

Prospectus d.d. 31 augustus 2011 (de "**Publicatiedatum**")

Belvédère Academia Leiden University N.V.
(opgericht als naamloze vennootschap in Nederland en geregistreerd als beleggingsinstelling bij de Autoriteit
Financiële Markten)

In verband met de uitgifte van maximaal 15.000 obligaties van
EUR 1.000 per stuk Vastrentende % -Obligatielening
(totaal maximaal EUR 15.000.000)

Een initiatief van Universiteit Leiden

Voor een volledig overzicht van gedefinieerde termen die in dit Prospectus worden gebruikt en een paginaverwijzing, zie de *Definitie-index* achterin dit Prospectus.

Belvédère Academia Leiden University N.V. (de "Emittent") een beleggingsinstelling die onder toezicht staat van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de "AFM"), is opgericht om Obligaties uit te geven en via zijn dochter, Belvédère Academia Exploitatie B.V. (de "Verhuurder") de Gebouwen, te weten het Academiegebouw en de Sterrewacht, van de Universiteit Leiden te kopen. De Emittent is voornemens om in de tweede helft van 2011 maximaal 15.000 obligaties uit te geven van EUR 1.000 per stuk (de "Obligaties"). De Obligaties zullen op naam luiden en zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs. Verhandeling van de Obligaties zal geschieden via de Interne Markt. Transacties kunnen tussen 25 tot 6 Werkdagen voor iedere Rentebetaaldag worden ingelegd, maar zullen slechts op de jaarlijkse Rentebetaaldag worden afgehandeld. De Obligaties worden op de Interne Markt verhandeld tegen de nominale waarde. Er vindt geen koersvorming plaats. Na schriftelijke toestemming van de Emittent is overdracht van de Obligaties buiten de Interne Markt ook op andere dagen mogelijk.

Op de Obligaties wordt een rente vergoed van 3% per jaar over de hoofdsom, deze wordt jaarlijks achteraf betaald. De Obligaties hebben geen vaste vervaldatum en zijn dus eeuwigdurend (ze kunnen oneindig doorlopen). De Emittent heeft echter het recht om de Obligaties op de Rentebetaaldag vallend in 2041 en elke jaarlijkse Rentebetaaldag daarna (elk een "Optionele Terugkoopdatum") geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen. Op de eerste Optionele Terugkoopdatum zal de rente voor de volgende periode worden verhoogd naar 5,2% per jaar (tenzij de Staatsobligatierente op dat moment 5% of hoger is, in welk geval een percentage geldt gelijk aan de Staatsobligatierente vermeerderd met 0,20%). Daarnaast moet de Emittent de Obligaties aflossen in geval de Belvédère Lening geheel of gedeeltelijk wordt afgelost als gevolg van een verkoop of overgang of het tenietgaan van de Gebouwen. De Emittent heeft ook het recht om de Obligaties af te lossen met toestemming van de Trustee of als de Belvédère Lening wordt afgelost als gevolg van de beëindiging van de Huurovereenkomst. De Universiteit Leiden heeft onder meer het recht om elk jaar de Huurovereenkomst te beëindigen en de Gebouwen terug te kopen; de Verhuurder is dan verplicht om de Belvédère Lening af te lossen met de opbrengst van de verkoop van de Gebouwen. Voorts zal de Emittent in dat geval gehouden zijn de Obligaties af te lossen met de opbrengst van de aflossing van de Belvédère Lening.

Beleggingen in de Obligaties kwalificeren als culturele beleggingen als bedoeld in artikel 5.18a Wet inkomstenbelasting 2001. Als gevolg hiervan kan naast de vaste rente op de Obligatielening een extra fiscaal voordeel worden behaald van maximaal 1,2% (voor het eerst in 2012, behoudens een additionele heffingskorting tot en met 2013). Het maximale voordeel geldt voor beleggingen tot € 55.476 per individuele binnenlands belastingplichtige natuurlijk persoon (€ 110.952 voor fiscale partners; bedragen 2011). Het fiscale voordeel is niet van toepassing op rechtspersonen

De Emittent is de Transactiedocumenten aangegaan en heeft de Gebouwen op grond van de Koopovereenkomst I gekocht en geleverd gekregen van de Universiteit Leiden. Direct na de levering heeft de Universiteit Leiden de Gebouwen gehuurd van de Emittent. Op de dag van de koop en verkoop is een Achtergestelde Lening door de Universiteit Leiden verstrekt aan de Emittent om de koopprijs voor te financieren. Daaropvolgend heeft de Emittent de Gebouwen op grond van de Koopovereenkomst II op 31 augustus 2011 verkocht en geleverd aan de Verhuurder. Ter financiering van de koopprijs heeft de Emittent de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder. De rechten en verplichtingen van de Emittent als verhuurder onder de Huurovereenkomst zijn door middel van contractsovername overgegaan op de Verhuurder. De Universiteit Leiden huurt de Gebouwen als gevolg daarvan van de Verhuurder. De Emittent zal de Obligaties uitgeven om de aankoop van de Gebouwen en de Belvédère Lening te financieren en om de voorfinanciering via de Achtergestelde Lening voor zover mogelijk af te lossen.

De huuropbrengsten worden door de Verhuurder aangewend om de rente op de Belvédère Lening aan de Emittent te betalen. De inkomsten van de Emittent bestaan geheel uit de rentebetaling op de Belvédère Lening en dienen als basis voor betaling van de kosten en de rente op de Obligaties; ze zullen in beginsel toereikend zijn om de kosten alsmede de rente op de Obligaties te betalen. Aflossing van de Obligaties zal in beginsel worden gefinancierd uit de opbrengst van de verkoop van de Gebouwen aan de Universiteit Leiden en de daaropvolgende aflossing van de Belvédère Lening door de Verhuurder aan de Emittent met de opbrengsten uit verkoop van de Gebouwen.

Dit document is een prospectus (het "Prospectus") in de zin van de Europese richtlijn 2003/71/EC (zoals gewijzigd) (de "Richtlijn"). Dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM, die de bevoegde instantie in Nederland is voor de Richtlijn en de Wet op het financieel toezicht (de "Wft"), als een prospectus in overeenstemming met de Richtlijn en de Wft.

Arrangeur
Rabobank International

INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTING.....	4
2. RISICOFACTOREN.....	12
3. TRANSACTIE SCHEMA EN UITLEG	23
4. BELANGRIJKE INFORMATIE	26
5. LIJST VAN DE BELANGRIJKSTE PARTIJEN EN EEN OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ASPECTEN VAN DE TRANSACTIE.....	28
6. GELDSTROMEN EN BETALINGEN	46
7. EMITTENT	49
8. VERHUURDER.....	53
9. TRUSTEE.....	55
10. UNIVERSITEIT LEIDEN	56
11. BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN	65
12. BESCHRIJVING VAN DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED	80
13. FISCALE ASPECTEN	83
14. KOOPOVEREENKOMST I EN II EN LEVERINGSAKTE I EN II.....	88
15. HUUROVEREENKOMST.....	92
16. BELVÉDÈRE LENINGSOVEREENKOMST	96
17. ADMINISTRATIEOVEREENKOMST I EN II.....	98
18. OBLIGATIEVOORWAARDEN	100
19. VORM EN VERHANDELING VAN DE OBLIGATIES	110
20. MARKTREGLEMENT	112
21. VERKOOPBEPERKINGEN.....	121
22. AANWENDING OPBRENGSTEN EMISSIE.....	122
23. GEÏNCORPOREERDE DOCUMENTEN	123
24. ALGEMENE INFORMATIE	124
25. INSCHRIJVING	126
BIJLAGE I: INSCHRIJFFORMULIER	127
BIJLAGE II: STATUTEN EMITTENT.....	131
BIJLAGE III: TRUSTOVEREENKOMST (zonder bijlagen).....	143
1. Begripsbepalingen en interpretatie.....	145
2. Benoeming Trustee.....	145
3. Obligaties	145
4. Verplichting tot voldoening jegens de Trustee.....	146
5. Administratie Obligaties; Register van Obligatiehouders	146

6. Uitkeringen.....	146
7. Verzuim en vervroegde opeisbaarheid	148
8. Verplichtingen en verklaringen van de Emittent en verklaring van de Universiteit Leiden	150
9. Trustee.....	151
10. Beëindiging werkzaamheden en vervanging van de Trustee	152
11. Wijziging rechten, autorisaties en afstand van recht	152
12. Vergadering van Obligatiehouders.....	153
13. Geen ontbinding en geen vernietiging.....	155
14. Kennisgevingen	155
15. Slotbepalingen	156
16. Toepasselijk recht en bevoegde rechter	156
BIJLAGE IV: TAXATIERAPPORTEN	157
DEFINITIE-INDEX.....	197
ADRESSEN	200

1. SAMENVATTING

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om in Obligaties te beleggen dient gebaseerd te zijn op de bestudering van dit gehele Prospectus, inclusief alle wijzigingen en aanvullingen daarop en de door middel van verwijzing opgenomen documenten. De verantwoordelijkheid voor de samenvatting berust bij de Emittent, zijnde de persoon die de samenvatting heeft ingediend en de goedkeuring voor dit Prospectus heeft aangevraagd, maar slechts dan indien de samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer zij samen met de andere delen van dit Prospectus wordt gelezen. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van een van de lidstaten van de Europese Unie voor de kosten van de vertaling van dit Prospectus zorg te dragen voordat de vordering kan worden ingesteld.

Gedefinieerde termen die hierin worden gebruikt, maar niet worden gedefinieerd, worden verderop in het Prospectus gedefinieerd. Voor een overzicht van gedefinieerde termen die in dit Prospectus worden gebruikt en een paginaverwijzing, zie de Definitie-index.

Algemene beschrijving

De Emittent is opgericht om Obligaties uit te geven en de Gebouwen van de Universiteit Leiden te kopen en te houden via zijn dochter, de Verhuurder. De Emittent is daartoe de Transactiedocumenten aangegaan (met uitzondering van de Service Level Overeenkomst). De Gebouwen zijn vóór de uitgifte van de Obligaties op grond van de Koopovereenkomst I gekocht van de Universiteit Leiden en geleverd aan de Emittent. Direct na de levering heeft de Universiteit Leiden de Gebouwen gehuurd van de Emittent op grond van de Huurovereenkomst. Er is op de dag van de koop en verkoop een Achtergestelde Lening verstrekt door de Universiteit Leiden aan de Emittent om de koopprijs voor te financieren. Deze lening is verrekend met de koopprijs en de renovatiekosten als gevolg waarvan er geen feitelijke geldstroom heeft plaatsgevonden.

Daaropvolgend heeft de Emittent de Gebouwen verkocht en geleverd aan de Verhuurder op grond van de Koopovereenkomst II. Hiertoe heeft de Emittent de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder. De rechten en verplichtingen van de Emittent als verhuurder uit hoofde van de Huurovereenkomst zijn door middel van contractsoverneming overgegaan op de Verhuurder. Thans huurt de Universiteit Leiden de Gebouwen van de Verhuurder. De Emittent blijft partij bij de Huurovereenkomst om naleving door partijen te kunnen afdwingen.

De Emittent zal na afloop van de inschrijfperiode de Obligaties uitgeven om de aankoop van de Gebouwen te financieren, door de voorfinanciering via de Achtergestelde Lening voor zover mogelijk af te lossen. Dientengevolge wordt de Belvédère Lening indirect gefinancierd door de opbrengst van de Obligaties.

De inkomsten van de Emittent zullen bestaan uit de rentebetalingen op de Belvédère Lening en dienen als basis voor betaling van de kosten van de Emittent en de rente op de Obligaties. De rente op de Belvédère Lening is zo vastgesteld dat deze in beginsel toereikend zou moeten zijn om de rente op de Obligaties te betalen en de andere kosten van de Emittent te voldoen. De huuropbrengsten worden door de Verhuurder aangewend om de rente op de Belvédère Lening aan de Emittent te betalen. De Huurprijs is zo vastgesteld dat deze in beginsel toereikend is om de rente op de Belvédère Lening en andere kosten van de Verhuurder te voldoen. Aflossing van de Obligaties (mocht daartoe worden overgegaan) en de daaraan voorafgaande aflossing van de Belvédère Lening, zal in beginsel worden gefinancierd uit de opbrengst van de verkoop van de Gebouwen aan de Universiteit Leiden (die in een aantal gevallen verplicht is de Gebouwen terug te kopen).

1.1 Belvédère Academia Leiden University N.V.

De Emittent is een op 14 juli 2009 naar Nederlands recht opgerichte naamloze vennootschap en is statutair gevestigd te Leiden. De Emittent is opgericht teneinde obligaties uit te geven en de opbrengsten van deze obligaties aan te wenden om het Academiegebouw en de Sterrewacht (de "**Opstallen**") en de daarbij behorende percelen (de "**Percelen**" en tezamen met de Opstallen de "**Gebouwen**") van de Universiteit Leiden te kopen via zijn dochter, de Verhuurder. Tot op de datum van dit Prospectus heeft de Emittent nog geen obligaties uitgegeven en zijn de activiteiten van de Emittent beperkt gebleven tot activiteiten en voorbereidingen in verband met de uitgifte van de Obligaties, inclusief het aangaan van bepaalde Transactiedocumenten, de voorbereidingen van de uitgifte van de gewone aandelen, het prioriteitsaandeel, de cumulatief preferente aandelen en het verkrijgen van een vergunning als beleggingsinstelling onder de Wft mede ten behoeve van de fiscale behandeling van de Obligaties en de aankoop van de Gebouwen en de daaropvolgende verkoop aan de Verhuurder.

