus.

Aandelenkapitaal en reserves

Het eigen vermogen van het fonds wordt gevormd door het aandelenkapitaal, de agioreserve en de overige reserves.

Het aandelenkapitaal bestaat uit 350 aandelen van elk nominaal € 1.000. De aandelen zijn gecertificeerd. Van de 350 certificaten worden er maximaal 290 tegen een prijs van elk € 10.000 (exclusief 2% emissiekosten) geplaatst bij voornamelijk

particuliere beleggers. Minimaal 60 certificaten blijven in eigendom van de oorspronkelijke aandeelhouders, zijnde de ontwikkelaarscombinatie. De verschuldigde emissiekosten maken geen onderdeel uit van het vermogen van het fonds en zijn niet in de rendementsberekening meegenomen. Het werkkapitaal is naar het oordeel van de Directie toereikend om voor tenminste de eerste 12 maanden vanaf de datum van het prospectus aan de verplichtingen te voldoen.

Hypothecaire lening

Naast het eigen vermogen wordt het fonds gefinancierd met vreemd vermogen, hoofdzakelijk bestaande uit een hypothecaire lening op het vastgoed, met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.500.000, zijnde circa 46% van het oorspronkelijke balanstotaal van het fonds. De rente op de hypothecaire lening is in oktober 2012 voor 80% van de oorspronkelijke hoofdsom gefixeerd voor de duur van 4 jaar tegen een tarief van 3,48% per jaar. Op de lening in de balans is rekening gehouden met een kwartaal aflossing ($1\% \times € 4.500.000 \times 0,25$ jaar).

De overige 20% van de oorspronkelijke hoofdsom is tegen een variabele rente gefinancierd. In de rendementsprognose wordt gerekend met een verwachte gemiddelde rente van 4,0% over de beoogde beleggingshorizon tot 1 oktober 2016. Te allen tijde kan bij variabele rente de lening voor dat deel worden vastgezet (gefixeerd) voor het alsdan geldende rente tarief. De looptijd van de hypothecaire lening bedraagt vanaf oktober 2012 4 jaar en heeft als einddatum 1 oktober 2016. Er is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met kosten voor herfinanciering aangezien wordt uitgegaan van een verkoop van het vastgoed per deze datum. Als zekerheid voor betaling van de lening en alle mogelijke vorderingen, rente en kosten hiermee verband houdend is een eerste bankhypotheek en een pandrecht op de huurinkomsten gevestigd. Jaarlijks dient 1% op de oorspronkelijke hoofdsom te worden afgelost. Zie ook paragraaf Financiering- en renterisico.

Herstructureringskosten

In verband met de herstructurering en herfinanciering van de vennootschap zijn in het vierde kwartaal van 2012 diverse kosten gemaakt van in totaal circa € 400.000. Deze kosten zijn reeds in het boekjaar 2012 in het resultaat verwerkt. In het kader van het verschaffen van transparantie en het daartoe geven van volledig inzicht worden deze kosten hieronder nader toegelicht.

Ter verkrijging van de hypothecaire lening zijn bancaire taxatiekosten alsmede een eenmalige afsluitprovisie van 0,5% van de hoogte van de oorspronkelijke hypothecaire hoofdsom (€ 4.500.000) aan de financier verschuldigd geweest.

Tevens zijn diverse advieskosten gemaakt, waaronder:

- Taxatiekosten voor de externe taxateur voor het bepalen van de actuele marktwaarde van het vastgoed;
- Technische due diligence begeleidings- en onderzoekskosten;
- Due diligence kosten voor analyse en onderzoek o.a. op juridisch, fiscaal, commercieel en bestemmingstechnisch gebied;
- Notariskosten voor o.a. de statutenwijziging, het maken van de diverse overeenkomsten en de vestiging van de hypotheek;

- Fiscale en juridische advieskosten voor het fiscaal begeleiden van de herstructurering, de samenstelling van de fiscale paragraaf van het prospectus en de juridische beoordeling van het prospectus en contracten;
- Kosten voor de marketing in het kader van de plaatsing van de aandelen en certificaten, waaronder het ontwerp, het drukwerk en de verspreiding van de vooraankondiging en het prospectus.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31 december 2012 ca. € 9.781. Dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal certificaten, € 3.423.289 / 350.

5.2. Uitgangspunten rendementsprognose

Deze paragraaf geeft een toelichting op het verwachte rendement van de belegging gedurende de beoogde looptijd tot 1 oktober 2016. De onderstaande variabelen zijn gehanteerd bij de berekening van het verwachte rendement (percentages en bedragen per jaar):

Huurindexatie	2,25%
Rentekosten gemiddeld	4,00%
Exploitatielasten	5,50%
Vastgoedbeheer	4,00%
Directievergoeding	6,00%
Additionele directievergoeding	25% (eenmalig)

Op de factoren die aan de rendementsprognose ten grondslag liggen hebben de directie, beheerders, noch toezichthoudende organen geen of slechts een beperkte invloed. Slechts op de kosten kan de directie enige invloed uitoefenen, uiteraard niet op zaken als marktontwikkeling.

Het verwachte gemiddelde uitkeerbare rendement bedraagt circa 8,8% per jaar (naar verwachting vier keer per jaar een uitkering). Het verwachte gemiddelde totaalrendement bedraagt 13,6% op jaarbasis inclusief een bescheiden verwachte waardeinstijging van het vastgoed over de beoogde beleggingshorizon tot 1 oktober 2016. In de onderstaande tabel is een prognose voor de beoogde looptijd opgenomen. Bedragen zijn afgerond en in euro's.

<u>Rendementsprognose</u>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4 ¹
Huurinkomsten ²	632.600	646.800	661.400	336.900
Exploitatielasten	34.800	35.600	36.400	18.500
Vastgoedbeheervergoeding	25.300	25.900	26.500	13.500
Directievergoeding	38.000	38.800	39.700	20.200
Jaarlijkse fondskosten	20.900	21.300	21.800	11.100
Rentekosten ³	179.100	177.300	175.500	86.900
Totale kosten	298.100	298.900	299.900	150.200
Resultaat	334.500	347.900	361.500	186.700
<i>Direct rendement voor aflossing</i>	9,6%	9,9%	10,3%	10,7%
<i>Aflossing</i>	45.000	45.000	45.000	22.500
Cash flow	289.500	302.900	316.500	164.200
Cash flow per deelname € 10.000	830	870	900	470
<i>Direct rendement na aflossing *</i>	8,3%	8,7%	9,0%	9,4%
Netto verkoopopbrengst 4				4.094.600
Netto verkoopopbrengst per deelname € 10.000				11.700

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

Rendementen per certificaat na belastingen fonds en voor belastingen belegger en excl. 2% emissiekosten.

- 1) Jaar vier betreft slechts een half jaar, overeenkomend met de kalenderperiode van 1 april 2016 tot 1 oktober 2016.
- 2) De huurinkomsten worden verondersteld jaarlijks te worden geïndexeerd met 2,25%.
- 3) De rente is voor 80% tot 12.10.16 vastgezet tegen een rente ad 3,48% en 20% wordt tegen variabele rente aangehouden. In de prognose is uitgegaan van een variabele rente van 6%. De verwachte gemiddelde rente bedraagt daarmee 4,0%.
- 4) Berekening Netto verkoopopbrengst: Verkoopprijs minus verkoopvergoeding minus additionele directievergoeding minus aflossing resterende hypotheekschuld. Berekening Verkoopprijs: verwachte jaarhuur per 1.10.2016 x een kapitalisatiefactor ad 12,776.

Afhankelijk van het moment van instappen van nieuwe beleggers delen zij deels mee in het dividend in het jaar van instap. Dit betekent dat beleggers pro rata het moment van instappen in het Fonds meedelen in mogelijke dividenduitkeringen van dat beleggingsjaar. Indien een belegger bijvoorbeeld per 1 september deelneemt in het Fonds, dan deelt deze belegger vanaf dat moment mee in eventuele dividenden. Een belegger die een maand later - per 1 oktober - deelneemt, bouwt 1 maand minder dividend op dan de eerder genoemde belegger.

De in de rendementsprognose genoemde jaren betreffen beleggingsjaren, geen kalenderjaren. Jaar 4 eindigt op 1 oktober 2016. De verwachte verkoopopbrengst is gebaseerd op een waardering van 12,766 x de verwachte huur in jaar 4. De verwachte huur in jaar 4 is de actuele huur na drie huuraanpassingen als gevolg van huurindexaties, welke ingeschat zijn op elk 2,25%. De factor 12,766 is gebaseerd op een inschatting van de directie ten aanzien van de huidige marktwaarde. Deze factor wijkt fractioneel af van de door CBRE in haar taxatie gehanteerde huurfactor (zijnde 12,71).

De verkoopopbrengst is de geprognostiseerde marktwaarde en is derhalve niet gerelateerd aan de boekhoudkundige waarde van het vastgoed aangezien in het

laatste meer componenten zitten dan alleen de waarde van het vastgoed.

In bijlage XI is een onderzoeksrapport van BDO Audit & Assurance B.V. opgenomen inzake bovengenoemde prognoses en grondslagen.

5.3. Toelichting inkomsten en kosten

De inkomsten en kosten van het fonds worden hierna toegelicht. Hierbij is geen rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden. Onvoorziene omstandigheden komen ten laste of ten bate van het fonds en derhalve van het rendement. Alle in het prospectus genoemde kosten zijn werkelijk gemaakte kosten of schattingen gebaseerd op ervaringen.

Huurinkomsten

De weergegeven huurinkomsten zijn exclusief BTW. Er is sprake van met BTW belaste verhuur. Er is geen sprake van servicekosten.

De huur wordt jaarlijks per 1 juni volledig geïndexeerd conform de CBS-prijsindex. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 2,25%.

Exploitatielasten

In de hiervoor weergegeven rendementsprognose is de post exploitatielasten weergegeven. De exploitatielasten bestaan uit de zakelijke lasten, het onderhoud en eventuele overige aan het vastgoed gerelateerde kosten. Deze kosten zijn gezamenlijk begroot op 5,5% van de huurinkomsten en worden hieronder toegelicht.

Zakelijke lasten

De zakelijke lasten, begroot op 2,5% van de theoretische bruto jaarhuur, betreffen onder meer de onroerende zaakbelasting en waterschapslasten. Met theoretische bruto jaarhuur wordt bedoeld de gefactureerde huur, dan wel in geval van leegstand het bedrag van de laatstelijk gefactureerde huur, zonder kortingen (indien van toepassing).

De opgenomen kosten hiervan zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de gerealiseerde kosten over 2011. Daarnaast behoren de verzekeringskosten tot de zakelijke lasten, waaronder de Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Ook is het vastgoed verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het fonds een eigen risico. De verzekeringspolissen liggen ter inzage op kantoor van de directie en Vastgoedbeheerder. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse kostenindexatie van 2,25%.

Onderhoud en overige aan het vastgoed gerelateerde kosten

De onderhoudskosten en overige aan het vastgoed gerelateerde kosten zijn geprognosticeerd op 3% van de theoretische bruto jaarhuur. Aangezien de levensduur van het dak op minimaal 15 jaar is geschat valt groot dak-onderhoud niet binnen de prognose van de onderhoudskosten die normaliter de grootste

onderhoudspost is bij winkels met platte daken (de beoogde duur van het fonds is immers tot 1 oktober 2016). In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse kostenindexatie van 2,25%.

Vastgoedbeheervergoeding

Het administratief, commercieel en technisch vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door de Vastgoedbeheerder, die het technisch vastgoedbeheer uitbesteedt aan een technisch beheerder. Ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Vastgoedbeheerder een vastgoedbeheervergoeding van 4% op jaarbasis in rekening over de theoretische bruto jaarhuur (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd). Uit de vastgoedbeheervergoeding wordt tevens de technisch beheerder vergoed.

Voor projecten die niet vallen onder het reguliere administratief, commercieel of technisch vastgoedbeheer, zoals winkeluitbreidingen, in-de-plaats-stellingen, huurprijsherzieningen of verhuringen, brengt de Vastgoedbeheerder de in de branche reguliere en voorheen als NVM tarieven bekend staande tarieven in rekening bij het fonds. De eventuele kosten van externe adviseurs, zoals een makelaar bij verhuur, komen eveneens voor rekening van het fonds. De kosten als bedoeld in deze alinea zijn niet meegenomen in de rendementsprognose aangezien deze op dit moment niet te voorzien zijn. Bij beëindiging van de vastgoedbeheerovereenkomst voor afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) heeft de vastgoedbeheerder recht op een exit-fee. De hoogte van de exit fee wordt op basis van redelijkheid en billijkheid vastgesteld.

Directievergoeding

De directie brengt op jaarbasis een directievergoeding van 6% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening. De directie kan taken uitbesteden. De kosten van uitbesteden, voor zover het taken van de directie betreft, zijn voor rekening van de directie. Bij beëindiging van de directieovereenkomst voor afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) heeft de directie recht op een exit-fee. De hoogte van de exit fee wordt op basis van redelijkheid en billijkheid vastgesteld.

Jaarlijkse fondskosten

De fondskosten bestaan onder andere uit de vergoeding voor het bestuur van Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, accountantskosten voor de controle van de jaarrekening, handelsregisterkosten (KvK), kosten belast door toezichthouders AFM en DNB en kosten van de jaarvergadering(en). In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse kostenindexatie van 2,25%.

Kosten doorberekend door AFM en DNB vanwege toezicht alsmede de kosten om aan de eisen van de toezichthouders te voldoen kunnen hoger uitvallen als op dit moment onvoorzien zijn. Onvoorziene kosten zoals kosten die gemaakt moeten worden in verband met gewijzigde wetgeving of verscherpt financieel toezicht, voor eventuele additionele werkzaamheden van de accountant, Vastgoedbeheerder (zie hierboven onder 'Vastgoedbeheer') of adviseurs zijn niet inbegrepen in deze prognose. Onvoorziene kosten komen voor rekening van het fonds.

Rentekosten

De rente op de hypothecaire lening is in oktober 2012 grotendeels (voor 80% van de hoofdsom) voor 4 jaar vastgezet tegen een tarief van 3,48% per jaar. Voor het variabele leningsdeel is gerekend met een gemiddelde rente van 6% over de beleggingsduur. Gecombineerd wordt aldus in de rendementsprognose rekening gehouden met gemiddelde rentekosten ad 4,0% per jaar over de periode van de beoogde looptijd van het fonds tot 1 oktober 2016.

Verkoopvergoeding

Voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van het vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een vergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van het vastgoed kosten koper. Een verkoop wordt ook verondersteld te hebben plaatsgevonden als de meerderheid van de certificaten, alsmede de zeggenschap, zijn overgedragen aan één partij dan wel samenwerkende partijen. Eventuele overige verkoopkosten zullen naar verwachting niet worden gemaakt. Indien deze kosten onverhoopt toch gemaakt dienen te worden, zal hiervoor vóóraf goedkeuring voor worden gevraagd aan de (vergadering van) certificaathouders.

Additionele directievergoeding (performance fee)

Bij verkoop van het vastgoed ontvangt de directie een additionele directievergoeding (performance fee) voor zover de beleggers gedurende de beoogde looptijd tot 1 oktober 2016 een gemiddeld totaalrendement van 10,0% per jaar hebben gerealiseerd. De additionele directievergoeding bedraagt 25% over het meerdere rendement boven de 10,0%. In de rendementsprognose bedraagt de verwachte additionele directievergoeding € 148.030. De additionele directievergoeding is verschuldigd bij verkoop van het vastgoed.

Netto verkoopopbrengst

Het indirecte rendement op de belegging komt voort uit de verwachte verkoopwinst op het vastgoed alsmede uit de gecumuleerde aflossingen op de hypothecaire lening, die samen de netto verkoopopbrengst vormen, welke als volgt wordt berekend:

Verwachte verkoopprijs van € 8.671.000 – verkoopvergoeding - additionele directievergoeding - aflossing resterende hypotheekschuld = Netto verkoopopbrengst.

Berekening Verkoopprijs: jaarhuur per 1 oktober 2016 vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor van 12,776. De kapitalisatiefactor staat gelijk aan een bruto aanvangsrendement van ca. 7,83% k.k. De verwachte verkoopprijs is niet gerelateerd aan de huidige of toekomstige boekwaarde.

Emissiekosten

Bij de plaatsing van certificaten wordt een eenmalige emissievergoeding in rekening gebracht van 2% over het deelnamebedrag. Deze vergoeding komt ten goede aan Heeneman & Partners fondsmanagement BV. De emissievergoeding is niet meegenomen in de rendementsprognose.

Alle vergoedingen die aan initiatiefnemer, de directie van de vennootschap en de Vastgoedbeheerder ten goede komen zijn in het prospectus vermeld.

5.4. Alternatieve rendementsscenario's

De berekeningen in de paragraaf over de rendementsprognose zijn gebaseerd op aannamen die kunnen afwijken van de werkelijkheid. In deze paragraaf worden twee rendementsscenario's berekend waarbij drie variabelen van de belegging wijzigen. De invloed van de wijzigingen wordt zichtbaar gemaakt in het rendement en de additionele directievergoeding. De verschillen kunnen inzicht geven in mogelijke afwijkingen in het verwachte rendement.

Scenario 1: Looptijd belegging tot 1 oktober 2016 en een kapitalisatiefactor bij verkoop van 11 keer de jaarhuur per 1 oktober 2016. Het gemiddeld totaalrendement bedraagt dan 5,1% gemiddeld per jaar en de performance fee is nihil.

Scenario 2: Looptijd belegging tot 1 oktober 2020 jaar met een gelijkblijvende kapitalisatiefactor bij verkoop van 12,776 keer de jaar huur. Het gemiddeld totaalrendement bedraagt dan 15,1% gemiddeld per jaar en de performance fee € 252.360.

5.5. Bepaling intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde zal halfjaarlijks worden bepaald op basis van o.a. de jaarlijkse taxatie van het vastgoed. Het fonds maakt hiervoor gebruik van een administrateur waarbij de directie eindverantwoordelijk is voor de intrinsieke waardebepaling. De intrinsieke waarde wordt in het halfjaarbericht en jaarverslag medegedeeld aan de certificaathouders.

BDO Audit & Assurance BV is als externe accountant verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van het fonds en als zodanig betrokken bij (controle van) de intrinsieke waarde van het fonds.

6. Beleggen in vastgoed

Beleggen is een combinatie van rendement en risico. Het is daarom van belang om risico's te spreiden in verschillende beleggingscategorieën. De belangrijkste beleggingscategorieën die te onderscheiden zijn, zijn vastrentende waarden (zoals obligaties), aandelen en vastgoed. Volgens de algemeen geaccepteerde beleggingsleer bevat een goed gespreide beleggingsportefeuille ongeveer 10 tot 15% aan vastgoedbeleggingen. Beleggen in vastgoed is in belangrijke mate inflatiebestendig door huurindexaties.

6.1. Beleggen in winkels in Nederland

De waarden en huurniveaus van winkelvastgoed zijn minder beweeglijk in economische voor- of tegenspoed in vergelijking met andere soorten vastgoed. Dit wordt veroorzaakt door de wettelijke mogelijkheid van zowel huurder als verhuurder van aanpassing van de huurprijs aan de referentiehuur, de zogenoemde huurprijsherziening. Bij een huurprijsherzieningsprocedure wordt de afgelopen vijf jaar bekeken en wordt de huur vergeleken met vergelijkbare winkels. De uitkomst is vaak het gemiddelde van vijf door huurder en vijf door verhuurder ingebrachte vergelijkingsobjecten. Dit wettelijk recht zorgt er voor dat huren in winkels in Nederland niet exorbitant kunnen stijgen of dalen. Bij het beleggen in winkelvastgoed is het dan ook van belang om te beoordelen of de huurprijs marktconform is en in lijn met de referentiehuurhoogte. In het geval van de Esprit-winkel op de Arenaboulevard is door de taxateur de huur als conform beoordeeld.

6.2. Actuele situatie detailhandel in Nederland

De detailhandel in Nederland heeft last van de economische laagconjunctuur. De CBS Monitor detailhandel geeft een beeld van de detailhandel in Nederland. Het vierde kwartaal van 2012 gaf wederom een omzetkrimp te zien, namelijk een 2% lagere omzet dan een jaar eerder. Belangrijkste reden hiervan was de omzetafname in de non-food branche. Met name de winkels in de woninginrichtingartikelen en de doe-het-zelfartikelen hadden het zwaar.

6.3. Winkelmarktrapport Amsterdam

In het Winkelmarktrapport Amsterdam 2011 wordt verwezen naar een onderzoek van Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield onderzocht welke steden van de Benelux voor Internationale retailers het meest aantrekkelijk zijn om zich te vestigen. Dit onderzoek is gebaseerd op objectieve meetbare variabelen en combineert de kenmerken van 29 binnensteden in de Benelux met de locatiecriteriën van bekende internationale retailers. Na Brussel is Amsterdam de meest aantrekkelijke vestigingsplaats in de Benelux.

De locatiecriteria van dit onderzoek zijn onderverdeeld in vijf pijlers, te weten:

- 1 verzorgingsgebied
- 2 branchering
- 3 bereikbaarheid
- 4 passanten
- 5 specifieke kenmerken van de stad

Winkelmarkt Amsterdam

Uit het rapport blijkt verder dat Amsterdam over het hoogste aantal winkelmeters in Nederland beschikt, hetgeen voor de grootste stad van het land ook niet verwonderlijk is. Met circa 781.000 inwoners (januari 2011) beschikt Amsterdam volgens opgave van het onderzoeksbureau Locatus over circa 1.060.000 m² winkelvloer. Dit is 1,36 m² per inwoner en het verzorgingsniveau is hiermee verhoudingsgewijs laag. Het landelijke gemiddelde is namelijk 1,8 m² winkeloppervlakte per inwoner. De verklaring voor deze 'achterstand' is onder andere de historische winkelstructuur en de ambulante handel. Amsterdam telt ongeveer 28 markten waaronder een aantal dagmarkten zoals de bekende Albert Cuyp. Door het aantal en de omvang van deze markten wordt het bestedingspotentieel voor de detailhandel, vooral in de oudere wijken, afgeroomd.

Amsterdam beschikt over een groot aantal winkelgebieden waarvan het type en omvang zeer verschillend is. Het overgrote deel van de winkelgebieden heeft primair een verzorgende functie voor de inwoners in desbetreffend stadsdeel/wijk. Volgens opgave van de dienst Onderzoek & Statistiek Amsterdam wordt ongeveer 85% van de dagelijkse goederen door de Amsterdammer aangeschaft binnen het stadsdeel waar men woont. Uiteraard zijn er in deze winkelgebieden ook voldoende non-food winkels gevestigd. Amsterdammers kopen ongeveer 85% van hun niet-dagelijkse goederen in de gemeente. Naar Nederlandse maatstaven beschikt Amsterdam over een hoge koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse goederen.

Buiten het centrum om zijn er vijf winkelgebieden die een aanzienlijk aantal consumenten buiten het eigen stadsdeel aantrekken en een belangrijke regioverzorgende functie hebben. Deze winkelgebieden zijn: P.C. Hooftstraat/Van Baerlestraat, Buikslotermeerplein, Groot-Gelderlandplein, Ferdinand Bolstraat/Albert Cuyp en Amsterdamse Poort.

Op alle pijlers scoort Amsterdam, ten opzichte van de andere bekende winkelsteden, bovengemiddeld. De stad heeft de hoogste score van alle steden bij de pijler 'Specifieke kenmerken van de stad'. Deze pijler betreft factoren die een stad kenmerkend maken zoals speciale winkelgebieden maar ook de internationale uitstraling. Vergeleken met de andere bekende winkelsteden in de Benelux behaalt Amsterdam een matige score op de onderdelen grootschalige winkelobjecten en parkeermogelijkheden.

Stadsdeel Zuidoost

In het Winkelmarktrapport Amsterdam 2011 wordt verder ingegaan op het stadsdeel Zuidoost. Het stadsdeel heeft met de Amsterdamse Poort een eigen

hoofdwinkelgebied. Tevens kent het stadsdeel de grootschalige concentratie ArenA Boulevard en diverse buurt- en winkelcentra.

Amsterdamse Poort kent een zeer uitgebreid aanbod aan winkels uit het dagelijkse en niet-dagelijkse segment en heeft een belangrijke functie voor inwoners uit het stadsdeel. De Amsterdamse Poort weet echter ook bezoekers van buiten het stadsdeel aan te trekken. Kenmerkend voor de Amsterdamse Poort is dat er veel multiculturele winkels in het winkelcentrum zijn gevestigd.

De ArenA Boulevard is de belangrijkste grootschalige concentratie van Amsterdam. Villa ArenA is een grootschalige ontwikkeling waarin enkel winkels rondom het thema 'wonen en in en om het huis' zijn gevestigd.

Aan de ArenA Boulevard zijn onder andere winkels actief in de branches elektronica en sportartikelen. Dit winkelgebied heeft in de afgelopen jaren steeds meer een multifunctioneel karakter gekregen.

Het wijkwinkelcentrum Reigersbos beschikt over relatief veel zelfstandigen. Naast diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen waaronder twee supermarkten zijn er in het winkelcentrum ook diverse winkels gevestigd voor niet-dagelijkse goederen.

6.4. Object- en gebiedsanalyse Colliers

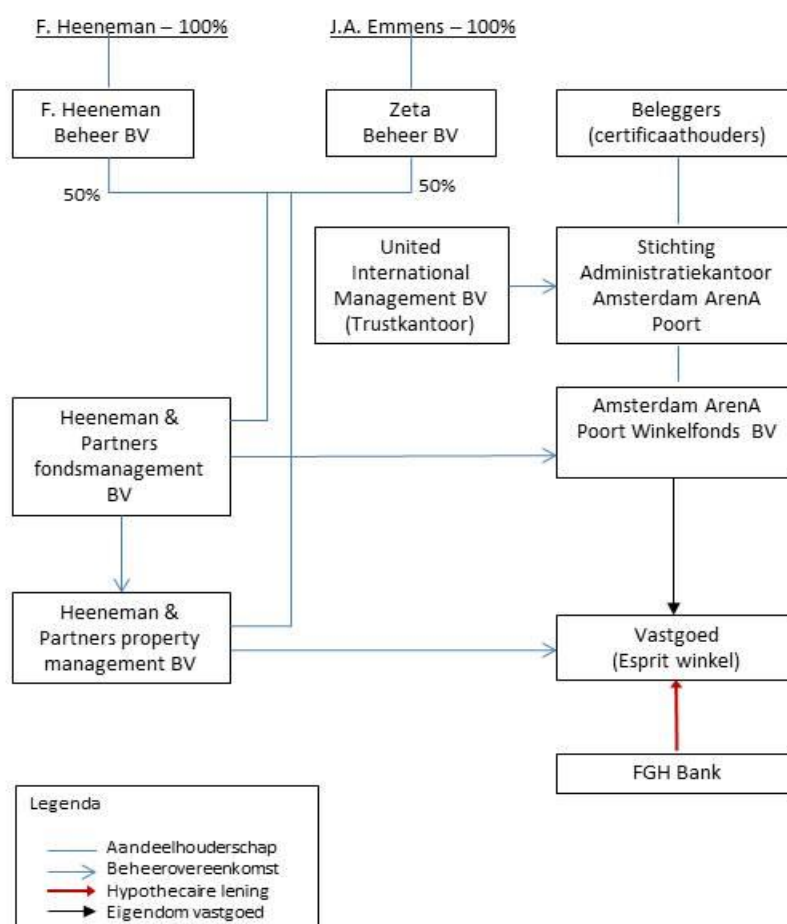
De initiatiefnemer heeft Colliers International opdracht gegeven om een onafhankelijk onderzoek te doen naar het object en het gebied waarin het ligt. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat er potentie zit in het object waarin Esprit gevestigd is en dat het gebied zich in de komende jaren verder zal ontwikkelen als vestigingslocatie voor winkels en andere functies die in het gebied aanwezig zijn, zoals kantoren, woningen etc. Met name de mix van functies geeft het gebied haar aantrekkingskracht. Dit maakt het object niet alleen nu maar ook in de toekomst aantrekkelijk, waardoor het object tijdsbestendig is. Dit rapport is kosteloos op te vragen bij de fondsdirectie.

7. Structuur van de belegging

Beleggen in vastgoed kan in diverse juridische structuren plaatsvinden. Voor de particuliere beleggers heeft elke structuur juridische en fiscale voor- en nadelen. Eén beleggingsstructuur is de besloten vennootschap met de status van Fiscale beleggingsinstelling. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV is als zodanig gestructureerd en in dit hoofdstuk worden de belangrijkste juridische aspecten hiervan toegelicht.

7.1. Juridische structuur

In onderstaande figuur is de juridische structuur van de belegging weergegeven.



7.2. Het fonds & historische financiële informatie

Algemeen

Het fonds is een initiatief van Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Het huidige fonds is als BV op 30 mei 2008 opgericht door de ontwikkelaars van het vastgoed. Vóór 1 december 2012 heette het Arena Poort Retail BV. Het Fonds is opgericht met als reden het aantrekken van gelden met als doel het beleggen van vermogen en het verkrijgen en behouden van de status van fiscale beleggingsinstelling. De voormalige aandeelhouders boden hun aandelen (deels) aan omdat zij hun belang wilden verminderen en kapitaal vrij maken.

In bijlage IX is een verdere omschrijving van de activiteiten van de BV vanaf oprichting opgenomen alsmede de door een onafhankelijke accountant gecontroleerde jaarrekening van 2009, 2010 en 2011 2012. Hieronder geven wij de belangrijkste financiële ontwikkelingen weer vanaf 2008.

Belangrijkste historische financiële informatie

De activiteiten van het fonds en haar voorgangers zijn uit financieel oogpunt gezien en in relatie tot de jaren 2011 - heden over de periode 2008 – 2010 beperkt. Het eigen vermogen en het balanstotaal bewoog over de periode 2008 – 2010 tussen de € 18.000 en € 17.000. In maart 2011 is de positie (de winkelunit) in het fonds gekomen. Hiermee nam ook het balanstotaal significant toe. Op 1 december 2012 is in het kader van de financiële herstructurering en herplaatsing van aandelenkapitaal het maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal vergroot waarbij aandeelhoudersleningen zijn omgezet in aandelenkapitaal. Ultimo december 2012 bedroeg het balanstotaal van het fonds volgens de gecontroleerde jaarrekening 2012 € 9,8 miljoen (2011: € 8,1 miljoen) bij een eigen vermogen van € 3,4 miljoen (2011: € 15.000).

Het resultaat na belastingen over boekjaar 2012 bedroeg € 206.712 negatief (2011: € 2.861 negatief). Het verlies over 2012 is hoofdzakelijk veroorzaakt door een directievergoeding van € 500.374, die door de directie (gezamenlijk gevoerd door BAM en Ballast Nedom) tot 1 december 2012 in rekening is gebracht. Hierdoor is er geen positief fiscaal resultaat en is er naar verwachting geen Vennootschapbelasting over 2012 verschuldigd. Het jaar 2012 sloot wel af met een positieve cash flow.

In april 2013 is een interim dividend uitgekeerd welke betrekking heeft op het eerste kwartaal van 2013 van - op jaarbasis teruggerekend - 8,4%. Dit is hoger dan geprognostiseerd, onder meer door een lagere variabele rente op dit moment dan over meerdere jaren is verondersteld in de prognose. Tot aan dit moment was er over de afgelopen boekjaren geen dividend uitgekeerd door het fonds (niet in contanten en niet in de vorm van stockdividend).

Voor de bedrijfsresultaten en financiële positie en de kerncijfers over 2008 – 2012 van het fonds, wordt verwezen naar de tabellen van bijlage IX. Hierin is onder meer de historische ontwikkeling van het eigen vermogen opgenomen.

Structuur van het fonds

Het fonds heeft een besloten karakter. Het aandelenkapitaal bestaat uit 350 (certificaten van) aandelen van elk nominaal € 1.000. Elk certificaat geeft gelijke rechten. Van de 350 certificaten zullen er maximaal 290 worden herplaatst bij voornamelijk particuliere beleggers tegen een prijs van elk € 10.000 per certificaat (te vermeerderen met 2% emissiekosten). Het fonds richt zich primair op natuurlijke personen die direct dan wel via een entiteit beleggen, de Nederlandse taal machtig zijn. Voorzover de directie daarvan op de hoogte is, zijn belangrijke aandeelhouders, leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen niet voornemens in te schrijven op de aanbieding. Noch is bekend of iemand voornemens is voor meer dan 5% deel te nemen. Het fonds heeft als rechtsvorm de Besloten Vennootschap (B.V.) en valt onder het Nederlands recht. Voor zover er sprake is of zal zijn van grootaandeelhouders in het fonds (meer dan 5% belang) zijn of worden de gegevens van deze aandeelhouders niet opgenomen in dit prospectus. Dit is geen wettelijke verplichting. Er is voor gekozen om deze gegevens niet op te nemen vanwege privacy overwegingen.

Er is geen sprake van verschillende stemrechten. Er zijn, voorzover de directie daarvan op de hoogte is, geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van het fonds bezitten dat krachtens de wet moet worden aangemeld. Dit voorzover deze personen geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen. Heeneman & Partners BV bezit 29 certificaten. Deze entiteit heeft dezelfde aandeelhouders als die van Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Thans worden 89 certificaten aangeboden door de in bijlage XV genoemde certificaathouders. De certificaten worden door de aanbieders voor € 10.000 per stuk aangeboden. Dit is dezelfde prijs als waarvoor de eerder toegetreden certificaathouders ze in december 2012 hebben verworven. Overigens is de intrinsieke waarde per certificaat fractioneel lager dan € 10.000 per certificaat. Reden hiervoor is dat de taxatie per 31 december 2012 iets lager uitviel dan de taxatie van mei 2012 en vanwege het feit dat de in verband met de herstructurering gemaakte kosten niet zijn geactiveerd maar in één keer ten laste van het resultaat zijn gebracht.

De reden van aanbieding is de volgende. Op de beoogde datum van de start van het fonds (1 december 2012) waren er nog onvoldoende inschrijvingen op de certificaten, met name vanwege de toenmalige minimale omvang van deelname in het fonds (€ 100.000) vanwege het feit dat het fonds toen nog niet onder AFM toezicht stond. Om het fonds toen toch te doen starten hebben de oorspronkelijke aandeelhouders een groter belang in het fonds gehouden dan eerder was afgesproken en daarnaast heeft de initiatiefnemer van het fonds certificaten in het fonds genomen, met het oogmerk deze door te plaatsen in de nabije toekomst, wanneer het fonds onder toezicht zou komen te staan, hetgeen thans het geval is.

De directie en de initiatiefnemer behouden zich het recht voor de plaatsing geheel of gedeeltelijk te annuleren zonder enig recht op compensatie voor de belegger die heeft ingeschreven.

Beleggingsbeleid

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV is statutair gevestigd te Naarden. Het fonds heeft statutair onder meer als doel 'Het uitoefenen van het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde te verkrijgen en te behouden de status van fiscale beleggingsinstelling'. Het beleggingsbeleid op grond van dit prospect is te beleggen in de vastgoedeigendomsrechten van de winkelunit aan de Arena Boulevard 177 t/m 187, thans gehuurd en geëxploiteerd door Esprit. Het fonds zal slechts in dit object beleggen en altijd voor 100% in vastgoed.

Toezichtrechtelijke positie

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV is een beleggingsinstelling zijnde een beleggingsmaatschappij in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft). Het fonds is niet verplicht om op aanvraag certificaten van beleggers in te kopen en is derhalve aan te merken als een closed-end beleggingsinstelling. Omdat de certificaten verhandelbaar zijn in de zin van de Wft - zij het beperkt, zie het kopje in dit hoofdstuk '(Beperkte) verhandelbaarheid van certificaten' hieronder - zijn de certificaten aan te merken als effecten in de zin van artikel 1:1 Wft.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV beschikt sinds 28 december 2012 over een vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Heeneman & Partners fondsmanagement BV is het op grond van deze vergunning toegestaan op te treden als beheerder (in de zin van de Wft) van het fonds. Het fonds is als closed-end beleggingsmaatschappij opgenomen in het register van de AFM en valt onder het toezicht van de AFM.

Dit prospectus is dan ook te beschouwen als een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft en voldoet naar het oordeel van beheerder aan de vereisten van de Wft.

Vergadering van aandeelhouders en besluitvorming fonds

Beleggers zullen deelnemen in het fonds als houders van certificaten (certificaten van aandelen). De aandelen in het fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds. Bij iedere vergadering van aandeelhouders worden de certificaathouders in de gelegenheid gesteld om op de aandelen waarvoor hun certificaten zijn uitgegeven hun stem uit te brengen door middel van een stemvolmacht die door de Stichting op verzoek van de certificaathouder wordt verstrekt. De stemvolmacht is telkens geldig voor één vergadering en dient voor elke vergadering opnieuw te worden aangevraagd en te worden verleend.

Elk jaar wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van aandeelhouders gehouden (de jaarvergadering). Daarin komen in ieder geval aan de

orde het verslag van de directie omtrent de zaken van het fonds en het gevoerde beleid en vaststelling van de balans, de winst- en verliesrekening van het fonds en de toelichting daarop. De certificaathouders ontvangen de jaarrekening tijdig voor de jaarvergadering op hun adres. De jaarrekening van het fonds wordt, voor zover van rechtswege is toegestaan, geconsolideerd met de jaarrekening van de Stichting. De jaarrekening van het fonds zal door een externe (Register-) accountant worden gecontroleerd.

Verder kan de directie een algemene vergadering bijeenroepen zo dikwijls zij nodig acht. De directie is verplicht om op schriftelijk verzoek of verzoek per e-mail (of langs andere elektronische weg) van een of meer aandeelhouders en/of certificaathouders die gezamenlijk ten minste 1/10e van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen een algemene vergadering bijeen te roepen. De verzoekende aandeelhouders en/of certificaathouders dienen in het schriftelijke verzoek (of verzoek per e-mail of langs andere elektronische weg) een nauwkeurige opgave te doen van de ter vergadering te behandelen onderwerpen. Indien de directie niet binnen 4 weken is overgegaan tot het oproepen van de vergadering zodanig dat die vergadering binnen 6 weken na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekende aandeelhouders en/of certificaathouders bevoegd om zelf tot oproeping over te gaan.

De oproep voor een algemene vergadering vindt schriftelijk plaats aan het adres van de aandeelhouders en certificaathouders zoals die bekend zijn bij het fonds, niet later dan de 15e dag voor de dag van de vergadering. De oproep kan, met instemming van de aandeelhouder of certificaathouder, via e-mail (of langs andere elektronische weg) worden gedaan aan het adres dat voor dit doeleinde bij het fonds bekend is. Bij de oproep worden de ter vergadering te behandelen onderwerpen vermeld.

De algemene vergadering wordt gehouden ten kantore van de directie. Iedere aandeelhouder en iedere certificaathouder heeft het recht de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De directie heeft het recht de vergadering bij te wonen en heeft daarin een adviserende stem. De aandeelhouders en de certificaathouders, voor wat betreft de laatsten voor zover die bij de Stichting om een stemvolmacht hebben verzocht en die hebben verkregen, hebben het recht hun stem in de algemene vergadering uit te brengen. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich in de vergadering laten vertegenwoordigen, mits in dat verband een schriftelijke volmacht kan worden getoond.

Ieder aandeel geeft recht op één stem in de vergadering. Tenzij in de statuten van het fonds anders is bepaald worden besluiten ter vergadering genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aandelenkapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Is in een vergadering het vereiste quorum niet aanwezig dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarin besluiten kunnen worden genomen met een volstreekte meerderheid van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal. Onder voorwaarden kan een stem elektronisch worden uitgebracht. Verwezen wordt naar artikel 25 van de

statuten van het fonds.

Er zijn in de statuten van het fonds geen bepalingen vervat die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap over het fonds wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd.

Koop, verkoop en bezwaren van de activa van het fonds

De directie besluit tot het kopen en verkopen van activa, waaronder het vastgoed. Een dergelijk besluit heeft evenwel op grond van de statuten de goedkeuring nodig van de vergadering van aandeelhouders. Voor het bezwaren (zoals pandrecht of hypotheekrecht) van activa geldt hetzelfde.

Neerleggen van functie door directie

Indien de directie het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van aandeelhouders worden gehouden om in de benoeming van een opvolger te voorzien. De directie kan door de vergadering van aandeelhouders worden geschorst en ontslagen, waarvoor een meerderheid van 2/3e van de stemmen is vereist die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Verwezen wordt naar artikel 16 lid 2 van de statuten van het fonds.

Rapportages

De directie draagt elk kwartaal, binnen 3 maanden na afloop van elk kalenderkwartaal, zorg voor een periodieke rapportage omtrent de gang van zaken van het fonds. De certificaaathouders ontvangen de rapportages op het door hen aangegeven adres.

De directie draagt eveneens zorg voor het opstellen van de jaarrekening van het fonds, alsook voor de jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose. Het boekjaar van het fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

Winstbestemming fonds

De winst wordt binnen 8 maanden na afsluiting van het boekjaar als dividend uitgekeerd aan de aandeelhouder, Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, welke het dividend (onder aftrek van dividendbelasting, zie paragraaf Dividendbelasting) overmaakt aan de certificaaathouders. In artikel 7 van de Certificeringsvoorwaarden is opgenomen dat uitkering van de Stichting aan de certificaaathouders gebeurt onder aftrek van te maken kosten. In tegenstelling tot artikel 7 zal de Stichting geen kosten in rekening brengen voor het verzorgen van dividenduitkeringen. De beleggers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de dividenduitkering. Op de website van de directie (beheerder) wordt eveneens de dividenduitkering bekend gemaakt. Vorderingen tot betaling van dividend verjaren door verloop van 5 jaar, waarna ze aan het fonds vervallen.

De directie kan besluiten tot tussentijdse interim-dividend-uitkeringen. De directie is voornemens vier maal per jaar een (interim)dividenduitkering te doen.

Uitkeringen van dividend vinden uitsluitend plaats voor zover wettelijk toegestaan (dat wil zeggen voor zover het fonds beschikt over vrij uitkeerbare reserves). Voor de volledige regeling van winstbestemming en dividend wordt verwezen naar de artikelen 20 en 21 van de statuten van het fonds.

(Beperkte) verhandelbaarheid van certificaten

Certificaten in het fonds zijn verhandelbaar, doch worden niet tot de effectenhandel toegelaten. De certificaten kunnen uitsluitend worden overgedragen indien daarvoor de toestemming van de directie is verkregen. Deze toestemming ziet op de beperkingen in het aandeelhouderschap, gelet op de fiscale status van het fonds. Slechts in het geval dat een overdracht ertoe zou leiden dat het fonds niet meer voldoet aan de vereisten, welke gesteld worden aan de status van Fiscale Beleggingsinstelling, zal de directie geen toestemming aan de betreffende overdracht verlenen.

De certificaten luiden in Euro's, worden op naam gesteld en zijn in girale vorm door Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds uitgegeven, welke stichting het certificatenregister bijhoudt.

De belegger die zijn certificaten wenst over te dragen doet daarvan schriftelijk mededeling aan de directie. Daarbij geeft de belegger aan wat de beoogde prijs van de over te dragen certificaten is, alsook de volledige naam en adresgegevens van de beoogde verkrijger. Uiterlijk binnen drie weken na ontvangst van deze schriftelijke mededeling, zal de directie besluiten over de goedkeuring en hiervan mededeling aan de belegger doen die het verzoek om overdracht heeft ingediend. De beoogde overdracht dient vervolgens plaats te vinden binnen zes weken na ontvangst van deze mededeling. Bij overschrijding van deze termijn komt de goedkeuring te vervallen. De levering van certificaten vindt plaats door middel van een akte tussen de verkopende en kopende partijen en de Stichting óf tussen de verkopende en kopende partijen met mededeling van de levering aan de Stichting. De Stichting zal de levering verwerken in het register van certificaathouders. Een overdracht van een certificaat heeft ten aanzien van de Stichting slechts gevolg indien deze partij is bij de hiervoor bedoelde akte of aan hem mededeling is gedaan van de levering.

De overdragende belegger is per overdracht aan de directie een bedrag van € 250 (exclusief omzetbelasting) verschuldigd als vergoeding voor de door de directie te maken kosten voor de overdracht van de certificaten, ongeacht de hoeveelheid over te dragen certificaten (waarbij het overdragen van certificaten aan meerdere partijen wordt gezien als even zo vele overdrachten van certificaten). Deze kosten kunnen door de directie worden aangepast. Voor de volledige voorwaarden voor de overdracht van certificaten verwijzen wij naar de artikelen 5 en 6 van de certificeringsvoorwaarden (zie bijlage III).

Recht van pand en vruchtgebruik op certificaten

Op de certificaten kan een recht van vruchtgebruik worden gevestigd. Certificaten kunnen door een belegger ook worden verpand, doch alleen aan een bank in de zin van artikel 1:1 Wft. Op de uitoefening van het recht van vruchtgebruik alsook op het

pandrecht is echter de regeling voor de overdracht van certificaten van toepassing zodat de praktische mogelijkheid tot verpanding van certificaten beperkt is.

De certificaathouder behoudt het stemrecht op de certificaten; het stemrecht kan niet worden toegekend aan de vruchtgebruiker of pandhouder.

Voor de vestiging van een vruchtgebruik of pandrecht op de certificaten is de voorafgaande toestemming van de directie vereist.

Wijziging van de statuten fonds

De statuten van het fonds kunnen worden gewijzigd bij besluit van de vergadering van aandeelhouders, evenwel uitsluitend op voorstel van de directie. Voor dit besluit van de vergadering van aandeelhouders is een meerderheid vereist van ten minste 3/4e van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste 3/4e van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is. Is dit quorum niet aanwezig, dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering worden bijeengeroepen waarin het besluit tot wijziging kan worden genomen met een volstrekte meerderheid van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal.

Wijziging voorwaarden fonds

Wijzigingen van de voorwaarden van het fonds, waaronder het beleggingsbeleid, die de rechten of zekerheden van de beleggers verminderen of lasten aan hen oplegt worden pas van kracht drie maanden nadat de wijzigingen zijn bekend gemaakt en toegelicht aan het adres van de beleggers. Gedurende deze periode kunnen beleggers uittreden als omschreven in de onderhavige paragraaf 7.2 onder het kopje “(Beperkte) verhandelbaarheid van certificaten” en in artikel 5 en 6 van de certificeringsvoorwaarden (zie bijlage III).

Indien geen sprake is van een vermindering van zekerheden en geen lasten worden opgelegd, zulks ter beoordeling van de directie, worden wijzigingen direct van kracht. Het voorstel tot wijziging van de voorwaarden van het fonds wordt bekend gemaakt aan het adres van iedere belegger alsmede op de website van de directie (beheerder) en het voorstel tot wijziging wordt op de website van de directie toegelicht.

Looptijd en beëindiging van het fonds

Het fonds is voor onbepaalde tijd opgericht doch kent een beoogde beleggingstermijn tot 1 oktober 2016, afhankelijk van een eventueel besluit van de beleggers de belegging na deze datum te continueren. Na de beoogde looptijd wordt het vastgoed verkocht, tenzij de meerderheid van de beleggers, door middel van een te houden aandeelhoudersvergadering, besluit de belegging te continueren. Verkoop kan overigens ook geschieden door middel van overdracht van de certificaten aan een kopende partij. Het is dan ook mogelijk dat het fonds later of eerder wordt beëindigd dan thans is beoogd.

Zodra alle belangen die het fonds houdt in vastgoed zijn vervreemd, zal het fonds worden geliquideerd. In alle andere gevallen wordt het fonds op voorstel van de directie ontbonden met een zelfde meerderheid en quorum als van toepassing is op het besluit tot wijziging van de statuten van het fonds. Na het besluit tot ontbinding van het fonds zal de directie het fonds vereffenen, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een andere vereffenaar aanwijst. Nadat alle schuldeisers van het fonds zijn voldaan, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Stichting die het onverwijld uitkeert aan de certificaathouders. De rechten uit de certificaten jegens de Stichting op uitkeringen vervallen vijf jaar nadat de uitkering betaalbaar is geworden (er vindt dan restitutie aan het fonds plaats).

7.3. Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds

De aandelen in het fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, waartegenover de Stichting certificaten uitgeeft. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door United International Management BV.

Als (enige) aandeelhouder van het fonds houdt de Stichting de stemrechten op de aandelen in het fonds. Op verzoek wordt een certificaathouder door de Stichting gemachtigd om het stemrecht uit te oefenen dat is verbonden aan de aandelen waartegenover zijn certificaten zijn uitgegeven. De Stichting heeft hoofdzakelijk tot doel het behartigen van de belangen van de certificaathouders door het houden en beheren van de aandelen in het fonds. De Stichting zal ontvangen dividenden onverwijld uitkeren aan de certificaathouders. De statuten van Stichting zijn opgenomen als bijlage II.

Vergadering van certificaathouders

De Stichting roept een vergadering van certificaathouders bijeen indien op grond van de statuten van de Stichting of de certificeringsvoorwaarden door de vergadering van certificaathouders een besluit moet worden genomen en verder zo dikwijls als het bestuur van de Stichting dat wenselijk acht. De wijze van en de termijn voor het oproepen is gelijk als bij de algemene vergadering van aandeelhouders (zie hierboven), met dien verstande dat (a) het oproepen van een vergadering van certificaathouders niet per e-mail (of andere elektronische weg) mogelijk is en (b) een of meer certificaathouders die gezamenlijk ten minste 1/10e van de uitgegeven certificaten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijk verzoek aan de Stichting onderwerpen op de agenda van de vergadering van certificaathouders kunnen plaatsen. Op gelijke wijze als bij de algemene vergadering van aandeelhouders is de Stichting verplicht om op verzoek van een of meer certificaathouders die gezamenlijk tenminste 1/10e van de uitgegeven certificaten vertegenwoordigen, een vergadering van certificaathouders bijeen te roepen, met dien verstande dat de vergadering van certificaathouders binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek moet worden gehouden. Wordt de vergadering niet binnen die termijn gehouden, zijn ook hier de certificaathouders bevoegd de

vergadering zelf bijeen te roepen. Ook in de vergadering van certificaathouders kunnen de certificaathouders zich laten vertegenwoordigen, eveneens op voorwaarde van vertoon van een schriftelijke volmacht. Ook hier geldt dat over onderwerpen die niet bij de (tijdige) oproep zijn vermeld niet geldig kan worden besloten, tenzij ter vergadering alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

De vergadering van certificaathouders wordt gehouden op de plaats als bepaald door het bestuur van de Stichting. Iedere certificaathouder en het bestuur van de Stichting heeft het recht de vergadering van certificaathouders bij te wonen en daarin het woord te voeren. Ieder certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem in de vergadering van certificaathouders. Het bestuur van de Stichting heeft een adviserende stem. Tenzij in de statuten van de Stichting anders is bepaald worden besluiten ter vergadering genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste de helft van de certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd is. Is in een vergadering het vereiste quorum niet aanwezig dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarin besluiten kunnen worden genomen met een volstreekte meerderheid van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde aantal certificaten.

De besluitvorming door certificaathouders kan ook buiten vergadering plaatsvinden, mits alle certificaathouders schriftelijk met het voorstel instemmen.

Wijziging van de statuten Stichting en ontbinding Stichting

De statuten van de Stichting kunnen worden gewijzigd en de Stichting kan worden ontbonden bij besluit van het bestuur van de Stichting, waarvoor de goedkeuring van de directie is vereist. Hiervoor dient een vergadering te worden uitgeschreven door het bestuur, waarbij alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd dienen te zijn.

Wijziging van de certificeringsvoorwaarden

Het bestuur van de Stichting is pas bevoegd de certificeringsvoorwaarden te wijzigen na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van certificaathouders. Het desbetreffende besluit kan uitsluitend worden genomen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en met algemene stemmen. Het bestuur dient hiervoor een vergadering uit te schrijven. De wijziging gaat pas in na vastlegging bij notariële akte.

Wijzigingen in de rechten van aandeelhouders of certificaathouders kunnen alleen plaatsvinden met inachtneming van het wettelijk bepaalde hieromtrent, de voorwaarden van het fonds zijn niet strenger dan de wettelijke bepalingen.

Register van certificaathouders

Het bestuur van de Stichting houdt een register van certificaathouders bij, waarin de gegevens van de certificaathouders worden opgenomen inclusief het aantal en de

nummers van de door hen gehouden certificaten. De certificaathouders zijn verplicht om eventuele wijzigingen in hun gegevens schriftelijk aan de Stichting te melden. De gevolgen van het niet (tijdig) melden van wijzigingen komen voor rekening en risico van de desbetreffende certificaathouder.

Indien certificaten tot een gemeenschap behoren kunnen de deelgenoten de uit de certificaten voortvloeiende rechten jegens de Stichting slechts uitoefenen indien zij zich daarbij tegenover de Stichting laten vertegenwoordigen door een schriftelijk daartoe aangewezen persoon.

Boekjaar van de Stichting

Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het boekjaar van het fonds.

Het bestuur van de Stichting is gehouden een zodanige administratie te voeren dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar maakt het bestuur de balans en de staat van baten en lasten van de Stichting op en stelt deze vast. De balans en de staat van baten en lasten worden onderzocht door een accountant die zijn verslag uitbrengt aan het bestuur en een verklaring omtrent de getrouwheid daarvan afgeeft. Voor zover van rechtswege is toegestaan wordt de jaarrekening van de Stichting geconsolideerd met die van het fonds.

Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit tenminste één lid en wordt voor de eerste maal bij de oprichting van de Stichting benoemd. Na oprichting voorziet het bestuur zelf in de benoeming en ontslag van de bestuursleden. Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd.

Bij oprichting van de Stichting werd Heeneman & Theelen Beheer B.V. benoemd als bestuurder. Naderhand heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden en is United International Management BV benoemd als bestuurder. United International Management BV is onderdeel van United Trust Group, in 2006 opgericht door ervaren trust- en bankbestuurders. United International Management BV zetelt in Amsterdam. United Trust Group is een internationaal opererende financiële dienstverlener met vestigingen wereldwijd. Eén van de diensten waarin United Trust Groep is gespecialiseerd is, is het verlenen van trust services waaronder het certificeren van aandelen bij vastgoedfondsen. United Trust Groep staat wereldwijd onder toezicht van lokale autoriteiten zoals in Nederland onder De Nederlandsche Bank.

7.4. Directie

De directie van het fonds wordt gevoerd door Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Heeneman & Partners fondsmanagement BV is gevestigd in Naarden en houdt daar kantoor. De taken en verantwoordelijkheden van de directie zien op het vastgoedbeheer en fondsbeheer en bestaan uit onder andere:

- het beheren van de investering in ruime zin;
- het voeren van de boekhouding, administratie en opstellen van de jaarrekening van het fonds;

- het verzorgen van de periodieke rapportage aan de certificaathouders;
- het factureren en het (doen) incasseren van de huuropbrengsten en deze administreren;
- het toezicht houden op het vastgoedbeheer;
- het opstellen van de begroting en een liquiditeitsprognose van de vastgoedportefeuille;
- het bijeenroepen en organiseren van de vergadering van aandeelhouders (o.a. de jaarvergadering en t.b.v. de begroting).

In de statuten(wijziging) van het fonds (bijlage I) zijn voornoemde taken en verantwoordelijkheden opgenomen samen met de overige rechten en plichten van de directie, voor zover deze niet uit de wet volgen. De statuten van de directie zijn opgenomen als bijlage VI. De directieovereenkomst is opgenomen als bijlage IV.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV beschikt over een vergunning om beleggingsinstellingen te beheren in de zin van de Wft.

De directie van Heeneman & Partners fondsmanagement BV wordt gezamenlijk gevoerd door F. Heeneman Beheer BV en Zeister Adviesdiensten BV. F. Heeneman Beheer BV wordt zelfstandig bestuurd door F. Heeneman MSRE MRICS en Zeister Adviesdiensten BV wordt zelfstandig bestuurd door drs. J.A. Emmens.

Korte biografie

Frank Heeneman (1968) is directeur en mede-eigenaar van Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Vanaf 2009 is Frank als mede-oprichter betrokken bij activiteiten van de andere Heeneman & Partners entiteiten inzake het oprichten en beheren van (vastgoed)beleggingsfondsen. Frank was in dienst bij Aberdeen Property Investors in Nederland als Managing Director (2005 – 2009). In die hoedanigheid was hij onder meer verantwoordelijk voor het opzetten en de opbouw van het nieuwe kantoor van Aberdeen in Nederland. Tevens was hij verantwoordelijk voor het aan- en verkopen van een aanzienlijk volume aan vastgoed en actief in fondsen ontwikkelen. De periode voor Aberdeen was Frank werkzaam bij de internationale vastgoedadviseur Savills (2000 – 2005) als Hoofd Beheer. Tussen 1996 en 2000 was Frank werkzaam bij modebedrijf Coltex. Hij was hier laatstelijk verantwoordelijk voor het beheer van een winkelportefeuille, aan- en verkopen en (her)ontwikkeling. Tussen 1990 en 1996 was Frank in diverse financiële en organisatorische functies (P&O) actief. Frank is afgestudeerd aan de HEAO, heeft de MSRE titel (Master of Science in Real Estate) behaald en is professioneel lid van de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Jan Emmens (1960) is directeur en mede-eigenaar van Heeneman & Partners fondsmanagement BV en nadrukkelijk betrokken bij de herstructurering van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV. Vanaf 2011 is Jan als partner betrokken bij activiteiten van de andere Heeneman & Partners entiteiten inzake het oprichten en beheren van (vastgoed)beleggingsfondsen. Jan was in 1995 mede-oprichter van Bakkenist & Emmens, een grote aanbieder in de branche van besloten vastgoedfondsen waaronder vele supermarktfondsen. Eind 2009 zijn de activiteiten

van Bakkenist & Emmens samengegaan met Annexum, waarna Jan nog tot medio 2010 als adviseur betrokken was bij Annexum. Jan is in 1985 als Bedrijfskundige afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit en heeft daarna diverse vakopleidingen gedaan, waaronder Makelaardij OG en de Opleiding Beleggingsanalist (VBA). Naast zijn activiteiten bij Heeneman & Partners fondsmanagement is Jan als adviseur/partner o.a. betrokken bij een aantal ondernemingen op het gebied van investeringen in duurzame energie.

Er is geen sprake van potentiële belangenconflicten van bovengenoemde directieleden, noch de Heeneman & Partners entiteiten die bij het fonds betrokken zijn jegens het fonds. Als voornaamste belangen van voorgenoemde personen en entiteiten zijn het financiële belang en de naam in de markt te noemen.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

Met betrekking tot de heren Heeneman en Emmens hebben geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven plaatsgevonden. Evenmin zijn er voor de heren Heeneman en Emmens door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Beide personen zijn evenmin in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Wij verwijzen naar bijlage XII voor verklaringen met betrekking tot eventuele faillissementen, surséances of liquidaties van vennootschappen.

7.5. Vastgoedbeheerder

Vastgoedbeheerder Heeneman & Partners property management BV zal het commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed verzorgen. In dat verband zal zij onder meer zorg dragen voor het beheer van het vastgoed, voor het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot het beheer en management van de vastgoedportefeuille, het factureren en incasseren van de (huur) opbrengsten van het vastgoed op een bankrekening van het fonds en het houden van toezicht op het (o.a. technisch) management van de vastgoedportefeuille. De overeenkomst inzake het beheer van het onroerend goed is opgenomen als bijlage V. Het is mogelijk dat de Vastgoedbeheerder gebruik maakt van derden.

8. Fiscale aspecten

Deze paragraaf bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV ("het fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde rechtspersonen die aan de Nederlandse vennootschapsbelasting zijn onderworpen. Het fonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen ("certificaathouders") de mogelijkheid om door middel van uitgifte van certificaten van aandelen in het fonds ("certificaten") door Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds ("Stichting") deel te nemen in een besloten vennootschap met de status van Fiscale Beleggingsinstelling.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op het tijdstip van de uitgifte van dit prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, eventueel met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het fonds. Deze paragraaf, die slechts algemene informatie bevat, dient uitdrukkelijk niet te worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden fiscaal advies. Certificaathouders die overwegen in het fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

8.1. Vennootschapsbelasting fonds

Het fonds is was vóór 31 december 2012 normaal belast voor de vennootschapsbelasting. Haar fiscale winst wordt daardoor belast tegen een tarief van 25% (20% over de eerste € 200.000 winst).

Het fonds heeft per 1 januari 2013 de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Dit houdt in dat, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het door het fonds behaalde resultaat wordt belast tegen een tarief van 0%. Het regime voor Fiscale Beleggingsinstellingen is vastgelegd in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (hierna "Wet vpb") en is nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van 29 april 1970, houdende vaststelling van het Besluit beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2007, 573. De directie van het fonds zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, erop toezien dat het fonds te allen tijde aan de voorwaarden voor een Fiscale Beleggingsinstelling voldoet en daar waar zij dat nodig acht met de belastingdienst het voldoen aan deze voorwaarden afstemmen. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het doel en de feitelijke werkzaamheden van het fonds dienen te bestaan uit het beleggen van vermogen (beleggingseis);
- Voorafgaand (in casu per 31 december 2012) aan het verkrijgen van de status van Fiscale Beleggingsinstelling dienen de bezittingen van het fonds op de werkelijke waarde te worden gewaardeerd. Een eventueel positief verschil tussen de werkelijke waarde en de fiscale boekwaarde wordt alsdan, in principe, belast met vennootschapsbelasting;

- Financiering met vreemd vermogen van de beleggingen is in beginsel slechts toegestaan tot ten hoogste een bedrag dat overeenkomt met 60% van de fiscale boekwaarde van rechtstreeks gehouden onroerende zaken en 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen;
- De voor uitdeling beschikbare winst dient binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar door het fonds aan de certificaathouders ter beschikking te worden uitgekeerd. In dat kader zal te zijner tijd afstemming met de belastingdienst worden gezocht teneinde te voorkomen dat als gevolg van de fiscale uitkeringsverplichting meer dan de jaarlijkse “cash flow” (die verminderd wordt door de aflossingsverplichting jegens de bank) van het fonds aan de aandeelhouders moet worden uitgekeerd;
- Voorts geldt ten aanzien van de certificaathouders onder meer cumulatief de volgende eisen (aandeelhouderseisen):
 - i. Een natuurlijke persoon mag niet een belang van 5% (tezamen met fiscale partner) of meer in het fonds houden.
 - ii. Ten minste 75% van de certificaten dient te worden gehouden door
 - a) natuurlijke personen,
 - b) lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting of daarvan zijn vrijgesteld en waarvan de winst niet in een zodanige belasting wordt betrokken bij de gerechtigden tot het vermogen of tot de winst van het lichaam, of
 - c) aan de beurs genoteerde beleggingsinstellingen, of beleggingsinstellingen (dan wel hun beheerder) die beschikken over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.
 - iii. In Nederland gevestigde lichamen mogen niet door tussenkomst van niet in Nederland gevestigde fondsen voor gemene rekening en vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal een belang van 25% of meer in het fonds houden.

Aan de aandeelhouderseisen moet door de certificaathouders worden voldaan. In dit kader wordt de Stichting niet in aanmerking genomen.

De directie zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, erop dienen toe te zien dat het fonds te allen tijde aan voornoemde voorwaarden voldoet. Na de verkrijging van de beoogde vergunning op grond van artikel 2:65 van de Wft door de beheerder van het fonds zijn de aandeelhoudersvereisten hiervoor vermeld onder (i) en (ii) versoepeld in die zin dat geldt:

- i. een natuurlijk persoon geen belang van 25% of meer in het fonds mag houden;
- ii. een aan de winstbelasting onderworpen lichaam (dan wel twee of meer met elkaar verbonden lichamen) geen belang van 45% of meer in het fonds mag houden. Deze beperking geldt ook voor een lichaam waarvan de winst niet bij het lichaam zelf aan belasting is onderworpen, maar bij de gerechtigden tot het vermogen of de winst van dat lichaam.

8.2. BTW

Het fonds is aan te merken als ondernemer voor de BTW. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de aan het fonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten in aftrek kan worden gebracht voor zover er sprake is van BTW-belaste verhuur en voor het overige aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan.

8.3. Certificaathouders

Inkomstenbelasting; Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij natuurlijke personen die certificaathouder zijn in het fonds, zullen de certificaten worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3), tenzij de certificaten tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement van 4% van het op 1 januari aan Box 3 toerekenbare vermogen (bezittingen minus schulden). Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt over het aan Box 3 toerekenbare vermogen 1,2% aan inkomstenbelasting geheven, voor zover dit vermogen het heffingsvrije vermogen (in 2012 € 21.139) te boven gaat. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de certificaten worden niet afzonderlijk belast. Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Fiscale partners kunnen naast de bezittingen en schulden in Box 3 ook de in Box 3 geldende vrijstellingen aan elkaar overdragen.

Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)

Indien de certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de certificaathouder of voor de certificaathouder een overige werkzaamheid vormen, zullen genoten dividenden en de gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de certificaten worden belast als “inkomen uit werk en woning”(Box 1). Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 52%. Eventuele verliezen uit de certificaten kunnen in mindering worden gebracht op het inkomen in Box 1 en zo nodig worden verrekend met inkomen in Box 1 uit de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen daarop volgende kalenderjaren. Indien het inkomen uit de certificaten wordt belast in Box 1, is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de certificaten in beginsel aftrekbaar.

Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Ingeval de certificaten een aanmerkelijk belang vormen, worden de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten belast tegen een tarief van 25%. Eventuele verliezen uit de certificaten kunnen ten laste van het Box 2 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met het Box 2 inkomen van het voorafgaande kalenderjaar en de negen daarop volgende

kalenderjaren. Rente ter financiering van Box 2 certificaten is, in beginsel, aftrekbaar.

Een aanmerkelijk belang is aanwezig indien een certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn of haar partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het fonds houdt (een aanmerkelijk belang is niet toegestaan volgens de aandeelhouderseisen voor een Fiscale Beleggingsinstelling zolang de beheerder nog geen vergunning heeft op grond van artikel 2:65 van de Wft). Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het fonds houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de certificaathouder of zijn partner wel een dergelijk belang houden. Ook bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om certificaten te verwerven worden in aanmerking genomen bij het bepalen of een certificaathouder een aanmerkelijk belang in het fonds heeft.

8.4. Vennootschapsbelasting certificaathouders

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 Wet vpb, zullen genoten dividenden en de gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de certificaten zijn belast tegen een tarief van 25% in 2012 (20% over de eerste € 200.000 winst). De deelnemingsvrijstelling is niet van toepassing op voordelen uit hoofde van de certificaten. Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst van dat boekjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar en de negen daarop volgende boekjaren. Voor vennootschapsbelastingplichtige certificaathouders is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de certificaten in beginsel aftrekbaar. Zoals aangegeven, heeft het fonds per 1 januari 2013 de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Bij een belang van vijf procent of meer kan tot en met 31 december 2012 de deelnemingsvrijstelling van toepassing zijn voor rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen.

8.5. Erf- en schenkbelasting

Ingeval van overlijden van een certificaathouder, of schenking van certificaten zal over de waarde in het economische verkeer van de certificaten in het fonds erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief, alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

8.6. Dividendbelasting

Het fonds zal in beginsel 15% dividendbelasting inhouden over de uit te keren dividenden. Het fonds zal in beginsel eveneens 15% dividendbelasting inhouden over uitkeringen in contanten ten laste van de agioreserve.

Eventuele inkoop van eigen aandelen door het fonds zal in beginsel fiscaal worden behandeld als een aan de dividendbelasting onderworpen winstuitkering aan de verkopende certificaathouder voor zover de koopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde van het op de desbetreffende aandelen gestorte kapitaal. Inhouding van dividendbelasting bij inkoop van eigen aandelen kan achterwege blijven indien de inkoop wordt aangemerkt als een tijdelijke belegging en in een kalenderjaar per saldo niet meer certificaten zijn ingekocht dan het aantal certificaten dat in het economische verkeer is gebracht. Inhouding van dividendbelasting bij inkoop van certificaten zal mede achterwege kunnen blijven indien het fonds ervoor kiest de grondslag voor de heffing van dividendbelasting bij inkoop van eigen aandelen in mindering te brengen op een agioreserve of herbeleggingsreserve, indien en voor zover aanwezig.

Afhankelijk van de fiscale positie kan de certificaathouder de door het fonds afgedragen dividendbelasting verrekenen met de door hem verschuldigde inkomsten- of vennootschapsbelasting of terugvragen bij de Nederlandse belastingdienst, tenzij er sprake is van dividendstripping.

8.7. Overdrachtsbelasting

Het fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In dat geval zal slechts overdrachtsbelasting zijn verschuldigd indien de certificaathouder, met de aankoop van certificaten een belang van een derde gedeelte of meer in het fonds verkrijgt dan wel uitbreidt. Bij de beoordeling daarvan worden certificaten die de verkrijger al in bezit heeft en certificaten die in het bezit zijn van met de verkrijger verbonden lichamen of verbonden natuurlijke personen mede in aanmerking genomen.

8.8. Invulinstructie belastingaangifte

Jaarlijks wordt door de directie een fiscale invulinstructie verstrekt ten behoeve van de aangifte Inkomsten-belasting voor particulieren en de aangifte Vennootschapsbelasting voor vennootschapsbelastingplichtige organen voor ieders deelname in het fonds. De invulinstructie wordt verstrekt als advies voor de belegger en is niet bindend. In het geval de belastingdienst de invulinstructie bij de directie opvraagt zal deze onverwijld worden verstrekt.

Voor zover aan ondergetekende na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, de gegevens in dit hoofdstuk van het prospectus, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Amsterdam, december 2012

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

Mr A. (Ton) J. Oostenrijk MRE

9. Deelname en toetreding

Deelname in het fonds is mogelijk voor natuurlijke en rechtspersonen met minimaal 1 certificaat van € 10.000 exclusief 2% emissiekosten. Uitsluitend volledig ingevulde inschrijfformulieren vergezeld van een kopie van een geldig identiteitsbewijs en in het geval van een rechtspersoon eveneens een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van niet ouder dan twee maanden worden in behandeling genomen. Aangezien het niet om een emissie van het fonds gaat, maar het aanbieden van certificaten door bestaande certificaathouders kan worden toegetreden door het inschrijfformulier te verstrekken en het bedrag te storten inclusief 2% emissiekosten. De storting dient uiterlijk 5 werkdagen voor het einde van de maand zijn ontvangen, waarna toetreding tot het fonds volgt op de eerste van de opvolgende maand (na de maand van de storting). Certificaathouders die op dit moment hun certificaten aanbieden zijn genoemd in bijlage XV. Bovenstaande voorwaarden zijn niet limitatief, wettelijke eisen met betrekking tot cliëntacceptatie zoals onder andere opgenomen in de Wft en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme zijn leidend. Certificaten worden in principe toegewezen op volgorde van ontvangst van een correcte en volledige inschrijving en de storting van het correcte bedrag op het juiste moment. Indien een belegger bijvoorbeeld per 1 augustus 2013 wenst toe te treden tot het fonds, dan dient de storting 5 werkdagen voor 1 augustus 2013 te zijn ontvangen. Indien hieraan is voldaan, zal de belegger per 1 augustus 2013 in het certificatenregister worden ingeschreven en vanaf dat moment kwalificeren als certificaathouder. Dit zal schriftelijk aan de belegger worden bevestigd door de Directie en de Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds.

De inschrijving op certificaten in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV staat open tot 1 oktober 2013 en sluit zoveel eerder of later als de inschrijving is voltekend. De directie besluit en communiceert hierover. De certificaten worden geplaatst tegen een prijs van € 10.000 per certificaat exclusief emissiekosten. De belegger is zelf verantwoordelijk voor het besluit om deel te nemen in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV en iedere belegger wordt geadviseerd zijn of haar eigen (fiscaal- en/of financieel) adviseur te raadplegen.

De toetreding (door overdracht van certificaten) van de beleggers tot het fonds zal naar verwachting op de eerste van de maand plaatsvinden. Op de bankrekening van het fonds dient op de stortingsdatum, het deelnamebedrag te verhogen met 2% emissievergoeding, te zijn bijgeschreven. Aspirant certificaathouders krijgen uiterlijk 1 week voor de stortingsdatum schriftelijk bericht van de directie over de toewijzing. Het fonds zal het gestorte bedrag vervolgens doorstorten naar de verkopende certificaathouders.

Beleggers die een inschrijfformulier rechtsgeldig hebben getekend, maar waarvan de betaling van de totale deelnamesom niet tijdig is bijgeschreven op de bankrekening van het fonds zijn bovenop hun deelnamebedrag een vergoeding verschuldigd van

8% per jaar (berekend over de periode tot aan volledige betaling) over de hoogte van hun deelnamebedrag.

Bij niet tijdige betaling kan de directie de inschrijving geheel of gedeeltelijk annuleren. Het niet tijdig betalen van het deelnamebedrag bevrijdt de belegger niet van de verplichtingen die zijn aangegaan door ondertekening van het inschrijfformulier. Toewijzing van certificaten geschiedt in principe op basis van volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier. Na toetreding ontvangt de belegger schriftelijke bevestiging van Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds dat hun certificaten giraal zijn geleverd.

Het fonds en de directie behouden zich het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving niet te honoreren, plaatsing geheel of gedeeltelijk te staken of uit te stellen. In voorkomend geval erkent noch de initiatiefnemer of de directie enige aansprakelijkheid voor mogelijke gevolgen daarvan voor de aspirant certificaathouders. In geen geval zal een vergoeding voor het liquide houden van deelname-bedragen worden toegekend. De eventuele reeds ontvangen deelnamebedragen zullen onverwijld worden teruggestort.

10. Mededelingen van de directie en overige gegevens

10.1. Verantwoordelijkheid prospectus

Uitsluitend de directie, Heeneman & Partners fondsmanagement BV, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit prospectus. Heeneman & Partners fondsmanagement BV verklaart, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, dat de gegevens in het prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen. Op dit prospectus is Nederlands recht van toepassing. Dit prospectus verschijnt uitsluitend in het Nederlands.

10.2. Naamswijzigingen

Waar in aktes en andere stukken als directie of beheerder een entiteit wordt genoemd beginnend met Heeneman & Theelen dient Heeneman & Partners te worden gelezen. Het gaat om dezelfde entiteiten en bedrijven, echter er heeft een naamswijziging plaatsgevonden. Heeneman & Theelen vastgoedbeheer en advies BV heet nu Heeneman & Partners property management BV, Heeneman & Theelen Vastgoed BV heet nu Heeneman & Partners BV. De directie van het fonds wordt gevormd door Heeneman & Partners fondsmanagement BV in plaats van Heeneman & Theelen Beheer BV, zoals genoemd in de fondsdocumentatie bij de start van het fonds op 1 december 2012.

10.3. Overige fondsen

Op de datum van dit prospectus beheert Heeneman & Partners fondsmanagement BV geen andere fondsen. De initiatieven van Heeneman & Partners fondsmanagement BV en haar beheerportefeuille worden bijgehouden op de website www.heeneman-partners.nl.

10.4. Belangen van de directie in het fonds

De heer Emmens houdt als natuurlijke persoon middellijk een kapitaalbelang van 10 certificaten in het fonds. De persoonlijke vennootschappen van de heren Emmens en Heeneman houden middellijk via Heeneman & Partners BV een belang van 29 certificaten in het fonds.

10.5. Klachtenprocedure

Op grond van de Wft dient elke financiële dienstverlener te beschikken over een klachtenprocedure. De directie beschikt over een klachtenprocedure.

Klachten kunnen door beleggers schriftelijk gericht worden aan de directie, Heeneman & Partners fondsmanagement BV, per post: Postbus 5842, 1410 GA Naarden en per mail: info@heeneman-partners.nl. De directie verstuurt binnen twee weken een ontvangstbevestiging en zal aangeven hoe de klacht in behandeling wordt genomen en opgelost indien de aard van de klacht dat toelaat.

10.6. Informatieverstrekking

De volgende documenten liggen ten minste tijdens de geldigheidsduur van het prospectus ter inzage op het kantoor van de directie en worden desgevraagd kosteloos aan de beleggers verstrekt:

- de meest recente versie van de fondsvoorwaarden;
- de statuten (afschrift) van de directie;
- een afschrift van de Wft-vergunning van de directie (beheerder) en prospectus;
- de historische financiële informatie
- de verzekeringspolissen van het fonds (liggen ter inzage op kantoor van de directie en Vastgoedbeheerder);
- de polis van de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van het bestuur van de directie en de Vastgoedbeheerder (liggen ter inzage op kantoor);
- alle overige relevante informatie.

Het bestuur van de directie en de Vastgoedbeheerder zijn gangbaar verzekerd voor claims tot een maximum van € 1.000.000 per jaar (bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering). De polis is in te zien op het kantoor van de directie in Naarden.