De Universiteit Leiden houdt 12.399 gewone aandelen en 1 prioriteitsaandeel en Libertatis Ergo Holding B.V. houdt 100 gewone aandelen in de Emittent en zij zijn tezamen de enige aandeelhouders van gewone aandelen van de Emittent. De cumulatief preferente aandelen zijn aan alumni van de Universiteit Leiden aangeboden, het aantal cumulatief preferente aandelen dat maximaal mag (op grond van de statuten) en zal worden uitgegeven, bedraagt 2000 met een maximale totale nominale waarde van Euro 20.000. De Emittent is gerechtigd om de cumulatief preferente aandelen na verloop van een jaar na de uitgifte en op elk moment daarna terug te kopen tegen de nominale waarde (met eventueel opgelopen maar niet betaald dividend). Het prioriteitsaandeel geeft recht om bepaalde voorstellen te doen, besluiten goed te keuren en geeft bepaalde andere bevoegdheden zoals beschreven in de statuten. De directie van de Emittent bestaat uit drie leden. De directieleden zijn F. Dekker, J.E van der Boon en W.F.C. Cramer.

1.2 Belvédère Academia Exploitatie B.V.

De Verhuurder is een op 25 januari 2011 naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap en is statutair gevestigd te Leiden. De Verhuurder is opgericht teneinde de Gebouwen van de Emittent te kopen en de exploitatie van de Gebouwen te verrichten. De directie van de Verhuurder bestaat uit dezelfde drie leden als de directie van de Emittent. De directieleden zijn F. Dekker, J.E van der Boon en W.F.C. Cramer.

1.3 Obligaties

De Emittent zal maximaal 15.000 Obligaties uitgeven van EUR 1.000 per stuk. Indien alle 15.000 Obligaties geplaatst zullen worden bij beleggers bedraagt de nominale Obligatielening EUR 15 miljoen. De Emittent heeft het recht om nieuwe obligaties uit te geven in de in Obligatievoorwaarde 15 genoemde omstandigheden.

Rente

De Obligaties kennen een vaste rente van 3% per jaar. De rente zal eenmaal per jaar worden uitgekeerd op de Rentebetaaldag van het betreffende jaar. De eerste rentebetaling zal plaatsvinden op de Rentebetaaldag vallend in 2012. De Obligatielening wordt uitgegeven op 3 oktober 2011 (of een nader vast te stellen datum). Op de eerste Optionele Terugkoopdatum (de Rentebetaaldag vallend in 2041) zal de rente opnieuw worden vastgesteld en zal 5,2% per jaar bedragen, tenzij de Staatsobligatierente 5% of hoger is. In dat geval geldt een percentage gelijk aan de Staatsobligatierente vermeerderd met 0.20%.

Vorm

De Obligaties luiden op naam en zijn beperkt overdraagbaar. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt in de vorm van een Obligatiecertificaat.

Verhandeling

De Obligaties zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs. Er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. De Obligaties zullen beperkt kunnen worden verhandeld op de Interne Markt. Het doel van de Interne Markt is enkel om de beschikbare vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Transacties kunnen tussen 25 tot 6 Werkdagen voor iedere Rentebetaaldag worden ingelegd, maar zullen slechts op de Rentebetaaldag worden afgehandeld.

De Obligaties worden op de Interne Markt verhandeld tegen de nominale waarde (zonder opgelopen rente, deze wordt op de Rentebetaaldag afgedragen aan de verkoper van de Obligaties). Er vindt geen koersvorming plaats. Als de vraag het aanbod overstijgt of andersom, zullen niet alle ingelegde transacties worden afgewikkeld en zullen de ingelegde transacties in volgorde van ontvangst worden afgewikkeld.

Betaling

De rente op en de hoofdsom van de Obligaties zal de Emittent via de Betaalagent aan de Obligatiehouders (terug)betalen.

Inschrijving

De Obligatie is primair bedoeld voor particuliere beleggers die alumni zijn van de Universiteit Leiden, maar ook andere particulieren en rechtspersonen (zie evenwel de paragraaf 1.6 *Fiscale behandeling* hieronder) kunnen inschrijven. Een potentiële belegger kan inschrijven op één of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier dat als Bijlage I bij dit Prospectus is gevoegd. De inschrijfperiode loopt van 5 september 2011 tot en met in beginsel 30 september 2011 om 17.00 uur.

De Emittent behoudt zich het recht voor (i) de inschrijfperiode te verkorten of te verlengen, indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, (ii) het aantal uit te geven Obligaties te verhogen of te verlagen voor het einde van de inschrijfperiode en (iii) de Obligatielening niet tot stand te doen komen indien zich belangrijke redenen voordoen.

Iedere wijziging van de inschrijfperiode of verhoging of verlaging van het aantal uit te geven Obligaties en het totaalbedrag van de uitgifte zal worden bekendgemaakt op de website www.belvedere-academia.nl.

1.4 Aflossing van de Obligaties, beëindiging van de transactie en terugkoop*Aflossing Obligaties*

De Obligaties hebben geen vaste vervaldatum en zijn dus eeuwigdurend (ze kunnen oneindig doorlopen). De Emittent is niet verplicht om tot aflossing van de Obligaties over te gaan, tenzij de Verhuurder de Belvédère Lening (geheel of gedeeltelijk) aflost als gevolg van ontvangst van betalingen uit hoofde van verkoop of overgang van de Gebouwen; de Verhuurder is dan verplicht de Belvédère Lening af te lossen en de Emittent is dan *verplicht* het bedrag aan te wenden om de Obligaties (deels (pro rata)) af te lossen. Beëindiging van de Huurovereenkomst leidt in veel gevallen tot een verplichte terugkoop van de Gebouwen en daardoor ook tot een verplichte aflossing van de Belvédère Lening en derhalve van de Obligaties. In een aantal gevallen kan de Huurovereenkomst worden beëindigd zonder dat de Gebouwen moeten worden terugverkocht. De Emittent heeft zich in de Trustovereenkomst evenwel verplicht zich in te spannen om de Obligaties af te lossen als de Huurovereenkomst tussen de Universiteit Leiden en de Verhuurder is beëindigd en de

Verhuurder de Belvédère Lening heeft afgelost. De Verhuurder heeft zich in de Trustovereenkomst verplicht zich in te spannen de Belvédère Lening af te lossen als de Huurovereenkomst is beëindigd.

De Emittent heeft op basis van de Obligatievoorwaarden het *recht* om de Obligaties op iedere Optionele Terugkoopdatum geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen. Daarnaast heeft de Emittent het *recht* de Obligaties af te lossen als de Trustee daarmee instemt en als de Huurovereenkomst wordt beëindigd (zie hieronder). De Emittent mag slechts in de in deze paragraaf beschreven gevallen de Obligaties aflossen.

Terugverkoop

Als de Huurovereenkomst eindigt, dan heeft de Verhuurder onder de Koopovereenkomst II, evenals onder de Huurovereenkomst, het recht om de Gebouwen aan de Universiteit Leiden te verkopen voor de Terugkoopprijs (die gelijk is aan de uitstaande hoofdsom van de Belvédère Lening vermeerderd met redelijke kosten gemaakt in samenhang met de aflossing van de Obligaties, de Belvédère Lening en beëindiging van de Transactie en een bedrag van EUR 520.000).

Beëindiging Huurovereenkomst, terugverkoop en aflossing van Obligaties

Als de Huurovereenkomst wordt beëindigd, dan heeft de Verhuurder het recht om de Belvédère Lening af te lossen en heeft de Emittent, zoals hiervoor opgemerkt, het recht om de Obligaties af te lossen (behoudens als de Gebouwen worden terugverkocht, dan is aflossing verplicht (zie boven)).

De Universiteit Leiden heeft *ieder jaar* het recht op de Rentebetaaldag de Huurovereenkomst te beëindigen mits de Gebouwen worden teruggekocht.

In geval de Gebouwen geheel of voor een substantieel deel tenietgegaan zijn, dan wel indien het genot dat de Universiteit Leiden mocht verwachten anderszins geheel of deels onmogelijk is geworden, heeft de Universiteit Leiden de keuze ofwel om de Gebouwen te herstellen ofwel om over te gaan tot beëindiging van de Huurovereenkomst en terugkoop van de Gebouwen.

Bij beëindiging van de Huurovereenkomst op grond van één van de drie hierboven genoemde gevallen op verzoek van de Universiteit Leiden heeft de Verhuurder de plicht de Gebouwen terug te verkopen aan de Universiteit Leiden tegen de Terugkoopprijs.

De Huurovereenkomst kan ook in een limitatief aantal andere gevallen worden beëindigd, bijvoorbeeld als de Universiteit Leiden niet aan haar verplichtingen voldoet. De Verhuurder heeft in het laatste genoemde geval het recht de Gebouwen terug te verkopen aan de Universiteit Leiden.

De opbrengsten van de verkoop van de Gebouwen zal de Verhuurder gebruiken om de Belvédère Lening af te lossen. De Emittent op haar beurt zal met de opbrengst van de aflossing van de Belvédère Lening de hoofdsom op de Obligaties aflossen en eventueel (gedeeltelijk) de Achtergestelde Lening aflossen.

1.5 Aanwending van de opbrengsten en Achtergestelde Lening

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van maximaal EUR 15 miljoen zal de Emittent aanwenden voor de aankoop van Gebouwen van de Universiteit Leiden, op de volgende manier:

De Emittent heeft de Gebouwen op 18 december 2009 van de Universiteit Leiden gekocht. Ter financiering van de koopprijs en de renovatiekosten heeft de Universiteit Leiden op grond van de Achtergestelde Leningsovereenkomst een Achtergestelde Lening verstrekt aan de Emittent ter grootte van EUR 29.501.300. De Achtergestelde Lening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt per 31 augustus 2011 EUR 28.537.086. Na de uitgifte van de Obligaties wordt de Achtergestelde Lening (gedeeltelijk) afgelost met de opbrengst van de emissie.

De Emittent heeft de Gebouwen op 31 augustus 2011 verkocht aan de Verhuurder. De Emittent heeft de Verhuurder ter financiering van de koopprijs op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst de Belvédère Lening verstrekt ter grootte van EUR 28.537.086.

1.6 Fiscale behandeling

De beleggingen in de Obligaties kwalificeren als culturele beleggingen als bedoeld in artikel 5.18a Wet inkomstenbelasting 2001. Als gevolg hiervan kan naast de vaste rente op de Obligatielening een extra fiscaal voordeel worden behaald van maximaal 1,2% (voor het eerst in 2012, behoudens een additionele heffingskorting tot en met 2013). Het maximale voordeel geldt voor beleggingen tot € 55.476 per individuele binnenlands belastingplichtige natuurlijk persoon (€ 110.952 voor fiscale partner; bedragen 2011). Of dit fiscale voordeel van toepassing is, zal afhangen van de individuele omstandigheden waarin de Obligatiehouder zich bevindt. Het fiscale voordeel is niet van toepassing op rechtspersonen. Potentiële beleggers dienen zich een eigen oordeel te vormen en advies in te winnen bij een professionele belastingadviseur.

1.7 Trustee

De Trustee is aangesteld door de Emittent om ten behoeve van de Obligatiehouders op treden. De Trustee is, met uitsluiting van Obligatiehouders, gerechtigd om de Obligaties opeisbaar te verklaren en kan zonder instemming van de Obligatiehouders wijzigingen in de Transactiedocumenten (inclusief de Obligatievoorwaarden) goedkeuren, mits de wijziging voor hen geen wezenlijke nadelige gevolgen heeft. Daarnaast is de Trustee als Toezichthouder op de Interne Markt aangesteld.

1.8 Beperking verhaal op de Emittent

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Emittent vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Emittent en de Verhuurder niet langer beschikken over onroerende zaken, gelden op de Depositorekening Emittent en/of hun Betaalrekeningen, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten (met uitzondering van de Belvédère Lening) hebben of verwachten te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog enige gelden zullen verkrijgen in de toekomst.

1.9 Koopovereenkomsten

De Emittent en de Universiteit Leiden hebben op 18 december 2009 de Koopovereenkomst I gesloten op grond waarvan de Universiteit Leiden zich heeft verplicht de Gebouwen voor een bedrag van EUR 29.501.300, waarin begrepen de Renovatiekosten, te verkopen en de Emittent zich heeft verplicht om de Gebouwen te kopen. De Gebouwen zijn op diezelfde dag geleverd op grond van een Leveringsakte ten overstaan van de Notaris.

Daaropvolgend hebben de Emittent, de Verhuurder en de Universiteit Leiden op 31 augustus 2011 de Koopovereenkomst II gesloten, op grond waarvan de Emittent zich heeft verplicht

de Gebouwen voor een bedrag van EUR 28.537.086 te verkopen en de Verhuurder zich heeft verplicht om de Gebouwen te kopen. De Universiteit Leiden heeft alle garanties en verklaringen ten aanzien van de Gebouwen herhaald jegens de Verhuurder, behoudens wijzigingen gelegen in de tijd tussen de verkoop aan de Emittent en de verkoop aan de Verhuurder. De Gebouwen zijn op diezelfde dag geleverd op grond van een Leveringsakte II ten overstaan van de Notaris.

Terugverkoop

De Verhuurder heeft, zoals hiervoor opgemerkt, op grond van de Koopovereenkomst II het recht om de Gebouwen te verkopen aan de Universiteit Leiden als de Huurovereenkomst wordt beëindigd. De Universiteit Leiden heeft het recht om de Gebouwen te kopen op elke verlengingsdatum van de Huurovereenkomst en het recht onder de Koopovereenkomst II om de Gebouwen per de Rentebetaaldag in 2012 en per elke daaropvolgende Rentebetaaldag terug te kopen en geleverd te krijgen van de Verhuurder.

1.10 Huurovereenkomst en overige overeenkomsten

De Emittent en de Universiteit Leiden zijn op 18 december 2009 een Huurovereenkomst aangegaan, op grond waarvan de Gebouwen door de Emittent zijn verhuurd aan de Universiteit Leiden. De rechten en verplichtingen van de Emittent als verhuurder onder de Huurovereenkomst zijn vervolgens op 31 augustus 2011 door middel van contractsovername overgegaan op de Verhuurder. De Emittent blijft partij bij de Huurovereenkomst om naleving door partijen te kunnen afdwingen.

De Universiteit Leiden huurt de Gebouwen van de Verhuurder voor de Huurprijs op basis van een Huurovereenkomst voor bepaalde tijd ingaande op 18 december 2009 tot en met 31 december 2040 en met een automatische verlenging voor periodes van 1 jaar. Aan het einde van ieder huurjaar kan de Universiteit Leiden de Gebouwen terugkopen en aan het einde van ieder huurjaar per 2040 kan de Verhuurder de Gebouwen verkopen aan de Universiteit Leiden en daarmee de Huurovereenkomst beëindigen. De huur bestaat uit een vast deel en een variabel deel. Het vaste deel van de huur zal bij de aanvang van een huurtermijn jaarlijks worden vastgesteld en is gelijk aan de door de Verhuurder voor die termijn verschuldigde Vaste Rente op de Belvédère Lening (dus zonder daarbij de Variabele Rente mee te nemen) vermeerderd met EUR 50.000. Het variabele deel van de Huurprijs wordt (bij wijze van voorschotbedrag) vooraf vastgesteld en betaald en na afloop van ieder huurjaar over het voorgaande huurjaar berekend, waarbij een huurafrekening plaatsvindt op basis van de werkelijke Variabele Huurkosten enerzijds en het betaalde voorschotbedrag anderzijds. De Universiteit Leiden zal in dat geval het te weinig betaalde bijbetalen of de Verhuurder zal het teveel betaalde restitueren. De Huurprijs is jaarlijks achteraf verschuldigd op de Renteberekeningsdag.

De Verhuurder mag een deel van de Gebouwen, de Musea, blijven gebruiken voor het houden van Exposities. Daarnaast heeft de Verhuurder het recht om de Hortus Botanicus te exploiteren. De Universiteit Leiden is ten behoeve van de Verhuurder verplicht om de Exploitatie en Exposities, in het bijzonder de kaartverkoop van de Musea, te faciliteren door het ter beschikking stellen van personeel. De Universiteit Leiden is daarnaast verplicht een deel van haar collectie van tijd tot tijd ter beschikking te stellen voor de Exposities. De opbrengsten van de Exploitatie en de Exposities komen volledig ten goede aan de Verhuurder.

De Universiteit Leiden huurt de Gebouwen op grond van 'Absolute Triple-net' voorwaarden. Dit betekent dat alle kosten voor onderhoud en instandhouding, verzekering, schoonmaak en belastingen en aansprakelijkheden en alle overige aan de Gebouwen gerelateerde kosten voor rekening van de Universiteit Leiden zullen zijn. Daarnaast is de Universiteit Leiden

jegens de Verhuurder verantwoordelijk voor een volledige en correcte renovatie van de Sterrewacht zoals afgesproken in de Huurovereenkomst.

Zie voor de gronden voor beëindiging van de Huurovereenkomst hierboven *1.4 Aflossing van de Obligaties, beëindiging van de transactie en terugkoop*.

1.11 Belvédère Lening

De Emittent, de Verhuurder en de Trustee zijn de Belvédère Leningsovereenkomst aangaan op grond waarvan de Emittent de Belvédère Lening heeft verstrekt ter grootte van EUR 28.537.086 op de datum van verkoop van de Gebouwen door de Emittent aan de Verhuurder. De Belvédère Lening is met de koopprijs verrekend. De Belvédère Lening bestaat uit de Belvédère Rentedragende Lening ter grootte van EUR 20.073.086 en de Belvédère Renteloze Lening ter grootte van EUR 8.464.000. Er is na de datum van verkoop een bedrag van € 500.000 op de Belvédère Rentedragende Lening afgelost.

De Belvédère Lening wordt voor onbepaalde tijd verstrekt. De Belvédère Rentedragende Lening zal een rente dragen van 3% per jaar (of als de rente op de Obligaties wordt verhoogd, een rente gelijk aan de rente op de Obligaties) ("de **Vaste Rente**") plus de Variabele Rente (de "**Variabele Rente**"). De Variabele Rente zal aan het einde van elke renteperiode worden vastgesteld en is gelijk aan de Additionele Kosten van de Emittent gedeeld door de uitstaande hoofdsom van de Belvédère Rentedragende Lening. De Belvédère Renteloze Lening is in beginsel renteloos en zal geen rente dragen.

Elke terugbetaling van de Belvédère Lening die op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst is toegestaan geschiedt eerst op de Belvédère Rentedragende Lening en vervolgens, als de Belvédère Rentedragende Lening volledig is afgelost, op de Belvédère Renteloze Lening.

De Verhuurder is verplicht om de Belvédère Lening (geheel of gedeeltelijk) af te lossen als (indien hij daartoe voldoende middelen beschikbaar heeft) indien de Gebouwen zijn verkocht. De Verhuurder heeft zich verplicht om zich in te spannen om de Belvédère Lening af te lossen bij beëindiging van de Huurovereenkomst en is dan tot aflossing gerechtigd. Voorts is de Verhuurder gerechtigd om de Belvédère Lening af te lossen met instemming van de Trustee, op elke Optionele Terugkoopdatum en bij beëindiging van de Huurovereenkomst.

1.12 Betaling van rente en kosten

De Verhuurder wendt zijn inkomsten, inclusief de huuropbrengsten, de opbrengsten uit hoofde van de Exploitatie en Exposities en renteontvangsten op een eventueel deposito aan om (a) zijn kosten te betalen en daarna (b) de verschuldigde rente op de Belvédère Lening aan de Emittent te betalen en daarna (c) de hoofdsom op de Belvédère Lening (voor zover opeisbaar) te betalen en daarna (d) het deel van het voorschotbedrag dat uitgaat boven de werkelijke Variabele Huurkosten in overeenstemming met de Huurovereenkomst terug te betalen en daarna (e) uitkeringen te doen aan de Universiteit Leiden op grond van de FFI-overeenkomst; en daarna (f) dividenden op de aandelen uit te keren. De Variabele Huurkosten zijn in beginsel gelijk zijn aan de kosten onder (a) en zullen voornamelijk bestaan uit de kosten voor het management, de administratiekosten en kosten van derden, zoals management vergoedingen, fees voor vergunningen, de accountant en andere adviseurs en de Additionele Kosten.

De Emittent gebruikt zijn inkomsten, inclusief de inkomsten uit hoofde van de rente onder de Belvédère Lening tezamen met de renteontvangsten op het eventuele deposito om: (i)

zijn kosten te betalen en daarna (ii) de jaarlijkse couponbetalingen op de Obligaties te verrichten en daarna (iii) de dividenden op de cumulatief preferente aandelen te betalen en vervolgens (iv) de jaarlijkse betalingen op de Achtergestelde Lening te betalen.

De kosten van de Emittent genoemd onder (i) hiervoor zullen voornamelijk bestaan uit de kosten voor het management, de Betaalagent, de Trustee en de administratiekosten en kosten van derden, zoals management vergoedingen, fees voor vergunningen, de accountant en andere adviseurs. Betalingen van dividenden op de gewone aandelen en het prioriteitsaandeel zal geschieden uit de overgebleven gelden.

1.13 Rente- en hoofdsombetaling afhankelijk van betaling door Universiteit Leiden

De rentebetalingen onder de Obligaties zijn afhankelijk van de betaling van de rente op de Belvédère Lening en derhalve van de betaling van de Huurprijs door de Universiteit Leiden onder de Huurovereenkomst.

De aflossing van de Obligaties zal afhangen van de verkoopopbrengst van de Gebouwen, die de Verhuurder verplicht is aan te wenden om de Belvédère Lening af te lossen. Zoals hierboven is aangegeven, heeft de Universiteit Leiden zich verplicht om in het geval van beëindiging van de Huurovereenkomst, de Gebouwen voor een bedrag gelijk aan de Terugkoopprijs (die mede de uitstaande hoofdsom op de Belvédère Lening omvat) te kopen. Mocht de Universiteit Leiden niet voldoen aan deze verplichting, dan zal de Verhuurder de Gebouwen aan een ander verhuren of verkopen en is de markthuur en de vrije verkoopwaarde relevant. De marktwaarde van de Gebouwen is, na afronding van de geplande renovatie en verbouwing, getaxeerd op EUR 20.073.000, maar er is geen enkele garantie dat een dergelijke opbrengst te realiseren valt gelet op de incurantheid van de Gebouwen en de opbrengst zal ook afhankelijk zijn van de op dat moment geldende omstandigheden op de Leidse vastgoedmarkt.

1.14 Risico's

Aan het deelnemen in Obligaties zijn risico's verbonden. De risico's zijn er met name in gelegen dat de Emittent niet aan zijn verplichtingen voldoet of kan voldoen doordat de Universiteit Leiden haar verplichtingen onder de Transactiedocumenten niet nakomt, in het bijzonder de verplichtingen tot betaling van de Huurprijs en haar terugkoopplicht, waardoor de Verhuurder niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen. De risico's liggen daardoor met name op het gebied van de vermogenspositie van de Universiteit Leiden. Als de Universiteit Leiden niet aan haar verplichtingen voldoet zijn de (waarde van de) Gebouwen en de daaraan verbonden risico's relevant en het risico dat er geen koper kan worden gevonden voor de Gebouwen. Verder is er het risico dat de Obligaties nooit worden afgelost en niet kunnen worden verkocht en dat de andere Betrokken Partijen niet aan hun verplichtingen onder de Transactiedocumenten voldoen. Andere risico's liggen op het gebied van rente, belasting, operationele risico's en politiek/regelgeving en kunnen het rendement op de Obligaties beïnvloeden. Voor een nadere beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 2 ("*Risicofactoren*"). Daarnaast is er een risico dat de fiscale behandeling van de Obligaties wijzigt op een voor de Obligatiehouder nadelige wijze.

De waarde van een belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

2. RISICOFACTOREN

Potentiële beleggers dienen het gehele Prospectus te lezen. De Emittent is van mening dat de hieronder beschreven factoren de belangrijkste risico's vormen die zijn verbonden aan het beleggen in Obligaties, maar dat een eventueel onvermogen van de Emittent om rente, hoofdsom of andere bedragen op of in verband met Obligaties te betalen ook andere oorzaken kan hebben. De hieronder beschreven risico's zijn niet de enige risico's waarmee de Emittent te maken krijgt. Aanvullende risico's en onzekerheden die op dit moment nog niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent op dit moment meent dat deze onbelangrijk zijn, kunnen eveneens een belangrijk effect hebben op de Emittent en de waarde van de Obligaties. Potentiële beleggers dienen ook de informatie te lezen die elders in dit Prospectus staat vermeld en hun eigen mening te vormen en zonodig zich te laten adviseren door een onafhankelijke financiële adviseur voordat zij een beleggingsbeslissing nemen.

2.1 Risico's ten aanzien van de Emittent en zijn vermogen om opbrengsten te generen en afhankelijkheid van derden

De Emittent is voor de betaling van rente en hoofdsom aan de Obligatiehouders afhankelijk van betalingen door de Verhuurder en daarmee, indirect, van de te ontvangen huur en de Terugkoopprijs van de Universiteit Leiden

De Emittent verricht geen andere activiteiten dan de uitgifte van Obligaties en het aanwenden van de opbrengsten van deze Obligaties voor de aflossing van de Achtergestelde Lening verstrekt voor de aankoop van de Gebouwen en het verstrekken van de Belvédère Lening. De Emittent, de Verhuurder en de Universiteit Leiden zijn de Huurovereenkomst aangegaan en een verkoopoptie ten gunste van de Verhuurder voor de Gebouwen. De Emittent is voor de betaling van rente en hoofdsom aan de Obligatiehouders afhankelijk van de te ontvangen rente en aflossing op de Belvédère Lening. De Emittent realiseert zelf geen andere inkomsten en is dus geheel afhankelijk van de Verhuurder voor zijn inkomsten. De Verhuurder voldoet de rente en aflossing op de Belvédère Lening uit de inkomsten uit de ontvangen huur van de Universiteit Leiden en de Terugkoopprijs van de Gebouwen van de Universiteit Leiden (naast de museale kaartverkoop). Indien de Universiteit Leiden niet aan haar betalingsverplichtingen of andere verplichtingen jegens de Verhuurder kan voldoen, zal de Verhuurder waarschijnlijk niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Emittent kunnen voldoen, hetgeen tot gevolg heeft dat de Emittent op zijn beurt waarschijnlijk niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen. Zie verder *Geldstromingen en Betalingen*.

Afhankelijkheid van de Verhuurder

De Emittent is voor zijn inkomsten, zoals hierboven omschreven, geheel afhankelijk van betalingen door de Verhuurder op de Belvédère Lening; de Emittent realiseert zelf geen andere inkomsten.

De rente op de Belvédère Lening is ten minste gelijk aan de kosten voor de Obligatielening en de Achtergestelde Lening en de variabele kosten. Het is daarom aannemelijk dat de Emittent voor de betaling van rente op de Obligaties niet afhankelijk is van andere inkomsten dan de rente op de Belvédère Lening. Ook voor de terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties (en de Achtergestelde Lening) is de Emittent niet afhankelijk van andere inkomsten dan uit hoofde van de aflossing van de Belvédère Lening, aangezien

de Belvédère Lening tenminste gelijk is aan de gehele Obligatielening (en de Achtergestelde Lening) en daaronder ook de bijkomende kosten verschuldigd zijn.

Als de Verhuurder echter niet aan zijn verplichtingen voldoet onder de Transactiedocumenten en/of de Belvédère Lening, dan zal Emittent niet aan zijn verplichtingen onder de Achtergestelde Lening kunnen voldoen en waarschijnlijk niet aan zijn verplichtingen onder de Obligatielening kunnen voldoen. Bovendien worden kosten van derden (zoals management vergoedingen, fees voor vergunningen, de accountant en andere adviseurs) eerder betaald dan rente en hoofdsom op de Obligatielening. Mochten de inkomsten van de Verhuurder te laag zijn, dan zal de Verhuurder niet aan zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten en/of de Belvédère Lening kunnen voldoen. Onderstaande overwegingen ten aanzien van de inkomsten van de Verhuurder en de mogelijke terugval daarvan, zijn daarom direct van belang voor de Emittent. Een terugval van inkomsten van de Verhuurder zal mogelijk altijd leiden tot een zelfde of vergelijkbare terugval aan inkomsten van de Emittent.