Gegevens van het fonds, de directie en de Stichting Administratiekantoor Arena Poort Winkelfonds die volgens wettelijk voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen of besluiten van toezichthouders ten aanzien van het fonds, de beheerder of de Stichting Administratiekantoor Arena Poort Winkelfonds worden desgevraagd tegen ten hoogste de kostprijs aan beleggers verstrekt.

Op de website van de fondsdirectie, www.heeneman-partners.nl, staan alle relevante documenten en documenten die volgens wettelijk toezicht er dienen te staan.

10.7. Taxateur en taxatiemethodieken

Het vastgoedobject is 14 mei 2012 getaxeerd en opnieuw in februari 2013 aangaande de waarde per 31 december 2012 door CBRE Valuation Advisory B.V. , dat deel uitmaakt van de internationale vastgoedadviseur CB Richard Ellis. Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors. CBRE is er van op de hoogte en er mee akkoord dat haar rapport onderdeel vormt van dit prospectus.

De Marktwaaarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Marktwaaarde is gedefinieerd als: “Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

De taxatie voldoet aan geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

10.8. Belasting

Het fonds neemt (bron)belastingen niet te haren laste.

10.9. Mededeling inzake rechtszaken, arbitrage etc.

Er zijn geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het fonds, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het fonds en/of de groep.

11. Algemene gegevens

Fonds

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV
postadres: Postbus 5824, 1410 GA Naarden
bezoekadres: Gooimeer 12, Naarden
tel. +31 (0)35 - 694 14 24
fax. +31 (0)35 - 694 39 90
info@heeneman-partners.nl
www.heeneman-partners.nl
Officiële en – handelsnaam: Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV
Plaats van registratie en registratienummer: Naarden, KvK nummer 30241440
(Kamer van Koophandel Midden-Nederland)
Datum van oprichting: 30 mei 2008

Directie en initiatiefnemer

Heeneman & Partners fondsmanagement BV, contactgegevens zijn gelijk aan die van het fonds. Overige van belang zijnde gegevens:
Officiële en – handelsnaam: Heeneman & Partners fondsmanagement BV
Plaats van registratie en registratienummer: Naarden, KvK nummer 56039433
(Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland te Nederland)
Datum van oprichting: 2 oktober 2012

Vastgoedbeheerder

Heeneman & Partners property management BV
contactgegevens zijn gelijk aan die van het fonds

Stichting administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds
bestuur: United International Management BV
postadres: Postbus 79141, 1070 ND Amsterdam
bezoekadres: Strawinskylaan 411, Amsterdam
(gebouw WTC, toren A, 4e verdieping)
www.united-itrust.com

Financier

FGH Bank N.V.
www.fgh.nl

Notaris

Vos Geerse Reijntjes Notarissen
mr. M. Reijntjes, notaris
postadres: Postbus 46, 1800 AA Alkmaar
bezoekadres: Jan Luikenstraat 2, Alkmaar
www.vgrn.nl

Accountant

BDO Audit & Assurance BV (lid van NBA)
A.P. van Veen RA
postadres: Postbus 71730, 1008 DE Amsterdam
bezoekadres: Krijgsman 9, Amstelveen
www.bdo.nl

Fiscaal en juridisch adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
postadres: Postbus 75638, 1070 AP Amsterdam
bezoekadres: Emmaplein 5, Amsterdam
www.rechtstaete.nl

Taxateur

CB Richard Ellis
R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV), Senior Director Valuation Advisory
Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam
www.cbre.nl

Technisch adviseur

Bouwmeester Vastgoed Beheer BV
postadres: Postbus 4205, 8170 AD Vaassen
bezoekadres: Schorsweg 13-A, Vaassen
www.bouwmeestervaassen.nl

Bankier

ING Bank
Amsterdam

12. Overzicht bijlagen:

- I. Statuten(wijziging) Amsterdam ArenaA Poort Winkelfonds BV
- II. Statuten Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenaA Poort Winkelfonds
- III. Certificeringsvoorwaarden
- IV. Directie- en fondsbeheerovereenkomst
- V. Overeenkomst van vastgoedbeheer
- VI. Statuten van de directie (Heeneman & Partners fondsmanagement BV)
- VII. Taxatierapporten CB Richard Ellis
- VIII. Inschrijfformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon (losbladig)
- IX. Historische financiële gegevens
- X. Uittreksel kamer van koophandel Arena Poort Retail BV
- XI. Onderzoeksrapport BDO inzake rendementsprognose
- XII. Toelichting inzake bestuurders en leidinggevenden
- XIII. Balansgarantie
- XIV. Gebiedsoverzicht
- XV. Overzicht van certificaathouders die op dit moment hun certificaten aanbieden
- XVI. Registratiedocument beheerder

BIJLAGE I

Statuten(wijziging) Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV



STATUTENWIJZIGING

Heden, zeven december tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Marinus
Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar:
mevrouw Mr. Alexandra Maria Spanjaart, kantooradres 1813 KP Alkmaar, Jan
Luikenstraat 2, geboren te Alkmaar op zeventien september negentienhonderd
zevenenzeventig, te deze handelend als gevolmachtigde van en ter uitvoering van het
besluit van de vergadering van aandeelhouders in het kapitaal van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ARENA POORT RETAIL B.V.**,
statutair gevestigd te Utrecht, feitelijk kantoorhoudende aan de Edisonbaan 141 te
3439 MN Nieuwegein, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer
van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer 30241440;
wordende voormelde vennootschap hierna genoemd: *de vennootschap*.

INLEIDING

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooral het volgende:

- Blijkens een op dertig augustus tweeduizend acht voor mr. J.H.J. Preller, notaris
te Rotterdam, verleden akte houdende oprichting, werden de statuten van de
vennootschap vastgesteld, nadat de ministeriële verklaring van geen bezwaren
werd afgegeven op zestien mei tweeduizend acht onder B.V. nummer 1495421;
- vervolgens zijn de statuten van de vennootschap geheel gewijzigd bij akte van
statutenwijziging op vier augustus tweeduizend elf voor een waarnemer van mr.
M.C. Aarts, notaris te Amsterdam verleden;
- de statuten van de vennootschap zijn nadien noch geheel noch gedeeltelijk
gewijzigd en er is geen besluit tot wijziging van de statuten genomen;
- blijkens een aan deze akte vast te hechten kopie van het besluit van de
aandeelhouders in het kapitaal van de vennootschap, is besloten tot gehele
statutenwijziging van de vennootschap in voege als hierna vermeld.

STATUTENWIJZIGING

Ter uitvoering van vorenbedoeld aandeelhoudersbesluit, verklaarde de comparante,
handelend als gemeld, dat de statuten der vennootschap algeheel worden gewijzigd
als volgt:

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: **Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V.**
2. De vennootschap heeft haar zetel in de gemeente Naarden.

Doel

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

1. Het uitoefenen van het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde
te verkrijgen en te behouden de status van fiscale beleggingsinstelling, zoals
thans bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en
nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van negenentwintig april
negentienhonderd zeventig, houdende vaststelling van het Besluit
beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2007, 573.
2. Binnen haar doel zoals omschreven in lid 1 kan de vennootschap al datgene
verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen



rekening als voor rekening van derden.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit een of meer aandelen van éénduizend euro (€ 1.000,00) elk. Op deze aandelen kan in de algemene vergadering stemrecht worden uitgeoefend, tenzij bij de uitgifte van aandelen is bepaald dat daaraan geen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden. De laatstbedoelde aandelen worden in deze statuten als stemrechtloos aangeduid.
2. De statuten kunnen aan aandelen noch aan het aandeelhouderschap verplichtingen van verbintenisrechtelijke aard verbinden. Een besluit tot wijziging van deze statutaire bepaling kan slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 4

1. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
2. Op schriftelijk verzoek van een aandeelhouder gericht aan het bestuur geeft het bestuur aan hem aandeelbewijzen af. Het aandeelbewijs vermeldt de naam van de vennootschap, de houder en het aantal gehouden aandelen met vermelding van de nummers en de datum van afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur vermeldt afgifte van een aandeelbewijs in het aandeelhoudersregister. De houder van een aandeelbewijs kan aan dit bewijs geen zelfstandig recht ontleen. Het bestuur trekt een aandeelbewijs in op schriftelijk verzoek van de houder daarvan tegen afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur is voorts bevoegd afgeven aandeelbewijzen in te trekken indien onduidelijk is of het aandeelbewijs nog ten name staat van de houder van de aandelen of andere gegevens waarvan melding is gemaakt op het aandeelbewijs onjuist zijn. Intrekking van een aandeelbewijs geschiedt door aantekening daarvan in het aandeelhoudersregister. Het bestuur deelt degene die als houder van de desbetreffende aandelen in het aandeelhoudersregister is geregistreerd de intrekking schriftelijk onverwijld mede. De houder van het aandeelbewijs is na intrekking daarvan op initiatief van de vennootschap gehouden tot onverwijld afgifte van het aandeelbewijs aan de vennootschap.

Artikel 5

1. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) geschiedt krachtens een besluit van de algemene vergadering.
b. De algemene vergadering stelt in dit besluit tevens vast of aan de uit te geven aandelen al dan niet stemrecht in de algemene vergadering is verbonden, alsmede de koers en de voorwaarden van de uitgifte, met inachtneming van deze statuten.
c. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
d. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de



- besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
- e. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Bij uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan niet worden beperkt of uitgesloten.

Artikel 6

1. Bij het nemen van het aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort na verloop van een bepaalde tijd of nadat het bestuur het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin het nominale bedrag van de aandelen luidt kan slechts geschieden met toestemming van het bestuur.

Aandeelhoudersregister

Artikel 7

1. Het bestuur houdt een register waarin zijn opgenomen:
- de namen en de adressen van alle aandeelhouders;
 - het door hen gehouden aantal aandelen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening en of aan die aandelen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden;
 - het op ieder aandeel gestorte bedrag;
 - de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig artikel 8 toekomen;
 - de namen en adressen van de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het vergaderrecht aan hun certificaat is verbonden en de datum van erkenning of betekening;
 - voor welke aandelen een aandeelbewijs is afgegeven, aan wie en op welke datum.
2. Het register wordt regelmatig bijgehouden, met dien verstande dat elke wijziging van de hiervoor in lid 1 vermelde gegevens zo spoedig mogelijk in het register wordt aangetekend; daarin wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen, met vermelding van de datum.



waarop het ontslag is verleend.

Indien aandelen waarvoor een aandeebewijs is afgegeven zijn overgedragen wordt tevens vermeld of het aandeebewijs is ingetrokken, of aan de verkrijger is overhandigd, met vermelding van de datum van intrekking of overhandiging.

3. Aandeelhouders en anderen van wie gegevens ingevolge dit artikel in het register moeten worden opgenomen, verschaffen aan het bestuur tijdig de nodige gegevens. Indien tevens een elektronisch adres bekend wordt gemaakt met als doel opneming in het aandeelhoudersregister, houdt deze bekendmaking tevens de instemming in om alle kennisgevingen en mededelingen alsmede oproepingen voor een vergadering langs elektronische weg te krijgen toegezonden.
4. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een hiervoor in lid 1 bedoelde persoon om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen.
5. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de vergadergerechtigden. Onder vergadergerechtigden worden in deze statuten verstaan: aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in artikel 8 lid 3 bedoelde rechten toekomen, alsmede aan houders van certificaten van aandelen waaraan bij of krachtens de statuten vergaderrecht is verbonden. De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.

Vruchtgebruik/pandrecht

Artikel 8

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop vruchtgebruik is gevestigd voor zover aan die aandelen stemrecht is verbonden. In afwijking daarvan komt het aan aandelen verbonden stemrecht toe aan de vruchtgebruiker:
 - indien het een vruchtgebruik is, als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21 Burgerlijk Wetboek, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door partijen of de kantonrechter op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald, of
 - indien dit bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald of nadien schriftelijk tussen de aandeelhouder en de vruchtgebruiker is overeengekomen, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.
2. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben vergaderrecht. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft vergaderrecht, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik of pandrecht niet anders is bepaald.
3. Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

CertificatenArtikel 9

1. De algemene vergadering kan aan houders van certificaten van aandelen vergaderrecht toekennen.
2. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.

GemeenschapArtikel 10

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of voor aandelen uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

Verkrijging van eigen aandelenArtikel 11

1. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

KapitaalverminderingArtikel 12

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
2. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
3. Kapitaalvermindering dient overigens te geschieden met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde.

Levering van aandelenArtikel 13

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. De levering van een aandeel werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst



worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde, dan wel de vennootschap deze overdracht heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister als bedoeld in artikel 7.

3. Indien aandeelebewijzen zijn afgegeven voor de geleverde aandelen dient het bestuur schriftelijk verzocht te worden het aandeelebewijs in te trekken.

Blokkeringsregeling/goedkeuringsregeling

Artikel 14

1. Overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat goedkeuring van het bestuur van de vennootschap is verkregen.
2. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen - hierna te noemen - verzoeker - deelt aan het bestuur mede, welke aandelen hij wenst over te dragen en de persoon aan wie hij de aandelen wenst over te dragen en eventueel voor welke prijs. Deze mededeling geldt als een verzoek aan het bestuur tot goedkeuring van deze voorgenomen overdracht.
3. Goedkeuring door het bestuur mag slechts geweigerd worden indien:
 - in strijd wordt gehandeld met de voorwaarden, die gelden voor een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of indien door de overdracht aan de deswege verstrekte vergunning niet meer wordt voldaan;
 - de uitgevende instelling casu quo de directie nog niet over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten ("AFM-vergunning") beschikt en de tegenwaarde niet tenminste éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) bedraagt, tenzij de verkrijgende partij reeds aandeelhouder is.
4. Uiterlijk binnen drie weken na ontvangst van de schriftelijke mededeling stelt het bestuur de aandeelhouder, die het verzoek om goedkeuring voor overdracht heeft ingediend schriftelijk in kennis van het besluit omtrent het al dan niet verlenen van goedkeuring.
5. Ingeval goedkeuring tot overdracht verleend is dient binnen zes weken na de datum waarop de goedkeuring verleend is de overdracht van het betreffende aandeel of de betreffende aandelen aan de beoogde verkrijger te zijn overgedragen. Bij overschrijding van deze laatste termijn vervalt de verleende goedkeuring.
6. De gevraagde goedkeuring wordt geacht te zijn verleend indien niet binnen drie weken na ontvangst van deze mededeling een beslissing van het bestuur schriftelijk ter kennis van de verzoeker is gebracht.
7. De prijs zal - tenzij de verzoeker en de gegadigde(n) anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de verzoeker en de gegadigde(n) in gemeenschappelijk overleg worden benoemd. Komen zij binnen twee weken na ontvangst van de kennisgeving van de vennootschap niet tot overeenstemming, dan zal de meest gerede partij aan de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de vennootschap



statutair is gevestigd, de benoeming van drie onafhankelijke deskundigen—
verzoeken.

8. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle—
boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle—
inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.
9. De in lid 7 bedoelde deskundigen zullen bij het vaststellen van de prijs naar—
billijkheid bepalen te wiens laste de kosten van de prijsvaststelling komen. Zij—
kunnen aangeven dat daarbij mede bepalend is of de verzoeker zich al dan niet—
terugtrekt.
10. Het in dit artikel bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder—
krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht
is.

Bijzondere aanbiedingsplicht

Artikel 15

1. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval hij het vrije—
beheer over zijn vermogen verliest, alsook ingeval van ontbinding van een—
huwelijksgoederengemeenschap dan wel goederengemeenschap krachtens—
geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder, moeten zijn aandelen worden—
aangeboden met inachtneming van het in de navolgende leden bepaalde.
2. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbieding bestaat, is het bepaalde in artikel—
14 van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder:
 - a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig lid 10 van dat—
artikel;
 - b. zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig—
gebruik wordt gemaakt.
3. Degenen, die tot tekoopaanbieding van één of meer aandelen zijn gehouden, —
dienen binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting - in het geval in—
lid 6 sub b bedoeld na verloop van de daar genoemde termijn - van hun —
aanbieding aan het bestuur kennis te geven. Bij gebreke daarvan zal het bestuur—
de tot de aanbieding verplichte personen mededeling doen van dit verzuim en —
hen daarbij wijzen op de bepaling van de vorige zin.
Blijven zij in verzuim de aanbieding binnen acht dagen alsnog te doen, dan zal—
de vennootschap de aandelen namens de desbetreffende aandeelhouder(s) te —
koop aanbieden en indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, de —
aandelen aan de koper tegen gelijktijdige betaling van de koopsom leveren; de —
vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gevolmachtigd.
4. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen niet toepassing van —
het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende —
kosten uitkeren aan hem of hen, namens wie de aanbieding is geschied.
5. Zolang de aandeelhouder in verzuim is te voldoen aan de verplichting tot —
aanbieding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel, is het aan die —
aandelen verbonden stemrecht, het recht op deelname aan de algemene —



- vergadering en het recht op uitkeringen opgeschort.
6. De verplichting ingevolge lid 1 geldt niet:
- indien alle mede-aandeelhouders binnen drie maanden na het ontstaan van de aanbiedingsplicht schriftelijk hebben verklaard akkoord te zijn gegaan met de nieuwe aandeelhouder(s);
 - indien de aandelen zijn gaan behoren tot een gemeenschap waartoe naast degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen nog één of meer andere personen gerechtigd zijn, voor zover de aandelen binnen een jaar na de ontbinding van de gemeenschap zijn toegedeeld aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen.

Bestuur

Artikel 16

- De vennootschap heeft een bestuur, bestaande uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van één of meer bestuurders.
- Bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. De algemene vergadering kan één of meer bestuurders de titel algemeen directeur verlenen en te allen tijde ontnemen. Benoeming, schorsing en ontslag geschiedt bij een besluit genomen met tweederden van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Indien het bestuur of een bestuurder voornemens is zijn functie neer te leggen, zal binnen vier weken een vergadering van aandeelhouders worden gehouden om in de benoeming van een opvolger te voorzien.
- Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. De algemene vergadering is bevoegd bij een daartoe strekkend besluit, besluiten van het bestuur aan haar voorafgaande goedkeuring te onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld.
- Het bestuur kan een schriftelijk reglement vaststellen waarbij nadere regels worden gegeven omtrent zijn besluitvorming en met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal worden belast. Bij dit reglement kan worden bepaald dat een of meer bestuurders rechtsgeldig kunnen besluiten omtrent zaken die tot zijn respectievelijk hun taak behoren.
- Alle besluiten van het bestuur waaromtrent bij reglement geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met volgestrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang bedoeld in lid 3. Wanneer hierdoor een bestuursbesluit niet kan worden genomen wordt het



- besluit genomen door de algemene vergadering.
6. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aanstellen van functionarissen met een doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid en het vaststellen van hun bevoegdheid en titulatuur;
 7. Ingeval van ontstentenis of belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij één door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon. De algemene vergadering heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van één of meer, doch niet alle bestuurders, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan mede met het bestuur is belast.
 8. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden worden voor iedere bestuurder afzonderlijk vastgesteld door de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging

Artikel 17

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt slechts mede toe aan:
 - a. iedere bestuurder met de titel algemeen directeur afzonderlijk;
 - b. twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. Het bestuur behoeft de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering voor besluiten strekkende tot het verkrijgen en vervreemden van activa, alsmede ingeval van bezwaring van activa met zekerheidsrechten.

Jaarrekening

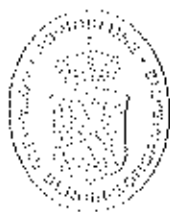
Artikel 18

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door het bestuur een jaarrekening opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld van de verplichting een jaarverslag op te maken.

De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders.

Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. a. De vennootschap verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, tenzij zij daarvan is vrijgesteld op grond van de wet en de algemene vergadering heeft besloten geen opdracht tot onderzoek te verstrekken. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering steeds bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt het bestuur deze bevoegdheid toe.

De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene



- vergadering en door degene die haar heeft verleend.
- b. De opdracht wordt verleend aan een daartoe op grond van de wet bevoegde accountant. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt.
 - c. Degene aan wie de opdracht is verstrekt, brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag uit aan het bestuur.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, en voor zover een jaarverslag is opgesteld, dit jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en andere vergadergerechtigden kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Vaststelling jaarstukken

Artikel 19

1. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Het jaarverslag wordt vastgesteld door het bestuur.
2. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
3. Indien alle vergadergerechtigden tevens bestuurders van de vennootschap zijn geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling in de zin van lid 1 en strekt tevens tot kwijting aan de bestuurders.

Winstbestemming

Artikel 20

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of deze statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de bestuurders die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de bestuurder die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft



gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering. Indien de bestuurders de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de derde zin bedoelde vergoeding aan de bestuurders naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder der bestuurders is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of derde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.

4. Met een bestuurder wordt voor de toepassing van lid 3 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij bestuurder. De vordering kan niet worden ingesteld tegen een door de rechter benoemde bewindvoerder.
5. Bij de berekening van iedere uitkering tellen de aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt dan wel waarvan zij certificaten van aandelen houdt niet mede, tenzij deze aandelen of certificaten van aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of van aandelen certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.
6. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.
7. De vennootschap mag ook tussentijds uitkeringen doen. Het in dit artikel bepaalde is dan van overeenkomstige toepassing.

Dividend

Artikel 21

Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt. De vorderingen verjaren door verloop van vijf jaar.

Dividenden waarover niet binnen vijf jaar na de beschikbaarstelling is beschikt, vervallen aan de vennootschap.

Algemene vergadering

Artikel 22

1. De algemene vergaderingen worden gehouden in Nederland in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
2. Tenzij de jaarrekening over het voorgaande boekjaar is vastgesteld overeenkomstig artikel 19 lid 3 wordt jaarlijks ten minste één algemene



vergadering gehouden of besloten als bedoeld in artikel 26 uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar.

Besluitvorming in of buiten vergadering vindt plaats over:

- a. de jaarrekening;
 - b. het jaarverslag, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld van de verplichting een jaarverslag op te maken;
 - c. het voorstel om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt;
 - d. onderwerpen, die op de agenda zijn geplaatst door het bestuur;
 - e. onderwerpen, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag vóór die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet en welke onderwerpen worden opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd als de hiervoor sub d. bedoelde onderwerpen;
 - f. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.
3. Ingeval van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 wordt de vergadering waarin behandeling van de jaarrekening en het jaarverslag aan de orde komt uitgesteld overeenkomstig dat besluit.
4. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls daartoe door het bestuur wordt opgeroepen. Het bestuur is tot zodanige oproeping verplicht wanneer één of meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, aan het bestuur schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen het verzoek richten een algemene vergadering bijeen te roepen. Het bestuur treft de nodige maatregelen, opdat de algemene vergadering binnen vier weken na het verzoek kan worden gehouden, tenzij een zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet. Indien het bestuur niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan, zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

Bijeenroeping algemene vergadering



Artikel 23

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd, in persoon of bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren met dien verstande dat deze volmacht slechts kan worden verstrekt aan een andere vergadergerechtigde, een advocaat, notaris, kandidaat-notaris, registeraccountant of accountant-administratieconsulent. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.

Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.

2. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.
3. Indien de vergadergerechtigde hiermee instemt kan de oproeping geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap is bekendgemaakt.
4. De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen. Aan algemene vergaderingen kan worden deelgenomen en gestemd door middel van een elektronisch communicatiemiddel indien dit bij de oproeping is vermeld.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.
6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag vóór die van de vergadering. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
7. Bestuurders hebben het recht tot het bijwonen van de algemene vergadering en hebben als zodanig een adviserende stem.

Voorzitterschap algemene vergadering

Artikel 24

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist.
2. Zowel de voorzitter als degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat

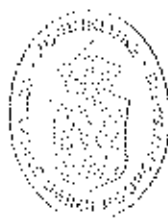


- van het verhandelde in de algemene vergadering een notarieel proces-verbaal—
wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt mede door de voorzitter—
ondertekend. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vennootschap.—
3. Indien geen notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van—
het verhandelde in de algemene vergadering door de voorzitter en de notulist van—
die vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.—
4. Het bestuur houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien het bestuur niet—
ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de—
vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de—
vergadering aan het bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van—
de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan—
ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen
verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.—

Besluitvorming

Artikel 25

1. Ieder aandeel, niet zijnde een stemrechtloos aandeel, geeft recht op het—
uitbrengen van één stem.—
2. Alle besluiten van de algemene vergadering waaromtrent bij de wet of bij deze—
statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij—
volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin—
tenminste de helft van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.—
Indien in een vergadering het gemelde quorum niet aanwezig is, dan zal op een—
termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering—
bijeengeroepen worden, waarin besluiten kunnen worden genomen met een—
volstreekte meerderheid ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij—
ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste—
stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming—
gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben—
verenigd.—
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.—
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.—
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een—
dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden
uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een huuwer de certificaten houdt.
Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en haar
dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht—
uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het—
aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde.—
De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen—
voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.—
Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is,—



wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het—
vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.

7. Indien zulks bij de oproeping is vermeld is iedere aandeelhouder bevoegd om, in—
persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch—
communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het—
woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, mits de aandeelhouder via het—
elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan—
kennismaken van de verhandelingen ter vergadering en kan deelnemen aan de—
beraadslaging.
8. De algemene vergadering is bevoegd bij reglement voorwaarden te stellen aan—
het gebruik van het elektronische communicatiemiddel. Indien de algemene—
vergadering van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt, worden de—
voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
9. De leden 7 en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op een certificaathouder.
10. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch—
communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste—
dag voor die van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde—
van de vergadering worden uitgebracht.

Besluitvorming buiten de algemene vergadering

Artikel 26

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering—
geschieden, mits alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming—
schriftelijk of langs elektronische weg hebben ingestemd. De stemmen worden—
schriftelijk uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen—
wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop—
ieder der aandeelhouders heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.—
De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid—
gesteld om advies uit te brengen.
2. Indien besluitvorming plaatsvindt overeenkomstig lid 1 zijn alle vereisten—
omtrent quorum en gekwalificeerde meerderheid zoals bij de wet of deze statuten
bepaald van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat buiten—
vergadering ten minste zoveel stemmen dienen te worden uitgebracht als het—
quorum vereist voor het desbetreffende besluit.

Bijzondere besluiten

Artikel 27

1. Besluiten tot wijziging van deze statuten of tot ontbinding van de vennootschap—
—uitsluitend op voorstel van het bestuur— kunnen slechts worden genomen in een
algemene vergadering, waarin ten minste drie vierden van het geplaatste kapitaal—
vertegenwoordigd is, met een meerderheid van ten minste drie vierden van de—
uitgebrachte stemmen.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering—
bijeengeroepen, te houden binnen één week en maximaal vier weken na de—



eerste, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in lid 1 bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bij de oproeping tot deze nieuwe vergadering moet worden vermeld dat het een tweede vergadering betreft met inachtneming van het in artikel 2:230 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalde.

3. Een statutaire regeling waarbij aan certificaathouders vergaderrecht is toegekend kan slechts met instemming van de betrokken certificaathouders worden gewijzigd. De vorige zin is van overeenkomstige toepassing op vruchtgebruikers en pandhouders.
4. Een besluit tot statutenwijziging dat specifiek afbreuk doet aan enig recht van houders van aandelen van een bepaalde soort of aanduiding behoeft een goedkeurend besluit van deze groep van aandeelhouders, onverminderd het vereiste van instemming waar dit uit de wet voortvloeit.

Kennisgevingen en mededelingen

Artikel 28

1. Kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap of het bestuur geschieden per brief of langs elektronische weg. Kennisgevingen bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de adressen als vermeld in het aandeelhoudersregister. Kennisgevingen bestemd voor het bestuur worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opnemingsbrieven.

Ontbinding

Artikel 29

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij de algemene vergadering anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan aandelen.
4. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.

Slotbepaling

Artikel 30

Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wet en deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.

Slotverklaringen

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde tenslotte, dat het thans geplaatste—
kapitaal (€ 18.000,00) achttienduizend euro (€ 18.000,00) bedraagt verdeeld in—
achttien (18) aandelen van éénuizend euro (€ 1.000,00) nominaal.—

Volmacht

Van de volmacht op de comparante blijkt uit een aan deze akte gehecht (kopie) van—
een onderhandse akte van volmacht.—

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.—

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon—
heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen—
tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de—
akte hebben kennis genomen en met de inhoud instemmen.—

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



BIJLAGE II

Statuten Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds



OPRICHTING STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR

Vandaag, vier juli tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Marinus Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar: —
 mevrouw mr. Alexandra Maria Spanjaart, kantooradres 1813 KP Alkmaar, Jan —
 Luikenstraat 2, geboren te Alkmaar op zeventien september negentienhonderd —
 zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEENEMAN & —**
THEELEN VASTGOED B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende —
 Gooimeer 12 te 1411 DE Naarden, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer —
 van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 34355541. —
 De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte een stichting op te —
 richten en daarvoor de volgende statuten vast te stellen: —

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder: —

- a. "aandeel": een aandeel in het kapitaal van de vennootschap; —
- b. "administratievoorwaarden": de voorwaarden waaronder de stichting aandelen —
zal verwerven tegen uitgifte van certificaten; —
- c. "het bestuur": het bestuur van de stichting; —
- d. "certificaathouder": elke houder van certificaten van aandelen; —
- e. "certificaat": de belichaming van het vorderingsrecht op naam van een —
certificaathouder jegens de stichting; —
- f. "de vennootschap": de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: —
Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V., met statutaire zetel te Naarden; —
- g. "de vergadering van certificaathouders": zowel het orgaan gevormd door de —
certificaathouders als de bijeenkomst van dat orgaan. —

Naam en Zetel

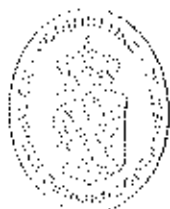
Artikel 2

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor Amsterdam —**
ArenA Poort Winkelfonds. —
2. Zij heeft haar zetel te Naarden. —

Doel

Artikel 3

1. De stichting heeft ten doel: —
 - a. het tegen uitgifte van certificaten op naam verwerven van aandelen in de —
vennootschap; —
 - b. het houden van aandelen in de vennootschap; —
 - c. het uitoefenen van alle aan de aandelen verbonden rechten, zoals het —
ontvangen van uitkeringen en het uitoefenen van stemrecht; —
 - d. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de —
ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn. —
2. De stichting is niet bevoegd: —
 - a. de aandelen te vervreemden of een daartoe strekkende rechtshandeling aan —
te gaan, anders dan bij wijze van decertificering; —
 - b. op de aandelen een recht van pand of vruchtgebruik te vestigen of de —



aandelen anderszins te bezwaren.

Bestuur: samenstelling, wijze van benoemen en beloning

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit tenminste één lid en wordt voor de eerste maal bij deze akte benoemd. Het aantal bestuursleden wordt – met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde – door het bestuur met algemene stemmen vastgesteld in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. Het bestuur (met uitzondering van het eerste bestuur, waarvan de leden in functie worden benoemd) kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van voorzitter, secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld.
3. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd. Bij het ontstaan van één – of meer vacatures in het bestuur, zullen de overblijvende bestuursleden met algemene stemmen (of zal het enige overblijvende bestuurslid) binnen twee maanden na het ontstaan van de vacature(s) daarin voorzien door de benoeming van één (of meer) opvolger(s). Indien er geen andere bestuursleden zijn, zullen de certificaathouders voorzien in de benoeming van de bestuurder, en wel op voordracht van de directie van de vennootschap. Deze voordracht is bindend.
5. Het bestuur kan aan een of meer bestuurders een beloning toekennen. Alle bestuurders hebben recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten.

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
4. Erfstellingen mogen slechts onder het voorrecht van bodelbeschrijving worden aanvaard.
5. Het bestuur stelt de administratievoorwaarden vast.

Bestuur: vergaderingen

Artikel 6

1. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden in Nederland op de plaats als bij de oproeping is bepaald.
2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering van het bestuur (de jaarvergadering) gehouden, waar in elk geval aan de orde komt de vaststelling van de balans en de staat van baten en lasten. Daarnaast wordt telkens voorafgaande aan de algemene vergadering van aandeelhouders



- van de vennootschap een vergadering gehouden. _____
3. Voorts worden vergaderingen gehouden, wanneer één van de bestuurders daartoe de oproeping doet. _____
 4. De oproeping tot een vergadering geschiedt ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van een oproepingsbrief. _____
 5. Een oproepingsbrief vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen. _____
 6. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Indien deze afwezig is voorzien de aanwezige bestuurders in de leiding van de vergadering. Tot dat moment wordt de vergadering geleid door de in leeftijd oudste aanwezige bestuurder. _____
 7. De secretaris notuleert de vergadering. Bij afwezigheid van de secretaris wordt de notulist aangewezen door degene die de vergadering leidt. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en notulist hebben gefungeerd. De notulen worden vervolgens bewaard door de secretaris. _____
 8. Toegang tot de vergaderingen van het bestuur hebben de in functie zijnde bestuurders en degenen die daartoe door het bestuur zijn uitgenodigd. _____

Bestuur: besluitvorming

Artikel 7

1. Het bestuur kan in een vergadering alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. _____
Een bestuurder kan zich in een vergadering door een andere bestuurder laten vertegenwoordigen nadat een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht is afgegeven. Een bestuurder kan daarbij slechts voor één andere bestuurder als gevolmachtigde optreden. _____
2. Is in een vergadering niet de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders worden besloten omtrent de onderwerpen welke op de eerste vergadering op de agenda waren geplaatst. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders. _____
3. Zolang in een vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen. _____



4. Het bestuur kan met algemene stemmen van alle bestuurders ook buiten vergadering besluiten nemen. Van een aldus genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter als notulen wordt bewaard.
5. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
6. Alle stemmingen in een vergadering geschieden mondeling, tenzij één of meer bestuurders vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangen. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
7. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
8. In alle geschillen omtrent stemmingen beslist de voorzitter van de vergadering.

Bestuur: bijzondere besluiten

Artikel 8

Bestuursbesluiten strekkend tot het verlenen van medewerking aan decertificering van één of meer aandelen of tot wijziging van de voorwaarden als bedoeld in artikel 5 lid 5, moeten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Bestuur: defungeren

Artikel 9

Een bestuurder defungeert:

- a. door zijn overlijden of indien de bestuurder een rechtspersoon is, door haar ontbinding of doordat zij ophoudt te bestaan;
- b. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- c. door zijn afsteden;
- d. door ontslag door degene/de instantie die hem heeft benoemd;
- e. door ontslag op grond van artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek.