Een dalende kaartverkoop kan gevolgen hebben voor de betaling van de rente en/of hoofdsom

De Huurprijs voor de Gebouwen bestaat uit een vast en een variabel deel. Aangezien het vaste deel tenminste gelijk is aan de vaste rente voor de Belvédère Lening en de variabele huurprijs de overige kosten van de Verhuurder zou moeten dekken (en bovendien achteraf zal worden vastgesteld), is aannemelijk dat de Verhuurder voor betalingen van de vaste en variabele rente op de Belvédère Lening niet afhankelijk is van andere inkomsten dan die onder de Huurovereenkomst.

Voor de betaling van de hoofdsom op de Belvédère Lening is de Verhuurder in beginsel niet afhankelijk van andere inkomsten dan de opbrengst uit de verkoop van de Gebouwen, aangezien de Terugkoopprijs tenminste gelijk is gesteld aan de gehele Belvédère Lening plus bijkomende kosten.

Als de Huurprijs of de Terugkoopprijs voor de Verhuurder onvoldoende zijn om de rente en hoofdsom op de Belvédère Lening te betalen, dan zijn andere inkomsten van de Verhuurder van belang. De Verhuurder verkrijgt inkomsten uit de kaartverkoop voor de Musea. Als de inkomsten uit de kaartverkoop verminderen, dan zou dit tot gevolg kunnen hebben dat de Verhuurder niet aan zijn verplichtingen onder de Belvédère Lening kan voldoen en daardoor dat de Emittent niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Afhankelijkheid van derden

De Emittent en de Verhuurder zijn er van afhankelijk of andere derden, zoals de Betaalagent, de Administrateur, de Trustee, hun verplichtingen onder de Transactiedocumenten nakomen. Er is evenwel geen garantie dat deze partijen aan hun verplichtingen voldoen en zullen blijven voldoen. Mocht een van deze partijen zijn verplichtingen niet nakomen, dan kan dit ertoe leiden dat de Emittent niet aan zijn verplichtingen onder de Obligaties kan voldoen.

Tegenstrijdige belangen

De gewone aandelen en het prioriteitsaandeel van de Emittent worden (direct of indirect) geheel gehouden door de Universiteit Leiden. De belangen van de Universiteit Leiden kunnen tegenstrijdig zijn aan de belangen van de Obligatiehouders. De Emittent mag

slechts in overeenstemming met de Transactiedocumenten handelen. De Universiteit heeft in de Huurovereenkomst afgesproken dat zij haar bevoegdheden als aandeelhouder van de Emittent en/of werkgever van een Bestuurder van de Emittent niet zal gebruiken op een wijze die ertoe zou kunnen leiden dat (i) de Emittent niet overeenkomstig de Transactiedocumenten zou handelen, of (ii) de belangen van de Obligatiehouders worden geschaad of mogelijk zullen worden geschaad, tenzij de Trustee daarmee instemt. Er is geen garantie dat de Universiteit Leiden altijd dienovereenkomstig zal handelen. De Universiteit Leiden heeft een zekere beleidsvrijheid. Het valt dan ook niet uit te sluiten dat de Universiteit Leiden haar invloed als aandeelhouder van de Emittent ten nadele van de Obligatiehouders zal aanwenden.

Twee Bestuurders van de Emittent en de Verhuurder zijn in dienst van de Universiteit Leiden, zodat het mogelijk is dat hun belang in hun functie als bestuurder van de Emittent of de Verhuurder, tegenstrijdig is met hun belang in de functie van werknemer van de Universiteit Leiden. Het valt niet uit te sluiten dat de bestuurder een beslissing neemt die gunstig is voor de Universiteit Leiden maar niet voor de Obligatiehouders. In elk van de Management Overeenkomsten heeft elke bestuurder zich verplicht in het geval van tegenstrijdig belang de Trustee te raadplegen, maar er is geen garantie dat dit altijd gebeurt.

De Emittent mag nieuwe obligaties uitgeven

De Emittent is op de datum van dit Prospectus niet voornemens om naast de Achtergestelde Lening die de Universiteit Leiden aan hem heeft verstrekt en de maximaal EUR 15 miljoen die hij op grond van de Obligatielening zal lenen, aanvullend vreemd vermogen aan te trekken. De Emittent heeft evenwel het recht om nieuwe obligaties uit te geven als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Een voorwaarde is dat de waarde van de Gebouwen (inclusief met de nieuwe obligatielening aan te schaffen gebouwen) gelijk aan of hoger is dan de totale uitstaande Obligatielening en de nieuw uit te geven obligatielening en de huur en koopovereenkomst van de nieuwe gebouwen niet wezenlijk afwijkt van de bestaande overeenkomsten. Een andere voorwaarde is dat de Trustee en de Universiteit Leiden instemmen met de uitgifte van nieuwe obligaties.

Als gelden worden aangetrokken in de vorm van obligaties of ander aanvullend vreemd vermogen dan leidt dit tot een stijging van de schuldverplichtingen van de Emittent, terwijl er mogelijk geen nieuwe gebouwen zullen worden overgedragen en dus de totale waarde van de Gebouwen niet wordt verhoogd mits de taxatiewaarde toereikend is. Toenemende schuldverplichtingen en het toegenomen risico van een te lage verkoopopbrengst zouden de mogelijkheid voor de Emittent om rente en/of hoofdsom te betalen aan de Obligatiehouders negatief kunnen beïnvloeden.

2.2 Risico's ten aanzien van de Universiteit Leiden

De Universiteit Leiden is voor het overgrote deel van haar financiering afhankelijk van de overheid rechtstreeks of indirect via de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO). Op basis van artikel 1:9 van de Wet op het hoger onderwijs en onderzoek, maakt de Universiteit Leiden aanspraak op bekostiging door de Staat der Nederlanden van het wetenschappelijke onderzoek en onderwijs voor zover, onder meer, aan de aan die instellingen verbonden opleidingen accreditatie is verleend. Om deze reden is de overheid gehouden de Universiteit Leiden tot op zekere hoogte te financieren. Er is evenwel geen enkele garantie dat de overheid in de toekomst een zelfde of vergelijkbare bijdrage aan de financiering van de Universiteit Leiden zal leveren. De bijdrage van de overheid zal naast het risico van beleidswijzigingen, afhankelijk zijn van verschillende factoren. Een belangrijke factor zal het aantal studenten zijn dat onderwijs volgt aan de

Universiteit Leiden. Als het aantal studenten (in korte tijd) (aanzienlijk) daalt, zal de Universiteit Leiden (in korte tijd) een (aanzienlijk) deel van haar inkomsten kwijtraken, terwijl zij haar kosten (in korte tijd) veel minder eenvoudig (aanzienlijk) kan verminderen. Andere factoren kunnen gelegen zijn in een vermindering van de prestaties van de Universiteit Leiden op het gebied van onderwijs en onderzoek.

De Universiteit Leiden is voor een steeds groter deel van haar financiering afhankelijk van andere bronnen dan de overheid. Er is geen enkele garantie dat de inkomsten uit andere bronnen in de toekomst op een vergelijkbaar of hoger niveau zal liggen. Dit zal afhangen van vele verschillende factoren, zoals de stand van de economie en de kwaliteit en aanbod van het onderwijs en onderzoek.

Het is aannemelijk dat de stabiliteit (van de inkomsten) van de Universiteit Leiden, omgekeerd evenredig is aan de afhankelijkheid van financiering door andere partijen dan de overheid. De Verhuurder heeft op basis van de Huurovereenkomst de mogelijkheid om de Huurovereenkomst te beëindigen als de Universiteit Leiden voor meer dan 50% afhankelijk wordt van andere inkomsten dan van de overheid. Dit is evenwel geen garantie dat de Verhuurder van deze mogelijkheid gebruik zal maken, noch dat de Universiteit Leiden op dat moment aan haar verplichting tot terugkoop kan voldoen.

In het algemeen geldt dat de Universiteit Leiden niet eenvoudig haar kosten kan verminderen, omdat zij veel langetermijnverplichtingen heeft, zoals verplichtingen uit hoofde van (de huur van) gebouwen, haar werknemers en langlopende onderzoeken. Een daling van haar inkomsten, zoals hiervoor beschreven, zal voor de Universiteit Leiden daardoor vaak niet zijn op te vangen met een vermindering van haar kosten. Een daling van de inkomsten zal er toe kunnen leiden dat de Universiteit Leiden een tekort heeft. Dit kan ertoe leiden dat de Universiteit niet aan haar verplichtingen kan voldoen onder de Huurovereenkomst of de Koopovereenkomst II, hetgeen ertoe kan leiden dat de Verhuurder onvoldoende middelen heeft om de verschuldigde rente en de hoofdsom op de Belvédère Lening te voldoen, als gevolg waarvan de Emittent niet aan zijn verplichtingen onder de Obligaties kan voldoen.

Het is niet uitgesloten dat de Universiteit Leiden in de toekomst een samenwerking zal aan gaan of zal fuseren met een andere universiteit, als gevolg waarvan haar hoofdzetel zich mogelijk verplaatst uit Leiden. De relevantie die zij hecht aan de Gebouwen zou hierdoor kunnen veranderen of verminderen, zodat haar belang bij instandhouding van de Gebouwen en terugkoop daarvan vermindert en zij haar bevoegdheden op een voor de Emittent en Verhuurder nadelige wijze zou kunnen inzetten.

2.3 Risico's als de Universiteit Leiden niet aan haar verplichtingen voldoet of de Emittent er voor kiest de Gebouwen niet terug te kopen

De volgende risicofactoren zijn in het bijzonder van belang als de Universiteit Leiden niet aan haar verplichtingen onder de Huurovereenkomst of Koopovereenkomst II voldoet, in het bijzonder aan haar verplichting tot betaling van de huur en tot terugkoop van de Gebouwen voor de Terugkoop prijs. Een aantal van deze risico's speelt ook als de Verhuurder na beëindiging van de Huurovereenkomst ervoor zou kiezen de Gebouwen niet terug te verkopen aan de Universiteit, aangezien de Verhuurder daartoe niet verplicht is als de Huurovereenkomst wordt beëindigd als gevolg van een Huurverzuimgrond. De Verhuurder zal in beide gevallen afhankelijk zijn van de inkomsten uit (de verhuur of verkoop van) de Gebouwen (aan een andere partij). Zolang de Universiteit Leiden aan haar verplichtingen voldoet en/of de Gebouwen terugkoopt, zullen de navolgende risico's ten aanzien van de waarde van de Gebouwen, het onderhoud, verzekering, milieuverontreiniging en het tenietgaan, voor de Verhuurder evenwel gering zijn.

De verkoopopbrengst van de Gebouwen kan voor een groot deel afhankelijk zijn van de ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

In het geval de Universiteit Leiden niet aan haar verplichting voldoet om de Gebouwen voor een bedrag tenminste gelijk aan de Terugkoop prijs terug te kopen, zal de Verhuurder de Gebouwen aan een andere partij moeten verkopen om de Belvédère Lening af te kunnen lossen. De verkoopopbrengst van de Gebouwen is voor een groot deel afhankelijk van de vraag- en aanbod verhoudingen in de onroerend goed markt in Nederland en meer in het bijzonder in Leiden. Nadelige wijzigingen in de ontwikkeling van de economie, koopkracht en de afname van de vraag naar onroerend goed kunnen een negatieve invloed hebben op de vraag naar onroerend goed in Nederland en de Gebouwen in het bijzonder.

De Gebouwen zijn vanwege hun monumentale status en historie niet eenvoudig of zelfs niet in de vrije markt te verkopen. Ingrijpende wijzigingen van de Opstallen zullen niet, of tegen hoge kosten, te realiseren zijn. Hierdoor zullen de Opstallen maar voor een beperkt aantal doelen gebruikt kunnen worden. Om die reden is moeilijk een goede inschatting te geven van de vrije verkoopwaarde en a fortiori de verkoopwaarde bij executie. De in dit Prospectus weergegeven taxatiewaarden zijn daarom ook slechts indicatief en de uiteindelijk gerealiseerd verkoopopbrengst van de Gebouwen kan aanzienlijk lager zijn dan de in dit Prospectus weergegeven taxatiewaarde, zelfs in het geval alle omstandigheden gelijk zijn gebleven.

Aangezien de Emittent voor betaling van hoofdsom aan de Obligatiehouders direct afhankelijk is van de aflossing van de Belvédère Lening door de Verhuurder die weer afhankelijk is van de te ontvangen bedragen bij verkoop van de Gebouwen, zal een verlaging van de verkoopopbrengst tot gevolg kunnen hebben dat de Emittent onvoldoende middelen heeft om de hoofdsom aan de Obligatiehouders terug te kunnen betalen.

Er kunnen zich onvoorziene situaties voordoen en milieuvervuiling kan onvoorziene kosten met zich brengen

Bij het beheer van de Gebouwen kunnen zich onvoorziene situaties voordoen. De meeste van deze onvoorziene kosten zullen voor rekening van de Universiteit Leiden komen, doordat zij in de Huurovereenkomst op zich heeft genomen alle kosten van onderhoud, renovatie verbouwingen en herbouw te betalen. Als de Universiteit Leiden de kosten evenwel onverwacht niet betaalt, niet aan haar verplichtingen voldoet of de Huurovereenkomst om enige reden wordt beëindigd zonder terugkoop van de Gebouwen, kunnen extra kosten ertoe leiden dat Verhuurder en de Emittent onvoldoende inkomsten hebben om,

respectievelijk, de rente en/of hoofdsom op de Belvédère Lening te voldoen de Obligatiehouders te betalen.

De Verhuurder loopt het risico dat hij van overheidswege verplicht wordt onderzoek te verrichten naar de (mogelijke) vervuiling van de Percelen. Hieruit kan – in geval van een ernstige verontreiniging waarvan de sanering urgent is – een verplichting ontstaan tot het nemen van tijdelijke beheersmaatregelen en/of het uitvoeren van een sanering, ook indien de verontreiniging niet door de Verhuurder is veroorzaakt. De Universiteit Leiden heeft in de Koopovereenkomsten gegarandeerd dat de bodem niet is verontreinigd, behalve zoals aangegeven in de Koopovereenkomsten, maar dit is geen garantie dat zij aansprakelijk is voor alle vormen van bestaande of toekomstige verontreiniging.

Het is mogelijk dat het bestemmingsplan ten aanzien van de Gebouwen wordt gewijzigd op een wijze die de waarde en dus de verkoopopbrengst en/of de mogelijke huuropbrengsten negatief kan beïnvloeden. Aan de andere kant is het mogelijk dat het huidige bestemmingsplan in de toekomst niet zal worden gewijzigd ten aanzien van de Gebouwen terwijl dat voor verkoop en/of verhuur wel wenselijk of noodzakelijk is en op die wijze de waarde en dus de verkoopopbrengst en/of de mogelijke huuropbrengsten negatief kan beïnvloeden.

Tenietgaan en verzekering

Als de Opstallen (deels) teniet zijn gegaan, blijft de Universiteit Leiden gehouden de Gebouwen te huren voor de afgesproken prijs. Bovendien heeft de Universiteit Leiden zich verplicht tot herbouw dan wel terugkoop van de Gebouwen tegen betaling van de Terugkoop prijs als de Opstallen voor 1/3 deel of meer teniet zijn gegaan. Om deze reden heeft de Universiteit Leiden de Opstallen verzekerd tegen brand en verschillende andere risico's. Als de Universiteit Leiden evenwel niet aan haar verplichtingen tot terugkoop of herstel voldoet, loopt de Verhuurder het risico van de waardedaling. Aangezien de Verhuurder zelf geen verzekering heeft afgesloten, zal hij geen recht op een uitkering onder de verzekering hebben. Als gevolg kan de Verhuurder onvoldoende middelen hebben om eventuele schade aan de Opstallen te herstellen of de Opstallen te herbouwen of de Gebouwen voor de Terugkoop prijs te kunnen verkopen, waardoor de Verhuurder mogelijk de Belvédère Lening (gedeeltelijk) niet zal kunnen aflossen en de Emittent te weinig inkomsten zou kunnen hebben om de rente en hoofdsom op de Obligaties te kunnen voldoen.

2.4 Risico's ten aanzien van de Obligaties

Looptijd van de Obligaties is eeuwigdurend

De looptijd van de Obligatielening is eeuwigdurend, perpetueel. Dit betekent dat de Emittent in beginsel niet verplicht is om de Obligatielening op enig moment af te lossen, mits de rente op de Obligatielening wordt betaald (als de rente niet wordt betaald, kan de Emittent gedwongen worden de Obligaties af te lossen).

De Emittent kan alleen in de in dit Prospectus beschreven gevallen de Obligaties aflossen, maar is daartoe in beginsel niet gehouden. Slecht als de Emittent betalingen uit hoofde van aflossing van de Belvédère Lening als gevolg van verkoop of overgang van de Gebouwen ontvangt, is de Emittent gehouden het bedrag aan te wenden om de Obligaties (deels (pro rata)) af te lossen. Beëindiging van de Huurovereenkomst leidt in de meeste gevallen wel tot een terugkoop van de Gebouwen en daardoor wel tot een verplichte aflossing van de Belvédère Lening en dus tot een verplichte aflossing van de Obligaties. De Verhuurder heeft zich verplicht om zich in te spannen om de Belvédère Lening af te lossen en Emittent heeft

zich verplicht om zich in te spannen om de Obligaties af te lossen als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

De Obligatiehouder kan er dus niet zeker van zijn dat hij ooit de hoofdsom van zijn Obligatie terugbetaald zal krijgen. Als de Obligatiehouder desondanks zijn Obligatie te gelde wil maken, kan hij de Obligatie alleen verkopen. Er is echter geen garantie dat er een markt voor de Obligaties is (zie de navolgende paragraaf).

Elke Obligatiehouder loopt dan ook het risico dat hij zijn Obligaties niet kan verkopen en dat zijn Obligaties niet worden afgelost, met als gevolg dat die Obligatiehouder ongewild de Obligaties houdt en de Obligaties niet kan omzetten in geld.

Vanaf de eerste Rentebetaaldag vallend in 2041 en iedere Rentebetaaldag daarna heeft de Emittent het recht maar niet de verplichting, om alle Obligaties geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen. De Verhuurder heeft hetzelfde recht ten aanzien van de Belvédère Lening. Als de Emittent niet van deze mogelijkheid gebruik maakt, dan zal de rente op de Obligaties op de eerste Terugkoopdatum worden verhoogd van 3% naar 5,2% per jaar (of hoger als de Staatsobligatierente hoger is dan 5,0%) en de rente op de Belvédère Lening zal met een rentepercentage gelijk aan de verhoging van de rente op de Obligatielening worden verhoogd. Mogelijk is deze verhoging een prikkel voor de Emittent om de Obligaties af te lossen. Hierbij is van belang dat de rente op de Belvédère Lening wordt verhoogd met een rentepercentage gelijk aan de verhoging van de betaalbare rente op de Obligatielening, en tegelijk de vaste huurprijs onder de Huurovereenkomst wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de verhoging van de betaalbare rente op de Belvédère Lening. Om die reden is de prikkel voor de Emittent (en de Verhuurder) minder groot; de Universiteit Leiden heeft daarentegen om die reden een prikkel om de Huurovereenkomst te beëindigen; deze prikkel is evenwel afhankelijk van de omstandigheden op dat moment. De Universiteit Leiden kan de Huurovereenkomst slechts beëindigen als zij de Gebouwen terugkoopt. Als de Universiteit Leiden de Gebouwen terugkoopt is de Emittent verplicht om de Obligaties af te lossen (mits de Verhuurder de Belvédère Lening aflost). Hoewel het mogelijk is dat de Obligaties daarom op die dag worden afgelost, is er geen garantie dat dit daadwerkelijk zal gebeuren.

De Emittent mag de Obligaties ook in andere gevallen vóór de Rentebetaaldag vallend in 2041 geheel (maar niet gedeeltelijk) vervroegd aflossen, namelijk als de Trustee daarmee instemt of de Huurovereenkomst wordt beëindigd. Als de Gebouwen worden terugverkocht aan de Universiteit Leiden is de Verhuurder verplicht de Belvédère Lening af te lossen en is de Emittent verplicht geheel of gedeeltelijk (pro rata) de Obligaties af te lossen uit de inkomsten uit aflossing van de Belvédère Lening. Er is evenwel geen zekerheid dat de Verhuurder in alle gevallen de Gebouwen zal (moeten) terugverkopen aan de Universiteit Leiden en dus de Obligaties zal aflossen.

Aangezien de Universiteit Leiden de bevoegdheid heeft om op elke Rentebetaaldag (dus elk jaar) de Huurovereenkomst te beëindigen en de Gebouwen terug te kopen, en aangezien de Verhuurder in die gevallen verplicht is de Belvédère Lening af te lossen en de Emittent in die gevallen verplicht zal zijn de Obligaties af te lossen met de opbrengst van de aflossing van de Belvédère Lening, is er een kans dat de Obligaties steeds op de eerst volgende Rentebetaaldag worden afgelost. De Universiteit Leiden heeft derhalve (indirect) de mogelijkheid om te bepalen of de Obligaties worden afgelost.

Gehele of gedeeltelijke aflossing van de Obligaties heeft tot gevolg dat de Obligatiehouder geen recht zal hebben op ontvangst van rente dan wel, in geval van gedeeltelijke aflossing, volledige rente, vanaf de aflossingsdatum.

Risico's verbonden aan de beperkte liquiditeit van de Obligaties

De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en de Emittent, Rabobank International noch enige andere persoon of instelling heeft zich verplicht een markt te onderhouden in de Obligaties. De Obligaties zullen slechts één keer per jaar worden verhandeld op de Interne Markt. Aangezien de koopprijs op die Interne Markt gelijk is aan de nominale waarde, kan de economische waarde aanzienlijk onder of boven dat bedrag liggen. Het kan daarom economisch onvoordelig zijn de Obligaties te kopen of te verkopen en, in het eerste geval, dus moeilijk zijn om een koper te vinden. Bovendien zal de beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties de waarde van de Obligaties negatief kunnen beïnvloeden.

Verhandeling van de Obligaties is uitsluitend mogelijk via de Interne Markt, opgezet op initiatief van Emittent. De Interne Markt staat onder toezicht van de Trustee als onafhankelijke toezichthouder en valt onder de werking van het Marktreglement. De Emittent en de Betaalagent kunnen het Marktreglement van tijd tot tijd wijzigen, hetgeen van invloed kan zijn op de verhandeling en de verhandelbaarheid van de Obligaties.

Het is onwaarschijnlijk dat een secundaire markt voor de Obligaties zich zal ontwikkelen en het is onzeker dat, indien een secundaire markt zal ontstaan, het de Obligatiehouders een liquide en/of rendabele investering oplevert of dat het zal blijven bestaan gedurende de gehele levensloop van de Obligaties.

Het risico bestaat dat een Obligatiehouder geen andere (rechts)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie wil overnemen. In een dergelijk geval zal de Obligatiehouder moeten wachten totdat zijn of haar Obligatie door de Emittent wordt afgelost. Het is evenwel mogelijk dat de Obligaties nooit zullen worden afgelost.

De Obligatiehouders lopen een kredietrisico op de Betaalagent

De rente op en de hoofdsom van de Obligaties zal de Emittent via de Betaalagent (te weten Rabobank Nederland Private Banking) aan de Obligatiehouders (terug)betalen. De Emittent zal voor 12.00 uur ten minste een (1) Werkdag voorafgaand aan de datum waarop de rente of de hoofdsom op de Obligaties betaalbaar is, de rente en/of de hoofdsom aan de Betaalagent overmaken, valutair gelijk aan de Rentebetaaldag. De Betaalagent zal op haar beurt op de datum waarop de rente en/of hoofdsom op de Obligaties betaalbaar wordt gesteld, de rente overmaken aan de Obligatiehouders. De Obligatiehouders lopen het risico dat de Betaalagent niet of niet tijdig aan zijn verplichtingen voldoet of kan voldoen.

Omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de bekwaamheid van beleggers om een weloverwogen beoordeling te maken van de risicofactoren die verbonden zijn aan de Obligaties

Beleggers in de Obligaties moeten in staat zijn om een weloverwogen beoordeling van de Obligaties te kunnen maken, gebaseerd op volledige kennis en begrip van de feiten en risico's. Beleggers moeten de geschiktheid van hun investering in het licht van de toepasselijke omstandigheden kunnen bepalen. De volgende omstandigheden kunnen het vermogen van een belegger beïnvloeden om de risicofactoren die zijn uiteengezet in deze paragraaf te begrijpen, zodat de betreffende belegger een groter risico loopt om een minder gunstige investering te doen dan verwacht of gewenst en om die reden niet zou moeten investeren in de Obligaties:

- (i) als de betreffende belegger niet voldoende kennis en ervaring heeft om een zinvolle evaluatie van de Obligaties en de voordelen van het investeren van de Obligaties te kunnen maken tegen de achtergrond van de risicofactoren die zijn

uiteengezet in deze paragraaf en de invloed hiervan op zijn financiële situatie of op zijn totale beleggingsportefeuille;

- (ii) als de betreffende belegger niet over voldoende middelen en liquiditeit beschikt om alle risico's te dragen die een investering in Obligaties met zich mee brengt;
- (iii) als de betreffende belegger niet volledig de voorwaarden van de Obligaties begrijpt; en
- (iv) als de betreffende belegger niet in staat is (ofwel zelfstandig, ofwel met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's te evalueren voor economische factoren, factoren gekoppeld aan het rentepercentage en andere factoren die van invloed kunnen zijn op zijn investering en zijn bekwaamheid om de toepasselijke risico's te dragen.

De Obligaties zijn enkel de verplichtingen van de Emittent

De Obligaties zijn verplichtingen die de Emittent op zich heeft genomen. De Obligaties zijn geen verplichtingen van of worden gegarandeerd door enig andere entiteit of persoon, in welke hoedanigheid dan ook.

Er is een risico dat wijzigingen in wetgeving van invloed zullen zijn op de Obligaties

Een onzekere factor bij beleggingen is de invloed van politiek en regelgeving. De structuur van de emissie van de Obligaties is gebaseerd op de wetten geldend in Nederland op de datum van dit Prospectus. De wetgeving met betrekking tot onder meer de (financiering van de) Universiteit Leiden, bestemmingsplannen, bodemverontreiniging, huurbescherming en fiscale regelgeving kan invloed hebben op de beleggingen. Er kan geen zekerheid worden geboden omtrent de inwerking van een mogelijke wijziging in Nederlandse wetgeving, Europese wetgeving of andere van toepassing zijnde wetgeving of de bestuurscultuur in Nederland na de datum van dit Prospectus. Het is mogelijk dat wijzigingen betreffende regelgeving het rendement van beleggingen beïnvloeden.

Risico's ten aanzien van belasting(wijzigingen)

De Emittent en/of de Obligatiehouders kunnen worden geconfronteerd met (fiscale) wetswijzigingen of nieuwe regelgeving in Nederland alsmede als gevolg van onderlinge verdragen waarbij Nederland partij is, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kunnen uitvallen waardoor het effectieve rendement voor beleggers mogelijk lager zal zijn.

Het maximale voordeel geldt voor beleggingen tot € 55.476 per individuele binnenlands belastingplichtige natuurlijk persoon (€ 110.952 voor fiscale partners; bedragen 2011). Het fiscale voordeel is niet van toepassing op rechtspersonen. De beschrijving van de fiscale behandeling van de Obligaties geeft geen uitputtend overzicht van alle fiscale consequenties die van belang kunnen zijn in individuele situaties. De gevolgen van een belegging in de Obligaties kunnen voor elke Obligatiehouder verschillen. Er is geen garantie dat het beschreven fiscale voordeel van toepassing is op de individuele Obligatiehouder. Potentiële beleggers dienen zich derhalve ten aanzien van voor hen van belang zijnde fiscale aspecten een eigen oordeel te vormen en advies in te winnen bij hun professionele belastingadviseur.