Vertegenwoordiging

Artikel 10

1. Het bestuur vertegenwoordigt de stichting.
2. Tegen een handelen in strijd met artikel 5 kan tegen derden beroep worden gedaan.
3. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuurders, alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 11

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar. Het boekjaar dient gelijk te zijn aan het boekjaar van de vennootschap.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles



betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien — uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de — daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige — wijze te bewaren, dat daartuit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de — stichting kunnen worden gekend. —

3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting te maken, op papier te — stellen en vast te stellen. De balans en de staat van baten en lasten worden — onderzocht door een door het bestuur aangewezen registeraccountant, — accountant-administratieconsulent dan wel een andere deskundige in de zin van — artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek. Deze deskundige brengt omtrent zijn — onderzoek verslag uit aan het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de in het vorige lid bedoelde — stukken. —

Voorzover dit van rechtwege is toegestaan zal de jaarrekening van de stichting — worden geconsolideerd met die van de vennootschap. —

4. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden — en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren. —
5. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier — gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere — gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging — geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens — gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd — leesbaar kunnen worden gemaakt. —

Reglement

Artikel 12

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen — worden geregeld, die naar het oordeel van het bestuur (nadere) regeling — behoeven. —
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn. —
3. Het bestuur is bevoegd het reglement te wijzigen of te beëindigen. —
4. Op de vaststelling, wijziging en beëindiging van het reglement is het bepaalde in de eerste twee volzinnen van artikel 15 lid 1 van toepassing. —

Vergadering van certificaathouders

Artikel 13

1. De vergaderingen van certificaathouders worden gehouden in Nederland in de — plaats als bij de oproeping bepaald. Oproeping geschiedt door middel van — oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de certificaathouders zoals deze — zijn vermeld in het register van certificaathouders. Oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor de vergadering. —
2. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. —
3. a. In deze vergadering worden behandeld onderwerpen, die op de agenda zijn —

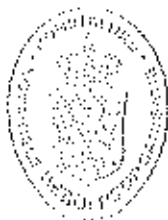


- geplaatst door het bestuur of waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer certificaathouders, die alleen of gezamenlijk ten minste — tien procent van de uitgegeven certificaten vertegenwoordigen. —
- b. Omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde — termijn zijn vermeld, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit met — algemene stemmen wordt genomen in een vergadering, waarin alle — certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. —
4. Vergaderingen van certificaathouders worden gehouden indien ingevolge deze — statuten of de krachtens deze statuten vastgestelde administratievoorwaarden — door de vergadering van certificaathouders een besluit moet worden genomen en voorts zo dikwijls het bestuur zulks wenselijk oordeelt. Het bestuur is tot — oproeping verplicht wanneer één of meer certificaathouders, ten minste een — tiende van de uitgegeven certificaten vertegenwoordigende, zulks schriftelijk, — met nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, aan het bestuur — verzoeken. Het verzoek daartoe moet schriftelijk, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen geschieden. De vergadering moet binnen vier — weken na ontvangst van het verzoek worden gehouden, bij gebreke waarvan de — verzoekers zelf tot het bijeenroepen van de vergadering bevoegd zijn. —
5. Iedere certificaathouder is bevoegd, in persoon of bij schriftelijke — gevolmachtigde, de vergadering van certificaathouders bij te wonen en daarin het woord te voeren. —
6. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaats — gehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle certificaathouders aanwezig of — vertegenwoordigd zijn. —
7. Bestuurders hebben het recht tot het bijwonen van de vergadering van — certificaathouders en hebben als zodanig een adviserende stem. —
8. De vergadering van certificaathouders voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot — dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door de in leeftijd oudste — ter vergadering aanwezige bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd — oudste ter vergadering aanwezige persoon. —
9. Er worden notulen van het verhandelde in de vergadering van certificaathouders — vastgesteld door de voorzitter en de notulist van die vergadering en ten blijk — daarvan door hen ondertekend. Het bestuur houdt van de genomen besluiten — aantekening. —

Besluitvorming

Artikel 14

1. Ieder certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. —
2. Alle besluiten van de vergadering van certificaathouders waaromtrent bij deze — statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij — volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin —



- tenminste de helft van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. --
Indien in een vergadering het gemelde quorum niet aanwezig is, dan zal op een --
termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering
bijeengeroepen worden, waarin besluiten kunnen worden genomen met een --
volstrekte meerderheid ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij --
ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste --
stemming niet de volstrekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming --
gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben --
verenigd. --
 4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. --
Bij staking van stemmen over personen beslist het lot. --
 5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd. --
 6. Besluitvorming door certificaathouders kan ook op andere wijze plaatsvinden --
dan in een vergadering van certificaathouders, mits alle certificaathouders zich --
schriftelijk voor het voorstel hebben verklaard. --

Statutenwijziging

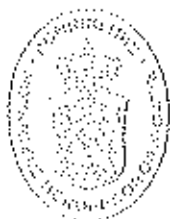
Artikel 15

1. Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen. Een besluit tot --
statutenwijziging moet met algemene stemmen worden genomen in een --
vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De --
wijziging van de statuten kan slechts geschieden met voorafgaande goedkeuring --
van de directie van de vennootschap. --
2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. --
Iedere bestuurder afzonderlijk is bevoegd de desbetreffende akte te verlijden. --
3. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de --
gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het handelsregister. --

Ontbinding en vereffening

Artikel 16

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. --
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in de eerste twee --
volzinnen van artikel 15 lid 1 van overeenkomstige toepassing. --
3. In het kader van de vereffening zullen de door de stichting gehouden aandelen --
ten titel van decertificering aan de respectievelijke certificaathouders worden --
overgedragen, waardoor de daarvoor uitgegeven certificaten zullen vervallen. --
4. Indien het bestuur besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het --
liquidatiesaldo vastgesteld. In andere gevallen van ontbinding wordt de --
bestemming van het liquidatiesaldo door de vereffenaars vastgesteld. --
5. Na ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij bij het besluit --
tot ontbinding anderen tot vereffenaars zijn aangewezen. --
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden --
stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de --



- door de vereffenaars aangewezen persoon. —————
7. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, boek 2 van het ———
Burgerlijk Wetboek van toepassing —————

Slotbepalingen —————

Artikel 17 —————

1. In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het —
bestuur. —————
2. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan elk via de gangbare ———
communicatiekanalen overgebracht bericht, waarvan uit geschrift blijkt. ———
3. Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december ———
tweeduizend twaalf. —————

Slotverklaring —————

Ten slotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld: —————
bij deze oprichting bestaat het bestuur uit één bestuurder, te weten: ———

Heeneman & Theelen Beheer B.V., statutair gevestigd te Naarden, kantoorhoudende
Gooimeer 12, 1411 DE Naarden, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de
Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 50701606. —

Volmacht —————

Van de volmacht op de comparante blijkt uit één aan deze akte gehecht onderhandse —
akte van volmacht. —————

Slot —————

De comparante is mij, notaris, bekend. —————

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Alkmaar op de datum als in het hoofd —
van deze akte vermeld. —————

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de —
comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis —
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ———

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, —
ondertekend. —————

(Volgt ondertekening.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



BIJLAGE III

Certificeringsvoorwaarden



CERTIFICERINGSVOORWAARDEN

Vandaag, vier juli tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Marinus Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar: mevrouw mr. Alexandra Maria Spanjaart, kantooradres 1813 KP Alkmaar, Jan Luikenstraat 2, geboren te Alkmaar op zeventien september negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEENEMAN & THEELEN VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Gooimeer 12 te 1411 DE Naarden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34355541.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat het bestuur van de stichting: **Stichting administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds**, met statutaire zetel te Naarden, heeft vastgesteld de voorwaarden waaronder deze stichting aandelen zal verwerven tegen uitgifte van certificaten op naam en dat deze voorwaarden luiden als volgt:

Definities

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. "aandeel": een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;
- b. "het bestuur": het bestuur van de stichting;
- c. "certificaathouder": elke houder van certificaten van aandelen;
- d. "certificaat": de belichaming van het vorderingsrecht op naam van een certificaathouder jegens de stichting;
- e. "de stichting": de Stichting administratiekantoor **Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds**, met statutaire zetel te Naarden;
- f. "de vennootschap": de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.**, met statutaire zetel te Naarden;
- g. "de vergadering van certificaathouders": de vergadering van certificaathouders als in de statuten van de stichting vermeld.

Certificaten

Artikel 2

1. De stichting geeft voor elk door haar gehouden aandeel een daarmee corresponderend certificaat uit.
2. De stichting is bevoegd tot alle beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot de aandelen, tenzij deze in strijd zijn met de statuten van de stichting of deze voorwaarden.
3. De stichting is niet bevoegd op de aandelen een recht van pand of vruchtgebruik te vestigen of de aandelen anderszins te bezwaren.
4. Certificaten luiden op naam en zijn genummerd. Het nummer is gelijk aan het nummer van het daarmee corresponderend aandeel. Certificaatbewijzen kunnen niet worden uitgegeven.
5. De uitgifte van certificaten geschiedt met medewerking van de vennootschap.

Register van certificaathouders

Artikel 3

1. Het bestuur houdt een register waarin de namen en de adressen van alle



certificaathouders zijn opgenomen, het door hen gehouden aantal certificaten met vermelding van de datum waarop zij de certificaten hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening door de stichting, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op certificaten hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.

2. Het register wordt regelmatig bijgehouden, met dien verstande dat elke wijziging van de hiervoor in lid 1 vermelde gegevens zo spoedig mogelijk in het register wordt aangetekend; daarin wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen, met vermelding van de datum waarop het ontslag is verleend.
3. Iedere certificaathouder en zij die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op certificaten hebben zijn verplicht aan de stichting schriftelijk hun adres op te geven.
4. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een hiervoor in lid 1 bedoelde persoon een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een certificaat. Rust op het certificaat een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel dit. Het bestuur kan voor deze diensten kosten in rekening brengen.
5. Het bestuur legt het register ten kantore van de stichting ter inzage van de certificaathouders.
6. De stichting is verplicht de adressen van de certificaathouders op te geven aan de vennootschap.

Gemeenschap, pandrecht en vruchtgebruik

Artikel 4

1. Indien certificaten of beperkte rechten daarop tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten de uit de certificaten voortvloeiende rechten jegens de stichting slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de stichting door een schriftelijk aan te wijzen persoon laten vertegenwoordigen.
2. Op certificaten kan een vruchtgebruik worden gevestigd. Op certificaten kan een pandrecht worden gevestigd doch alleen aan een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. Op de uitoefening van het pandrecht is de regeling voor de levering van certificaten van overeenkomstige toepassing. De certificaathouder heeft het stemrecht op de certificaten in de vergadering van certificaathouders.
Voor de vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht dient de certificaathouder voorafgaande toestemming te vragen aan de directie van de vennootschap.

Levering van certificaten

Artikel 5

1. Voor de levering van certificaten of de vestiging van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde akte waarbij de betrokkenen partij zijn.



2. De levering van het certificaat werkt mede van rechtswege tegenover de stichting. Behoudens in het geval dat de stichting zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het certificaat verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat het bestuur de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.
3. Levering kan slechts plaatsvinden met inachtneming van het in artikel 6 bepaalde.

Blokkeringsregeling

Artikel 6

1. Bij overgang of overdracht van certificaten, alsmede indien de zeggenschap als gedefinieerd in de statuten van de vennootschap wijzigt, vindt de blokkeringsregeling, voorkomende in de statuten van de vennootschap zoals deze statuten op het desbetreffende tijdstip luiden, overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat moet worden gelezen voor:
 - bestuur: het bestuur van de vennootschap;
 - aandeelhouder: certificaathouder;
 - mede-aandeelhouder: mede-certificaathouder.
2. In aanvulling op het bepaalde in de statuten van de vennootschap zal het bestuur van de vennootschap terstond kennis geven van het voornemen tot overdracht aan het bestuur van de stichting.
4. Voor de aan de overdracht verbonden werkzaamheden zullen door het bestuur van de vennootschap kosten in rekening worden gebracht. Deze kosten bedragen thans tweehonderd vijftig euro (€ 250,00), doch kunnen door de directie van de vennootschap worden aangepast.

Uitkering aan certificaathouders

Artikel 7

1. De stichting zal elk dividend en elke andere uitkering op de aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering aan de certificaathouders beschikbaar stellen, zulks onder aftrek van de door de stichting te maken kosten.
Bij uitkering van bonusaandelen of bij wijze van stockdividend uitgekeerde aandelen aan de stichting zal de stichting aan de certificaathouders met die aandelen corresponderende certificaten toekennen. Op die certificaten is het in deze administratievoorwaarden en in de statuten van de stichting bepaalde van toepassing.
2. Door de stichting ontvangen liquidatie-uitkeringen op de aandelen worden onmiddellijk aan de certificaathouders afgedragen.
Door de betaling aan certificaathouders van ontvangen liquidatie-uitkeringen op aandelen gaan de verbintenissen voortvloeiende uit deze certificering van aandelen teniet.
3. De rechten uit de certificaten jegens de stichting op dividend of een andere uitkering vervallen vijf jaar, nadat het dividend of die andere uitkering betaalbaar



is geworden. Het dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan de
vennootschap gerestitueerd.

Stemrecht

Artikel 8

Op verzoek van een certificaathouder kan een certificaathouder worden gemachtigd
door de stichting om het stemrecht uit te oefenen in de vergadering van
aandeelhouders, dat is verbonden aan de aandelen, waarvoor certificaten zijn
uitgegeven.

Voorkeursrechten

Artikel 9

1. Indien een voorkeursrecht tot het nemen van aandelen aan de stichting wordt
toegekend, kent de stichting aan de certificaathouders een dienovereenkomstig
recht tot het verwerven van certificaten toe. De stichting maakt van het
voorkeursrecht in dezelfde verhouding gebruik als waarin de certificaathouders
van de aan hen toegekende rechten gebruik maken.
2. Ingeval een certificaathouder van het hem in lid 1 toegekende recht gebruik
maakt, deelt het bestuur hem mede welke bedragen daartoe bij de stichting
moeten worden gestort en binnen welke termijn zulks dient te geschieden.
Indien een certificaathouder het aldus door hem te storten bedrag niet tijdig
voldoet, is dit bedrag direct opeisbaar en is de certificaathouder door het enkele
verloop van bedoelde termijn de wettelijke rente daarover verschuldigd zonder
dat enige schriftelijke aanmaning is vereist.
3. Op de krachtens dit artikel toegekende certificaten is het in deze voorwaarden en
in de statuten van de stichting bepaalde van toepassing.

Decertificering

Artikel 10

1. Slechts het bestuur van de stichting kan tot gehele of gedeeltelijke decertificering
van de aandelen besluiten.
Certificaathouders kunnen geen decertificering van de aandelen verlangen,
tenzij:
- alle certificaten van aandelen worden gehouden door één persoon, of
- de stichting wordt onthouden.
2. Na het einde van de administratie gaan de verbintenissen voortvloeiende uit de
certificering voor de certificaathouders teniet en worden de met de certificaten
corresponderende aandelen overgedragen.

Wijziging

Artikel 11

1. Deze voorwaarden kunnen slechts door het bestuur van de stichting worden
gewijzigd na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van
certificaathouders.
Een wijziging gaat pas in na vastlegging bij notariële akte.
2. Van elke wijziging in de statuten van de stichting en van deze voorwaarden doet



het bestuur onverwijld schriftelijk mededeling aan iedere certificaathouder. —

Volmacht —

Van de volmacht op de comparante blijkt uit één aan deze akte gehechte kopie van —
een onderhandse akte van volmacht. —

Slot —

De comparante is mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Alkmaar op de datum als in het hoofd —
van deze akte vernield. —

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de —
comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis —
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, —
ondertekend. —

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF





RECTIFICATIE

Heden, zeven december tweeduizend twaalf, verklaarde ik, mr. Marinus Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar, te zijn overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid, van de Wet op het Notarisambt.

CONSTATERING VAN EEN CLERICAL ERROR

In de akte houdende certificeringsvoorwaarden, op vier juli tweeduizend twaalf voor mij, notaris, verleden, werd door een kennelijke schrijffout en/of kennelijke misslag op pagina 1 abusievelijk een onjuistheid opgenomen.

Het volgende staat in die akte vermeld:

“De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat het bestuur van de stichting: **Stichting administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds**, met statutaire zetel te Naarden, heeft vastgesteld de voorwaarden waaronder deze stichting alle aandelen zal verwerven tegen uitgifte van certificaten op naam en dat deze voorwaarden luiden als volgt:”

Dit is onjuist en moet zijn:

“De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat het bestuur van de stichting: **Stichting administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds**, met statutaire zetel te Naarden, heeft vastgesteld de voorwaarden waaronder deze stichting *alle* aandelen zal verwerven tegen uitgifte van certificaten op naam en dat deze voorwaarden luiden als volgt:”

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Alkmaar op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Vervolgens is deze akte door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF



BIJLAGE IV

Directie- en fondsbeheerovereenkomst

Vos Geerse Reijntjes
Notarissen
Jan Luikenstraat 2
1813 KP Alkmaar
Tel. 072-5127477

Directieovereenkomst

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V.**, statutair gevestigd te Naarden, kantoorhoudende Gooimeer 12 te 1411 DE Naarden, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 30241440,
te hierna te noemen: "de vennootschap";
en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.**, statutair gevestigd te Naarden, kantoorhoudende Gooimeer 12 te 1411 DE Naarden, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 56039433;
hierna te noemen: "de directeur".

Overwegende:

- a. op zeven december tweeduizend twaalf is de besloten vennootschap onder 2 genoemd benoemd tot directeur van de vennootschap;
- b. de directeur zal werkzaamheden gaan verrichten als directeur van de vennootschap;
- c. partijen wensen de voorwaarden waaronder de directeur haar werkzaamheden als directeur van de vennootschap zal uitvoeren vast te leggen en hebben hiertoe een overeenkomst gesloten de dato achttien december tweeduizend twaalf, doch deze overeenkomst komt te vervallen en wordt thans vervangen door de onderhavige overeenkomst wegens een verschrijving.

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 – Taken als directie

- 1.1 De directeur is op zeven december tweeduizend twaalf benoemd tot statutair directeur van de vennootschap en is als zodanig belast met het besturen van de vennootschap.
- 1.2 De directeur zal haar taken in haar hoedanigheid van directeur naar beste vermogen en in overeenstemming met alle daaraan te stellen wettelijke eisen uitvoeren en zal zich daarbij laten leiden door de belangen van de vennootschap.
- 1.3 Het staat de directeur vrij de uitvoering van de taken die op grond van deze overeenkomst aan haar zijn opgedragen aan een andere partij uit te besteden,



met dien verstande dat die andere partij voldoet aan het in deze overeenkomst bepaalde.

- 1.4 De directeur zal, voor zover in deze overeenkomst en in de statuten niet anders is bepaald, bevoegd zijn om uit naam van de vennootschap en voor haar rekening en risico al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar taken.

Artikel 2 – Taken inzake fondsbeheer

- 2.1 De directeur zal, met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de vennootschap en deze overeenkomst, de boekhouding en de administratie voeren van de vennootschap.
- 2.2 De directeur zal zorgdragen voor een periodieke rapportage (te weten vóór één juli van ieder jaar ter zake van het eerste kwartaal van het boekjaar, vóór één oktober van ieder jaar ter zake van het tweede kwartaal van het boekjaar, vóór één januari van ieder jaar ter zake van het derde kwartaal van het voorgaande boekjaar en vóór één april van ieder jaar ter zake van het laatste kwartaal van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de vennootschap en zal deze rapportage aan alle aandeelhouders van de vennootschap verstrekken.
- 2.3 De directeur zal zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de vennootschap, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de vennootschap, alsmede een jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de vennootschap.
- In de begroting zijn onder meer opgenomen:
- de te verwachten opbrengsten van de activa van de vennootschap;
 - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de vennootschap.

Artikel 3 – Vergoedingen

- 3.1 De directeur ontvangt voor haar werkzaamheden als directeur, ten laste van de vennootschap, op jaarbasis een vergoeding van zes procent (6%) van de bruto huur(waarde). Indien de huur niet wordt geïndexeerd omdat er sprake is van leegstand wordt de directievergoeding jaarlijks geïndexeerd aan de hand van daarvoor geldende indexcijfers van het Centraal Plan Bureau voor de Statistiek per één januari van ieder jaar.
- De directievergoeding zal telkens aan de directeur worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal.
- 3.2 De directeur ontvangt geen vergoeding voor de werkzaamheden als statutair directeur.
- 3.3 Bij verkoop van het vastgoed ontvangt de directeur een additionele directievergoeding (performance fee) voor zover de beleggers een gemiddeld totaalrendement van tien procent (10%) per jaar hebben gerealiseerd. De performance fee bedraagt vijftientwintig procent (25,00%) over het meerdere

rendement boven de tien procent (10%). De performance fee is verschuldigd bij verkoop van het vastgoed. Een verkoop wordt ook verondersteld te hebben plaatsgevonden als de meerderheid van de certificaten, alsmede de zeggenschap, is overgedragen.

Artikel 4 – Duur en beëindiging van de overeenkomst

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 4.2 De vennootschap is door middel van een aangetekende brief aan de directeur gerechtigd deze overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang te beëindigen door opzegging zonder dat nadere ingebrekestelling nodig is, indien:
 - a. door of ten behoeve van de directeur surséance van betaling of faillissement is aangevraagd of een verzoek daartoe is ingediend;
 - b. de directeur in staat van surséance of faillissement is verklaard;
 - c. ten aanzien van de directeur door een gerechtelijke of arbitrale uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan, of een vaststellingsovereenkomst of een onderhandse overeenkomst buiten rechte is vastgesteld dat deze zich schuldig heeft gemaakt aan fraude, wanbeleid of het op ernstige wijze tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
- 4.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 behouden de vennootschap en de directeur zich het recht voor deze overeenkomst tussentijds te beëindigen door opzegging bij aangetekende brief aan de andere partij, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 4.4 Deze overeenkomst eindigt in ieder geval op de datum waarop de vennootschap wordt geliquideerd.
- 4.5 Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst heeft de directeur recht op een exit fee, welke zal worden vastgesteld op grond van de regels van redelijkheid en billijkheid.

Artikel 5 – Verzekeringen

De directeur zal zorgdragen voor afsluiting van adequate verzekeringen teneinde de vennootschap en de directeur te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden die voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder voor zover mogelijk tevens begrepen aansprakelijkheden van de vennootschap jegens de directeur vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.

Artikel 6 – Verrekening

Het aan de directeur verschuldigde zal aan de directeur worden voldaan zonder dat de vennootschap daarbij enig beroep op korting, opschorting en/of verrekening zal mogen doen.

Artikel 7 – Accountant

- 7.1 De directeur zal aan de accountant van de vennootschap tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
- 7.2 De directeur draagt er zorg voor dat de accountant omtrent haar onderzoek verslag aan de vennootschap uitbrengt.

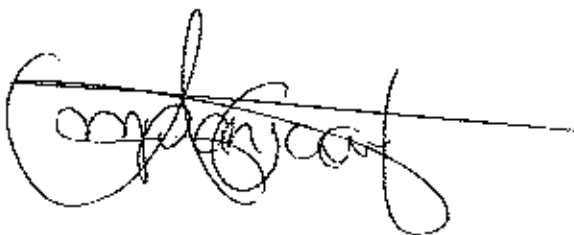
Artikel 8 – Diversen

- 8.1 De statuten van de vennootschap worden, voorzover te dezen van belang, geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
- 8.2 In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekende brief met ontvangstbevestiging in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

Artikel 9 – Toepasselijk recht en geschillen

- 9.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 9.2 Alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met deze overeenkomst zullen worden beslecht door de Rechtbank in Amsterdam.

Aldus getekend te Alkmaar op 27 mei 2013.



(gevolmachtigde)

BIJLAGE V

Overeenkomst van vastgoedbeheer



OVEREENKOMST BEHEER VASTGOEDPORTEFEUILLE

Heden, achttien december tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Marinus—
Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar:—

mevrouw Mr. Alexandra Maria Spanjaart, kantooradres 1813 KP Alkmaar, Jan—
Luikenstraat 2, geboren te Alkmaar op zeventien september negentienhonderd—
zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:—

1. de statutair te Naarden (feitelijk adres: Gooimeer 12, 1411 DE Naarden)—
gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEENEMAN—
& PARTNERS FONDSMANAGEMENT B.V.**, ingeschreven in het—
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en—
Flevoland onder nummer 56039433;—
hierna te noemen: "beheerder";—

2. de statutair te Naarden (feitelijk adres: Gooimeer 12, 1411 DE Naarden)—
gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEENEMAN—
& PARTNERS PROPERTY MANAGEMENT B.V.**, ingeschreven in het—
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en—
Flevoland onder nummer 50702157;—
hierna te noemen: "de vastgoedbeheerder".—

De partijen onder 1 en 2 worden hierna tezamen aangeduid als "partijen" en elk—
afzonderlijk als een "partij".—

Van de bevoegdheid tot vertegenwoordiging blijkt uit twee (2) aan de akte houdende—
vaststelling fondsvoorwaarden gehechte onderhandse akten van volmacht.——

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:——

OVERWEGENDE:——

A. dat de beheerder fungeert als directeur van de besloten vennootschap met—
beperkte aansprakelijkheid Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.,——
gevestigd te Naarden, een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28—
van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en de daarbij van toepassing—
verklaarde regelingen, hierna te noemen: "de vennootschap";——

B. dat blijkens het informatiememorandum, zoals opgesteld in het kader van de—
structurering van de fiscale beleggingsinstelling is bepaald dat het administratief,
commercieel en technisch vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille van het—
fonds zal geschieden door de directeur van de vennootschap, die deze—
werkzaamheden zal opdragen aan de vastgoedbeheerder;——

C. dat de beheerder en de vastgoedbeheerder de voorwaarden, waaronder de—
vastgoedbeheerder de hiervoor genoemde taken zal verrichten als volgt wensen—
vast te leggen.——

Artikel 1——

Definities——

Beheerder: de besloten vennootschap Heeneman & Partner fondsmanagement B.V.,—
voornoemd, welke besloten vennootschap in opdracht van de vennootschap de—
administratie zal voeren.——

Bewaarder: de stichting: Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort—
Winkelfonds, welke stichting is opgericht bij akte, vier juli tweeduizend twaalf voor—
mij, notaris, verleden en welke stichting de aandelen houdt in het kapitaal van de——



vennootschap, voor welke aandelen certificaten zijn uitgereikt aan certificaathouders.
Vennootschap: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V., welke vennootschap de eigendom houdt van het vastgoed.

Informatiememorandum: het memorandum dat (aspirant-)participanten informatie verstrekt over de wijze, waarop zij middels participaties (kunnen) beleggen in de vastgoedportefeuille.

Certificaathouders: deelnemers in de vennootschap door middel van certificaten van aandelen, zoals nader omschreven in de voorwaarden.

Certificaat: een gedeelte nominaal groot éénduizend euro (€ 1.000,00) in het kapitaal van de vennootschap.

Vastgoedbeheerder: de beheerder van de vastgoedportefeuille, zijnde Heeneman & Partners property management B.V., gevestigd te Naarden.

Vastgoedportefeuille: het geheel van vastgoedbezittingen, welke in eigendom toebehoren aan de vennootschap.

Vergadering van aandeelhouders: vergadering van houders van aandelen of van certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap, voor wat de laatste groep betreft voorzover aan deze het stemrecht op de aandelen is overgedragen.

Bovenstaande definities beogen niet een volledige omschrijving te geven.

Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld, ziet een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook op een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd.

Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld ziet een verwijzing naar het mannelijk geslacht ook op een verwijzing naar het vrouwelijk geslacht en omgekeerd.

Artikel 2

Opdracht

De beheerder geeft bij deze, namens de vennootschap, opdracht tot het voeren van het administratief, commercieel en technische vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille van de vennootschap aan de vastgoedbeheerder, die deze opdracht aanvaardt.

Deze opdracht is overeengekomen onder de volgende voorwaarden.

Artikel 3

Taken en werkzaamheden vastgoedbeheerder

3.1. De vastgoedbeheerder zal de volgende taken verrichten:

- (i) het beheren van de vastgoedportefeuille in ruime zin;
- (ii) het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot het beheer en management van de vastgoedportefeuille;
- (iii) het factureren en incasseren van de (huur)opbrengsten van de vastgoedportefeuille op een bankrekening ten name van de vennootschap;
- (iv) het toezicht houden op het management van de vastgoedportefeuille en al hetgeen met het voorgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.



alles in de ruimste zin van het woord.

- 3.2 De vastgoedbeheerder is verantwoordelijk voor adequate verzekeringen ten behoeve van de vastgoedportefeuille. Voorts zal de vastgoedbeheerder kopieën van de polissen verstrekken aan de beheerder.
- 3.3 De in dit artikel bedoelde verzekeringen zullen door de vastgoedbeheerder worden verzorgd voorzover zij niet reeds zijn afgesloten.

Artikel 4

Kosten en vergoeding:

- 4.1 Ter zake van de door de vastgoedbeheerder uit te voeren werkzaamheden, zoals in artikel 3 vermeld, ontvangt de vastgoedbeheerder van het fonds een vastgoedbeheervergoeding. De jaarlijkse vastgoedbeheervergoeding wordt berekend over de theoretische bruto jaarhuur en bedraagt vier procent (4,00%). De vastgoedbeheervergoeding zal kwartaalsgewijs telkens bij vooruitbetaling aan de vastgoedbeheerder worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal.
- 4.2 Voor projecten die uitgevoerd worden door de vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, indeplaatsstellingen, huurprijsherzieningen of verhuringen worden de in de branche reguliere en voorheen als NVM tarieven bekend staande tarieven in rekening gebracht bij de vennootschap. De eventuele kosten van externe adviseurs, zoals een makelaar bij verhuur, komen voor rekening van de vennootschap.
- 4.3 Voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van vastgoed ontvangt de vastgoedbeheerder een vergoeding van één vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs kosten koper. Alle kosten welke bij de vastgoedbeheerder in rekening worden gebracht door derden terzake van de uitvoering van zijn werkzaamheden, worden door de vastgoedbeheerder in rekening gebracht aan de vennootschap.

Artikel 5

Bankrekeningen

- 5.1 De liquiditeiten van de vennootschap zullen worden geadministreerd op één of meerdere bankrekeningen ten name van de vennootschap.
- 5.2 De beheerder dient de vastgoedbeheerder inzage te verstrekken in de in lid 1 genoemde rekeningen, voor zover dat voor een goede uitvoering van zijn werkzaamheden nodig is. De beheerder en de vastgoedbeheerder zullen hiertoe in onderling overleg nog nadere afspraken maken.
- 5.3 De vastgoedbeheerder zal er voor zorgdragen dat de (huur)opbrengsten van de vastgoedportefeuille rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de vennootschap.

Artikel 6

Informatievoorziening

De vastgoedbeheerder zal de beheerder periodiek informeren over alle belangrijke zaken die de vastgoedportefeuille betreffen.

Artikel 7



Aansprakelijkheid vastgoedbeheerder

- 7.1 De vastgoedbeheerder is jegens de vennootschap aansprakelijk voor door de vennootschap en haar certificaathouders geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbaar niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de vastgoedbeheerder de bij hem in beheer gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
- 7.2 De vastgoedbeheerder treedt uitsluitend in het belang van de vennootschap en haar certificaathouders op.

Artikel 8

Wijziging overeenkomst

- 8.1 De beheerder is bevoegd te besluiten tot wijziging van deze overeenkomst.
- 8.2 Wijzigingen van deze overeenkomst dienen in overeenstemming met de bepalingen van het informatiememorandum en de statuten van de vennootschap te zijn.

Artikel 9

Beëindiging overeenkomst

- 9.1 De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde duur.
- 9.2 Beheerder is aan de vastgoedbeheerder gerechtigd deze overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang te beëindigen door opzegging zonder dat nadere ingebrekestelling nodig is, indien:
- door of ten behoeve van de vastgoedbeheerder surséance van betaling of faillissement is aangevraagd of een verzoek daartoe is ingediend;
 - de vastgoedbeheerder in staat van surséance of faillissement is verklaard;
 - ten aanzien van de vastgoedbeheerder door een gerechtelijke uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan, of een vaststellingsovereenkomst of een onderhandse overeenkomst buiten rechte is vastgesteld, dat deze zich schuldig heeft gemaakt aan fraude, wanbeleid of het op ernstige wijze toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
- 9.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 9.1 behouden de beheerder en de vastgoedbeheerder zich het recht voor deze overeenkomst tussentijds te beëindigen door opzegging bij aangetekende brief aan de andere partij, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 9.4 Indien de vastgoedbeheerder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier weken door de beheerder een vergadering van aandeelhouders worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe vastgoedbeheerder te voorzien.
- 9.5 Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst heeft de vastgoedbeheerder recht op een exit fee, welke zal worden vastgesteld op grond van de regels van redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10

Toepasselijk recht

- 10.1 Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
- 10.2 Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 11Overige bepalingen

- 11.1 Geen van de partijen is bevoegd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst op een derde over te dragen behoudens schriftelijke toestemming daartoe van de andere partij.
- 11.2 Nietigheid van één of meer bepalingen van deze overeenkomst leidt niet tot nietigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst. De partijen verplichten zich ter zake van de nietige bepaling terstond met elkaar in overleg te treden.
- 11.3 Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze overeenkomst tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minnoot is verleden te Alkmaar op de datum, in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT



BIJLAGE VI

Statuten van de Directie (Heeneman & Partners fondsmanagement BV)



STATUTENWIJZIGING

7

Heden, achtentwintig december tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, Mr. _____
 Marinus Cornelis Reijntjes, notaris te Alkmaar: _____
 mevrouw Birgitta Angela Steenhof-van der Woude, kantooradres 1813 KP Alkmaar, -
 Jan Luikenstraat 2, geboren te Utrecht op negentien december negentienhonderd _____
 drieëntwintig, te deze handelend ter uitvoering van het besluit van de algemene _____
 vergadering in het kapitaal van de statutair te Naarden (feitelijk adres: Gooimeer 12,
 1411 DE Naarden) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid-
Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., ingeschreven in het _____
 handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en _____
 Flevoland onder nummer 56039433; _____
 wordende voormelde vennootschap hierna genoemd: *de vennootschap*. _____

INLEIDING

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooraf het volgende: _____
 - Blijkens een op vier oktober tweeduizend twaalf voor mij, notaris, verleden akte-
 houdende oprichting, werden de statuten van de vennootschap vastgesteld; _____
 - de statuten van de vennootschap zijn nadien noch geheel noch gedeeltelijk _____
 gewijzigd en er is geen besluit tot wijziging van de statuten genomen; _____
 - blijkens een aan deze akte vast te hechten kopie van het besluit van de algemene-
 vergadering in het kapitaal van de vennootschap, is besloten tot gehele _____
 statutenwijziging van de vennootschap in voege als hierna vermeld. _____

STATUTENWIJZIGING

Ter uitvoering van vorenbedoeld aandeelhoudersbesluit, verklaarde de comparante, _____
 handelend als gemeld, dat de statuten der vennootschap worden gewijzigd als volgt: _____

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: **Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.** _____
2. De vennootschap heeft haar zetel in de gemeente Naarden. _____

Doel

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel: _____

- a. het verlenen van financiële diensten, waaronder het opzetten en beheren van _____
 beleggingsfondsen; _____
- b. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het _____
 besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, met _____
 welke rechtsvorm dan ook; _____
- c. het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken-
 over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van _____
 anderen; _____
- d. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de _____
 ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn. _____

Kapitaal en aandelen

Artikel 3



1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit een of meer aandelen van één euro—
(€ 1,00) elk. Op deze aandelen kan in de algemene vergadering stemrecht—
worden uitgeoefend, tenzij bij de uitgifte van aandelen is bepaald dat daaraan—
geen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden. De laatstbedoelde—
aandelen worden in deze statuten als stemrechtloos aangeduid.
2. De statuten kunnen aan aandelen noch aan het aandeelhouderschap—
verplichtingen van verbintenissenrechtelijke aard verbinden. Een besluit tot—
wijziging van deze statutaire bepaling kan slechts worden genomen met—
algemene stemmen in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of—
vertegenwoordigd zijn.

Artikel 4

1. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
2. Op schriftelijk verzoek van een aandeelhouder gericht aan het bestuur geeft het—
bestuur aan hem aandeelbewijzen af. Het aandeelbewijs vermeldt de naam van—
de vennootschap, de houder en het aantal gehouden aandelen met vermelding—
van de nummers en de datum van afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur—
vermeldt afgifte van een aandeelbewijs in het aandeelhoudersregister. De houder—
van een aandeelbewijs kan aan dit bewijs geen zelfstandig recht ontleen. Het—
bestuur trekt een aandeelbewijs in op schriftelijk verzoek van de houder daarvan—
tegen afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur is voorts bevoegd afgegeven—
aandeelbewijzen in te trekken indien onduidelijk is of het aandeelbewijs nog ten—
name staat van de houder van de aandelen of andere gegevens waarvan melding—
is gemaakt op het aandeelbewijs onjuist zijn. Intrekking van een aandeelbewijs—
geschiedt door aantekening daarvan in het aandeelhoudersregister. Het bestuur—
deelt degene die als houder van de desbetreffende aandelen in het—
aandeelhoudersregister is geregistreerd de intrekking schriftelijk onverwijld—
mede. De houder van het aandeelbewijs is na intrekking daarvan op initiatief van—
de vennootschap gehouden tot onverwijld afgifte van het aandeelbewijs aan de—
vennootschap.

Artikel 5

1. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het—
nemen van aandelen) geschiedt krachtens een besluit van de algemene—
vergadering.
- b. De algemene vergadering stelt in dit besluit tevens vast of aan de uit te—
geven aandelen al dan niet stemrecht in de algemene vergadering is—
verbonden, alsmede de koers en de voorwaarden van de uitgifte, met—
inachtneming van deze statuten.
- c. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
- d. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de—
besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen—
en kan deze overdracht herroepen.



- c. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Bij uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan niet worden beperkt of uitgesloten.

Artikel 6

1. Bij het nemen van het aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort na verloop van een bepaalde tijd of nadat het bestuur het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin het nominale bedrag van de aandelen luidt kan slechts geschieden met toestemming van het bestuur.

Aandeelhoudersregister

Artikel 7

1. Het bestuur houdt een register waarin zijn opgenomen:
- de namen en de adressen van alle aandeelhouders;
 - het door hen gehouden aantal aandelen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening en of aan die aandelen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden;
 - het op ieder aandeel gestorte bedrag;
 - de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig artikel 8 toekomen;
 - de namen en adressen van de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het vergaderrecht aan hun certificaat is verbonden en de datum van erkenning of betekening;
 - voor welke aandelen een aandeelbewijs is afgegeven, aan wie en op welke datum.
2. Het register wordt regelmatig bijgehouden, met dien verstande dat elke wijziging van de hiervoor in lid 1 vermelde gegevens zo spoedig mogelijk in het register wordt aangetekend; daarin wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen, met vermelding van de datum waarop het ontslag is verleend.



- Indien aandelen waarvoor een aandeelbewijs is afgegeven zijn overgedragen—
wordt tevens vermeld of het aandeelbewijs is ingetrokken, of aan de verkrijger is—
overhandigd, met vermelding van de datum van intrekking of overhandiging.—
3. Aandeelhouders en anderen van wie gegevens ingevolge dit artikel in het register—
moeten worden opgenomen, verschaffen aan het bestuur tijdig de nodige—
gegevens. Indien tevens een elektronisch adres bekend wordt gemaakt met als—
doel opneming in het aandeelhoudersregister, houdt deze bekendmaking tevens—
de instemming in om alle kennisgevingen en mededelingen alsmede oproepingen
voor een vergadering langs elektronische weg te krijgen toegezonden.—
 4. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een hiervoor in lid 1 bedoelde persoon om—
niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.—
Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt—
het uittreksel aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen.—
 5. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de—
vergadergerechtigden. Onder vergadergerechtigden worden in deze statuten—
verstaan: aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in artikel—
8 lid 3 bedoelde rechten toekomen, alsmede aan houders van certificaten van—
aandelen waaraan bij of krachtens de statuten vergaderrecht is verbonden.—
De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage—
van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen—
kostprijs verstrekt.—

Vruchtgebruik/pandrecht

Artikel 8

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het—
stemrecht op de aandelen waarop vruchtgebruik is gevestigd voor zover aan die—
aandelen stemrecht is verbonden. In afwijking daarvan komt het aan aandelen—
verbonden stemrecht toe aan de vruchtgebruiker:—
 - indien het een vruchtgebruik is, als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21—
Burgerlijk Wetboek, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door—
partijen of de kantonrechter op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk—
Wetboek anders is bepaald, of—
 - indien dit bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald of nadien—
schriftelijk tussen de aandeelhouder en de vruchtgebruiker is—
overeengekomen, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het—
vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de—
algemeen vergadering.—
2. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker of pandhouder—
die stemrecht heeft, hebben vergaderrecht. De vruchtgebruiker of pandhouder die
geen stemrecht heeft, heeft vergaderrecht, indien bij de vestiging of overdracht—
van het vruchtgebruik of pandrecht niet anders is bepaald.—

Certificaten

Artikel 9

1. De algemene vergadering kan vergaderrecht aan certificaten van aandelen verbinden en ontnemen.
2. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.

GemeenschapArtikel 10

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of voor aandelen uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

Verkrijging van eigen aandelenArtikel 11

1. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

KapitaalverminderingArtikel 12

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
2. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
3. Kapitaalvermindering dient overigens te geschieden met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde.

Levering van aandelenArtikel 13

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleende akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. De levering van een aandeel werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst



worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde, dan wel de vennootschap deze overdracht heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister als bedoeld in artikel 7.

3. Indien aandeelbewijzen zijn afgegeven voor de geleverde aandelen dient het bestuur schriftelijk verzocht te worden het aandeelbewijs in te trekken.

Blokkeringsregeling/aanbiedingsplicht algemeen

Artikel 14

1. Overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.
2. Een aandeelhouder behoeft zijn aandelen niet aan te bieden indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders, binnen drie maanden nadat zij allen hun toestemming hebben verleend.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen - hierna te noemen: "de aanbieder" - deelt aan het bestuur mede, welke aandelen hij wenst over te dragen.

Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot koop van de aandelen. De vennootschap, voor zover houdster van aandelen in haar eigen kapitaal, is onder deze mede-aandeelhouders slechts begrepen, indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.