Het is een voorwaarde voor het hierin beschreven fiscale voordeel op de Obligaties dat de Emittent voldoet aan het hoofdzakelijkheids criterium van artikel 5.18a, Wet inkomstenbelasting 2001. De inspecteur heeft aangegeven dat de Emittent aan het hoofdzakelijkheids criterium voldoet indien binnen drie maanden na de afgifte van de

beschikking cultuurfonds ingaande 1 september 2011 voor € 14.051.100 (70% van € 20.073.000) aan Obligaties is uitgegeven. De Emittent heeft zich er in de Trustovereenkomst toe verplicht binnen een aanlooperperiode van drie maanden (beginnend vanaf 1 september 2011) een zodanig aantal Obligaties uit te geven dat aan het hoofdzakelijkheids criterium wordt voldaan. Indien de Emittent op de Emissiedatum onvoldoende Obligaties heeft uitgegeven om te voldoen aan dit vereiste, is de Universiteit Leiden op grond van de Trustovereenkomst verplicht om er voor te zorgen dat minimaal aan dit vereiste wordt voldaan door de Emittent, bijvoorbeeld door Obligaties te kopen van de Emittent. Als de Universiteit Leiden deze verplichting niet nakomt, kan dit tot gevolg hebben dat het hierin beschreven fiscale voordeel niet van toepassing is.

Het is aannemelijk dat de fiscale behandeling van de Obligaties op enig moment zal worden aangepast. Een dergelijke aanpassing kan nadelig zijn voor de Obligatiehouders bijvoorbeeld omdat de fiscale behandeling vervalt en ook omdat daardoor mogelijk de waarde en verhandelbaarheid (nog verder) wordt beperkt.

Er is een risico dat het uitoefenen van de call optie op de cumulatief preferente aandelen van invloed zal zijn op de obligaties

De Emittent is gerechtigd de cumulatief preferente aandelen een jaar na uitgifte en op elk moment daarna terug te kopen tegen de nominale waarde. Als gevolg hiervan kan de vergunning als beleggingsinstelling van de Emittent mogelijk worden ingetrokken. Mocht de vergunning worden ingetrokken, dan valt het niet uit te sluiten dat diens gevolg de fiscale status en/of het fiscale voordeel van de Obligaties weg zal vallen (of zal veranderen). Deze gevolgen staan echter geenszins vast, omdat het ook onzeker is wat de gevolgen van een intrekking zijn voor de fiscale status en/of het fiscale voordeel van de Obligaties.

De Trustee kan instemmen met wijzigingen zonder de voorafgaande toestemming van de Obligatiehouders

De Trustee kan zonder toestemming van de Obligatiehouders namens de Obligatiehouders instemmen met (i) veranderingen van niet wezenlijke aard en veranderingen van formele, onderschikte en technische aard of een verandering teneinde een kennelijke verschrijving te corrigeren in de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of (ii) iedere andere verandering van de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of iedere autorisatie of afstand van recht met betrekking tot een verzuim als omschreven in Obligatievoorwaarde 9 of een (mogelijke) overtreding van de Obligatievoorwaarden of Transactiedocumenten die naar het oordeel van de Trustee de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaadt. De Trustee kan daarom instemmen met wijzigingen van de rechten van Obligatiehouders zelfs als een Obligatiehouder dat niet wenselijk vindt of zonder dat de Obligatiehouder daarvan afweet.

Beperkt verhaal

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Emittent onder de Obligaties en de Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Emittent en zijn 100% dochter, de Verhuurder, beide niet langer beschikken over onroerende zaken, gelden op de Depositorekening Emittent en hun Betaalrekeningen, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten (met uitzondering van de Belvédère Leningsovereenkomst) hebben en verwachten te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog enige gelden zullen verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan.

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Verhuurder onder de Belvédère Leningsovereenkomst en de Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang

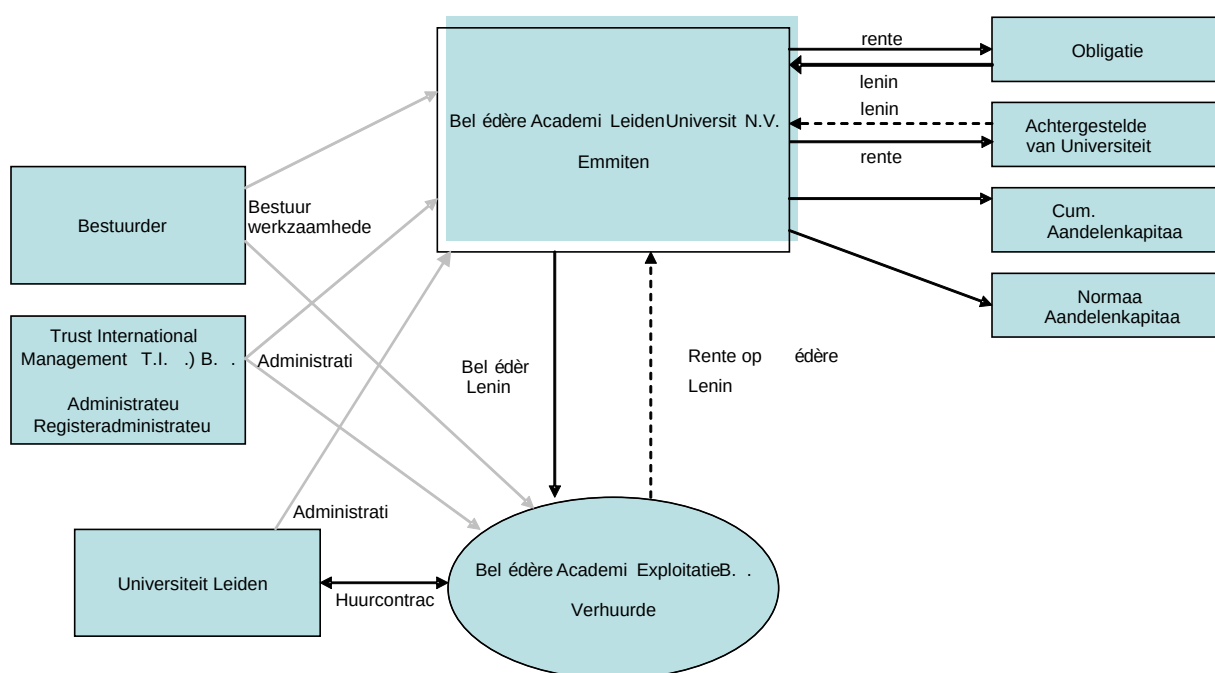
van de dag waarop de Verhuurder niet langer beschikt over onroerende zaken, gelden op de Betaalrekening Verhuurder, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten heeft en verwacht te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog enige gelden zal verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan.

Daarnaast mogen de Obligatiehouders en andere Betrokken Partijen de Emittent en de Verhuurder niet rechtstreeks aanspreken of hun faillissement aanvragen of steunvorderingen indienen.

Dit betekent dat het mogelijk is dat de vorderingen uit hoofde van de Obligaties tenietgaan zonder dat betaling op de Obligaties plaats heeft gevonden.

3. TRANSACTIE SCHEMA EN UITLEG

Het navolgende transactie schema is een schematisch overzicht van de belangrijkste aspecten van de transactie. Dit schema en de uitleg daarbij moet worden gelezen tezamen met - en iedere beslissing om in Obligaties te beleggen dient gebaseerd te zijn op de bestudering van - dit gehele Prospectus, inclusief alle wijzigingen en aanvullingen daarop en de door middel van verwijzing opgenomen documenten.



Op 14 juli 2009 is de Emittent opgericht. De Emittent is opgericht teneinde de Obligaties uit te geven. De aandeelhouders zijn de Universiteit Leiden en Libertatis Ergo Holding B.V.

Cumulatief preferente aandelen

Voorafgaand aan de uitgifte van de Obligaties zijn aan alumni cumulatief preferente aandelen aangeboden. De Emittent is gerechtigd de cumulatief preferente aandelen een jaar na uitgifte en op elk moment daarna terug te kopen tegen de nominale waarde.

Koop, levering, verhuur en leningen

Op 18 december 2009 zijn op grond van de Koopovereenkomst I de Gebouwen gekocht van de Universiteit Leiden en geleverd aan de Emittent. Direct na de levering heeft de Universiteit Leiden de Gebouwen gehuurd van de Emittent op grond van de Huurovereenkomst. Er is op de dag van de eerste koop en verkoop een Achtergestelde Lening op grond van de Achtergestelde Leningsovereenkomst verstrekt door de Universiteit Leiden aan de Emittent om de koopprijs voor te financieren. Deze lening is verrekend met de koopprijs en de renovatiekosten.

Daaropvolgend heeft de Emittent de Gebouwen verkocht en geleverd aan de Verhuurder op grond van de Koopovereenkomst II. Om de koopprijs te financieren heeft de Emittent de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder. De rechten en verplichtingen van de Emittent als verhuurder uit hoofde van de Huurovereenkomst zijn door middel van contractsovername overgegaan op de Verhuurder. Thans huurt de Universiteit Leiden de Gebouwen van de Verhuurder. De Emittent blijft partij bij de Huurovereenkomst om naleving door partijen te kunnen afdwingen.

De Emittent zal na afloop van de inschrijfperiode de Obligaties uitgeven om de aankoop van de Gebouwen te financieren, door de voorfinanciering via de Achtergestelde Lening voor zover mogelijk af te lossen. Dientengevolge wordt de Belvédère Lening indirect gefinancierd door de opbrengst van de Obligaties.

Obligaties

De Obligaties zullen een rente dragen van 3% en hebben geen vaste vervaldatum en kunnen oneindig doorlopen. Naast deze vaste rente kan een fiscaal voordeel van 1,2% worden behaald, als aan de voorwaarden daarvoor is voldaan. De Emittent kan de Obligaties in een beperkt aantal gevallen aflossen, waaronder op elke Optionele Terugkoopdatum. Als de Obligaties niet worden afgelost, zal op de eerste Optionele Terugkoopdatum de rente in beginsel worden verhoogd naar 5,2% (tenzij de Staatsobligatierente hoger is dan 5%). De Obligatielening wordt aangewend om de aankoop van de Gebouwen (indirect) te financieren.

De huuropbrengsten worden door de Verhuurder aangewend om de rente op de Belvédère Lening aan de Emittent te betalen. De inkomsten van de Emittent (anders dan uit aflossing van de Belvédère Lening) zullen geheel bestaan uit de rentebetalingen op de Belvédère Lening en dienen als basis voor betaling van de kosten en de rente op de Obligaties. De rente op de Belvédère Lening is zo vastgesteld dat deze in beginsel toereikend zou moeten zijn om de rente op de Obligaties te betalen en de andere kosten van de Emittent te voldoen.

Aflossing van de Obligaties (mocht daartoe worden overgegaan) zal in beginsel worden gefinancierd uit de opbrengst van de verkoop van de Gebouwen aan de Universiteit Leiden (die in een aantal gevallen verplicht is de Gebouwen terug te kopen) en de daaropvolgende aflossing van de Belvédère Lening door de Verhuurder aan de Emittent uit de opbrengsten uit verkoop van de Gebouwen.

Transactiedocumenten

De Transactiedocumenten zijn reeds aangegaan met uitzondering van de Service Level Overeenkomst, die na de uitgifte zal worden aangegaan.

Administratie

De Administrateur zal op grond van de Administratieovereenkomst I administratieve handelingen voor de Emittent verrichten met uitzondering van enkele administratieve handelingen die door de Universiteit Leiden worden verricht als Management Administrateur.

De Administrateur zal op grond van de Administratieovereenkomst II administratieve handelingen voor de Verhuurder verrichten.

Trustee

De Trustee zal optreden als belangenbehartiger van de Obligatiehouders en de Betrokken Partijen optreden en zal optreden als Toezichthouder op de Interne Markt.

Betaalagent

De Betaalagent zal op grond van de Betaalagent en Registeradministratieovereenkomst de handel in de obligaties via de Interne Markt mogelijk maken en namens de Emittent de betalingen op de Obligaties verrichten.

Arrangeur

De Arrangeur heeft de Emittent begeleid bij het opzetten en vormgeven van de transactie.

4. BELANGRIJKE INFORMATIE

Dit Prospectus bevat informatie over Obligaties die worden aangeboden door de Emittent. Dit Prospectus is opgesteld met het doel beleggers informatie te verschaffen over de Emittent en de Obligaties. Potentiële beleggers dienen goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en meer in het bijzonder hoofdstuk 2 ("*Risicofactoren*") indien zij aankoop van de Obligaties overwegen.

De Emittent aanvaardt verantwoordelijkheid voor de informatie in dit Prospectus (met uitzondering van hoofdstuk 10 ("*Universiteit Leiden*"), hoofdstuk 11 ("*Beschrijving van de Gebouwen*"), de Geïncorporeerde Documenten met betrekking tot de Universiteit Leiden en de informatie in hoofdstuk 24 ("*Algemene Informatie*") met betrekking tot de Universiteit Leiden. Naar beste weten en overtuiging van de Emittent (die alle redelijke maatregelen heeft getroffen om zulks te garanderen) is de informatie in dit Prospectus (met uitzondering van hoofdstuk 10 ("*Universiteit Leiden*"), hoofdstuk 11 ("*Beschrijving van de Gebouwen*"), de Geïncorporeerde Documenten met betrekking tot de Universiteit Leiden en de informatie in hoofdstuk 24 ("*Algemene Informatie*") met betrekking tot de Universiteit Leiden) in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De Universiteit Leiden aanvaardt verantwoordelijkheid voor de informatie in hoofdstuk 10 ("*Universiteit Leiden*") en hoofdstuk 11 ("*Beschrijving van de Gebouwen*"), de Geïncorporeerde Documenten met betrekking tot de Universiteit Leiden en de informatie in hoofdstuk 24 ("*Algemene Informatie*") met betrekking tot de Universiteit Leiden in dit Prospectus. Naar beste weten en overtuiging van de Universiteit Leiden (die alle redelijke maatregelen heeft getroffen om zulks te garanderen) is de informatie in deze twee hoofdstukken in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De anders dan hiervoor genoemde Betrokken Partijen zijn geenszins verantwoordelijk voor de informatie in dit Prospectus noch aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle informatie van derden is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Emittent weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Dit Prospectus dient te worden gelezen in samenhang met alle documenten die hierin door middel van verwijzing worden geacht te zijn opgenomen, zie hoofdstuk 23 ("*Geïncorporeerde documenten*"). Dit Prospectus dient derhalve te worden gelezen en geïnterpreteerd als zouden genoemde documenten in dit Prospectus zijn opgenomen en daar integraal onderdeel van uitmaken.

Niemand is door de Emittent gemachtigd informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in overeenstemming zijn met dit Prospectus. Indien zodanige informatie is verstrekt of zodanige verklaringen zijn afgelegd, mogen deze niet worden beschouwd als zijnde betrouwbaar en verstrekt of afgelegd met toestemming van de Emittent.

Noch de toezending van dit Prospectus, noch het aanbod, de verkoop of de levering van de Obligaties impliceert op enig moment dat de hierin aanwezige informatie correct is op enig moment later dan de datum van dit Prospectus.

Dit Prospectus, noch enige andere informatie verstrekt in samenhang met de Obligaties mag worden beschouwd als een aanbod of een aanbeveling door de Emittent aan enig persoon

om de Obligaties te kopen of een uitnodiging tot het doen van een aanbod om de Obligaties te kopen. Elke belegger die overweegt de Obligaties te kopen dient zijn of haar eigen oordeel te vormen over de Obligaties, de Emittent en de Garant.

Dit Prospectus wordt alleen opgesteld in de Nederlandse taal en mag alleen in Nederland worden verspreid.

Een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus, dient kennis te nemen van, en zich te houden aan de hiervoor genoemde beperkingen. De Emittent aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het al dan niet een potentiële koper van de Obligaties betreft.

De waarde van een belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

5. LIJST VAN DE BELANGRIJKSTE PARTIJEN EN EEN OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ASPECTEN VAN DE TRANSACTIE

Hieronder is een lijst opgenomen met de belangrijkste partijen en een overzicht van de belangrijkste aspecten van de Transactie. Deze lijst en dit overzicht moet worden gelezen in samenhang met de rest van het Prospectus. Iedere beslissing om in Obligaties te beleggen dient gebaseerd te zijn op de bestudering van dit gehele Prospectus, inclusief alle wijzigingen en aanvullingen daarop en de door middel van verwijzing opgenomen documenten.

5.1 DE PARTIJEN:

Emittent:	Belvédère Academia Leiden University N.V.
Arrangeur:	Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A (h.o.d.n. Rabobank International) (" Rabobank International ").
Verkoper:	De Universiteit Leiden als verkoper onder de Koopovereenkomst I en de Emittent als verkoper onder de Koopovereenkomst II (elk een " Verkoper ").
Huurder:	Universiteit Leiden.
Trustee:	Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University.
Verhuurder:	Belvédère Academia Exploitatie B.V.
Administrateur:	Trust International Management (T.I.M.) B.V.
Registeradministrateur:	Trust International Management (T.I.M.) B.V. (en eventuele plaatsvervangers of rechtsopvolgers).
Depositobank:	Coöperatieve Rabobank Leiden, Leiderdorp en Oegstgeest U.A. en diens eventuele plaatsvervanger(s) of diens rechtsopvolger(s).
Betaalagent:	Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A (" Rabobank Nederland Private Banking ") (eventueel door Rabobank uitbesteed) (en eventuele plaatsvervanger(s) of rechtsopvolger(s))
Management Administrateur:	Universiteit Leiden
Bestuurders (van de Emittent en de Verhuurder):	F. Dekker, J.E van der Boon en W.F.C. Cramer.

Trustee Bestuurder:	Europe Management Company B.V.
Notaris:	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., mr. R.A. Gallas
Betrokken Partijen:	de Administrateur, Registeradministrateur, de Verhuurder, de Trustee, de Depositobank, de Betaalagent, de Bestuurders, de Universiteit Leiden en de Trustee Bestuurder.

5.2 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ASPECTEN VAN DE TRANSACTIE

OBLIGATIES:

Obligaties:	De Emittent zal op 3 oktober 2011 (of een nader vast te stellen datum in overeenstemming met het hierin gestelde) (de " Emissiedatum ") maximaal 15.000 obligaties uitgeven van EUR 1.000 per stuk (de " Obligaties "). De nominale obligatielening (de " Obligatielening ") bedraagt EUR 15.000.000 als alle 15.000 Obligaties bij beleggers geplaatst zullen worden.
Uitgifteprijs:	De uitgifteprijs zal 100% van het nominale bedrag van de Obligaties zijn.
Emissiekosten:	De emissiekosten zullen voor de Emittent nihil zijn en dus 0% van de uitgifteprijs bedragen. Alle kosten verband houdend met de emissie zullen worden betaald door de Universiteit Leiden.
Vorm van de Obligaties:	De Obligaties zullen op naam van de belegger worden gesteld. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt. De Obligaties zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs. Er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent anders dan de Interne Markt. De Emittent zal een register doen bijhouden waarin de gegevens van de Obligatiehouders worden geregistreerd (het "Register"). De administratie van het Register wordt door de Emittent uitbesteed aan de Registeradministrateur. De persoon die in het Register wordt genoemd als rechthebbende van een Obligatie wordt

geacht de rechthebbende van de Obligatie te zijn.

Denominatie:

De Obligaties zullen in denominaties van EUR 1.000 worden uitgegeven.

Rangorde:

De Obligaties hebben onderling een gelijke rang. De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Emittent zijn van gelijke rang met alle andere vorderingen op de Emittent die geen preferentie hebben of achtergesteld zijn, al dan niet door overeenkomst of op grond van dwingend recht. Bepaalde andere verplichtingen van de Emittent gaan op grond van de Transactiedocumenten voor boven verplichtingen onder de Obligaties. De Emittent zal betaling op de Rentebetaaldag verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit zoals opgenomen in de Trustovereenkomst, zie *geldstromen en betalingen* hieronder.

Rente:

Elke Obligatie is rentedragend vanaf de dag van uitgifte. De Obligaties kennen een vaste rente van 3% per jaar. De rente wordt jaarlijks achteraf betaalbaar gesteld. De rentebetaling zal voor het eerst plaatsvinden in 2012, op de dezelfde dag van de maand exact één jaar na de Emissiedatum, en de opvolgende rentebetalingen vinden telkens plaats op diezelfde dag van het daaropvolgende jaar, tenzij die dag geen Werkdag is, in welk geval de rente op de eerstvolgende Werkdag zal worden betaald jaar (ieder een "**Rentebetaaldag**" of "**Handelsdag**").

'**Werkdag**' betekent een dag waarop banken in Nederland open zijn en het Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement European Express Transfer ("**TARGET II**") of de opvolger transacties verricht in Euro.

Het rendement van de Obligaties voor de investeerder, zal daarmee, zonder fiscaal voordeel en kosten, 3% op jaarbasis bedragen.

Renteherziening:

Indien op de eerste Optionele Terugkoopdatum de Obligaties niet worden afgelost, zal de rente op de Obligaties worden herzien en worden verhoogd van

3% naar 5,2% tenzij de rente op obligaties uitgegeven door de Staat der Nederlanden voor een vaste renteperiode van 5 jaar (zoals wordt weergegeven in Bloomberg onder ticker GNTH5YR INDEX) op de Optionele Terugkoopdatum vastgesteld om 11.00 uur Nederlandse tijd (of indien dergelijke informatie ontbreekt een rente die zoveel als mogelijk gelijk is aan de rente op de vijfjaarsobligaties uitgegeven door de Staat der Nederlanden zoals zal worden vastgesteld door de Trustee) (de "**Staatsobligatierente**") 5,0% of hoger is, dan geldt een percentage gelijk aan de Staatsobligatierente vermeerderd met 0,2% per jaar.

Eeuwigdurende Obligaties:

De Obligaties hebben geen vaste vervaldatum en zijn dus eeuwigdurend (ze kunnen oneindig doorlopen). De Emittent mag slechts in de hieronder genoemde gevallen de Obligaties aflossen.

Verplichte aflossing:

De Emittent is verplicht om tot (gedeeltelijke (pro rata)) aflossing van de Obligaties over te gaan als hij betalingen uit hoofde van de (gedeeltelijke) aflossing van de Belvédère Lening van de Verhuurder ontvangt als gevolg van de verkoop of overgang van de Gebouwen of een deel daarvan, of als gevolg van andere betalingen die verband houden met of het gevolg zijn van het tenietgaan van de Gebouwen of het materieel beperken of tenietgaan van zijn rechten op de Gebouwen, tenzij de aflossing op de Belvédère Lening minder dan 5% van de Obligatielening bedraagt.

Beëindiging van de Huurovereenkomst leidt in veel gevallen tot een terugkoop van de Gebouwen en daardoor ook tot een verplichte aflossing van de Belvédère Lening en daarmee ook tot een verplichte aflossing van de Obligaties. Bovendien heeft de Verhuurder zich verplicht om zich in te spannen om de Belvédère Lening af te lossen en de Emittent heeft zich verplicht om zich in te spannen om de Obligaties af te lossen als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

Vrijwillige aflossing:

De Emittent behoudt zich het recht voor om

de Obligaties op de Rentebetaaldag vallend in 2041 en op iedere Rentebetaaldag daarna (elk een "**Optionele Terugkoopdatum**") geheel maar niet gedeeltelijk af te lossen.

De Obligaties kunnen door de Emittent worden afgelost als:

- (i) de Trustee met aflossing instemt; of
- (ii) de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

Betalingen op de Obligaties:

Betalingen ter voldoening van hoofdsom en rente worden verricht via de bankrekening van de betreffende Obligatiehouder bij een bank, zoals medegedeeld aan de Emittent.

Aanwending van de opbrengsten:

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van maximaal EUR 15 miljoen zal de Emittent aanwenden ter financiering van de Belvédère Lening voor de aankoop van Gebouwen van de Universiteit Leiden, op de volgende manier.

De Emittent heeft de Gebouwen op 18 december 2009 van de Universiteit Leiden gekocht. Ter financiering van de koopprijs en de renovatiekosten heeft de Universiteit Leiden op grond van de Achtergestelde Leningsovereenkomst een Achtergestelde Lening aan de Emittent ter grootte van EUR 29.501.300 verstrekt. De Achtergestelde Lening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt per 31 augustus 2011 EUR 28.537.086. De Achtergestelde Lening wordt na de uitgifte van de Obligaties (gedeeltelijk) afgelost met de opbrengst van de emissie.

Vervolgens heeft op 31 augustus 2011 de Verhuurder de Gebouwen van de Emittent gekocht op grond van de Koopovereenkomst II. Om de koopprijs en renovatiekosten te financieren heeft de Emittent op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder ter grootte van EUR 28.537.086.

Als de gehele Obligatielening is uitgegeven zal de verhouding tussen de Obligatielening en de waarde van de Gebouwen op basis van de Taxatiewaarde na Renovatie ongeveer gelijk aan 3:4 zijn.

Achtergestelde lening:

De Universiteit Leiden, de Emittent en de

Trustee zijn een achtergestelde leningsovereenkomst (de "**Achtergestelde Leningsovereenkomst**") aangaan op grond waarvan de Universiteit Leiden een achtergestelde lening (de "**Achtergestelde Lening**") heeft verstrekt ter grootte van EUR 29.501.300 op de datum dat de Gebouwen zijn gekocht door de Emittent van de Universiteit Leiden. De Achtergestelde Lening is met de koopprijs en de renovatiekosten verrekend. De Achtergestelde Leningsovereenkomst is op 31 augustus 2011 gewijzigd en de Achtergestelde Lening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt per die datum EUR 28.537.086.

De Achtergestelde Lening bestaat uit de Achtergestelde Rentedragende Lening, die per 31 augustus 2011 EUR 20.073.086 bedraagt, en de Belvédère Renteloze Lening, die per 31 augustus 2011 EUR 8.464.000 bedraagt.

Betaling van rente en hoofdsom op de Achtergestelde Lening is achtergesteld bij betalingen op de Obligaties. De rente en, in een beperkt aantal gevallen, de hoofdsom op de Achtergestelde Lening is opeisbaar als de Emittent bedragen beschikbaar heeft na betalingen van hoger gerangschikte bedragen in de Betalingsprioriteit.

Rente en Duur

De Achtergestelde Lening wordt voor onbepaalde tijd verstrekt. De Achtergestelde Rentedragende Lening zal een rente dragen van 3% per jaar. De Achtergestelde Renteloze Lening is in beginsel renteloos en zal geen rente dragen.

Zekerheden:

Er zullen geen zekerheden worden gevestigd ten gunste van de Obligatiehouders.

Belastingen:

Alle betalingen door de Emittent onder de Obligatielening geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen tenzij zulks wettelijk is of wordt vereist. In het geval de Emittent is of wordt verplicht tot het heffen of inhouden van belastingen, heffingen of andere kosten, dan komen deze volledig voor rekening van de Obligatiehouders zonder dat de Emittent terzake tot enige vergoeding of aanvullende betaling gehouden is.

Verhandeling:

De Obligaties zullen beperkt kunnen worden verhandeld op de Interne Markt waarop een marktreglement van toepassing is. Het doel van de Interne Markt is enkel om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Transacties kunnen 25 tot 6 Werkdagen voor iedere Rentebetaaldag worden ingelegd, maar zullen slechts op de Rentebetaaldag worden afgehandeld en Obligaties zullen alleen op die dag in het jaar via de Interne Markt worden overgedragen, mits er voldoende vraag en/of aanbod is. De Obligaties worden op de Interne Markt verhandeld tegen de nominale waarde (zonder opgelopen rente, deze wordt op de Rentebetaaldag afgedragen aan de verkoper van de Obligaties). Er vindt geen koersvorming plaats.

Trustee:

De Trustee wordt aangesteld door de Emittent om ten behoeve van de Obligatiehouders op treden. De Trustee is, met uitsluiting van Obligatiehouders, gerechtigd om de Obligaties opeisbaar te verklaren en kan zonder instemming van de Obligatiehouders wijzigingen in de Transactiedocumenten (inclusief de Obligatievoorwaarden) goedkeuren, mits de wijziging voor hen geen wezenlijke nadelige gevolgen heeft. Daarnaast wordt de Trustee als Toezichthouder op de Interne Markt aangesteld.