De prijs zal - tenzij de aandeelhouders eenparig anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg worden benoemd. Komen zij hieromtrent binnen twee weken na ontvangst van de in lid 5 bedoelde kennisgeving van het aanbod niet tot overeenstemming, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie de benoeming van drie onafhankelijke deskundigen verzoeken.

4. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.
5. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken na de ontvangst van de mededeling, bedoeld in lid 3, ter kennis van de mede-aandeelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandeelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door de aandeelhouders overeengekomen prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 8 geeft het bestuur, indien zij voor het verstrijken van de daar bedoelde termijn reeds van alle mede-aandeelhouders bericht heeft ontvangen, dat het aanbod niet of niet volledig wordt aanvaard, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
7. De aandeelhouders, die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat zij overeenkomstig lid 5 op de



- hoogte zijn gesteld van de prijs.
8. Het bestuur wijst alsdan de aangeboden aandelen aan gegadigden toe en geeft daarvan kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders binnen twee weken na het verstrijken van de in lid 7 vermelde termijn.
- Voor zover geen toewijzing heeft plaats gehad, geeft het bestuur daarvan eveneens binnen gemelde termijn kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders.
9. De toewijzing van aandelen door het bestuur aan gegadigden geschiedt als volgt:
- naar evenredigheid van de nominale waarde van het aandelenbezit van de gegadigden;
 - voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is, zal loting beslissen.
- Aan de vennootschap kunnen slechts aandelen worden toegewezen voor zover de mede-aandeelhouders daarop niet hebben gereflecteerd.
- Aan niemand kunnen meer aandelen worden toegewezen dan waarop hij heeft gereflecteerd.
10. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is geworden aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.
11. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd binnen acht dagen na verloop van de termijn, gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
12. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken kan hij de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden nadat door de kennisgeving bedoeld in lid 6 of 8 vaststaat, dat het aanbod niet of niet volledig is aanvaard.
13. De in lid 3 bedoelde deskundigen zullen bij het vaststellen van de prijs naar billijkheid bepalen te wiens laste de kosten van de prijsvaststelling komen. Zij kunnen aangeven dat daarbij mede bepalend is of de aanbieder al dan niet zijn aanbod intrekt.
14. Het in dit artikel bepaalde vindt zoveel mogelijk overeenkomstige toepassing bij vervreemding door de vennootschap van door haar ingekochte of op andere wijze verkregen aandelen.
15. Het in dit artikel bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

Bijzondere aanbiedingsplicht

Artikel 15

- Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, alsook ingeval van ontbinding van een huwelijksgoederengemeenschap dan wel goederengemeenschap krachtens geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder, moeten zijn aandelen



- worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende leden—
bepaalde.
- b. Eenzelfde verplichting tot aanbidding bestaat indien het stemrecht op—
aandelen niet meer toekomt aan de vruchtgebruiker en het vruchtgebruik is—
gevestigd op grond van artikel 4:19 of 4:21 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij—
het einde van een dergelijk vruchtgebruik.
 - c. Voorts bestaat er eenzelfde verplichting tot aanbidding ingeval een—
aandeelhouder-rechtspersoon wordt onthouden of de aandelen van een—
aandeelhouder-rechtspersoon ten gevolge van een juridische fusie of—
splitsing onder algemene titel overgaan.
 - d. Voorts bestaat er eenzelfde verplichting tot aanbidding ingeval de—
zeggenschap over de onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon—
direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in het—
SER-besluit Fusiegedragsregels 2000, ook indien die regels niet van—
toepassing zijn.
2. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbidding bestaat, is het bepaalde in artikel—
14 van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder:—
- a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig lid 10 van dat—
artikel;
 - b. zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig—
gebruik wordt gemaakt.
3. Degenen, die tot tekoopaanbidding van één of meer aandelen zijn gehouden,—
dienen binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting - in het geval in—
lid 6 sub b bedoeld na verloop van de daar genoemde termijn - van hun—
aanbidding aan het bestuur kennis te geven. Bij gebreke daarvan zal het bestuur—
de tot de aanbidding verplichte personen mededeling doen van dit verzuim en—
hen daarbij wijzen op de bepaling van de vorige zin.
- Blijven zij in verzuim de aanbidding binnen acht dagen alsnog te doen, dan zal—
de vennootschap de aandelen namens de desbetreffende aandeelhouder(s) te—
koop aanbieden en indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, de—
aandelen aan de koper tegen gelijktijdige betaling van de koopsom leveren; de—
vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gevolmachtigd.
4. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen met toepassing van—
het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende—
kosten uitkeren aan hem of hen, namens wie de aanbidding is geschied.
5. Zolang de aandeelhouder in verzuim is te voldoen aan de verplichting tot—
aanbidding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel, is het aan die—
aandelen verbonden stemrecht, het recht op deelname aan de algemene—
vergadering en het recht op uitkeringen opgeschort.
6. De verplichting ingevolge lid 1 geldt niet:—
- a. indien alle mede-aandeelhouders binnen drie maanden na het ontstaan van—



- de aanbiedingsplicht schriftelijk hebben verklaard akkoord te zijn gegaan met de nieuwe aandeelhouder(s);
- b. indien de aandelen zijn gaan behoren tot een gemeenschap waartoe naast degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen nog één of meer andere personen gerechtigd zijn, voor zover de aandelen binnen een jaar na de ontbinding van de gemeenschap zijn toegedeeld aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen.

Bestuur

Artikel 16

1. De vennootschap heeft een bestuur, bestaande uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van één of meer bestuurders.
2. Bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. De algemene vergadering kan één of meer bestuurders de titel algemeen directeur verlenen en te allen tijde ontnemen.
3. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
4. Het bestuur kan een schriftelijk reglement vaststellen waarbij nadere regels worden gegeven omtrent zijn besluitvorming en met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal worden belast. Bij dit reglement kan worden bepaald dat een of meer bestuurders rechtsgeldig kunnen besluiten omtrent zaken die tot zijn respectievelijk hun taak behoren.
5. Alle besluiten van het bestuur waaromtrent bij reglement geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang bedoeld in lid 3. Wanneer hierdoor een bestuursbesluit niet kan worden genomen wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.
6. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aanstellen van functionarissen met een doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid en het vaststellen van hun bevoegdheid en titulatuur.
7. Ingeval van ontstentenis of belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij één door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon. De algemene vergadering heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van één of meer, doch niet alle bestuurders, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan mede met het bestuur is belast.
8. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden worden voor iedere



bestuurder afzonderlijk vastgesteld door de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging

Artikel 17

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt slechts mede toe aan:
 - a. iedere bestuurder met de titel algemeen directeur afzonderlijk;
 - b. twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. Het bestuur behoeft de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering voor besluiten strekkende tot:
 - a. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren, verhuren en op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van onroerende zaken;
 - b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de vennootschap een bankkrediet wordt verleend;
 - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de vennootschap verleend bankkrediet;
 - d. duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere onderneming en het verbreken van zodanige samenwerking;
 - e. rechtstreekse of middellijke deelneming in het kapitaal van een andere onderneming en het wijzigen van de omvang van zodanige deelneming;
 - f. investeringen, welke een door de algemene vergadering vast te stellen en schriftelijk aan het bestuur op te geven bedrag te boven gaan;
 - g. het stellen van persoonlijke zakelijke zekerheid;
 - h. het aanstellen van procuratiehouders en het vaststellen van de bevoegdheid en titulatuur;
 - i. het aangaan van dadingen;
 - j. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die rechtsmaatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - k. het sluiten en wijzigen van arbeidsovereenkomsten, waarbij een beloning wordt toegekend, welke meer bedraagt dan een bedrag jaarlijks door de algemene vergadering vast te stellen;
 - l. het toekennen van pensioenrechten boven die, welke uit bestaande regelingen voortvloeien.

Jaarrekening

Artikel 18

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door het bestuur een jaarrekening opgemaakt, die voor de



aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld van de verplichting een jaarverslag op te maken. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders. Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

3. a. De vennootschap verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, tenzij zij daarvan is vrijgesteld op grond van de wet en de algemene vergadering heeft besloten geen opdracht tot onderzoek te verstrekken. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering steeds bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt het bestuur deze bevoegdheid toe. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die haar heeft verleend.
b. De opdracht wordt verleend aan een daartoe op grond van de wet bevoegde accountant. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt.
c. Degene aan wie de opdracht is verstrekt, brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag uit aan het bestuur.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, en voor zover een jaarverslag is opgesteld, dit jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en andere vergadergerechtigden kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Vaststelling jaarstukken

Artikel 19

1. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Het jaarverslag wordt vastgesteld door het bestuur.
2. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
3. Indien alle vergadergerechtigden tevens bestuurders van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling in de zin van lid 1 en strekt tevens tot kwijting aan de bestuurders.

Winstbestemming

Artikel 20

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen,



- voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of—
deze statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen—
goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien—
het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de—
uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare—
schulden.
 3. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van—
haar opeisbare schulden, zijn de bestuurders die dat ten tijde van de uitkering—
wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap—
hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de—
wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk—
Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de bestuurder die
bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft—
gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de—
gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist—
of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet—
zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden—
tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten—
hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering. Indien de
bestuurders de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt—
de in de derde zin bedoelde vergoeding aan de bestuurders naar evenredigheid—
van het gedeelte dat door ieder der bestuurders is voldaan. Ten aanzien van een—
schuld uit hoofde van de eerste of derde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot—
verrekening. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op uitkeringen in de—
vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet—
volggestorte aandelen.
 4. Met een bestuurder wordt voor de toepassing van lid 3 gelijkgesteld degene die—
het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij
bestuurder. De vordering kan niet worden ingesteld tegen een door de rechter—
benoemde bewindvoerder.
 5. Bij de berekening van iedere uitkering tellen de aandelen, die de vennootschap in
haar kapitaal houdt dan wel waarvan zij certificaten van aandelen houdt niet—
mede, tenzij deze aandelen of certificaten van aandelen belast zijn met een—
vruchtgebruik of pandrecht of van aandelen certificaten zijn uitgegeven ten—
gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder—
of de houder van die certificaten.
 6. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd,—
komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van
de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van—
alle aandeelhouders worden afgeweken.



7. De vennootschap mag ook tussentijds uitkeringen doen. Het in dit artikel—
bepaalde is dan van overeenkomstige toepassing.——

Dividend——

Artikel 21——

Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de—
aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt. De—
vorderingen verjaren door verloop van vijf jaar.——

Dividenden waarover niet binnen vijf jaar na de beschikbaarstelling is beschikt,——
vervallen aan de vennootschap.——

Algemene vergadering——

Artikel 22——

1. De algemene vergaderingen worden gehouden in Nederland in de gemeente waar
de vennootschap haar zetel heeft.——
2. Tenzij de jaarrekening over het voorgaande boekjaar is vastgesteld——
overeenkomstig artikel 19 lid 3 wordt jaarlijks ten minste één algemene——
vergadering gehouden of besloten als bedoeld in artikel 26 uiterlijk binnen zes——
maanden na afloop van het boekjaar.——
Besluitvorming in of buiten vergadering vindt plaats over:——
 - a. de jaarrekening;——
 - b. het jaarverslag, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld——
van de verplichting een jaarverslag op te maken;——
 - c. het voorstel om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in——
het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de——
jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is——
gemaakt.——
 - d. onderwerpen, die op de agenda zijn geplaatst door het bestuur;——
 - e. onderwerpen, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of——
meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een——
honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, indien——
de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag vóór die van——
de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de——
vennootschap zich daartegen verzet en welke onderwerpen worden——
opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd als de——
hiervoor sub d. bedoelde onderwerpen;——
 - f. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent——
onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende——
oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde——
termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij alle——
vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over——
die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de——
besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.——



3. Ingeval van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 wordt de vergadering waarin behandeling van de jaarrekening en het jaarverslag aan de orde komt uitgesteld overeenkomstig dat besluit.
4. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls daartoe door het bestuur wordt opgeroepen. Het bestuur is tot zodanige oproeping verplicht wanneer één of meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, aan het bestuur schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen het verzoek richten een algemene vergadering bijeen te roepen. Het bestuur treft de nodige maatregelen, opdat de algemene vergadering binnen vier weken na het verzoek kan worden gehouden, tenzij een zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet. Indien het bestuur niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan, zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

Bijeenroeping algemene vergadering

Artikel 23

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd, in persoon of bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren met dien verstande dat deze volmacht slechts kan worden verstrekt aan een andere vergadergerechtigde, een advocaat, notaris, kandidaat-notaris, registeraccountant of accountant-administratieconsulent. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd. Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.
3. Indien de vergadergerechtigde hiernee instemt kan de oproeping geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap is bekendgemaakt.
4. De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen. Aan algemene vergaderingen kan worden deelgenomen en gestemd door middel van een elektronisch communicatiemiddel indien dit bij de oproeping is vermeld.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig of



vertegenwoordigd is.

6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag vóór die van de vergadering. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
7. Bestuurders hebben het recht tot het bijwonen van de algemene vergadering en hebben als zodanig een adviserende stem.

Voorzitterschap algemene vergadering

Artikel 24

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist.
2. Zowel de voorzitter als degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhandelde in de algemene vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt mede door de voorzitter ondertekend. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vennootschap.
3. Indien geen notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van het verhandelde in de algemene vergadering door de voorzitter en de notulist van die vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
4. Het bestuur houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien het bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Besluitvorming

Artikel 25

1. Ieder aandeel, niet zijnde een stemrechtloos aandeel, geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten van de algemene vergadering waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gesterd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstrekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben



verenigd.

4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruuchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toelichoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.
7. Indien zulks bij de oproeping is vermeld is iedere aandeelhouder bevoegd om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, mits de aandeelhouder via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en kan deelnemen aan de beraadslaging.
8. De algemene vergadering is bevoegd bij reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronische communicatiemiddel. Indien de algemene vergadering van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt, worden de voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
9. De leden 7 en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op een certificaathouder.
10. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

Besluitvorming buiten de algemene vergadering

Artikel 26

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming schriftelijk of langs elektronische weg hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder der aandeelhouders heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd. De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.



2. Indien besluitvorming plaatsvindt overeenkomstig lid 1 zijn alle vereisten omtrent quorum en gekwalificeerde meerderheid zoals bij de wet of deze statuten bepaald van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat buiten vergadering ten minste zoveel stemmen dienen te worden uitgebracht als het quorum vereist voor het desbetreffende besluit.

Bijzondere besluiten

Artikel 27

1. Besluiten tot wijziging van deze statuten of tot ontbinding van de vennootschap kunnen slechts worden genomen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee derden van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden binnen één maand na de eerste, maar niet eerder dan vijftien dagen daarna, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in lid 1 bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen.
Bij de oproeping tot deze nieuwe vergadering moet worden vermeld dat het con-tweede vergadering betreft met inachtneming van het in artikel 2:230 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalde.
3. Een statutaire regeling waarbij aan certificaathouders vergaderrecht is toegekend kan slechts met instemming van de betrokken certificaathouders worden gewijzigd. De vorige zin is van overeenkomstige toepassing op vruchtgebruikers en pandhouders.
4. Een besluit tot statutenwijziging dat specifiek afbreuk doet aan enig recht van houders van aandelen van een bepaalde soort of aanduiding behoeft een goedkeurend besluit van deze groep van aandeelhouders, onverminderd het vereiste van instemming waar dit uit de wet voortvloeit.

Kennisgevingen en mededelingen

Artikel 28

1. Kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap of het bestuur geschieden per brief of langs elektronische weg. Kennisgevingen bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de adressen als vermeld in het aandeelhoudersregister.
Kennisgevingen bestemd voor het bestuur worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven.

Ontbinding

Artikel 29



1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij de algemene vergadering anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan aandelen.
4. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.

Slotbepaling

Artikel 30

Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wet en deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.

Slotverklaringen

Tenslotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld:

Conversie aandelen:

Thans zijn geplaatst éénhonderd vijftientigduizend (125.000) cumulatief preferente aandelen en vijfduizend (5.000) gewone aandelen, vertegenwoordigende een geplaatst kapitaal van éénhonderd dertigduizend euro (€ 130.000,00).

Als gevolg van voormelde statutenwijziging worden de thans geplaatste éénhonderd vijftientigduizend (125.000) cumulatief preferente aandelen der vennootschap, elk nominaal één euro (€ 1,00), geconverteerd in éénhonderd vijftientigduizend (125.000) gewone aandelen, elk nominaal één euro (€ 1,00), zodat het geplaatste kapitaal thans éénhonderd dertigduizend euro (€ 130.000,00) bedraagt.

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat haar volmachtgevers tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennis genomen en met de inhoud instemmen.

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

(Volgt ondertekening)



7



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by several vertical strokes and a long horizontal line extending to the right.

BIJLAGE VII

Taxatierrapporten CB Richard Ellis

Onze ref.: UID1811/GJW/wjg

Heeneman & Partners B.V.
T.a.v. de heer F. Heeneman
Postbus 5824
1410 GA NAARDEN

CBRE

CBRE Valuation Advisory B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
The Netherlands
+31 (0) 20 626 26 91
netherlands@cbre.com
www.cbre.nl

Traute register Amsterdam
no 34202510
Regulated by RICS

Amsterdam, 20 februari 2013

Geacht heer Heeneman,

ARENABOULEVARD 177-187 TE AMSTERDAM ZUIDOOST

Op 14 februari 2013 heeft u ons opdracht gegeven om het bovengenoemde object door middel van een zogeheten desktoptaxatie per 31 december 2012 te herwaarderen. Wij hebben het betreffende object in het verleden eenmalig per 14 mei 2012 voor u getaxeerd. Met behulp van het door u aangeleverde huurdersoverzicht hebben wij een gefundeerde mening gevormd over de marktwaarde van het object. Onder het begrip 'marktwaarde' wordt in dit verband verstaan:

"Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

De navolgende uitgangspunten zijn door ons gehanteerd:

- Taxatiedatum: 31 december 2012
- Adres: Arenaboulevard 177-187
- Oppervlakte: 2.705 m² verhuurbaar winkeloppervlak
- Parkeerplaatsen: N.v.t.
- Huurinkomsten: € 620.860 per jaar, excl. BTW en servicekosten
- Huurherzieningswaarde: € 608.625 per jaar, excl. BTW en servicekosten
- Markthuurwaarde: € 608.625 per jaar, excl. BTW en servicekosten
- Eigenaarslasten: € 32.126 per jaar
- Bijzonderheden: De indexering per 1 juni 2012 zijn doorgevoerd.

Voor de overige gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij u graag naar het laatste volledige taxatierapport van 14 mei 2012. Op basis van deze uitgangspunten, en eveneens de huidige omstandigheden op de verhuur- en beleggingsmarkt van winkelruimte in Nederland in ogenschouw nemende, zijn we van mening dat het onderhavige object een marktwaarde heeft van:

€ 7.895.000 "k.k."

(zegge: zevenmiljoenachthonderdvijfennogentigduizend euro)
kosten koper

Heeneman & Partners B.V.
De heer F. Heeneman

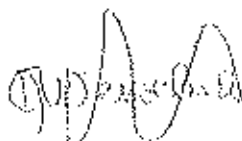
De achterliggende berekeningen zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Ten opzichte van de voorgaande taxatie per 14 mei 2012 hebben wij onder andere de onderstaande wijzigingen in de berekening aangebracht.

- De huurinkomsten zijn geïndexeerd;
- De hardcore yield van de winkelunit hebben wij verhoogd met respectievelijk 25 basispunten.

Wij hebben onze herwaardering mede gebaseerd op informatie die door u aan ons werd verstrekt. Indien achteraf blijkt dat deze informatie of andere informatie onjuist of onvolledig was, of indien later verschaft informatie daartoe aanleiding geeft, dan behouden wij ons het recht voor om deze brief en de door ons bepaalde marktwaaarde dienovereenkomstig aan te passen.

Hoogachtend,



G.J.W. Wesselink MA MRICS
Senior Consultant



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV)
Senior Director

Bijlage: 1

RAPPORT

Beknopte Samenvatting



Samenvatting	31-12-2012
Taxatiedatum	Esprit
Object	177 ton 187 Avenue Boulevard
Straat	Amsterdam
Stad	Nederland
Land	
Referentie nr	
Getruik	Recht
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€ 0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.705
Parkingsplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€ 820.890
Totaal huurverlengingswaarde	€ 808.825
Bruto bedrag	€ 8.726.917
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€ -281.873
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€ 8.445.244
Kosten koper	€ -552.493
Waarde (k.k.)	€ 7.892.752
Afgerond	€ 7.895.000

7,00%

Waarderingsanalyse

Basisgegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn:	7,75
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€ 820.890
Totaal huurverlengingswaarde leegstand per jaar	€ 0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€ 820.890
Vaste lasten per jaar (ex EC)	€ -32.126
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€ 588.764
	-5,17 %

Huurverlengingswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€ 808.825
Vaste lasten per jaar (ex EC)	€ -32.126
Netto HHW per jaar	€ 576.499
Netto rendement op HHW	6,98 %
Bruto waarde voor correcties	€ 8.652.475

Correcties (verdisconteerde @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€ 0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€ 0
CW makelaarscourtage @ 15% van HHW	€ 0
CW van inrichtingsbijdrage	€ 0
CW van huidige bezwijn periode	€ 0
Totaal kosten van leegstand en wederoverhuur	€ 0
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerde @ 7%)	€ 74.443
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€ -281.873
CW van erfopvolgerscanon	€ 0
Totaal correcties	€ -207.230

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€ 8.445.244
Kosten koper	€ -552.493
Waarde (k.k.)	€ 7.892.752
Afgerond	€ 7.895.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)

Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)	7,00%
Opmerkingen:	

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten	
BAR (v.o.n.)	7,35 %
BAR (k.k.)	7,87 %
Factor	12,71

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	7,21 %
BAR (k.k.)	7,71 %
Factor	12,97

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	6,95 %
Net Initial Yield	6,87 %
Reversion Yield	6,83 %

Waarde per m2 € 2.919

Geschiedenis

	14-5-2012	31-12-2012	Verschil
Bruto Huurinkomsten	€ 808.704	€ 820.890	2,00 %
HHW/jaar	€ 808.825	€ 808.825	0,00 %
Waarde (k.k.)	€ 8.125.000	€ 7.895.000	-2,83 %
BAR (k.k.)	7,49 %	7,86 %	

Taxatiedatum	31 december 2012
Object	
Adres	Esprit, 177 t/m 187 Arso Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam
Bruto bedrag	€ 8.726.917
Gekapitaliseerde kosten	-€281.673
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€ 8.445.244</u>
Minus	
Overdrachtsbel. @ -6,00 %	-€473.565
Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€63.142
Notariskosten @ -0,20 %	-€15.786
	-€552.493
Waarde kosten koper (k.k.)	€ 7.892.752
	Afgerond € 7.893.000
BAR (v.o.n.)	7,35 %
NAR (v.o.n.)	6,97 %
Factor (k.k.)	12,72 x
Oppervlakte	2.705,00 m ²
Waarde per m ²	<u>€ 2.919</u>

Taxatiedatum

31 december 2012

Object

Adres Esprit, 177 t/m 187 Arena Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam

Toeseggeerde rendementinformatie

Equivalent Yield	6,9508%
Initial Yield	6,9712%
Reversion Yield	6,8278%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.v.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-dec-2012	€ 620.860	€ 588.734	6,9712 %
01-okt-2020	€ 608.625	€ 576.621	6,8278 %

Taxatiedatum 31 december 2012

Oblast.

Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam

Huurler	Expansiedatum	Huurinkomsten	HRW	Hardcore%	Reversion%	Totalco%	Bruto bedrag
Esprit Europe B.V.	30-sep-2020	€ 620.860	€ 608.625	6,950	8,950	7,200	€ 8.726.917
Totaal		€ 620.860	€ 608.625				€ 8.726.917

Opmerking(en)

RAPPORT Huurdersoverzicht

Taxatiedatum 31 december 2012

Objekt

Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

eigendomsituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurlinkomsten	Huurtoeziening	Huurlinkomsten
Esprit Europe B.V.		2.705,00 m ²	10 jr 4 maand	01-jun-2010	30-sep-2020	€ 620.860	€ 608.625	€ 608.625
Totaal		2.705,00 m ²				€ 620.860	€ 608.625	€ 608.625

RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 31 december 2012
 Adres Esprit, 177 t/m 187 Arena Boulevard, Zuid-Cost, Amsterdam

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar		
Kostensoort	Tijdsp.	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€8.115
Beheerskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.209
Onroerend Zakk Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€12.173
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.572
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.956
Rooilasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€152
Totaal		-€32.126

RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 31 december 2012
 Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
 contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdsp	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Obiect			
Afkoop erfpacht	15-sep-2017	Vast bedrag € 5.800.000	= €5.800.000

RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 31 december 2012
 Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdsduur	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Esprit Eysse B.V.			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.705 m ² x € 3,00	= -€8.115
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI € 620.860 @ 1,000 %	= -€6.209
Onderhoud Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 2,0000 %	= -€12.178
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,2500 % pa	= -€1.522
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,4500 %	= -€3.956
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,0250 %	= -€152

Taxatiedatum

31 december 2012

Object

Adres

Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

Esprit Europe B.V.

	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Oppe:	2.705,00	€ 225,00	€ 608.625	1	100,00	100,00	0,000	€ 225,00	€ 608.625	€ 608.625
Retail	2.705,00		€ 608.625							€ 608.625
Totaal	2.705,00		€ 608.625							€ 608.625

TAXATIERAPPORT

'Winkelunit ArenA Boulevard'

Amsterdam,

Arena Boulevard 177-187

Taxatierapport per 14 mei 2012

Ten behoeve van Heenoman & Theelen

Vastgoed B.V.

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPT SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTOMSCHRIJVING

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Woording

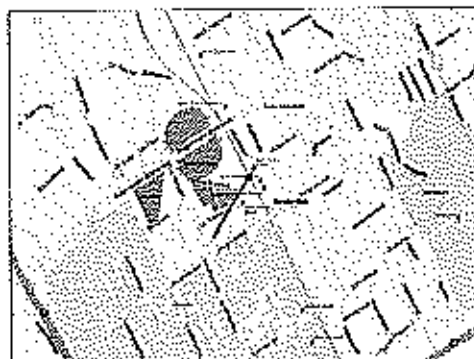
BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Berekeningen

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING



Het Object

Adres:	Arenaboulevard 177-187
Gebruik:	Retail
Verhuurbare Oppervlakte:	2.705 m ²

Eigendomsrecht

De grond waarop het onderhavige object is gerealiseerd is gedeeltelijk in eigendom van ProRail (economisch) en Rail Infratrust B.V. (juridisch). ProRail en Rail Infratrust B.V. hebben middels een recht van opstal uitgegeven aan de gemeente Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft de grond waarop het onderhavige object is gerealiseerd vervolgens verpacht (medio 2008) aan ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Zuidoost B.V. In 2010 is dit erfpachtrecht dan geconverteerd in een (onder-)opstalrecht waarbij de erfpachtvoorwaarden (Algemene Bepalingen 2000) van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard zijn op het recht van opstal (met dien verstande dat voor erfpachter, erfpacht en erfpachtcanon gelezen dient te worden opstaller, opstalrecht en retributie). De jaarlijkse retributie ad € 212.417 is tot en met 15 september 2057 afgekocht.

Volgens het kadaster is de rechthebbende tot het recht van voortdurende (onder-)opstal op de taxatiedatum AM Deelnemingen XIII B.V.

Huurovereenkomsten

Het gebouw is volledig verhuurd aan Esprit Europe B.V. voor een eerste huurperiode van 10 jaar en 4 maanden (1 juni 2010 - 30 september 2020).

Huurder	Gebruik	Metrage (m ² vvo)	Huurprijs (€ per jaar)	Expiratiedatum
Esprit Europe B.V.	Retail	2.705	608.704	30-09-2020
Totaal		2.705	608.704	

Bruto Huurinkomsten

€ 608.704 per jaar (€ 225,03 per m² per jaar)

Bruto Markthuurwaarde

€ 608.625 per jaar (€ 225,00 per m² per jaar)

Marktwaarde

€ 8.125.000 "k.k."

(zegge: achtmiljoenhonderdvijfentwintigduizend euro) kosten koper

Rendementen op Huurinkomsten

Netto Aanvangsrendement (V.O.N.)	6,63%
Bruto Aanvangsrendement (V.O.N.)	7,00%
Bruto Aanvangsrendement (K.K.)	7,49%

Taxatieoverwegingen

Bij onze waardering hebben wij de volgende plus- en minpunten van het object in ogenschouw genomen.

Pluspunten

- " Onderdeel van station Amsterdam Bijlmer ArenA
- " Goede bereikbaarheid per OV en auto
- " Breed front
- " Indeelbaarheid

Minpunten

- " Recht van (onder-)opstal / geen eigen grond
- " Gebied in ontwikkeling

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

CBRE

CBRE Valuation Advisory B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
The Netherlands
t 31 (0) 20 626 76 91

Rapportdatum	14 mei 2012.
Opdrachtgever	Heeneman & Theelen Vastgoed B.V.
CBRE	CBRE Valuation Advisory B.V.
Het Object	Arenaboulevard 177-187.
Objectbeschrijving	Winkelunit met een verhuurbare oppervlakte van 2.705 m ² .
Oppervlakte	Wij hebben het Object niet ingemeten. In de taxatie zijn wij uitgegaan van het meetcertificaat conform NEN2580 dat door opdrachtgever is aangeleverd.
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het bepalen van de marktwaarde op de Taxatiedatum van het Object in overeenstemming met onze opdrachtbevestiging d.d. 23 mei 2012, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van CBRE B.V.
Taxatiedatum	14 mei 2012.
Taxateur	Extern.
Inspectie	De inspectie is verricht door G.J.W Wesselink op 23 mei 2011.
Doel	Financiering.

CBRE

Marktwaaarde	€ 8.125.000 "k.k." (zegge: achtmiljoenhonderdvijfentwintigduizend euro) kosten koper exclusief BTW. Onze Marktwaaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornomelijk tot stand gekomen door middel van recente referentie-transacties op marktconforme basis.
Conformiteit met Taxatiestandaarden	De taxatie voldoet aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors. In dit rapport staan de objectdetails beschreven waarop elke taxatie gebaseerd is. Wij hebben voldoende kennis over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren.
Algemene Voorwaarden	De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. en de Algemene Uitgangspunten Taxaties zijn op alle overeenkomsten tussen Opdrachtgever en CBRE van toepassing.
Taxateur	Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

Onafhankelijkheid

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Wij bevestigen dat noch CBRE (noch andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland), noch de hypotheekgever betrokken is geweest bij het object, in de afgelopen twee jaar. Dit heeft als gevolg dat de totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verdiend door CBRE van de hypotheekgever minder dan 5,0% is van de totale Nederlandse omzet.

Belangenverstrengeling

Er is geen sprake van enige vorm van belangenverstrengeling.

Vertrouwelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.

Publicatie

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeeltes, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

Huurders

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel een algemene interpretatie gegeven van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders.

Milieu-informatie

Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn er vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

Staat van Onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebroken heeft.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie ontvangen van opdrachtgever. Informatie die aan ons gegeven is door de gemeenteambtenaren is verstrekt zonder verantwoordelijkheid van hun kant en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

Bijzondere Aannames

Geen.

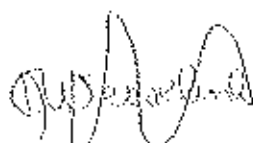
**Afwijking op Algemene
Uitgangspunten
Taxaties**

Geen.

Marktomstandigheden

Wij vragen uw aandacht voor het feit dat de voortdurende onzekerheid in het mondiale financiële systeem zich doorzet, met als gevolg dat er voor vastgoed beperkte financieringsmogelijkheden zijn. Bovendien kan het voor bepaalde soorten vastgoed, door een gebrek aan liquiditeiten op de kapitaalmarkt, op korte termijn moeilijk zijn om een succesvolle verkoop te realiseren. Daarom bevelen wij u aan om de situatie nauwgezet te blijven volgen, taxaties regelmatig te laten actualiseren en bij een gewenste verkoop gedetailleerd marketingadvies in te winnen.

Hoogachtend,



G.J.W. Wesselink MA MRICS
Consultant

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: geert.wesselink@cbre.com

Hoogachtend,



R.H. Smorenburg MRICS RT
Director

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: roderick.smorenburg@cbre.com

CBRE – Valuation Advisory

T: +31 (0)20 626 26 91

F: +31 (0)20 624 63 05

W: www.cbre.nl

Onze ref.: UID 1546

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CBRE Valuation Advisory B.V. (hierna: "CBRE") van toepassing. In deze Algemene Uitgangspunten Taxaties worden dezelfde gedefinieerde begrippen gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden van CBRE.

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Inspecties

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Taxatiestandaarden"). Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek en andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan er van uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek en andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan er van uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Huurherzieningswaarde De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure.

Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Object als Onderdeel van een Onderneming

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole.

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregeling;
- b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Terreinomstandigheden

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatse vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurlers gemaakte afspraken;
- f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

**Informatie betreffende
Eigendomsrechten,
Akten, Huurcontracten,
Bestemming**

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk doen wij navraag bij de desbetreffende gemeente om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de (mondelinge) hiertoe verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

**Geschillen met
betrekking tot het
Object**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloot) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadeelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechthebbende.

Belastingen

Wij houden bij het opstellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.

Portefeuille

Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen.

Overdraagbaarheid en Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan er van uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en
- m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

3

OBJECTOMSCHRIJVING

OBJECT

Locatie

Amsterdam is de hoofdstad van Nederland. Zij is onderdeel van de provincie Noord-Holland en ligt in het noordwestelijke deel van Nederland, circa 18 kilometer ten noordoosten van Schiphol. Met bijna 785.000 mensen is de hoofdstedelijke bevolking naar mondiale maatstaven relatief gering, maar toch zijn er binnen de gehele agglomeratie ruim 1,1 miljoen mensen woonachtig. Amsterdam wordt beschouwd als het financiële en zakelijke centrum van Nederland en is de thuisbasis voor een breed scala aan vernaamde banken, handelsbedrijven en zakelijke dienstverleners. Bovendien geldt de stad als één van de belangrijkste culturele en toeristische trekpleisters van Europa. Amsterdam is veruit de grootste winkelstad van Nederland. De winkelloorraad in de hoofdstad beslaat meer dan 1 miljoen m² en bedient jaarlijks zowel de eigen inwoners als miljoenen dagjesmensen en buitenlandse toeristen. Met meer dan 6.100 verkooppunten en 26 markten biedt Amsterdam een breed winkelaanbod.

Haar belangrijkste treinstations zijn Amsterdam Centraal, Station Zuid (gelegen nabij het World Trade Center), Amstelstation (gelegen nabij het kantorengedebiet De Omval) en Bijlmer ArenA (gelegen in Amsterdam Zuidoost). Samen met een aantal kleinere stations bieden zij in alle windrichtingen een goede spoorontsluiting. Bovendien beschikt Amsterdam binnen haar stadsgrenzen over een fijnmazig netwerk van bus-, tram- en sneltramverbindingen.

De Ringweg-A10 vormt de belangrijkste hoofdverkeersader voor het wegverkeer; deze snelweg biedt directe aansluiting op meerdere nationale autosnelwegen en heeft talrijke op- en afritten van en naar de verschillende stadsdelen.

De afstanden naar enkele steden zijn:

Utrecht	:	40 kilometer
Den Haag	:	65 kilometer
Rotterdam	:	80 kilometer
Den Bosch	:	85 kilometer

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het onderhavige object is gelegen aan de Arenaboulevard 177-187 in Amsterdam Zuidoost en maakt onderdeel uit van het station Bijlmer ArenA. In de directe omgeving van het object zijn diverse grootschalige retail units zoals Media Markt, Decathlon, Perry Sport en Prénatal, de meubelboulevard Villa Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort gelegen. Hiernaast bevinden zich in de omgeving van het object de Heineken Music Hall, de bioscoop Pathé Arena en de Ziggo Dome die dit jaar wordt geopend. Verder is het object op loopafstand gelegen van diverse grootschalige kantoren waaronder die van ING Bank, Deutsche Bank, De Bijenkorf en Europeesche Verzekeringen.

Door de ligging onder het station Bijlmer ArenA is het object met het openbaar vervoer zeer goed te bereiken via zowel trein, metro als bus. Daarbij profiteert de locatie ook van de verschillende snelwegen in de onmiddellijke nabijheid, zoals de ringweg A10, de A2 en de A9 welke allen binnen 5 minuten rij-afstand gelegen zijn.

Beschrijving

Het getaxeerde object is opgeleverd in 2010 en is gelegen op de begane grond. De winkelruimte is gelegen onder de perrons van het station Bijlmer ArenA. Voor het winkelend publiek is het object bereikbaar via de Arenaboulevard-zijde waar de entree zich bevindt. Momenteel is het getaxeerde in gebruik door een huurder en betreft het een grote winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak 2.705 m². Het object is echter gebouwd om te worden gebruikt door verschillende huurders (maximaal 7) en is o.a. voorzien van separate ingangen, uitgangen en aansluitingen. De voorgevel van het object is voorzien van aluminium winkelpuien met dubbelglas en het object heeft vrije hoogte van circa 4,3 m². Vanwege stedenbouwkundige vereisten is het object aan de voorzijde iets hoger zodat het geheel aansluit met het station.

Ondanks dat het object is gelegen onder de perrons, betreft het in principe een op zichzelf staand object met een staalplaat-beton dak, staalfundering en een betonnen vloer. Uitzondering hierop is een klein deel van het magazijn waar de perronbak het dak vormt. Het object is gebouwd op een staalfundering en hiernaast lopen verschillende funderingspilaren van de bovengelegen perrons door de winkelunit. Doordat deze zijn verbonden middels rubberen krogen staan deze niet in direct contact met de winkelunit.

Het getaxeerde betreft een casco winkelunit. De installaties die zich in de winkel betreffen zijn door de huidige huurder aangebracht.

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Constructie

Skelet:	Stalen draagconstructie
Gevels:	Aluminium
Vloeren:	Beton
Dak:	Staalplaat-beton dak, plat
Ramen:	Aluminium ingezet met dubbel glas
Technische installatie:	Installaties door huurder zelf aangebracht

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, zijn uitgegaan van het meetcertificaat conform NEN2580 dat door u is aangeleverd.

Samenvattend, de verhuurbare vloer oppervlakten zijn als volgt:

Vloeroppervlakten

Verdieping	Gebruik	m ²
Begane grond	Winkelruimte	2.705
TOTAAL		2.705

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen.

Tijdens de bezichtiging hebben wij vernomen dat er een kleine lekkage is de ruimte die door de huidige huurder in gebruik is als magazijn. Wij nemen aan dat dit door middel van normale ontwikkelingsgaranties wordt opgelost.

Milieu-informatie.

Wij zijn voorzien van een kopie van een milieuraapport opgesteld door Syncera B.V. op 11 april 2006. Wij zijn er op basis van dit milieuraapport vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging die invloed heeft op de waarde noch belemmerend is voor het huidige gebruik. Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn er vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het milieuraapport.

We hebben geen onderzoek uitgevoerd naar vorige gebruiken, van zowel de panden als de omliggende gronden, om vast te stellen of er enig potentieel is voor vervuiling van zulke gebruiken of gronden of van andere milieufactorfactoren en hebben daarom aangenomen dat deze niet bestaan.

Eigenaarslasten

Ten behoeve van de waardering hebben wij een inschatting gemaakt voor Onroerend Zaak Belasting (OZB), rioollasten, waterschapslasten, verzekeringspremie en onderhoudskosten. De jaarlijkse vaste lasten zijn gebaseerd op aangeleverde stukken en onze ervaring met soortgelijke objecten.

In onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen die wij in onze berekening hebben gebruikt.

Kostensoort	Grondslag	Bedrag (€)
Onderhoudskosten	€ 3,00 per m ²	8.115
Beheerkosten	1% van de huurinkomsten	6.087
Onroerende Zaak Belasting	2% van de huurwaarde	12.173
Waterschapslasten	0,25% van de huurwaarde	1.522
Rioollasten	0,02% van de huurwaarde	152
Verzekeringen	0,65% van de huurwaarde	3.956
Totaal		32.004

Bron: eigen inschatting en aangeleverde informatie

Bestemmingsinformatie

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Amsterdam Zuidoost", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1998. Volgens dit plan heeft de locatie de bestemming "GDV 3" waarbij de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor gebouwen, bevattende grootschalige branche specifieke detailhandel, met uitzondering van detailhandel in levensmiddelen en mode en met inbegrip van nevenruimten en fietsenstallingen. Het minimale vloeroppervlak per grootschalige detailhandelsvestiging is 1.500 m². In de erfpachtvoorwaarden is echter een bijzondere bepaling opgenomen waarin de gemeente Amsterdam de locatie ook bestemd voor winkelruimten in middelgrote units van 250 m² tot 1.500 m². Hiernaast is de bepaling opgenomen dat het eveneens is toegestaan de ruimte als een geheel door een gebruiker in gebruik te laten nemen (een winkel met magazijn).

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die vanuit bestemmingsoogpunt een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben. Wij hebben aangenomen dat alle benodigde vergunningen zijn verleend en dat het object conform het vigerende bestemmingsplan is gebouwd.

BTW

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

De grond waarop het onderhavige object is gerealiseerd is gedeeltelijk in eigendom van ProRail (economisch) en Rail Infratrust B.V. (juridisch). ProRail en Rail Infratrust B.V. hebben middels een recht van opstal uitgegeven aan de gemeente Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft de grond waarop het onderhavige object is gerealiseerd vervolgens verpacht (medio 2008) aan ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Zuidoost B.V. In 2010 is dit erfpachtrecht dan geconverteerd in een (onder-)opstalrecht waarbij de erfpachtvoorwaarden (Algemene Bepalingen 2000) van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard zijn op het recht van opstal (met dien verstande dat voor erfpachter, erfpacht en erfpachtcanon gelezen dient te worden opstaller, opstalrecht en retributie). De jaarlijkse retributie ad € 212.417 is tot en met 15 september 2057 afgekocht. In de taxatie hebben we rekening gehouden met de afkoop van de canon bij de herziening van het huidige tijdvak.

Volgens het kadaster is de rechthebbende tot het recht van voortdurende (onder-)opstal op de taxatiedatum AM Deelnemingen XIII B.V.

Huurovereenkomsten

Het gebouw is volledig verhuurd aan Esprit Europe B.V. voor een eerste huurperiode van 10 jaar en 4 maanden (1 juni 2010 - 30 september 2020).

Huurder	Gebruik	Metrage (m ² vvo)	Huurprijs (€ per jaar)	Expiratiedatum
Esprit Europe B.V.	Retail	2.705	608.704	30-09-2020
Totaal		2.705	608.704	

We hebben een kopie van het huurcontract ontvangen en de belangrijkste voorwaarden termen van de overeenkomst zijn hier vermeld:

Verhuurder	Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V.
Huurder	Esprit Europe B.V.
Oppervlakte	2.705 m².
Gebruik	Winkelruimte.
Periode	10 jaar.
Startdatum	1 juni 2010.
Einddatum	30 september 2020.
Verlenging	5 jaar.
Opzegtermijn	1 jaar.
Huurinkomsten	€ 608.704.
Betaalperiode	Per 3 kalender maanden.
Indexatie	Jaarlijks per 1 juni.
BTW	Van toepassing.
Bankgarantie	Ja, vastgesteld op € 148.775.

MARKTOMSCHRIJVING

Amsterdam is veruit de grootste winkelstad van Nederland. De winkelvoorraad in de hoofdstad bestaat meer dan 1 miljoen m² en bedient jaarlijks zowel de eigen inwoners als miljoenen dagjesmensen en buitenlandse toeristen. Met meer dan 6.100 verkooppunten en 26 markten biedt Amsterdam een breed winkelaanbod.

Ongeveer een kwart van de totale Amsterdamse winkelvoorraad bevindt zich in de binnenstad. De hoofdwinkelstraten in het centrum zijn de Kalverstraat, de Nieuwendijk en de Leidsestraat. Alleen al de Kalverstraat trekt 750.000 passanten per week en is tevens de duurste winkelstraat van Amsterdam. Binnenstedelijke winkelcentra zijn het voormalige postkantoor Magna Plaza (6.500 m²), en de Kalvertoren (11.500 m²). Naast de bovengenoemde hoofdwinkelstraten, beschikt Amsterdam over een groot aantal minder bekende winkelstraten met een geheel eigen karakter, zoals de Haarlemmerstraat, het gebied van de 'Negen Straatjes', de Utrechtsestraat en de Cornelis Schuytstraat. Net buiten het centrum ligt de P.C. Hooftstraat. Deze winkelstraat accommodeert duurdere merken zoals Chanel, Louis Vuitton en Gucci.

Grote winkelcentra zijn te vinden buiten het stadscentrum. Villa Arena, gelegen in Zuidoost, opende haar deuren in 2001 en is met meer dan 80 winkels in woninginrichting de grootste meubelstrip in Nederland. Andere omvangrijke winkelcentra zijn het Buikslotermeerplein (35.000 m²) in Amsterdam Noord, het Osdorpplein (36.500 m²) in Amsterdam West en Amsterdamse Poort (49.500 m²) in Amsterdam Zuidoost. Doordat in het centrum weinig mogelijkheden zijn voor het plegen van nieuwbouw, is de pijlpijn van nieuwe winkelprojecten vooral gericht op de wijken. Alleen het gebied rond het Centraal Station bidet nog voldoende ruimte voor nieuwbouw winkels.

Gebruikersmarkt

Aanbod

In 2009 en 2010 bleef het winkelaanbod in Amsterdam vrijwel stabiel op een niveau van circa 40.000 m². Aan het einde van 2011 echter, bestoeg het aanbod ongeveer 26.500 m². De daling was vooral te danken aan ontwikkelingen in het middelgrote winkelsegment; niet alleen werden er minder middelgrote winkels aangeboden, ook het aantal vacante winkelmeters nam af. De meeste direct beschikbare winkels waren te vinden buiten het kernwinkelgebied. De grootste direct beschikbare winkel omvatte 5.200 m² en was gelegen aan de Sijesbergweg in Zuidoost. Voor wat aanbod in de binnenstad betreft, is er nog 2.300 m² beschikbaar in het Hirschgebouw aan het Leidseplein. Al met al bedraagt de huidige leegstandsratio in Amsterdam 2,6%. Dit is een relatief laag cijfer vergeleken met het landelijk gemiddelde cijfer van tussen de 7 en 8%. Het aanbod in Amsterdam betreft ook vooral wijkwinkelcentra en winkels op perifere locaties. Leegstand van winkels in hoofdwinkelstraten komt in beperkte mate voor. Zelfs nu nog, ondanks de crisis, vinden vrijgekomen winkels in de hoofdwinkelstraten relatief snel een nieuwe gebruiker.

Vraag

De totale opname van winkelruimte in het Amsterdamse kernwinkelgebied is doorgaans laag te noemen. De reden hiervoor is echter niet de vraag van winkeliers. Vooral de warme belangstelling van buitenlandse winkelformules voor eersteklas winkelunits hebben de huurprijzen voor dit type winkelvastgoed opgedreven. Door gebrek aan aanbod echter doen zich niet veel transacties voor. Bovendien is het aanbod in de binnenstad kleinschalig van karakter: bijna alle winkelunits zijn kleiner dan 500 m².

In 2011 werd er in totaal bijna 16.500 m² winkelruimte verhuurd, verdeeld over 54 individuele verhuurtransacties. Alhoewel dit een beter resultaat is dan het resultaat van 2010 (met een opname van in totaal 12.000 m²), lag het opnamevolume nog ver beneden het volume van 2009. In 2009 werd nog 38.000 m² winkelruimte verhuurd. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat in 2009 ook enkele grote contracten werden getekend door Doe Het Zelf ketens zoals Gamma, Kwantum en Leenbakker. Zulke grote ('PDV/GDV') deals vonden niet plaats in 2010 of 2011. Voor wat 2011 betreft, werd de grootste deal van het jaar getekend door modeketen The Sting, dat ruim 2.000 m² in de Kalverstraat opnam. De op een na grootste verhuurdeal omvatte circa 1.030 m² winkelruimte aan de Looiersgracht in de historische binnenstad. De nieuwe huurder was Karl Lagerfeld. Andere belangrijke huurders die winkelruimte huurden in Amsterdam waren onder meer Gastra (verruilde haar huidige winkel aan de Van Baerlestraat voor een grotere winkel in dezelfde straat), Starbucks (nieuwkomer, Leidsestraat), de Japanse sneaker specialist Onitsuka Tiger (nieuwkomer, Leidsestraat), Burberry (verruilde haar winkel aan de P.C. Hooftstraat voor een grotere winkel in dezelfde straat) en Massimo Dutti (nieuwkomer, Van Baerlestraat/P.C. Hooftstraat). Mango, dat al twee vestigingen heeft in Amsterdam, opende een zogeheten flagship store aan de Kalverstraat.

In 2012 zijn er tot op heden 5 winkelunits verhuurd in Amsterdam Zuidoost met een totaal metrage van circa 1.000 m². De totale opname over geheel 2011 betrof circa 6.900 m².

Aanbod

In 2009 en 2010 bleef het winkelaanbod in Amsterdam vrijwel stabiel op een niveau van circa 40.000 m². Aan het einde van 2011 echter, besloeg het aanbod ongeveer 26.500 m². De daling was vooral te danken aan ontwikkelingen in het middelgrote winkelsegment; niet alleen werden er minder middelgrote winkels aangeboden, ook het aantal vacante winkelmeters nam af. De meeste direct beschikbare winkels waren te vinden buiten het kernwinkelgebied. De grootste direct beschikbare winkel omvatte 5.200 m² en was gelegen aan de Sijsjesbergweg in Zuidoost. Voor wat aanbod in de binnenstad betreft, is er nog 2.300 m² beschikbaar in het Hirschgebouw aan het Leidseplein. Al met al bedraagt de huidige leegstandsratio in Amsterdam 2,6%. Dit is een relatief laag cijfer vergeleken met het landelijk gemiddelde cijfer van tussen de 7 en 8%. Het aanbod in Amsterdam betreft ook vooral wijkwinkelcentra en winkels op perifere locaties. Leegstand van winkels in hoofdwinkelstraten komt in beperkte mate voor. Zelfs nu nog, ondanks de crisis, vinden vrijgekomen winkels in de hoofdwinkelstraten relatief snel een nieuwe gebruiker. Ook in Amsterdam Zuidoost is het winkelaanbod vrij stabiel. Momenteel wordt circa 4.000 m² winkelruimte aangeboden. Hiervan is het overgrote deel gelegen in Villa Arena. Vermeldenswaardig is verder nog het GETZ Entertainment Centre, een geplande ontwikkeling gelegen aan de Arena Boulevard, dat in de toekomst circa 20.000 m² retail aan planvoorraad op zal leveren.

Huurprijzen

De huurprijzen voor winkels in het Amsterdamse kernwinkelgebied zijn de hoogste van heel Nederland. Voor winkelunits in de Kalverstraat worden huurprijzen van € 2.800 per m² per jaar betaald. De tophuur voor winkels in de Leidsestraat ligt tussen de € 1.200 en € 2.000 per m² per jaar, terwijl de bandbreedte in de P.C. Hooftstraat circa € 1.100 tot € 1.600 per m² per jaar is.

De huurprijzen voor winkelunits in Amsterdamse Poort liggen grosso modo tussen de € 250 en € 650 per m². Aan de Woonboulevard Villa Arena worden er huren berekend tussen de € 75 en € 250 per m².

De krappe markt in Amsterdam heeft de huurprijzen in het in de hoofdwinkelstraten onder opwaartse druk gezet. Doordat de huren jaarlijks stegen zijn de huurprijzen in de Kalverstraat tussen 1999 en 2008 meer dan verdubbeld. Hoewel deze stijgende trend in 2010 tot stilstand kwam, werd er in 2011 weer een lichte stijging van de tophuren waargenomen. Door de vernieuwing van de markt zijn wel de overnamesommen, die worden betaald bij de wederverhuur van winkelunits, teruggelopen.

Huurreferenties

Onderstaande marktreferenties hebben ondersteuning geboden in het bepalen van de markthuurwaarde voor het onderhavige object.

Huurreferenties	
Oosterdokselaan, Amsterdam	In Mei 2012 huurde Saturn 7.000 m ² aan op het Oosterdokselaan in Amsterdam. De gerapporteerde huurprijs is vertrouwelijk. Wij hebben in de markt vernomen dat deze in verhouding staat met de voor het getaxeerde object bepaalde huurwaarde. Dit object is van hooft een veel grotere omvang en is gelegen op het Oosterdokselaan in het centrum van Amsterdam nabij het centraal station.
Claude Debussylaan 16, Amsterdam	In augustus 2011 huurde BB salon 332 m ² winkelruimte aan de Claude Debussylaan 16 op de Amsterdamse Zuidas. De gerapporteerde huurprijs is € 245 per m ² per jaar. Dit referentie betreft een kleinschalig object op een goede locatie op loopafstand van het station Amsterdam-Zuid.
Claude Debussylaan 35, Amsterdam	In februari 2012 huurde Hello Sushi salon 314 m ² winkelruimte aan de Claude Debussylaan 35 op de Amsterdamse Zuidas. De gerapporteerde huurprijs is € 175 per m ² per jaar. Dit referentie betreft een kleinschalig object op loopafstand van het station Amsterdam-Zuid.
Amsterdamse Poort, Bijlmerplein 202-203	In januari 2012 huurde Muskon 200 m ² winkelruimte aan in het naast gelagere winkelcentrum Amsterdamse Poort. De gerapporteerde huurprijs is € 275 per m ² per jaar. Dit referentie betreft een kleinschalig object op loopafstand van het getaxeerde.

Markthuurwaarde

Bovenstaande huurtransacties hebben, samen met onze algemene en specifieke marktkennis van de winkelmarkt in Amsterdam, geleid tot het vaststellen van de huurwaarde voor het onderhavige object. Het betreft een grootschalig detailhandelsvestiging gelegen onder een station op een goede winkelstand tussen de Arenaboulevard en het winkelcentrum Amsterdamse Poort. Door de indeelbaarheid van de winkel in meerdere winkelunits en de enorme frontbreedte zijn wij van mening dat de markthuurwaarde aanzienlijk hoger ligt dan gebruikelijk is voor een grootschalige detailhandelsvestiging en derhalve hebben wij enkele referenties opgenomen van recentelijk verhuurde winkels op andere goede kantoren en stationslocaties. Hiernaast hebben we een referentie opgenomen van een recentelijk verhuurde winkelunit in het winkelcentrum Amsterdamse Poort.

Op basis van de voornoemde referenties en de huidige marktomstandigheden hebben we de volgende markthuurwaarde bepaald:

Winkelruimte: € 225 per m² per jaar.

Huurherzieningswaarde

De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachten huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaarbepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.

Voor onderhavig object hebben wij de volgende huurherzieningswaarde bepaald:

Retail: € 225 per m² per jaar.

Beleggingsmarkt

In 2011 werden er in Amsterdam zeven winkels verhandeld, waarmee bedrag van in totaal € 49 miljoen werd geïnvesteerd in de Amsterdamse winkelmarkt. Dit cijfer is illustratief voor het afkoelen van de winkelbeleggingsmarkt in heel Nederland, ook al zagen beleggers winkelvastgoed nog steeds als een relatief veilig beleggingssegment. De grootste deal van 2011 was de verkoop van een winkelpand van 1.350 m² aan de Damstraat in het centrumgebied, waarmee een bedrag gemoeid was van naar verluidt € 10 miljoen. De nieuwe eigenaar was Nedstede. Libra International was verantwoordelijk voor de op een na grootste beleggingsdeal door haar aankoop van een winkel van circa 410 m² in de P.C. Hooftstraat. De koopsom van dit object was circa € 8 miljoen. Overigens vonden vier van de zeven deals plaats in de hoofdwinkelstraten.

Beleggingsreferenties

Beleggingsreferenties

Stormhoek, Zaandam



September 2011 - Neddex heeft een kleinschalige concentratie van doe-het-zelf winkels aangekocht in Zaandam voor € 12.752.868. Dit object heeft een totale verhuurbare oppervlakte van circa 8.558 m² en is voor een gemiddelde huurtermijn van 10 jaar verhuurd aan Kwantum, Konwei, Mc Donalds en KFC. Het betrof ten tijde van de transactie een recent opgeleverde ontwikkeling waardoor geen overdrachtsbelasting van toepassing was. Het netto aanvangsrendement behorend bij deze transactie lag op 6,39% (BAR k.k. 6,93%).

Deze referentie is gelegen in kleinere stad op circa 20 kilometer van Amsterdam. In vergelijking tot het getaxeerde is deze locatie van mindere kwaliteit. De huurdersmix en de resterende huurtermijn is daarentegen beter.

Grevellingstraat 81, Lisse



September 2011 - Immo Vastgoed Holland BV bouwmarkt aangekocht in Lisse voor € 4.050.000. Dit object dateert van 1996 en heeft een totale verhuurbare oppervlakte van circa 3.115 m² en is voor circa 5 jaar verhuurd aan Gamma. Het netto aanvangsrendement behorend bij deze transactie lag op 6,98% (BAR k.k. 7,47%).

Deze referentie object is gelegen in een kleine plaats op circa 35 kilometer van Amsterdam. In vergelijking tot het getaxeerde is deze locatie van mindere kwaliteit en heeft dit object korte gemiddelde resterende huurtermijn.

De Bossche Boulevard, Den Bosch



Januari 2011 - Rockspring Property Investment Managers heeft het retail park De Bossche Boulevard in Den Bosch aangekocht voor € 44.250.000. Dit object heeft een totale verhuurbare oppervlakte van circa 40.000 m² en is o.a. verhuurd aan Praxis, Prénatal, Kwantum en Trendhopper. Wij hebben in de markt vernomen dat het netto aanvangsrendement behorend bij deze transactie lag op 6,24% (BAR k.k. 7,1%).

Dit retail park is van goede kwaliteit en van een andere omvang, kan worden uitgebreid door de conversie van circa 13.000 m² kantoor- bedrijfsruimte.

Rendement

Het object maakt onderdeel uit van het station en is gelegen tussen de Arena Boulevard en het winkelcentrum Amsterdamse Poort. Dit is een unieke locatie waar veel ontwikkelingen gepland staan. Het onderhavige object verkeert in een zeer goede staat en is voor een resterende huurtermijn van 8,4 jaar verhuurd aan een huurder. Het object is gelegen op grond uitgegeven middels een recht van opstal en is zo gebouwd dat het kan worden getransformeerd in verschillende retail units. De huurinkomsten bedragen op de taxatiedatum € 608.704 en de huurherzieningswaarde bedraagt € 608.625. Dit betekent dat het object naar onze mening momenteel marktconform is verhuurd. Aangezien er recentelijk geen direct vergelijkbare retail units zijn verhandeld en het object qua locatie uniek is hebben we ons referentie kader uitgebreid. De bovengenoemde beleggingsreferenties tonen aan dat beleggers momenteel voor al op zoek zijn naar lange en zekere inkomstenstromen en dit komt tot uiting in de gerealiseerde rendementen. De bandbreedte van de bruto aanvangsrendementen van de bovenstaande beleggingsreferenties ligt tussen de 6,39% en 7,47%.

Gelet op bovengenoemde referentietransacties in combinatie met de kenmerken van het object hebben wij een bruto aanvangsrendement (k.k.) op de huurherzieningswaarde bepaald van 7,49%.

TAXATIEOVERWEGINGEN

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

De resterende looptijd van het huurcontract bedraagt 8,4 jaar. De totale vaste lasten van het object bedragen naar onze mening circa € 32.004 per jaar, waardoor de netto huurinkomsten € 576.700 bedragen.

Bij expiratie van enig huurcontract gaan wij er van uit dat deze tegen de huurherzieningswaarde kan worden verhuurd. Indien de huurder het object zal verlaten, dan zal het huurcontract tegen de markthuurwaarde worden verhuurd.

Kredietwaardigheid van de huurder

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurder ligt buiten het bereik van dit rapport.

Wij zijn van mening dat de vastgoed beleggingsmarkt de huurder zal zien als een financieel zekere huurder.

Leegstand en verhuurbaarheid

Indien er leegstand in het object optreedt verwachten wij, op basis van onze ervaring met soortgelijke objecten, een leegstandsperiode van 6-9 maanden. Dit omvat de marketingperiode en eventuele huurvrije perioden.

Belangrijkste waardebepalende factoren

Pluspunten

- « Onderdeel van station Amsterdam Bijlmer ArenA
- « Goede bereikbaarheid per OV en auto
- « Breed front
- « Indeelbaarheid

Minpunten

- « Recht van (onder-)opstal / geen eigen grond
- « Gebied in ontwikkeling

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Gelet op de locatie en de staat van onderhoud schatten wij de verkoopbaarheid van het object in als goed. Wij verwachten dat de verkoopmogelijkheden goed zijn door de het relatief lange huurcontract en de locatie van het object en er zodaende voldoende belangstelling zal zijn van met name grote particuliere en institutionele beleggers.

Het bovenstaande in overweging nemende, wordt de huidige benodigde verkoopperiode voor het onderhavige object door ons geschat op 3-9 maanden.

WAARDERING

Marktwaaarde

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object een marktwaaarde (in verhuurde staat) heeft van:

€ 8.125.000 "k.k."

(zegge: achtmiljoenhonderdvijfentwintigduizend euro) kosten koper

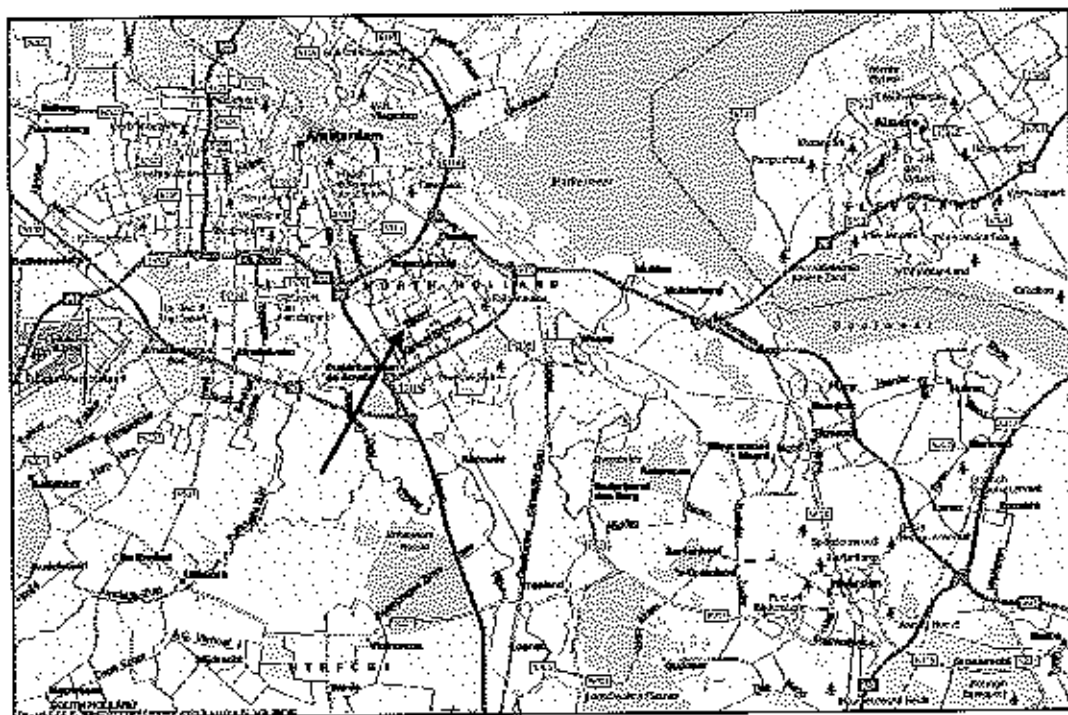
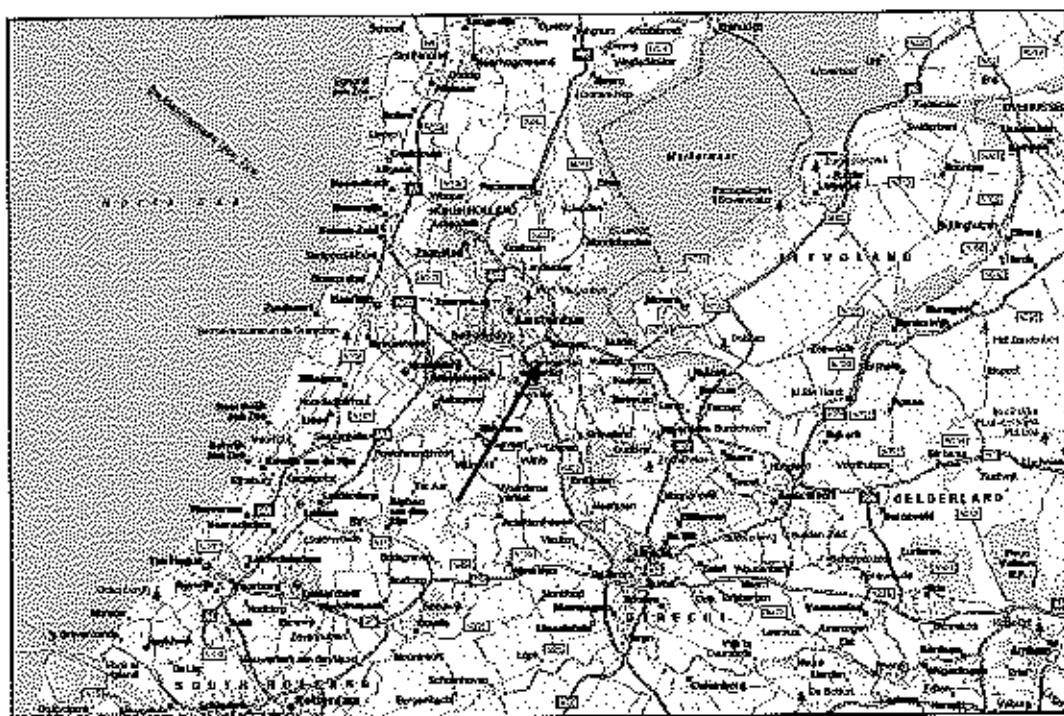
Als de kosten koper van 7,00% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende yield profiel weergeeft:

Netto Aanvangsrendement (V.O.N.)	6,63%
Bruto Aanvangsrendement (V.O.N.)	7,00%
Bruto Aanvangsrendement (K.K.)	7,49%

A

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

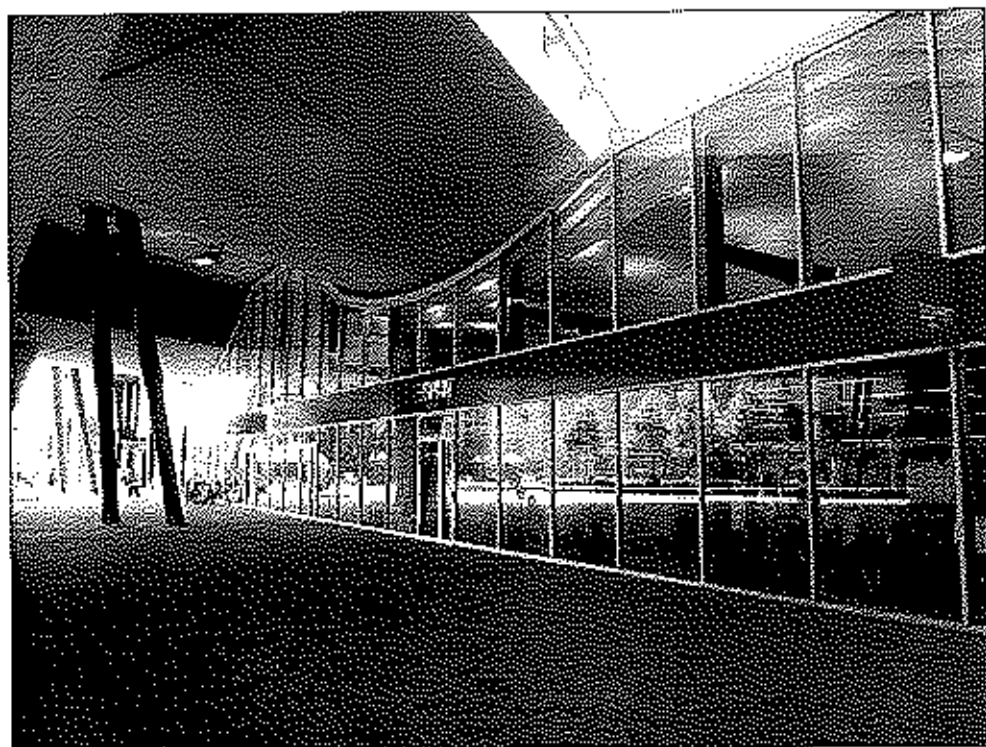
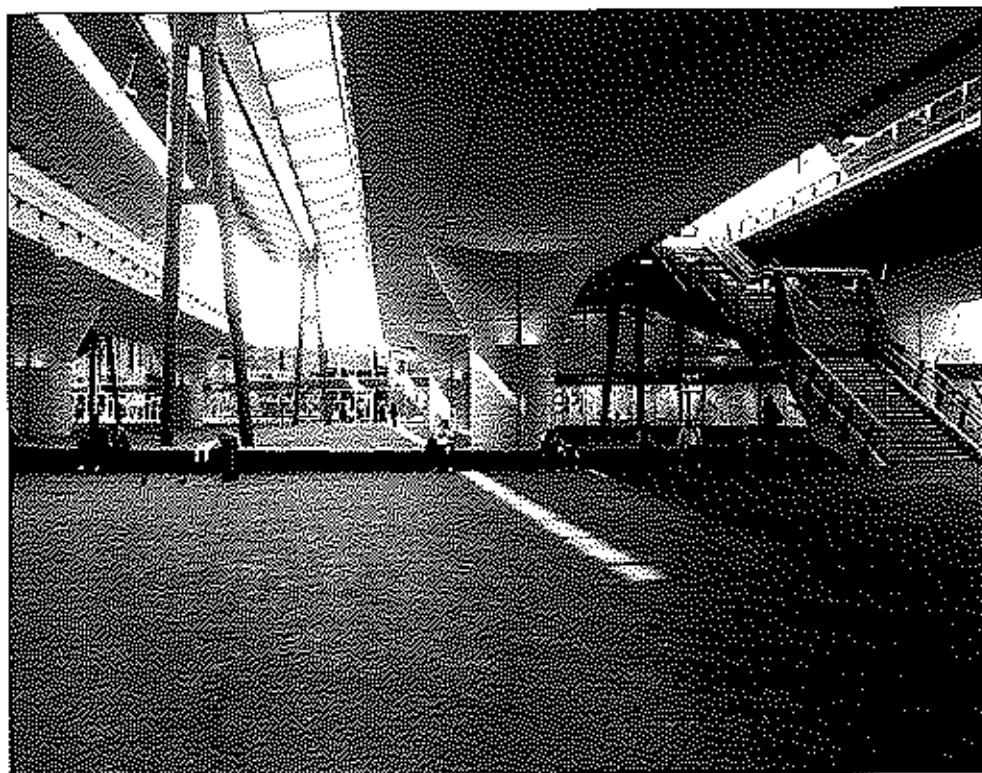


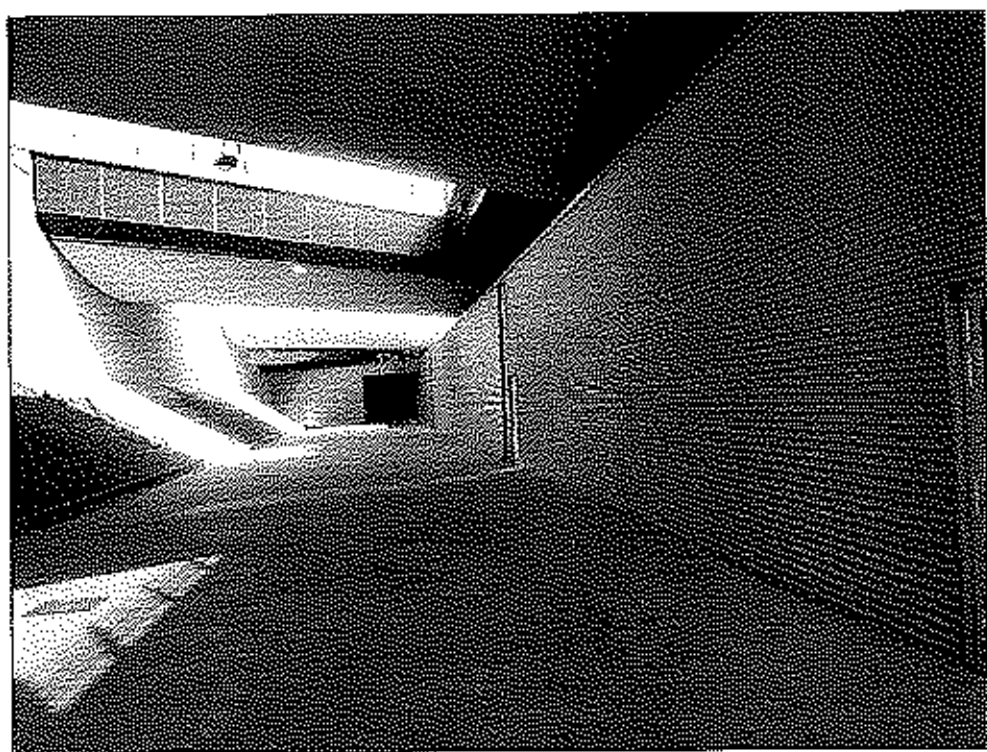
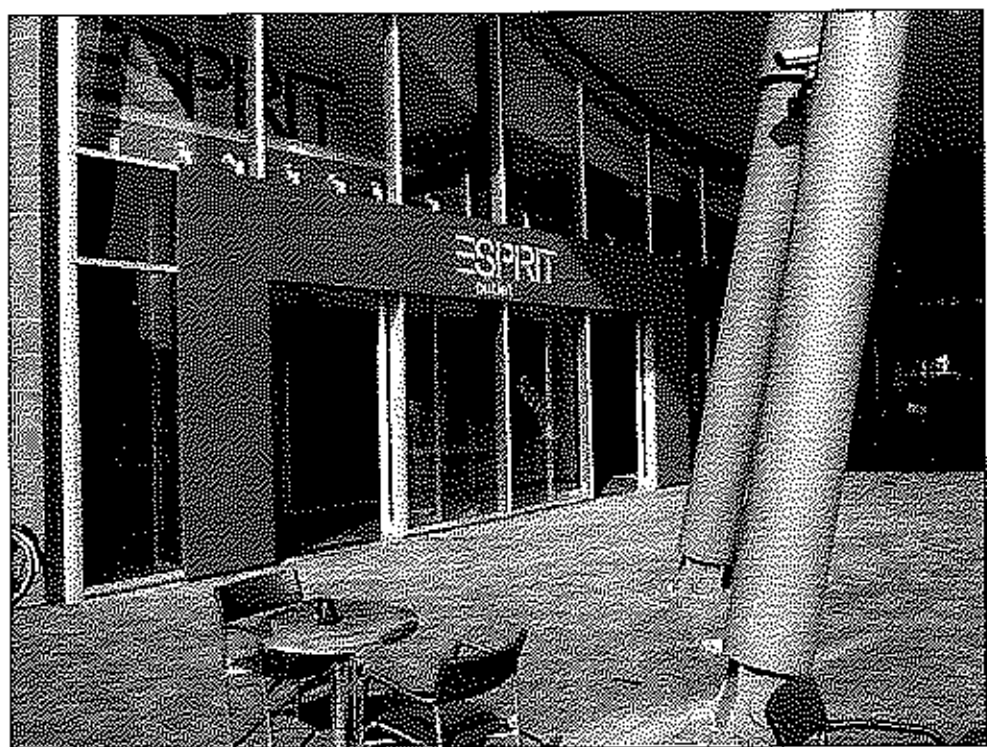
B

FOTO'S

CBRE

FOTO'S







C

BEREKENINGEN

Taxatiedatum	14 mei 2012
<u>Object</u>	
Adres	Esprit, 177 t/m 187 Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam
Bruto bedrag	€ 8.964.268
Gekapitaliseerde kosten	-€ 269.950
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€ 8.694.319
Minder	
Overdrachtbel. @ -6,00 %	-€ 487.532
Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€ 65.004
Notariële kosten @ -0,20 %	-€ 16.251
	-€ 568.787
Waarde kosten koper (k.k.)	€ 8.125.531
	Afgerond
	€ 8.125.000
BAR (v.o.n.)	7,00 %
NAR (v.o.n.)	6,60 %
Factor (k.k.)	13,35 x
Oppervlakte	2.705,00 m ²
Waarde per m ²	€ 3.004

Taxatiedatum 14 mei 2012

Object

Adres Esprit, 177 i/m 187, Arena Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam

Toesgevoegde rendementinformatie

Equivalent Yield 6,7003%

Initial Yield 6,6331%

Reversion Yield 6,6322%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
14-mei-2012	€ 608.704	€ 576.700	6,6331 %
01-okt-2020	€ 608.625	€ 576.621	6,6322 %

RAPPORT Samenvatting

CBRE

Taxatiedatum 14 mei 2012

Objekt

Adres Esprit, 177 t/m 187 Arena Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam

Huurder	Expiratiedatum	Huursomkosten	HHW	Hardcore (%)	Revisie (%)	Toplice (%)	Bruto bedrag
Esprit Europe B.V.	30-sep-2020	€ 608.704	€ 608.625	8,700	8,700	6,950	€ 8.964.268
Totaal		€ 608.704	€ 608.625				€ 8.964.268

Opmerking(en)

Totaalstartdatum

14 mei 2012

Object

Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

eigendomssituatie

Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurlinkkosten	HHW	Breakoptie
Esprit Europe B.V.		2.705,00 m ²	10 jr 4 mnd	01-jun-2010	30-sep-2020	€ 608.704	€ 608.625	
Totaal		2.705,00 m²				€ 608.704	€ 608.625	

Taxatiedatum

14 mei 2012

Adres

Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost-Amsterdam

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€8.115
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.087
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€12.173
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.522
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.956
Locallasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€152
Totaal		-€32.004

RAPPORT Kostenoverzicht

CBRE

Taxatiedatum 14 mei 2012
Adres Esprit, 177 t/m 187 Arena Boulevard Zuid-Oost, Amsterdam

.....

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar voor noodzakelijk, constant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort Object	Tijdschip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Afkoop erfpacht	15-sep-2057	Vast bedrag € 5.800.000	= -€5.800.000

RAPPORT Kostenoverzicht

CBRE

Taxatiedatum 14 mei 2012
 Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard, Zuid-Oost, Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdsp.	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Esprit Europe B.V.			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.705 m ² x € 3,00	= -€ 8.115
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HL € 608.704 @ 1,000 %	= -€ 6.087
Onderhoud Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 2,000 %	= -€ 12.173
Waterschapskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,2500 % pa	= -€ 1.522
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,6500 %	= -€ 3.956
Risicotaxen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW € 608.625 @ 0,0250 %	= -€ 152

RAPPORT

Oppervlakte

CBRE

Taxatiedatum

14 mei 2012

Object

Adres Esprit, 177 t/m 187, Arena Boulevard Zuid-Oost Amsterdam

Esprit Europe B.V.

Huurder	Oppervlakte m ²	HtW/m ²	Eenheden	%	% Deel +/- Toekennen	Toeslagend	Waarde	HtW
Retail	2.705,00	€ 225,00	1	100,00%	100,00%	€ 225,00	€ 608,625	€ 608,625
Totaal	2.705,00						€ 608,625	€ 608,625
Object Totaal	2.705,00						€ 608,625	

BIJLAGE VIII

Inschrijfformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon (losbladig)

Inschrijfformulier Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds - **natuurlijk persoon**

Ondergetekende :
 Volledige naam :
 de heer / mevrouw*
 Titel(s) :
 Volledige voornamen :
 Adres :
 Postcode/Plaats :
 Telefoon overdag : Telefoon 's avonds :
 Mobiel nummer :
 Emailadres :
 Geboortedatum : Geboorteplaats (-land) :
 Nationaliteit :
 Legitimatiebewijs : paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart*
 Nummer legitimatiebewijs :
 Afgegeven te : op :
 Geldig tot :
 Burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met/zonder*
 huwelijksvoorwaarden / geregistreerd partnerschap met/zonder*
 geregistreerde partnerschapsvoorwaarden*
 Burgerservicenummer (voorheen sofinummer) :
 * s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is.

verklaart bij deze:

1. kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het prospectus Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.;
2. kennis te hebben genomen van de in de bijlagen bij voornoemd prospectus opgenomen documenten en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
3. in te stemmen met wijziging van de statuten van genoemde vennootschap, indien dit naar het oordeel van de directie raadzaam casu quo noodzakelijk is met het oog op verkrijging en behoud van de status van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
4. op basis van de voorwaarden als vervat in voornoemd prospectus en in de bijlagen opgenomen overeenkomsten en andere documenten zich te verplichten als certificaathouder toe te treden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. voor het navolgende aantal certificaten of zoveel minder als aan de ondergetekende zullen worden toegewezen: [aantal**] participaties van € 10.000,00 te storten op de bankrekening van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds nr. NL47INGB00079291418 o.v.v. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. en het aantal certificaten;
5. kennis te hebben genomen van het feit dat de deelnamesom € 10.000,00 per participatie bedraagt, excl. 2% emissiekosten. De deelnamesom vermeerderd met 2% emissiekosten dient op voormeld rekeningnummer te zijn gestort op een door directie aan te geven datum;

6. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijvingsformulier en de totale deelnamesom (inclusief emissiekosten) ontvangen zijn, waarbij toekenning plaatsvindt op basis van ontvangst van de laatste binnenkomst van beiden;
7. kennis te hebben genomen van het feit dat de certificaten nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toedeling van de certificaten. De inschrijving vindt plaats onder de volgende voorwaarde. In het geval dat Heeneman & Partners als beheerder van het fonds de inschrijving niet accepteert, dan zal Heeneman & Partners, Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. en de directie ervan op geen enkele wijze schadeplichtig zijn jegens de inschrijver;
8. zich gebonden te weten aan de jaarlijkse vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst over de wijze waarop de deelneming in de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. in de aangifte inkomstenbelasting (bij toerekening aan Box III) dient te worden verwerkt, indien een dergelijke overeenkomst wordt gesloten;
9. op de hoogte te zijn van het feit dat de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. per één januari tweeduizend dertien zal worden aangemerkt als een fiscale beleggingsinstelling en dat de fiscale vereisten van een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en de daarbij van toepassing verklaarde besluiten, op de statuten en de besluitvorming van de vennootschap van toepassing zijn. De ondergetekende machtigt de directie van de vennootschap al datgene te doen, dat noodzakelijk is ter behoud van de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin zoals hiervoor vermeld;
10. de winstuitkeringen op bankrekeningnummer [rek.nr**] ten name van de ondergetekende te willen ontvangen;
11. een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan de beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement en aan de directie, om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen (onder meer overleg/afstemming met de fiscus) te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken voor het verkrijgen van de certificaten van aandelen in het kapitaal van de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V., het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende aandelen, deze te certificeren, alsmede het aanvaarden van de bepalingen in de certificeringsvoorwaarden, een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus, de bijlagen en dit formulier is bepaald;

**** s.v.p. invullen.**

is er mee bekend en gaat er mee akkoord dat:

- inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk kunnen worden geweigerd;
- de inschrijving kan worden afgewezen indien om welke reden dan ook storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet of niet geheel heeft plaatsgevonden op of voor de aangegeven datum;
- indien de storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet uiterlijk op de aangegeven datum heeft plaatsgevonden, de inschrijver over de periode tot aan volledige storting van het toegewezen deel van de deelnamesom een rente verschuldigd is van acht procent (8,00%) per jaar;

- tenzij de inschrijving is afgewezen, het niet tijdig voldoen van het toegewezen deel van de deelnamesom de inschrijver niet bevrijdt van de middels ondertekening van het inschrijfformulier aangegane stortingsverplichting;

verklaart tenslotte:

dat het prospectus met de daarin opgenomen bijlagen geheel duidelijk is, de eventueel nog overgebleven vragen door de adviseurs genoegzaam zijn beantwoord en er dus geen vragen meer over deze documenten en haar gevolgen openstaan.

Aldus ondertekend:

Plaats :

Datum :

verzendadres inschrijfformulier:

Heeneman & Partners
Postbus 5824, 1410 GA Naarden

Dien formulier dient door de inschrijver volledig te zijn ingevuld en ondertekend. De ondertekenaar dient tevens een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/identiteitskaart/rijbewijs) bij te sluiten.

In het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) dient het inschrijfformulier of de kopie van het legitimatiebewijs door een notaris van een zogenaamde "WWFT-verklaring" te worden voorzien en dient de handtekening door de notaris te worden gelegaliseerd.

Inschrijfformulier Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds - rechtspersoon

Ondergetekende:

Statutaire naam :
Adres :
Postcode/Plaats :
Eventueel postadres :
Inschrijfnummer KvK* :

* s.v.p. kopie gevaarmerkt uittreksel Handelsregister bijvoegen.

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)

Volledige naam : de heer / mevrouw**
Titel(s) :
Volledige voornamen :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoon overdag : Telefoon 's avonds :
Mobiel nummer :
Emailadres :
Geboortedatum : Geboorteplaats (-land) :
Nationaliteit :
Legitimatiebewijs : paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart**
Nummer legitimatiebewijs :
Afgegeven te : op :
Geldig tot :

Burgerservicenummer (voorheen sofinummer) :

Zelfstandig bevoegd / gezamenlijk bevoegd :

** s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is.

Voor het geval de rechtspersoon wordt vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuursleden:

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)

Volledige naam : de heer / mevrouw**
Titel(s) :
Volledige voornamen :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoon overdag : Telefoon 's avonds :
Mobiel nummer :
Emailadres :
Geboortedatum : Geboorteplaats (-land) :
Nationaliteit :
Legitimatiebewijs : paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart**
Nummer legitimatiebewijs :
Afgegeven te : op :
Geldig tot :

Burgerservicenummer (voorheen sofinummer) :

** s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is.

verklaart bij deze:

1. kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het prospectus Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.;
2. kennis te hebben genomen van de in de bijlagen bij voornoemd prospectus opgenomen documenten en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
3. in te stemmen met wijziging van de statuten van genoemde vennootschap, indien dit naar het oordeel van de directie raadzaam casu quo noodzakelijk is met het oog op verkrijging en behoud van de status van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
4. op basis van de voorwaarden als vervat in voornoemd prospectus en in de bijlagen opgenomen overeenkomsten en andere documenten zich te verplichten als certificaathouder toe te treden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. voor het navolgende aantal certificaten of zoveel minder als aan de ondergetekende zullen worden toegewezen: [aantal***] participaties van € 10.000,00 te storten op de bankrekening van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds nr. NL47INGB0007929118 o.v.v. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. en het aantal certificaten;
5. kennis te hebben genomen van het feit dat de deelnamesom € 10.000,00 per participatie bedraagt, excl. 2% emissiekosten. De deelnamesom vermeerderd met 2% emissiekosten dient op voormeld rekeningnummer te zijn gestort op een door directie aan te geven datum;
6. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijvingsformulier en de totale deelnamesom (inclusief emissiekosten) ontvangen zijn, waarbij toekenning plaatsvindt op basis van ontvangst van de laatste binnenkomst van beiden;
7. kennis te hebben genomen van het feit dat de certificaten nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toedeling van de certificaten. De inschrijving vindt plaats onder de volgende voorwaarde. In het geval dat Heeneman & Partners als beheerder van het fonds de inschrijving niet accepteert, dan zal Heeneman & Partners, Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. en de directie ervan op geen enkele wijze schadeplichtig zijn jegens de inschrijver;
8. zich gebonden te weten aan de jaarlijkse vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst over de wijze waarop de deelneming in de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. in de aangifte inkomstenbelasting (bij toerekening aan Box III) dient te worden verwerkt, indien een dergelijke overeenkomst wordt gesloten;
9. op de hoogte te zijn van het feit dat de besloten vennootschap Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. per één januari tweeduizend dertien zal worden aangemerkt als een fiscale beleggingsinstelling en dat de fiscale vereisten van een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en de daarbij van toepassing verklaarde besluiten, op de statuten en de besluitvorming van de vennootschap van toepassing zijn. De ondergetekende machtigt de directie van de vennootschap al datgene te doen, dat noodzakelijk is ter behoud van de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin zoals hiervoor vermeld;
10. de winstuitkeringen op bankrekeningnummer [rek.nr.***] ten name van de ondergetekende te willen ontvangen;

11. een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan de beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement en aan de directie, om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen (onder meer overleg/afstemming met de fiscus) te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken voor het verkrijgen van de certificaten van aandelen in het kapitaal van de besloten vennootschap Amsterdam ArchA Poort Winkelfonds B.V., het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende aandelen, deze te certificeren, alsmede het aanvaarden van de bepalingen in de certificeringsvoorwaarden, een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus, de bijlagen en dit formulier is bepaald;

*** s.v.p. invullen.

is er mee bekend en gaat er mee akkoord dat:

- inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk kunnen worden geweigerd;
- de inschrijving kan worden afgewezen indien om welke reden dan ook storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet of niet geheel heeft plaatsgevonden op of voor de aangegeven datum;
- indien de storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet uiterlijk op de aangegeven datum heeft plaatsgevonden, de inschrijver over de periode tot aan volledige storting van het toegewezen deel van de deelnamesom een rente verschuldigd is van acht procent (8,00%) per jaar;
- tenzij de inschrijving is afgewezen, het niet tijdig voldoen van het toegewezen deel van de deelnamesom de inschrijver niet bevrijdt van de middels ondertekening van het inschrijfformulier aangegane stortingsverplichting;

en verklaart tenslotte:

dat het prospectus met de daarin opgenomen bijlagen geheel duidelijk is, de eventueel nog overgebleven vragen door de adviseurs genoegzaam zijn beantwoord en er dus geen vragen meer over deze documenten en haar gevolgen openstaan.

Aldus ondertekend:

Plaats :

Datum :

verzendsadres inschrijfformulier:
Heeneman & Partners
Postbus 5824, 1410 GA Naarden

Een formulier dient door de inschrijver volledig te zijn ingevuld en ondertekend. De ondertekenaar dient tevens een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/identiteitskaart/rijbewijs) bij te sluiten.

In het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) dient het inschrijfformulier of de kopie van het legitimatiebewijs door een notaris van een zogenaamde 'WWFT-verklaring' te worden voorzien en dient de handtekening door de notaris te worden gelegaliseerd.

BIJLAGE IX

Historische financiële gegevens

Bijlage IX Historische financiële gegevens

In bijlage IX is een omschrijving van de activiteiten van de BV vanaf oprichting opgenomen alsmede de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van 2009, 2010, 2011 en 2012.

Historie van de BV

De BV met de huidige naam Amsterdam Arena Poort Winkelfonds BV is op 30 mei 2008 opgericht door AM Vastgoedontwikkeling BV (voorheen IPMMC BV). De oprichtingsnaam was AM Deelnemingen XIII.

2008

In dit jaar is de BV opgericht met de naam AM Doelnemingen XIII door AM Vastgoedontwikkeling BV met als activiteit de locatie te gaan ontwikkelen en verhuren. Later is de ING Groep toegetreden als aandeelhouder. Er hebben geen activiteiten in de BV plaatsgevonden in 2008.

2009 ING Groep is uitgetreden als aandeelhouder en er is een start met de bouw gemaakt. De oplevering van het object vond plaats op 15 mei.

2010

In dit jaar is het object verhuurd aan Esprit per 1 juni.

2011

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV heeft in dit jaar aandelen verkregen in de BV. Tevens is in dit jaar de naam van de BV veranderd naar Arena Poort Retail BV. In dit jaar is de onroerend goed positie (de winkelunit) in de BV gekomen op 9 maart. Enige activiteit van de BV is de verhuur aan Esprit.

2012

Tot 1 december dezelfde activiteiten als in 2011. Op 1 december 2012 is in het kader van de financiële herstructurering en herplaatsing van aandelenkapitaal het maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal vergroot waarbij aandeelhoudersleningen zijn omgezet in aandelenkapitaal. De aandelen zijn verworven door een Stichting Administratiekantoor, die certificaten heeft uitgegeven. De verhuur aan Esprit is gecontinueerd.

Hierna treft u:

- gecontroleerde jaarrekeningen van 2009, 2010, 2011, 2012;
- bedrijfsresultaten en financiële positie van de BV 2008-2012;
- kerncijfers van de BV 2008-2012;
- kapitalisatie- en schuldenlasttabel;
- historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal.

Accountants



**BAKER TILLY
BERK**

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.
Gooimeer 12
1411 DE NAARDEN

Baker Tilly Berk N.V.
Kerkenbos 1027
Postbus 10525
6500 MB Nijmegen
T: +31 (0)24 378 48 48
F: +31 (0)24 378 35 68
E: nijmegen@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

Referentie
MH\WvH\0053198\000004\001

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. te Naarden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2009 en de winst- en verliesrekening over 2009 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Benadrukking eerdere controleopdracht

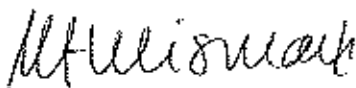
De opdracht voor de controle van de jaarrekeningen 2009 en 2010 is ons verstrekt nadat wij de controle van de jaarrekening 2011 hebben afgerond. Ten tijde van het afgeven van de controleverklaring bij de jaarrekening 2011 was het de eerste maal dat de vennootschap aan accountantscontrole onderworpen was. Door het afgeven van de controleverklaringen bij de jaarrekeningen 2009 en 2010, is de jaarrekening 2011 derhalve niet meer de eerste gecontroleerde jaarrekening van de vennootschap.

Ter vergelijking opgenomen informatie niet gecontroleerd

Op de jaarrekening 2008 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de in de winst- en verliesrekening ter vergelijking opgenomen bedragen niet gecontroleerd.

Nijmegen, 12 februari 2013

Baker Tilly Berk N.V.



M. Huisman
Registeraccountant



W.V.A.C. van Herpen
Registeraccountant

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.
(v/h Arena Poort Retail B.V. en AM Deelnemingen XIII B.V.)

JAARREKENING 2009

Inhoudsopgave

pagina

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2009	3
2	Winst- en verliesrekening over 2009	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Toelichting	7
5	Overige gegevens	10
	- Statutaire bepalingen inzake resultaatverdeling	
	- Gebeurtenissen na balansdatum	
	- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

1. Balans per 31 december 2009

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2009		31-12-2008
	€		€
ACTIVA			
<i>Vorderingen</i>			
Vorderingen op participanten	<u>18.073</u>	18.073	<u>17.988</u>
			17.988
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	<u>-</u>	-	<u>47</u>
			47
TOTAAL ACTIVA	<u><u>18.073</u></u>		<u><u>18.035</u></u>

Balans per 31 december 2009

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2009		31-12-2008
	€		€
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gepaatsd kapitaal	18.000		18.000
Onverdeeld resultaat	214-		35
		17.786	18.035
<i>Schulden op korte termijn</i>			
Kredietinstellingen	287		0
		287	-
TOTAAL PASSIVA		18.073	18.035

2. Winst- en verliesrekening over 2009

	2009	2008
	€	€
Overige bedrijfskosten	360	322
Totaal bedrijfslasten	360	322
Bedrijfsresultaat	360-	322-
Financiële baten en lasten	26	369
Resultaat voor belasting	334-	47
Belastingen	85-	12
Resultaat na belasting	<u>249-</u>	<u>35</u>

3. Kasstroomoverzicht

	2009	2008
	€	€
Bedrijfsresultaat	-360	-322
<i>Mutaties werkkapitaal:</i>		
Vorderingen	-85	-17.988
Kortlopende schulden (excl.kredietinstellingen)	0	0
	-85	-17.988
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	-445	-18.310
Financiële baten en lasten	26	369
Belastingen	85	-12
	111	357
Kasstroom uit operationele activiteiten	-334	-17.953
Liquide middelen einde van het jaar	-267	47
Liquide middelen begin van het jaar	47	18.000
Mutatie liquide middelen	-334	-17.953

4. Toelichting

Algemeen

De vennootschap is op 30 mei 2008 opgericht onder de naam AM Deelnemingen XIII B.V. toen ten overstaan van mr. J.H.J. Preller, notaris te Rotterdam de akte van oprichting is verleden. Na wijziging van de statuten op 4 augustus 2011 draagt de vennootschap de naam Arena Poort Retail B.V. Na wijziging van de statuten op 7 december 2012 draagt de vennootschap de naam Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V.

De vennootschap heeft ten doel:

Het uitoefenen van het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde te verkrijgen en te behouden de status van fiscaal beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Wet op de Vennootschapsbelasting.

Binnen dit doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar en loopt derhalve van 1 januari van enig jaar tot en met 31 december van hetzelfde jaar.

Alle gebruikte valuta in deze jaarrekening lukten in €.

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op grond van Titel 9, Boek 2 BW

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarden, tenzij hierna anders vermeld.
Voor wat betreft de activa gebeurt dit zo nodig onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Grondslagen voor de resultaatsbepaling

Resultaatsbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opraken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen bestaan uit de liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Belastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Balans per 31 december 2009

Overige vorderingen

Vorderingen op participanten

Dit betreft een vordering op AM Vastgoedontwikkeling B.V.

Hierover wordt geen rente berekend. Afspraken over aflossingen en zekerheden zijn niet gemaakt.

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Onv. resultaat	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari	18.000	35	18.035
Resultaat lopend boekjaar	-	249-	249-
Stand per 31 december	18.000	214-	17.786

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 en bestaat uit 900 aandelen van € 100,- nominaal.

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 18.000 en is volgestort in contanten.

Winst- en verliesrekening over 2009

Personeel

De vennootschap heeft evenals vorig jaar geen personeel in dienst.

Utrecht, 6 februari 2013

De directie,

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

5. Overige gegevens

Statulaire bepalingen inzake resultaatverdeling

In de statuten is vastgelegd dat de algemene vergadering bevoegd is tot bestemming van het resultaat die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2011 heeft de vennootschap vastgoed aangekocht voor een bedrag van bijna € 8 miljoen dat gefinancierd is door de toenmalige aandeelhouders. In 2013 zal naar verwachting de vennootschap worden omgevormd naar een fiscale beleggingsinstelling.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is op de volgende pagina opgenomen.

Accountants



Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V.
Gooimeer 12
1411 DE NAARDEN

Baker Tilly Berk N.V.
Kerkenbos 1027
Postbus 10525
6500 MB Nijmegen
T: +31 (0)24 378 48 48
F: +31 (0)24 378 35 68
E: nijmegen@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

Referentie
MH\WvH\0053198\000005\001

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V. te Naarden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

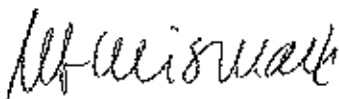
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Benadrukking eerdere controleopdracht

De opdracht voor de controle van de jaarrekeningen 2009 en 2010 is ons verstrekt nadat wij de controle van de jaarrekening 2011 hebben afgerond. Ten tijde van het afgeven van de controleverklaring bij de jaarrekening 2011 was het de eerste maal dat de vennootschap aan accountantscontrole onderworpen was. Door het afgeven van de controleverklaringen bij de jaarrekeningen 2009 en 2010, is de jaarrekening 2011 derhalve niet meer de eerste gecontroleerde jaarrekening van de vennootschap.

Nijmegen, 12 februari 2013

Baker Tilly Berk N.V.



M. Huisman
Registeraccountant



W.V.C.G. van Herpen
Registeraccountant

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.
(v/h Arena Poort Retail B.V. en AM Deelnemingen XIII B.V.)

JAARREKENING 2010

Inhoudsopgave

pagina

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2010	3
2	Winst- en verliesrekening over 2010	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Toelichting	7
5	Overige gegevens	10
	- Statutaire bepalingen inzake resultaatverdeling	
	- Gebeurtenissen na balansdatum	
	- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

1. Balans per 31 december 2010

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2010		31-12-2009
	€		€
ACTIVA			
<i>Vorderingen</i>			
Vorderingen op participanten	18.073	18.073	18.073
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	18.073		18.073

Balans per 31 december 2010

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2010		31-12-2009
	€		€
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gepaast kapitaal	18.000		18.000
Onverdeeld resultaat	<u>398</u>		<u>214</u>
		17.602	17.786
<i>Schulden op korte termijn</i>			
Kredietinstellingen	<u>471</u>		<u>287</u>
		471	287
TOTAAL PASSIVA			
	<u>18.073</u>		<u>18.073</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2010

	2010	2009
	€	€
Overige bedrijfskosten	175	360
Totaal bedrijfslasten	175	360
Bedrijfsresultaat	175-	360-
Financiële baten en lasten	9-	26
Resultaat voor belasting	184-	334-
Belastingen	-	85-
Resultaat na belasting	184-	249-

3. Kasstroomoverzicht

	2010	2009
	€	€
Bedrijfsresultaat	-175	-360
<i>Mutaties werkkapitaal:</i>		
Vorderingen	0	-85
Kortlopende schulden (excl.kredietinstellingen)	0	0
	0	-85
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	-175	-445
Financiële baten en lasten	-9	20
Belastingen	0	85
	-9	111
Kasstroom uit operationele activiteiten	-184	-334
Liquide middelen einde van het jaar	-471	-287
Liquide middelen begin van het jaar	-287	47
Mutatie liquide middelen	-184	-334

4. Toelichting

Algemeen

De vennootschap is op 30 mei 2008 opgericht onder de naam AM Deelnemingen XIII B.V. toen ten overstaan van mr. J.H.J. Preller, notaris te Rotterdam de akte van oprichting is verleden. Na wijziging van de statuten op 4 augustus 2011 draagt de vennootschap de naam Arena Poort Retail B.V. Na wijziging van de statuten op 7 december 2012 draagt de vennootschap de naam Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

De vennootschap heeft ten doel:

Het uitoefenen van het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde te verkrijgen en te behouden de status van fiscale beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Wet op de Vennootschapsbelasting.

Binnen dit doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar en loopt derhalve van 1 januari van enig jaar tot en met 31 december van hetzelfde jaar.

Alle gebruikte valuta in deze jaarrekening luiden in €.

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op grond van Titel 9, Boek 2 BW

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarden, tenzij hierna anders vermeld.
Voor wat betreft de activa gebeurt dit zo nodig onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Grondslagen voor de resultaatsbepaling

Resultaatsbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen bestaan uit de liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Belastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Balans per 31 december 2010

Overige vorderingen

Vorderingen op participanten

Dit betreft een vordering op AM Vastgoedontwikkeling B.V.

Hierover wordt geen rente berekend. Afspraken over aflossingen en zekerheden zijn niet gemaakt.

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

	Gepiaast kapitaal	Onv. resultaat	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari	18.000	214-	17.786
Resultaat lopend boekjaar	-	184-	184-
Stand per 31 december	18.000	398-	17.602

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 en bestaat uit 900 aandelen van € 100,- nominaal.

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 18.000 en is volgestort in contanten.

Winst- en verliesrekening over 2010

Personeel

De vennootschap heeft evenals vorig jaar geen personeel in dienst.

Utrecht, 6 februari 2013

De directie,

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

5. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatverdeling

In de statuten is vastgelegd dat de algemene vergadering bevoegd is tot bestemming van het resultaat die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2011 heeft de vennootschap vastgoed aangekocht voor een bedrag van bijna € 8 miljoen dat gefinancierd is door de toenmalige aandeelhouders. In 2013 zal naar verwachting de vennootschap worden omgevormd naar een fiscale beleggingsinstelling.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is op de volgende pagina opgenomen.

Accountants



**BAKER TILLY
BERK**

Baker Tilly Berk N.V.
Kerkenbos 1027
Postbus 10525
6500 MB Nijmegen
T: +31 (0)24 378 48 48
F: +31 (0)24 378 35 68
E: nijmegen@bakertillyberk.nl
Kvk: 24425560
www.bakertillyberk.nl

Arena Poort Retail B.V.
Ringwade 71
3439 LM NIEUWEGEIN

Referentie
MH\JK\0053198\000002\001

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Arena Poort Retail B.V. te Utrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Accountants



**BAKER TILLY
BERK**

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Arena Poort Retail per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Ter vergelijking opgenomen informatie niet gecontroleerd

Op de jaarrekening 2010 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de in de winst- en verliesrekening ter vergelijking opgenomen bedragen niet gecontroleerd.

Nijmegen, 22 mei 2012

Baker Tilly Berk N.V.

M. Huisman
Registeraccountant

W.V.C.C. van Herpen
Registeraccountant

Arena Poort Retail B.V.

JAARREKENING 2011

Inhoudsopgave

pagina

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2011	3
2	Winst- en verliesrekening over 2011	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Toelichting	7
5	Overige gegevens	10
	- Statutaire bepalingen inzake resultaatverdeling	
	- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

1. Balans per 31 december 2011

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2011		31-12-2010
	€		€
ACTIVA			
<i>Vorraden en onderhanden projecten</i>			
Vorraden	<u>7.730.282</u>	7.730.282	<u>-</u>
<i>Vorderingen</i>			
Opgevraagde stortingen van aandeelhouders	72.000		
Overige vorderingen	<u>197.811</u>	269.811	<u>18.073</u>
			18.073
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	<u>186.986</u>	186.986	<u>-</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>8.187.079</u></u>		<u><u>18.073</u></u>

Balans per 31 december 2011

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2011		31-12-2010
	€		€
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Geplaatst kapitaal	90.000		18.000
Onverdeeld resultaat	3.259-		398-
		86.741	17.802
<i>Schulden op korte termijn</i>			
Kredietinstellingen	-		471
Handelscrediteuren	33.758		-
Schulden aan participanten	7.888.442		-
Belastingen	23.462		-
Overlopende passiva	154.676		-
		8.100.338	471
TOTAAL PASSIVA		8.187.079	18.073

2. Winst- en verliesrekening over 2011

	2011	2010
	€	€
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	492.170	-
Bedrijfslasten		
Exploitatiekosten/overige bedrijfskosten	31.246	175
Waardevermindering voorraad	463.802	-
	495.048	175
Bedrijfsresultaat	2.878-	175-
Financiële baten en lasten	17	9-
TOTAAL RESULTAAT	2.861-	184-

3. Kasstroomoverzicht

	2011	2010
	€	€
Resultaat	-2.861	-184
<i>Mutaties werkkapitaal</i>		
Voorraden	-7.730.282	
Vorderingen	-179.738	0
Kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)	8.100.338	0
	190.318	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	187.457	-184
Liquide middelen einde van het jaar	186.986	-471
Liquide middelen begin van het jaar	-471	-287
Mutatie liquide middelen	187.457	-184

4. Toelichting

Algemeen

De vennootschap is op 30 mei 2008 opgericht onder de naam AM Deelnemingen XIII B.V. toen ten overstaan van mr. J.H.J. Preller, notaris te Rotterdam de akte van oprichting is verleend. Na wijziging van de statuten op 4 augustus 2011 draagt de vennootschap de naam Arena Poort Retail B.V.

De Vennootschap heeft ten doel:

- a. het verkrijgen, vervreemden, in (onder)erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken;
- b. het zelf ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken;
- c. het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken;
- d. het sluiten van overeenkomsten met gemeenten en/of andere overheidsinstellingen en/of derden in het kader van het ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken;
- e. het optreden als tussenpersoon bij de aan- en verkoop en bij de huur en verhuur van onroerende zaken;
- f. het oprichten van-, het deelnemen in-, het financieren van-, het samenwerken met-, het voeren van directie over- en en het verlenen van adviezen en andere diensten aan vennootschappen of ondernemingen;
- g. het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband;
- h. het verstrekken van zekerheden voor schulden van de vennootschap en schulden van derden;
- i. het verkrijgen, exploiteren en vervreemden van industriële en intellectuele eigendomsrechten;
- j. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar en loopt derhalve van 1 januari van enig jaar tot en met 31 december van hetzelfde jaar.

Alle gebruikte valuta in deze jaarrekening luiden in €.

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op grond van Titel 9, Boek 2 BW

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarden, tenzij hierna anders vermeld. Voor wat betreft de activa gebeurt dit zo nodig onder afrek van waardeverminderingen wegens verminderde volwaardigheid.

Vorraden

De voorraden betreffen de nog niet verkochte projecten en zijn gewaardeerd tegen directe kosten, inclusief rente en algemene kosten onder afrek van voorzieningen voor te verwachten verliezen. De met dit vastgoed geassocieerde huuropbrengsten en exploitatielasten worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het optaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen bestaan uit de liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen. Belastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Balans per 31 december 2011**Overige vorderingen**

	2011	2010
AM Vastgoedontwikkeling B.V.	-	17.988
Ontwikkelingsmaatschappij centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V.	197.811	-
Diverse	-	85
	<u>197.811</u>	<u>18.073</u>

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

	Gepiaatst kapitaal	Onv. resultaat	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari	18.000	398-	17.602
Kapitaalstorting	72.000	-	72.000
Resultaat lopend boekjaar	-	2.861-	2.861-
Stand per 31 december	<u>90.000</u>	<u>3.259-</u>	<u>86.741</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 en bestaat uit 900 aandelen van € 100,- nominaal.

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 90.000, waarvan € 18.000 is volgestort in contanten en € 72.000 is opgenomen als kortlopende vordering op de aandeelhouders.

Aangezien de jaarrekeningen over 2009 en 2010 nog niet zijn vastgesteld, zijn de resultaten over die jaren opgenomen als onverdeeld resultaat.

Schulden aan participanten

	2011	2010
AM Vastgoedontwikkeling B.V.	4.088.927	-
Belast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	3.799.515	-
	<u>7.888.442</u>	<u>-</u>

Over de schulden wordt geen rente berekend. Afspraken over aflossingen en zekerheden zijn niet gemaakt.

Winst- en verliesrekening over 2011

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

Nieuwegein, 14 mei 2012

De directie,

AM Vastgoedontwikkeling B.V.

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

5. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatverdeling

In artikel 19 van de statuten is bepaald dat de winst bijkende uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening ter beschikking staat van de algemene vergadering. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voorzover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de vennootschap, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is op de volgende pagina opgenomen.

Inhoud

	Blad
Jaarverslag 2012	3
Verslag van de directie over 2012	4
Jaarrekening	7
Balans per 31 december 2012	8
Winst- en verliesrekening over 2012	9
Kasstroomoverzicht over 2012	10
Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	11
Overige gegevens	22
Statutaire winstbestemmingsregeling	22
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	22

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO
Audit & Assurance B.V.

datum

12 APR 2013

Behorende bij tekening:  d.d. 12 APR 2013
paraf: 

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

Jaarverslag 2012

- Verslag van de directie
- Jaarrekening
- Overige gegevens

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraf 

Verslag van de directie over 2012

Algemeen

Amsterdam ArenaA Poort Winkelfonds BV is een Nederlandse vennootschap die belegt in vastgoed, meer specifiek in een aan Esprit verhuurde winkelruimte aan de Amsterdamse Arena Boulevard. De vennootschap was tot 1 december 2012 eigendom van de ontwikkelaars BAM en Ballast Nedam, die de winkelruimte hebben ontwikkeld en aan Esprit hebben verhuurd. De vennootschap is in het 4^e kwartaal van 2012 geherfinancierd, waarbij een emissie en herplaatsing van gecertificeerde aandelen heeft plaatsgevonden. Inmiddels is circa 66% van de gecertificeerde aandelen herplaatst bij derde beleggers en houden BAM en Ballast Nedam ieder nog een belang van circa 17%.

Na de herplaatsing is de directie vervangen door Heeneman & Partners fondsmanagement BV. De vennootschap is ultimo boekjaar (statutair) gevestigd in Naarden en houdt kantoor aan het Gooimeer 12 te Naarden.

Doelstelling

De doelstelling van het Amsterdam ArenaA Poort Winkelfonds BV (hierna ook: het Fonds) is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico. De directie tracht het vastgoed zo optimaal mogelijk verhuurd te houden of te verhuren, enerzijds door een goede relatie te onderhouden met de huurder(s), anderzijds door creatief om te gaan met de verhuurmogelijkheden.

Het is de bedoeling dat het prospectus van het Fonds een vergunning krijgt van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), waarna de mogelijkheid bestaat dat er certificaten kunnen worden verhandeld en herplaatst zonder dat de tegenwaarde minimaal € 100.000 dient te bedragen.

Beleggingsresultaat

Het sinds 1 december 2012 gerealiseerde beleggingsresultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	Dec. 2012
	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	48.119
Fondskosten	(10.078)
Rentebaten en -lasten	(10.644)
Beleggingsresultaat voor aflossing	27.397
Aflossing hypothecaire leningen	(3.750)
Beleggingsresultaat na aflossing	23.647

Het beleggingsresultaat voor aflossing over de maand december 2012 bedraagt daarmee op jaarbasis 9,4%, na aflossing 8,1%.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Uitkering aan certificaathouders

Basis voor de bepaling van de contante dividenduitkering is het behaalde beleggingsresultaat na aflossing van de hypothecaire leningen. De directie heeft besloten een eerste tussentijdse winstuitkering te doen in april 2013.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat per 31 december 2012 uit één winkelunit van 2.705 m² in Amsterdam aan de Arena Boulevard, verhuurd aan Esprit, met een balanswaarde van € 7.895.000. Deze waarde is gebaseerd op een externe taxatie uitgevoerd per 31 december 2012 door CBRE.

Er zijn geen betalingsachterstanden met de huurder.

Vermogen van het Fonds

Op balansdatum 31 december 2012 bedraagt het eigen vermogen € 3.423.289. Het aantal uitstaande certificaten bedraagt 350, hetgeen omgerekend € 9.781 aan eigenvermogenswaarde per certificaat geeft.

Het verloop van het eigen vermogen in 2012 is als volgt:

	Eigen vermogen	Waarde per certificaat
	€	€
Stand per 31 december 2011	14.741	
Uitgifte aandelen	3.615.260	
Resultaat over 2012	(206.712)	
Stand per 31 december 2012	3.423.289	9.781

Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande vermogen en afgezet tegen de vastgoedportefeuille van € 7,9 miljoen bedraagt de solvabiliteit van het Fonds 43%. De gemiddelde rentelasten bedragen 3,40% bij een gemiddelde resterende looptijd van de leningen per 31 december 2012 van 3 ¼ jaar.

Risico's

De activiteiten van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV brengen diverse financiële risico's met zich mee. Deze risico's kunnen mogelijk tot gevolg hebben dat de werkelijke resultaten van het Fonds afwijken van de uitgangspunten van het informatiememorandum en het rendement lager is dan bij aanvang verwacht. De risico's zijn in hoge mate afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, de economie in zijn geheel. Een nadere beschrijving van de risico's staat beschreven in het informatiememorandum.

datum

12 APR 2013

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

Door middel van risicomanagement wordt getracht om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Intern beheersingssysteem

De directie heeft in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van het Fonds. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Fiscale status en herwaardering vastgoed

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV verwacht vanaf 1 januari 2013 aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling te voldoen, hetgeen betekent dat het behaalde fiscaal belastbare resultaat zal worden belast tegen een tarief van 0%. In verband hiermee is het vastgoed per 31 december 2012 (opnieuw) op marktwaarde getaxeerd. De door CBRE vastgestelde marktwaarde bedraagt € 7.895.000. Dit heeft tot een herwaardering van € 165.000 geleid. Het fiscaal effect van de herwaardering is verwerkt in de acute belastingen vanwege de verwachte overgang van fiscaal regime per 1 januari 2013. Om deze reden is er eveneens geen vordering verantwoord uit hoofde van verrekenbare verliezen.

Totale kosten (Total Expense Ratio)

Over de maand december 2012 bedraagt de Total Expense Ratio 3,2%, exclusief de incidentele kosten in verband met de herstructurering en herfinanciering van de vennootschap. De Total Expense Ratio is berekend als de totale fondskosten, bestaande uit de kosten voor fondsbeheer en de algemene fondskosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds.

Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds

Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds heeft tot doel de belangen van de certificaathouders te behartigen. De stichting houdt de aandelen van het Fonds en geeft daartegenover certificaten uit. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door United International Management BV uit Amsterdam.

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

Vooruitzichten

Voor 2013 verwachten wij door een lagere rente een iets hoger voor uitkering beschikbaar resultaat dan weergegeven in het Informatiememorandum. De verwachte winstuitkering zal naar verwachting overeenkomstig ook iets hoger zijn.

Naarden, 12 april 2013

De directie:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraaf



Jaarrekening

- Balans per 31 december 2012
- Winst- en verliesrekening over 2012
- Kasstroomoverzicht over 2012
- Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraaf 

Balans per 31 december 2012

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2012	31-12-2011
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedobjecten	1	7.895.000	-
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2	1.694.798	197.811
		1.694.798	197.811
Overige activa			
Vorraden	3	-	7.730.282
Liquide middelen	4	187.810	186.986
		<u>9.777.608</u>	<u>8.115.079</u>
Passiva			
Eigen vermogen	5	3.423.289	14.741
Langlopende schulden	6	4.447.500	-
Kortlopende schulden	7		
Schulden aan kredietinstellingen		45.000	-
Schulden aan participanten		1.654.154	7.888.442
Crediteuren		1.396	33.758
Belastingen		-	23.462
Overige schulden en overlopend passiva		<u>206.269</u>	<u>154.676</u>
		<u>1.906.819</u>	<u>8.100.338</u>
		<u>9.777.608</u>	<u>8.115.079</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Winst- en verliesrekening over 2012

	Noot	2012	2011
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		615.795	492.170
Exploitatiekosten	8	<u>(15.292)</u>	<u>(12.408)</u>
		600.503	479.762
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaardering vastgoed	1	<u>165.000</u>	-
		165.000	-
Totaal fondsopbrengsten		<u>765.503</u>	<u>479.762</u>
Fondskosten			
Kosten directie	9	503.851	-
Algemene fondskosten	10	8.461	18.838
Herstructurerings- en herfinancieringskosten	11	<u>399.109</u>	-
Totaal fondskosten		<u>911.421</u>	<u>18.838</u>
		(145.918)	460.924
Rentebaten en -lasten	12	29.482	(17)
Waardevermindering voorraden	3	<u>31.312</u>	<u>463.802</u>
		60.794	463.785
Resultaat voor belastingen		(206.712)	(2.861)
Belastingen	13	-	-
Resultaat na belastingen		<u>(206.712)</u>	<u>(2.861)</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Kasstroomoverzicht over 2012

	Noot	2012	2011
		€	€
Resultaat		(206.712)	(2.861)
Aanpassingen voor:			
Waardevermindering voorraden	3	31.312	-
Herwaardering vastgoed	1	(165.000)	463.802
Mutatie werkkapitaal	2,7	(7.735.506)	7.920.600
Kasstroom uit operationele activiteiten		(8.075.906)	8.381.541
Aankopen	3	(31.030)	(8.194.084)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(31.030)	(8.194.084)
Opname leningen	4.500.000	-	-
Aflossing leningen	(7.500)	-	-
Uitgifte nieuwe aandelen	3.615.260	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.107.760	-
Netto kasstroom		824	187.457
Mutatie liquide middelen			
Liquide middelen aanvang boekjaar		186.986	(471)
Liquide middelen ultimo boekjaar		187.810	186.986
Toe(af)name liquide middelen		824	187.457
Beschikbare liquide middelen op 31 december		187.810	186.986

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. J.H.J. Preller, notaris te Arnhem is op 30 mei 2008 de akte van oprichting van de besloten vennootschap AM Deelnemingen XIII BV verleden. Met een statutenwijziging van 4 augustus 2011 is de naam van de vennootschap gewijzigd in Arena Poort Retail BV. Na een statutenwijziging op 7 december 2012 is de naam van de vennootschap gewijzigd in Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV gevestigd te Naarden. De vennootschap houdt kantoor aan Goimeer 12 te Naarden.

Doel

Het doel van de vennootschap is het beleggen van vermogen op de wijze als is vereist teneinde te verkrijgen en te behouden de status van fiscale beleggingsinstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Gelieerde partijen

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV kent de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds, United International Management BV, Heeneman & Partners BV, Heeneman & Partners fondsmanagement BV en Heeneman & Partners property management BV.

Directie

Sinds 1 december 2012 treedt Heeneman & Partners fondsmanagement BV op als directie.

VOOR WAARMERIGINGSDOEL EN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraaf



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op grond van Titel 9, boek 2 BW. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers 2011 zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoedobjecten

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld door middel van externe taxaties. Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van de DCF (Discounted Cash Flow). Deze waarderingsmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde

VOOR WAARDERINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.

van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn opgenomen tegen de nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Vorraden

De voorraden betreffen de nog niet verkochte projecten en zijn gewaardeerd tegen directe kosten, inclusief rente en algemene kosten onder aftrek van voorzieningen voor te verwachten verliezen. De met dit vastgoed gerealiseerde huuropbrengsten en exploitatiekosten worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Belastingen

Het Fonds is voor dit boekjaar normaal belast voor de vennootschapsbelasting. Met ingang van 1 januari 2013 beoogt het Fonds de status van Fiscale Beleggingsinstelling te verkrijgen. Dit betekent dat de behaalde resultaten onder voorwaarden zullen worden belast tegen een tarief van 0%.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedobjecten

Het verloop van de post vastgoedobjecten in 2012 is als volgt:

	Vastgoed	Herwaardering	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2012	-	-	-
Vastgoedbelegging m.i.v. 1 december 2012	7.730.000	-	7.730.000
Herwaardering 2012	-	165.000	165.000
Boekwaarde per 31 december 2012	7.730.000	165.000	7.895.000

Het vastgoed betreft één winkelunit van 2.705 m² in Amsterdam aan de Arena Boulevard. Per 31 december 2012 heeft er een externe taxatie plaatsgevonden. Deze resulteerde in een marktwaarde van € 7.895.000, hetgeen betekent dat er een positieve herwaardering van € 165.000 in de resultatenrekening is verantwoord. Het vastgoed zal om de drie jaar volledig worden getaxeerd, de tussenliggende jaren zal een desktop taxatie worden uitgevoerd. Beide taxaties worden door een externe taxateur bepaald.

2. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Omzetbelasting	1.693.209	-
Nog af te rekenen met notaris	1.589	-
AM Vastgoedontwikkeling BV	-	197.811
	1.694.798	197.811

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar. De omzetbelasting vordering is in januari 2013 ontvangen.

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

3. Voorraden

De voorraad bestond uit het onverkochte object te Amsterdam, Arena Boulevard 177-187, welk object met ingang van 1 december 2012 een vastgoedbelegging is geworden. Het verloop van deze post is als volgt:

	2012
	€
Boekwaarde per 1 januari 2012	7.730.282
Aankopen 2012	31.030
Afwaardering 2012	(31.312)
Saldo voorraden per 30 november 2012	7.730.000
Reclassificatie naar vastgoedobjecten per 1 december 2012	(7.730.000)
Boekwaarde per 31 december 2012	-

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2012 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Agio reserve	Herwaarderings-reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per					
31 december 2011	18.000	-	-	(3.259)	14.741
Emissie aandelen	332.000	3.283.260	-	-	3.615.260
Dotatie i.v.m. herwaardering	-	-	132.000	(132.000)	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	(206.712)	(206.712)
Stand per 31 december 2012	350.000	3.283.260	132.000	(341.971)	3.423.289

Geplaatst kapitaal en certificaten van aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bedraagt € 350.000 (2011: € 18.000), verdeeld in 350 aandelen van € 1.000. Hiervan zijn 350 aandelen geplaatst, welke alle worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds ("STAK"). De STAK heeft 350 aandelen en 350 certificaten van aandelen uitgegeven aan participanten.

BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

Agioreserve

Het agio omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen (opbrengsten boven pari).

Herwaarderingsreserve

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve ter zake van materiële vaste activa en voorraden is een bedrag voor acute belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Resultaatbestemming

Conform het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is het resultaat na belastingen over 2011 (verlies van € 2.861) ten laste van de overige reserves gebracht.

De directie stelt voor om het negatieve resultaat over 2012 eveneens aan de reserves te onttrekken.

Stichting Administratiekantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds

De emissie en plaatsing certificaten van aandelen heeft op 1 december 2012 plaatsgevonden.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2012 € 9.781.

De berekening van de intrinsieke waarde per participatie is als volgt:

	<u>31-12-2012</u>
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 3.423.289
Aantal uitstaande certificaten	350
Intrinsieke waarde per certificaat	€ 9.781

6. Langlopende schulden

Het vastgoedobject te Amsterdam is gefinancierd door twee leningen van in totaal € 4.500.000, opgenomen bij FGH Bank NV met als zekerheid een verstrekte hypotheek op het object. De oorspronkelijke looptijd van beide leningen was voor vier jaar en eindigt op 1 oktober 2016. De eerste lening bedraagt € 3.600.000 en heeft een vast rentepercentage voor deze periode 3,48%. De tweede lening is groot € 900.000. De rente van deze lening is 3-maands Euribor met een opslag van 290 basispunten. De gemiddelde resterende looptijd bedraagt per 31 december 2012 45 maanden. Beide leningen kennen een aflossingsverplichting van respectievelijk € 3.000 en € 750 per maand.

7. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan participanten betreffen de in januari 2013 vereffende schulden met betrekking tot de door de oorspronkelijke aandeelhouders voorgefinancierde BTW-vordering terzake van de verkoop van het object.

BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

perceel 

Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
Vooruitontvangen huur	155.215	152.176
Te betalen herstructureringskosten	29.262	-
Accountantskosten	6.500	2.500
Te betalen hypotheekrente	12.744	-
Overige	2.548	-
	<u>206.269</u>	<u>154.676</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

	2012	2011
	€	€
8. Exploitantelasten		
Vastgoedbeheer	2.069	-
Onderhoud	8.677	12.408
Verzekeringen	4.546	-
	<u>15.292</u>	<u>12.408</u>

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer een contract afgesloten met Heeneman & Partners property management BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 4% per jaar betaalt over de theoretische huuropbrengst.

9. Kosten directie

De directie van het Fonds brengt met ingang van 1 december 2012 ter vergoeding van haar werkzaamheden een honorarium in rekening aan de vennootschap van € 37.400 per jaar. Tot 1 december 2012 heeft de vorige directie, welke gezamenlijk gevoerd werd door BAM en Ballast Nedam een managementvergoeding in rekening gebracht van € 500.374.

10. Algemene fondskosten

Kosten Bewaarder/Trust	312	-
Accountantskosten	8.000	2.500
Juridische advieskosten	-	15.960
Bankkosten en overige algemene fondskosten	149	378
	<u>8.461</u>	<u>18.838</u>

Stichting Administratiekantoor Amsterdam Arena Poort Winkelfonds

De vergoeding aan United International Management BV bedraagt met ingang van 1 december 2012 op jaarbasis € 3.750.

Kostenratio ("Total Expense Ratio")

Het niveau van de algemene fondskosten en fondsbeheersvergoeding van de vennootschap gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde en exclusief de incidentele kosten in verband met herstructurering en herfinanciering van de vennootschap bedroeg over de maand december 2012 3,2%.

datum 12 APR 2013

paraf 

11. Herstructurerings- en herfinancieringskosten

Hieronder zijn alle kosten verantwoord, die verband houden met de herstructurering en herfinanciering van de vennootschap in 2012. De kosten betreffen voornamelijk de vergoeding voor Heeneman & Partners voor de begeleiding en de regievoering, fiscale en juridische advieskosten, afsluitprovisie en taxatiekosten FGH, marketingkosten en kosten AFM vergunning.

	2012	2011
	€	€
12. Rentebaten en -lasten		
Rentebaten	(2.100)	(17)
Rente en kosten hypothecaire lening	31.582	-
	<u>29.482</u>	<u>(17)</u>

13. Belastingen

Deze nihil last is als volgt samengesteld:

	2012
	€
Te betalen inzake herwaardering ad € 165.000	33.000
Compensabel verlies 2012 ad 371.712	(82.928)
Afboeking actieve belastinglatentie i.v.m. voorgenomen overgang naar FBl status	49.928
Totaal	<u>-</u>

14. Overige vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Vergoeding begeleiden en regievoeren herstructurering en herfinanciering

De initiatiefnemer van het Fonds, Heeneman & Partners BV, heeft een vergoeding in rekening gebracht van € 285.000 voor het begeleiden en regievoeren van de herstructurering en de herfinanciering van het Fonds.

Verkoopwinsttaandeel directie

De directie is bij verkoop en juridische levering van (een deel van) de vastgoedportefeuille van het Fonds gerechtigd tot een Additionele Directievergoeding van 25%, exclusief btw, over het meerdere boven het

VOOR WAARMERKINGSDOELERENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

12 APR 2013

totaalrendement over de periode 1 december 2012 tot het moment van verkoop minus 9,6% maal € 10.000 (certificaatwaarde) maal de periode vanaf 1 december 2012 tot moment van verkoop maal het aantal uitstaande certificaten. Van deze uitkomst ontvangt de directie 25%.

Een verkoop wordt ook geacht te hebben plaatsgevonden als de meerderheid van de certificaten, alsmede de zeggenschap is overgedragen.

Kosten overdracht certificaten

De overdragende belegger is per overdracht € 250 (excl. 8TW) als vergoeding verschuldigd aan de directie voor gemaakte kosten van de overdracht.

15. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2013 circa € 620.860 op jaarbasis.

Het Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet opzegbare huurcontracten is als volgt:

	<u>Ultimo 2012</u> €
Minder dan één jaar	620.860
Tussen één en vijf jaar	2.483.440
Meer dan vijf jaar	<u>1.707.365</u>
Totaal	<u>4.811.665</u>

De huurcontracten wordt initieel voor een periode van tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100).

Naarden, 12 april 2013

De directie:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

VOOR WAARMERKINGSOGELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraaf



Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 20 van de statuten van Amsterdam Arena Poort Winkelfonds BV bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van het genoemde artikel luidt als volgt:

- 20.1 De winst staat in beginsel ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
- 20.2 De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- 20.3 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 20.4 Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal heeft niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.
- 20.5 Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.
- 20.6 De vennootschap mag tussentijds slechts uitkering doen, indien aan het vereiste van 20.2 is voldaan.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 23 mei 2012. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat het negatief resultaat ad € 2.861 ten laste van de reserves is gebracht.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De directie stelt voor om het negatieve resultaat over 2012 ad € 206.712, ten laste te brengen van de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BOG Audit & Assurance B.V.

datum 12 APR 2013

paraf 

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering en de directie van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. te Naarden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 12 april 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



A.P. van Veen RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



AMSTERDAM ARENA POORT WINKELPONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV

BEDRIJFSRESULTATEN EN FINANCIËLE POSITIE 2008 - 2012

	2008		2009		2010		2011		2012	
	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %
Bedrijfsresultaat	-		-		-		-3		-207	
Eigen vermogen en in % van balans totaal	18	100%	18	100%	17	94%	87	1%	3.423	35%
Toe en -afname eigen vermogen door:										
- kapitaalstorting	-	0%	-	0%	-	0%	72	103%	3.543	106%
- resultaat excl. herwaardering vastgoed	-	0%	-	0%	-1	100%	-2	-3%	-339	-10%
- herwaardering vastgoed	-	0%	-	0%	-	0%	,	0%	132	4%
Totaal	-	0%	-	0%	-1	100%	70	100%	3.336	100%

AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV

KERNCIJFERS 2008 - 2012

	2008		2009		2010		2011		2012	
	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %
Totaal activa	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	100%	9.778	100%
Eigen vermogen	18	100%	18	100%	17	94%	87	1%	3.423	35%
Schulden aan participanten	-	0%	-	0%	-	0%	7.888	81%	1.654	17%
Vreemd vermogen	-	0%	-	0%	1	5%	212	2%	4.701	48%
Totaal passiva	18	100%	18	100%	18	100%	8.187	84%	9.778	100%

AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV

KAPITALISATIE- EN SCHULDENLASTENTABEL

	31-12-2012		31-3-2013	
	in € 1.000	in %	in € 1.000	in %
Kortlopende schulden	1.907	100%	226	12%
- garanties	0	0%	0	0%
- zekerheid door hypotheek	45	2%	45	2%
- geen gestelde garanties en zekerheden	1.862	98%	181	9%
Langlopende schulden	4.448	100%	4.436	100%
- garanties	0	0%	0	0%
- zekerheid door hypotheek	4.448	100%	4.436	100%
- geen gestelde garanties en zekerheden	-	0%	-	0%
Eigen vermogen	3.423	100%	3.509	103%
- kapitaal incl. agio	3.633	106%	3.633	106%
- wettelijke reserves	132	4%	132	4%
- overige reserves	-342	-10%	-256	-7%
Totaal	9.778		8.171	
- geld	188		180	
- geld gelijkwaardig	0		0	
- effecten	0		0	
Liquide middelen	188		180	
Vorderingen	1.695		10	
- schulden aan kredietinstellingen	0		0	
- kortlopend deel van de langlopende bankleningen	45		45	
- overige kortlopende schulden	1.862		181	
Kortlopende schulden	1.907		226	
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	-24		-36	
- langlopende bankleningen	4.448		4.436	
- obligatieleningen	0		0	
- overige langlopende leningen	0		0	
Langlopende schulden	4.448		4.436	
NETTO SCHULD	4.472		4.472	

AMSTERDAM ARENA POORT WINKELFONDS BV v/h ARENA POORT RETAIL BV

Geplaatst aandelenkapitaal 2008 -2012

	2008 in € 1.000	2009 in € 1.000	2010 in € 1.000	2011 in € 1.000	2012 in € 1.000
Stand per 1 januari	-	18	18	18	90
Geplaatst kapitaal	18	-	-	72	260
Stand per 31 december	18	18	18	90	350

Het maatschappelijk kapitaal bedroeg in 2008 oorspronkelijk € 90.000 en bestond uit 900 aandelen van € 100,- nominaal.

Het geplaatst kapitaal bedroeg € 18.000 en was volgestort in contanten.

In 2011 is € 72.000 extra geplaatst en opgenomen als kortlopende vordering op de aandeelhouders.

In 2012 is de nominale waarde van de aandelen op € 1.000 gesteld en is er per saldo € 260.000 additioneel kapitaal geplaatst, waarbij tevens de volstorting van de plaatsing van € 72.000 (uit 2011) is geëffectueerd.

Alle uitstaande aandelen zijn derhalve volledig volgestort en worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds ("STAK"). De STAK heeft 350 certificaten van aandelen uitgegeven aan cetificaathouders.

BIJLAGE X

Uittreksel kamer van koophandel Arena Poort Retail BV

Online inzage uittreksel**KvK-nummer** 30241440

Deze inschrijving valt onder beheer van Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Rechtspersoon

RSIN 819497332
Rechtsvorm Besloten Vennootschap
Statutaire naam Arena Poort Retail B.V.
Statutaire zetel Utrecht
Eerste inschrijving handelsregister 30-05-2008
Datum akte van oprichting 30-05-2008
Datum akte laatste statutenwijziging 04-08-2011
Maatschappelijk kapitaal EUR 90.000,00
Geplaatst kapitaal EUR 18.000,00
Gestort kapitaal EUR 18.000,00

Onderneming

Handelsnaam Arena Poort Retail B.V.
Startdatum onderneming 30-05-2008
Activiteiten SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Werkzame personen 0

Vestiging

Vestigingsnummer 000020177275
Handelsnaam Arena Poort Retail B.V.
Bezoekadres Edisonbaan 14 H, 3439MN Nieuwegein
Telefoonnummer 0306097222
Faxnummer 0306050874
Datum vestiging 30-05-2008
Activiteiten SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Projectontwikkeling
Werkzame personen 0

Bestuurders

Naam AM Vastgoedontwikkeling B.V.
Bezoekadres Edisonbaan 14 H, 3439MN Nieuwegein
Ingeschreven onder KvK-nummer 09037281
Datum in functie 30-05-2008
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Aanvang (huidige) bevoegdheid

Naam Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
Bezoekadres Ringwade 71, 3439LM Nieuwegein
Ingeschreven onder KvK-nummer 24237504
Datum in functie 04-08-2011 (datum registratie: 08-08-2011)
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Woerden, 05-04-2012. Gegevens zijn vervaardigd om 15.10 uur.

BIJLAGE XI

Onderzoeksrapport BDO inzake rendementsprognose

ONDERZOEKSRAPPORT

Aan de directie van de Beheerder van Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in hoofdstuk 5 (De investering en rendementsprognose) van dit prospectus opgenomen prognose van Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V. te Naarden voor de periode 1 juli 2013 tot en met 31 december 2016 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, 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 Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd concluderen wij dat de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de vermelde grondstagen en dat de veronderstellingen een redelijke basis vormen voor de prognose. De grondslagen voor opstelling van de prognose zijn in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V. te Naarden.

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.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor dit prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor investeerders die geïnteresseerd zijn in de aankoop van participaties in Amsterdam Arena Poort Winkelfonds B.V. en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Amstelveen, 2 mei 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend:
A.P. van Veen RA

BIJLAGE XII

Toelichting inzake bestuurders en leidinggevenden

Overzicht van de afgelopen vijf jaar van de belangrijkste door Heeneman & Partners
fondsmanagement BV (HP) en diens bedrijfsleiding uitgeoefende activiteiten buiten Amsterdam
ArenA Poort Winkelfonds BV (het Fonds) van belang voor het Fonds per 1 januari 2013.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Kantooradres is Gooimeer 12, 1411 DE Naarden

De directeur van het fonds is HP. HP is buiten het Fonds niet betrokken bij enige andere activiteit noch geweest.

Voor wat betreft Heeneman & Partners fondsmanagement BV is geen sprake van veroordelingen op wat voor gebied dan ook. Noch is er sprake geweest van faillissementen, surseances of liquidaties. Noch is er sprake geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Noch zijn er verklaringen door een rechterlijke instantie onbekwaam om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.

Tenslotte is er geen sprake van een potentieel belangenconflict.

Frank Heeneman

De heer Heeneman is, via F. Heeneman Beheer BV, bestuurder bij HP en als zodanig directeur in de BV. Dit is een gezamenlijke bevoegdheid met de heer Emmens en zijn Zeister Adviesdiensten BV. De heer Heeneman is volledig eigenaar en volledig bevoegd in F. Heeneman Beheer BV.

Kantooradres F. Heeneman Beheer BV is Soetendaal 202, 1081 BS Amsterdam

De heer Heeneman, dan wel een entiteit waar hij bestuurder, leidinggevende, toezichthoudende of vennoot is, is betrokken bij:

Heeneman & Partners BV (voorheen Heeneman & Theelen Vastgoed BV) en dochtermaatschappijen
Heeneman & Partners Property management BV
Heeneman & Partners Beheer BV

't Kompas Winkelvastgoedfonds BV
Supermarktfonds.nl (Fonds voor Gemene Rekening)
WFS Vastgoed
Strictly Digital BV
First Table Property Investments BV

De heer Heeneman was als bestuurder betrokken bij:

Aberdeen Property Investors the Netherlands BV
Aberdeen Vast Goed BV

Voor wat betreft de heer Heeneman en alle genoemde entiteiten is geen sprake van veroordelingen op wat voor gebied dan ook. Noch is er sprake geweest van faillissementen, surseances of liquidaties. Noch is er sprake geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Noch zijn er verklaringen door een rechterlijke instantie onbekwaam om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.

Tenslotte is er geen sprake van een potentieel belangenconflict.

Jan Emmens

De heer Emmens is, via Zeister Adviesdiensten BV, bestuurder bij HP en als zodanig directeur in de

BV. Dit is een gezamenlijke bevoegdheid met de heer Heeneman en zijn F. Heeneman BV. De heer Emmens is volledig eigenaar en volledig bevoegd in Zeister Adviesdiensten BV.
Kantooradres Zeister Adviesdiensten BV is Schoudermantel 17B, 3981 AE in Bunnik
De heer Emmens is buiten zijn directiefunctie bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV, actief als bestuurder bij de navolgende vennootschappen:

Heeneman & Partners BV (voorheen Heeneman & Theelen Vastgoed BV) en dochtermaatschappijen
Heeneman & Partners Property management BV
Heeneman & Partners Beheer BV

't Kompas Winkelvastgoedfonds BV
Supermarktfonds.nl (Fonds voor Gemene Rekening)

Zeta Beheer BV

First Table Property Investments BV

Bakkenist & Emmens NV
Bakkenist & Emmens Management BV
De Brinck Deelnemingen BV
Dutch Overseas Investors BV
Property Opportunity Fund BV
Ringdijk Garage BV
Spain Investments BV
Stichtse Vermogensbewaarder BV
Utrechts Fundmanagement BV
Zeister Adviesdiensten BV

Bakkenist & Emmens Management BV heeft in de afgelopen vijf jaar de directie of het beheer gevoerd over onder meer:

Bâtir Monumenten BV¹

Bâtir Projectontwikkeling NV

Voor deze vennootschap heeft Bakkenist & Emmens Management BV in augustus 2012 het faillissement aangevraagd. Deze faillissementsaanvraag was noodzakelijk vanwege grote en langdurige liquiditeitsproblemen, waarin noch de bank noch de aandeelhouders wilden voorzien, waardoor er geen uitzicht was dat crediteuren voldaan konden worden. Het faillissement wordt thans door de curator afgewikkeld.

Beethoven Beheer BV¹
First Facts Software BV¹
Gelderland Winkelfonds Beheer BV¹
German Real Estate BV¹
Grondfonds I BV¹
Kunstenmakerij BV¹
Life Oak Finance BV¹
Maatschap Damsigt¹
Maatschap Landgoed 't Loo¹
Maatschap Oklahoma Oil BV¹
Nederlands Duits Winkelfonds BV¹

Savanahweg Vastgoed BV¹
Sequoia 11 BV¹
Sequoia 12 BV¹
Super Winkelfonds BV¹
Supermarktfonds IV¹
Supermarktfonds V¹
Supermarktfonds VI¹
Supermarktfonds VII BV¹
SWF A BV¹
SWF B BV¹
SWF C BV¹
SWF D BV¹
SWF E BV¹
Vastgoed Cultuur Fonds¹
Vastgoed Winkelfonds BV¹
VBI Inflatiwinst Fonds NV¹

¹ Over deze vennootschappen en fondsen heeft Bakkenist & Emmens Management BV in het verleden de (middellijke) directie of het beheer gevoerd, doch zij doet dat sinds enige tijd niet meer.

De onderstaande vennootschappen en fondsen zijn wegens bedrijfsbeëindiging (beëindiging bedrijfsactiviteiten) geliquideerd. De heer Emmens is hierbij betrokken geweest.

First Facts Software BV
Kunstenmakerij BV
Life Oak Finance BV
Savanahweg Vastgoed BV
Sequoia 11 BV
Sequoia 12 BV
Supermarktfonds IV, V, VI en VII
SWF A, B, C, D en E BV

Voor wat betreft de heer Emmens en alle genoemde entiteiten is geen sprake van veroordelingen op wat voor gebied dan ook. Noch is er sprake geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Noch is hij door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.

Tenslotte is er geen sprake van een potentieel belangenconflict.

BIJLAGE XIII

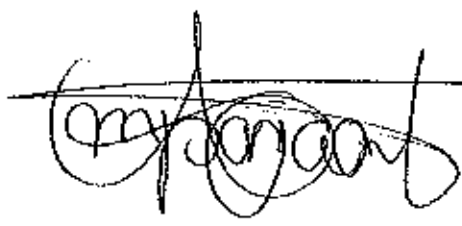
Balansgarantie

AM Vastgoedontwikkeling B.V. en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., beide in hun hoedanigheid van aandeelhouder van Arena Poort Retail B.V. (hierna gezamenlijk te noemen: Aandeelhouders), Heeneman & Partners B.V. en Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., komen hierbij als volgt overeen:

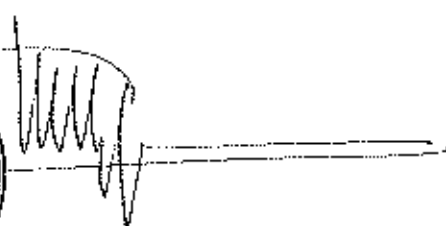
- het resultaat over de eerste 11 maanden van het boekjaar 2012 komt volledig voor rekening en risico van Aandeelhouders en is per 30-11-2012 aan hen uitgekeerd;
- Aandeelhouders gaan akkoord met de wijziging per 1 januari 2013 (of zoveel eerder of later als mogelijk) van de fiscale status van de vennootschap naar een Fiscale Beleggingsinstelling;
- Aandeelhouders garanderen onvoorwaardelijk dat de balansposten per 30-11-2012 correct zijn, dat de fiscale boekwaarde van het vastgoed per 30-11-2012 tenminste EUR 7.730.000 bedraagt, dat er per 30-11-2012 geen Vennootschapsbelastingverplichting bestaat en dat de balans verder een getrouw beeld geeft van de financiële positie van de vennootschap;
- Tevens garanderen Aandeelhouders dat er per 30-11-2012, afgezien van de hypothecaire financiering, geen verplichtingen op de balans staan, dan wel dat deze voldaan kunnen worden uit de in de vennootschap aanwezige kasmiddelen dan wel de nog te innen vorderingen. Op aangeven van de Initiatiefnemer wordt de verplichting uit hoofde van de aandeelhouderslening, voor zover deze niet kan worden voldaan uit de opbrengst van de herplaatsing/emissie aan nieuwe aandeelhouders, volledig verrekend met de verplichting van Aandeelhouders uit hoofde van de stortingsverplichting (aandelenkapitaal en agio) van aan haar nieuw te emitteren aandelen;
- Ter zake de BTW vordering van € 1.654.154,14 staan Aandeelhouders er onvoorwaardelijk voor in dat hetzij deze binnen 30 dagen na ondertekening van de akte tot uitgifte voldaan wordt, dan wel dat de Aandeelhouders voordien deze vordering tegen een nominaal bedrag van de Eigenaar overnemen en de koopprijs van deze vordering zullen voldoen middels verrekening met en/of schuldoverneming van de crediteurenpositie van de Eigenaar jegens (groepsvennootschappen van) de Aandeelhouders;
- Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. zal per 1 december dan wel direct na de herplaatsing der aandelen benoemd worden tot directeur van de vennootschap. Zij zal de Jaarrekening over 2012 in nauwe samenwerking met Aandeelhouders opstellen.

Alkmaar, 20 december 2012

Uitgegeven voor copie collationnée door mij, mr. Marinus Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar, op heden 26 maart 2013.


(gevoermachtigde)



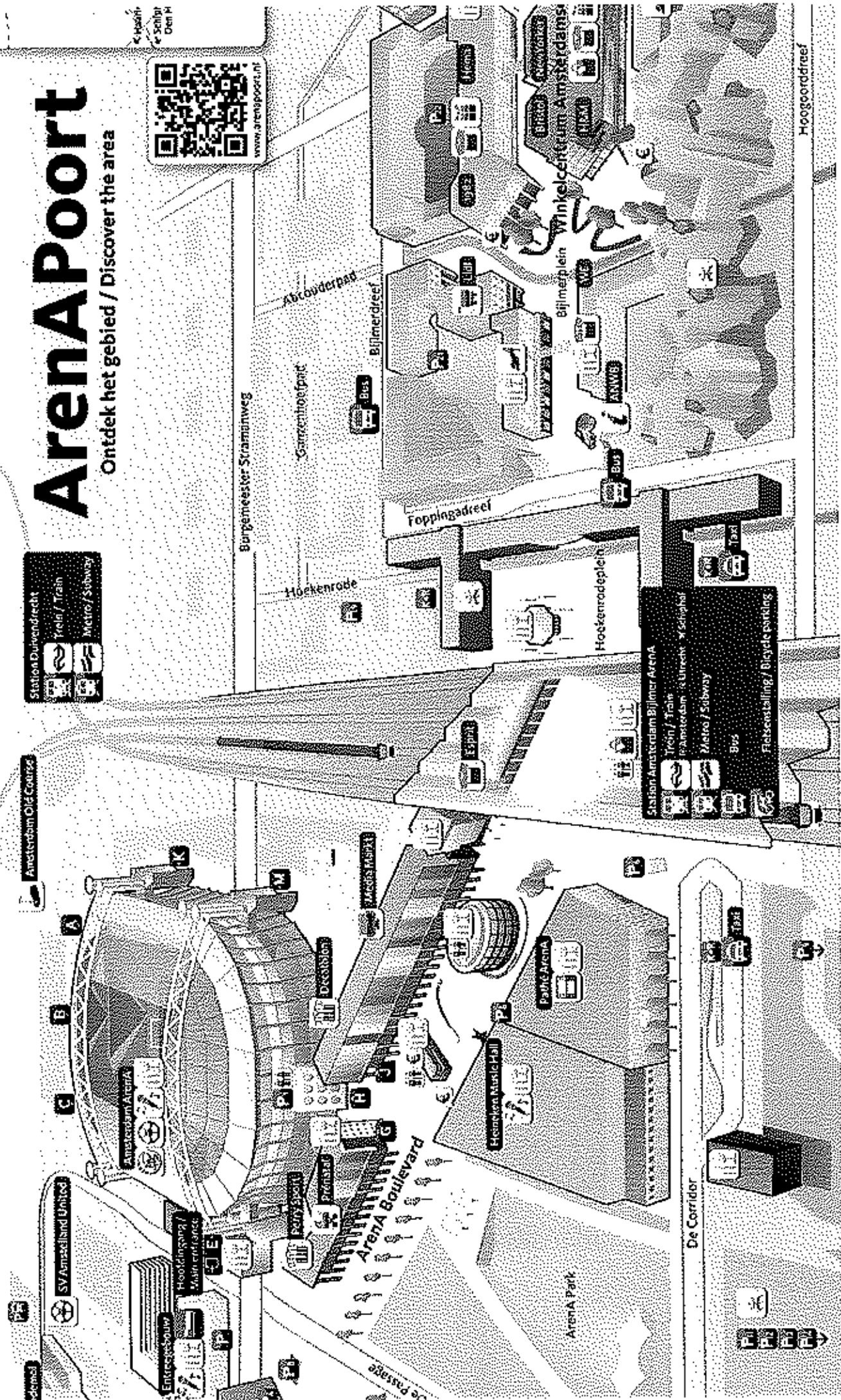


BIJLAGE XIV

Gebiedsoverzicht

ArenApoort

Ontdek het gebied / Discover the area



BIJLAGE XV

Overzicht van certificaathouders die op dit moment hun certificaten aanbieden

Bijlage XV

Overzicht van certificaathouders die op dit moment hun certificaten van aandelen aanbieden

AM Vastgoedontwikkeling BV	houdt thans 60 certificaten en biedt er 30 aan
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV	houdt thans 60 certificaten en biedt er 30 aan
Heeneman & Partners BV	houdt thans 29 certificaten en biedt er 29 aan

AM Vastgoedontwikkeling BV en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV waren de oorspronkelijke aandeelhouders van het fonds (BV) (voor 1 december 2012). De aandeelhouders van Heeneman & Partners BV zijn dezelfde als de directeur van het fonds Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., namelijk F. Heeneman Beheer B.V. en Zeta Beheer B.V..

Adresgegevens:

AM Vastgoedontwikkeling BV	Edisonbaan 14h, 3439 MN Nieuwegein
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV	Ringwade 71, 3439 LM Nieuwegein
Heeneman & Partners BV	Gooimeer 12, 1411 DE Naarden

BIJLAGE XVI

Registratiedocument beheerder

Registratiedocument Heeneman & Partners fondsmanagement BV

I Gegevens betreffende de werkzaamheden van de Beheerder

Heeneman & Partners fondsmanagement BV treedt op als Initiatiefnemer, en/of Beheerder van fondsen die in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. Heeneman & Partners fondsmanagement BV kwalificeert zich hiermee als Beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van de Wft.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV is beheerder van beleggingsinstellingen waarbij het bijeengebrachte vermogen direct of indirect kan worden belegd in onroerend goed, ofwel wordt ingebracht als eigen vermogen (aandelenkapitaal) of vreemd vermogen in vennootschappen, maatschappen of commanditaire vennootschappen waarbij onroerend goed de onderliggende waarde is.

In haar activiteiten als Beheerder van beleggingen in onroerend goed, zullen de activiteiten met name gericht zijn op het administratieve en financiële beheer. Het vastgoedbeheer inclusief het technische beheer worden in beginsel uitbesteed aan derden, doch onder verantwoordelijkheid van Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Thans, per 30 september 2012, voert Heeneman & Partners fondsmanagement BV nog niet het beheer over beleggingsfondsen, maar staat het eerste beleggingsfonds, Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV op het punt van start te gaan in oktober 2012.

II Gegevens betreffende de personen bedoeld in artikel 3

De directie over Heeneman & Partners fondsmanagement BV wordt gevoerd door F. Heeneman Beheer BV (F. Heeneman) en Zelster Adviesdiensten BV (J.A. Emmens). Er is geen raad van commissarissen.

De aandelen van Heeneman & Partners fondsmanagement BV zijn voor 50% eigendom van F. Heeneman Beheer BV (persoonlijke holding van F. Heeneman) en voor 50% eigendom van Zeta Beheer BV (persoonlijke holding van J.A. Emmens).

III Algemene gegevens betreffende de Beheerder

De Vennootschap Heeneman & Partners fondsmanagement BV is opgericht op 2 oktober 2012 en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 56039433. Haar statutaire zetel is gevestigd te Naarden. Het kantoor van de vennootschap is gevestigd aan het Goolmeer 12, 1411 DE te Naarden. Telefoon: 035 – 6941424; fax: 035 – 6943990; website: www.heeneman-partners.nl.