Toepasselijk recht:

De Obligaties zullen worden beheerst door Nederlands recht.

Verkoopbeperkingen:

Er zijn verkoopbeperkingen van toepassing met betrekking tot de Europese Economische ruimte. Zie verder 21. *Verkoopbeperkingen* hieronder.

Inschrijfperiode:

Vanaf 5 september 2011 tot en met in beginsel 30 september 2011 om 17.00 uur. Inschrijven is mogelijk middels het inschrijfformulier (bijlage I bij dit Prospectus). Zie verder 25. *Inschrijving* hierna.

De Emittent behoudt zich het recht voor (i) de inschrijfperiode te verkorten of te verlengen, indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, (ii) het aantal uit te geven Obligaties te verhogen of te verlagen

voor het einde van de inschrijfperiode en (iii) de Obligatielening niet tot stand te doen komen indien zich belangrijke redenen voordoen.

Iedere wijziging van de inschrijfperiode of verhoging of verlaging van het aantal uit te geven Obligaties en het totaalbedrag en resultaat van de uitgifte zal worden bekendgemaakt op de website www.belvedere-academia.nl. Het totaalbedrag en het resultaat van de aanbidding zal op of omstreeks 3 oktober 2011 bekend worden gemaakt.

KOOPOVEREENKOMSTEN:

Koopovereenkomst I:

De Emittent en de Universiteit Leiden hebben zich op grond van de Koopovereenkomst I van 18 december 2009 verplicht de Gebouwen voor een koopprijs van EUR 29.501.300, waarin begrepen de Renovatiekosten, te kopen en te verkopen (respectievelijk), onder de ontbindende voorwaarde dat op 31 december 2011 (of een later moment als de Universiteit en de Emittent dit vóór 31 december 2011 zijn overeengekomen) geen obligaties zijn uitgegeven door de Emittent.

Koopovereenkomst II:

De Verhuurder en de Emittent hebben zich op grond van de Koopovereenkomst II van 31 augustus 2011 verplicht de Gebouwen voor een koopprijs van EUR 28.537.086 waarin begrepen de Renovatiekosten, te kopen en te verkopen (respectievelijk).

Leveringsakte I:

De Gebouwen zijn op 18 december 2009 aan de Emittent geleverd op grond van een Leveringsakte I ten overstaan van de Notaris.

Leveringsakte II:

De Gebouwen zijn op 31 augustus 2011 aan de Verhuurder geleverd op grond van een Leveringsakte II ten overstaan van de Notaris.

Terugverkoopoptie:

De Verhuurder heeft het recht om de Gebouwen aan de Universiteit Leiden terug te verkopen in het geval de Huurovereenkomst wordt beëindigd voor een koopprijs gelijk aan de hoofdsom van de Belvédère Lening op die datum, vermeerderd met (i) redelijke kosten gemaakt in samenhang met

de aflossing van de Obligaties en de Belvédère Lening, de verkoop en levering van de Gebouwen en de beëindiging van de Transactiedocumenten en (ii) een bedrag gelijk aan de huur over het aantal dagen van de dag tussen terugkoop (exclusief) en de Aflossingsdatum (inclusief) waarop de Obligaties worden afgelost en (iii) een bedrag van EUR 520.000 (de "**Terugkoopprijs**").

De Huurovereenkomst bevat bepalingen op grond waarvan de Universiteit Leiden verplicht is de Gebouwen terug te kopen.

Terugkoopoptie:

De Universiteit Leiden heeft het recht om de Gebouwen per de Rentebetaaldag in 2012 en per elke daaropvolgende Rentebetaaldag terug te kopen en geleverd te krijgen van de Verhuurder tegen voormelde Terugkoopprijs (of een andere dag in het betreffende jaar als dat is overeengekomen).

Daarnaast bevat de Huurovereenkomst bepalingen op grond waarvan de Universiteit Leiden het recht heeft de Gebouwen terug te kopen (zie onder).

Voorkeursrecht:

Als de Verhuurder voornemens is de Gebouwen of een gedeelte daarvan te vervreemden of te bezwaren, is hij verplicht die eerst aan de Universiteit Leiden te koop aan te bieden.

HUUROVEREENKOMST:

Huurovereenkomst:

Universiteit Leiden huurt de Gebouwen van de Verhuurder voor de Huurprijs op basis van de Huurovereenkomst, vanaf 18 december 2009 tot en met 31 december 2040 met een automatische verlenging voor periodes van 1 jaar. De Huurovereenkomst is oorspronkelijk gesloten tussen de Emittent en de Universiteit Leiden. De rechten en verplichtingen onder de Huurovereenkomst van de Emittent als verhuurder zijn op 31 augustus 2011 door middel van contractsovername van de Emittent op de Verhuurder overgegaan. De Emittent blijft partij bij de Huurovereenkomst om naleving door partijen te kunnen afdwingen.

Huurprijs:

De huurprijs van de Gebouwen (de "**Huurprijs**") bestaat uit een vast deel en een variabel deel. Het vaste deel van de Huurprijs zal bij de aanvang van een huurtermijn jaarlijks worden vastgesteld en is gelijk aan de door de Verhuurder voor die termijn verschuldigde Vaste Rente op de Belvédère Lening (dus zonder daarbij de Variabele Rente mee te nemen) vermeerderd met EUR 50.000.

Het variabele deel van de Huurprijs is gelijk aan de Variabele Huurkosten en wordt (bij wijze van voorschotbedrag) vooraf vastgesteld en betaald en na afloop van ieder huurjaar over het voorgaande huurjaar berekend. Het variabele deel van de Huurprijs over de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011 zal op of omstreeks de uitgiftedatum van de Obligaties voorlopig (bij wijze van voorschotbedrag) worden vastgesteld.

Op de Rentebetaaldag die valt direct na afloop van de betreffende huurperiode zal een huurafrekening plaatsvinden, waarbij op basis van de werkelijke Variabele Huurkosten enerzijds en het betaalde voorschotbedrag anderzijds de Universiteit Leiden het te weinig betaalde bijbetaalt of de Verhuurder het teveel betaalde restitueert, waarbij tevens een nieuw voorschotbedrag zal worden vastgesteld en betaald.

De huur is achteraf per kalenderjaar verschuldigd en wordt vóór of op de Renteberekeningsdag van het kalenderjaar dat volgt op de betreffende kalenderjaar volledig voldaan.

Huurtermijn:

De Huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd ingaande op 18 december 2009 tot en met 31 december 2040 en wordt automatisch met periodes van 1 jaar verlengd.

Aan het einde van ieder huurjaar kan de Universiteit Leiden en aan het einde van ieder huurjaar per 2040 kan de Verhuurder de Gebouwen terugkopen en daarmee de Huurovereenkomst beëindigen.

De Universiteit Leiden was voor de periode

van de dag van levering van de Gebouwen, zijnde 18 december 2009, aan de Verhuurder tot 31 december 2009 geen huur verschuldigd.

Tussentijdse beëindiging en terugkoop-optie van de Gebouwen:

Als de Gebouwen geheel of voor een substantieel deel (tenminste 1/3 van de herbouwwaarde) tenietgegaan zijn, door wat voor oorzaak dan ook, dan wel indien het genot dat de Universiteit Leiden mocht verwachten anderszins geheel of gedeeltelijk (tenminste 1/3) onmogelijk is geworden, heeft de Universiteit Leiden de keuze ofwel om de Gebouwen te herstellen ofwel over te gaan tot beëindiging van de Huurovereenkomst en de Gebouwen op de Renteberekeningsdag direct voorafgaande aan de eerstvolgende Aflossingsdatum terug te kopen voor de Terugkoop prijs.

Tussentijds beëindiging en terugverkoopoptie

De Huurovereenkomst kan ook in een limitatief aantal andere gevallen worden beëindigd, bijvoorbeeld als Universiteit Leiden niet aan haar verplichtingen voldoet. In die gevallen heeft de Verhuurder het recht tot terugverkoop van de Gebouwen over te gaan en is de Universiteit Leiden verplicht om tot terugkoop van de Gebouwen over te gaan als de Verhuurder van zijn recht gebruik maakt.

Risico ten aanzien van de Gebouwen:

De Universiteit Leiden huurt de Gebouwen op grond van 'Absolute Triple-net' voorwaarden. Dit houdt in dat alle kosten voor onderhoud, schoonmaak en instandhouding, verzekering en belastingen en aansprakelijkheden en alle overige aan de Gebouwen gerelateerde kosten voor rekening van de Universiteit Leiden zullen zijn. Daarnaast is de Universiteit Leiden jegens de Verhuurder toe verantwoordelijk voor een volledige en correcte renovatie van de Sterrewacht conform de afspraken die zij hieromtrent reeds met derden heeft gemaakt.

Verzekeringsovereenkomst:

De Universiteit Leiden heeft de Gebouwen onder gebruikelijk voorwaarden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, zoals schade door brand, ontploffing, blikseminslag, luchtvaartuigen, storm, inbraak, diefstal of poging daartoe, vandalisme, binnen-gedrongen neerslag (met een aantal uitsluitingen) en een aantal andere schades.

De verzekerde waarde van de Sterrewacht in 2010 bedroeg € 7.338.200 en de verzekeringspremie bedroeg op 1 oktober 2010 € 3.464. De verzekerde waarde van het Academiegebouw in 2010 bedroeg € 30.198.300 en de verzekeringspremie voor 2009 bedroeg op 1 oktober 2010 € 10.892.

Musea, kaartverkoop en exposities:

De Verhuurder mag een deel van de Gebouwen, de Musea, blijven gebruiken voor het houden van Exposities. Daarnaast heeft de Verhuurder het recht om de Hortus Botanicus te exploiteren. Ook is de Universiteit Leiden ten behoeve van de Exploitatie en Exposities verplicht ten behoeve van de Verhuurder de kaartverkoop van de Musea te faciliteren door het ter beschikking stellen van personeel. De Universiteit is daarnaast verplicht een deel van haar collectie van tijd tot tijd ter beschikking te stellen voor de Exposities.

BELVEDERE LENINGSOVEREENKOMST:

Belvédère Lening:

De Emittent, de Verhuurder en de Trustee zijn een leningsovereenkomst (de "**Belvédère Leningsovereenkomst**") aangaan op grond waarvan de Emittent een lening (de "**Belvédère Lening**") heeft verstrekt ter grootte van EUR 28.537.086 op de datum van verkoop van de Gebouwen door de Emittent aan de Verhuurder. De Belvédère Lening is met de koopprijs en de renovatiekosten verrekend.

De Belvédère Lening bestaat uit de Belvédère Rentedragende Lening ter grootte van EUR 20.073.086 en de Belvédère Renteloze Lening ter grootte van EUR 8.464.000. Er is op 31 augustus 2011 een bedrag van € 500.000 op de Belvédère Rentedragende Lening afgelost (zie hieronder *Agio*).

Rente en duur:

De Belvédère Lening wordt voor onbepaalde tijd verstrekt. De Belvédère Rentedragende Lening en zal een rente dragen van 3% per jaar (of als de rente op de Obligaties wordt verhoogd, een rente gelijk aan de rente op de Obligaties) plus de Variabele Rente. De Variabele Rente zal aan het einde van elke

renteperiode worden vastgesteld en is gelijk aan de Additionele Kosten van de Emittent gedeeld door de uitstaande hoofdsom van de Belvédère Rentedragende Lening. De Belvédère Renteloze Lening is in beginsel renteloos en zal geen rente dragen.

Aflossing:

De Verhuurder is verplicht om de Belvédère Lening af te lossen indien de Gebouwen zijn verkocht. Voorts is de Verhuurder gerechtigd om de Belvédère Lening af te lossen met instemming van de Trustee, op elke Optionele Terugkoopdatum en bij beëindiging van de Huurovereenkomst.

De Verhuurder heeft zich verplicht zich in te spannen om de Belvédère Lening af te lossen als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

Elke terugbetaling van de Belvédère Lening die op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst is toegestaan geschiedt eerst op de Belvédère Rentedragende Lening en vervolgens, als de Belvédère Rentedragende Lening volledig is afgelost, op de Belvédère Renteloze Lening.

Beperkt verhaal:

De rente en de hoofdsom op de lening is alleen opeisbaar indien en voor zover de Verhuurder daarvoor bedragen beschikbaar heeft na betalingen van de in de Verhuurder Betalingsprioriteit hoger gerangschikte bedragen. Zie verder 26. *Belvédère Lening* hierna.

GELDSTROMINGEN EN BETALINGEN:

Geldstromen Emittent:

De Emittent zal alle binnengekomen middelen uit hoofde van de Belvédère Leningsovereenkomst en overige inkomsten op de Rentebetaaldag op de volgende wijze aanwenden ter betaling van:

- (i) doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
- (ii) de opeisbare rente op de Obligaties;
- (iii) de hoofdsom op de Obligaties (voor zover opeisbaar);
- (iv) de verschuldigde dividenden op de cumulatief preferente aandelen;

- (v) de rente op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
- (vi) de hoofdsom op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
- (vii) voor zover de Obligaties niet geheel zijn afgelost, zullen de overgebleven gelden op de Betaalrekening worden gereserveerd tot een maximum van EUR 50.000; en
- (viii) dividenden op de gewone aandelen en het prioriteitsaandeel.

De Emittent mag de binnengekomen middelen ook op andere dagen aanwenden ter betaling van de doorlopende kosten en de kosten van derden en voor betalingen op en aflossing van de cumulatief preferente aandelen. De eerstgenoemde kosten zullen voornamelijk bestaan uit de kosten voor management, administratie en de kosten van derden, zoals Rabobank Nederland Private Banking, Rabobank International, de Trustee, de Administrateur en de accountant.

Geldstromen Verhuurder:

De Verhuurder zal alle binnengekomen middelen uit hoofde van de Huurovereenkomst, de verkoop van de Gebouwen en uit hoofde van de exploitatie van de Gebouwen en overige inkomsten op de Rentebetaaldag op de volgende wijze aanwenden ter betaling van:

- (i) doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
- (ii) de opeisbare rente op de Belvédère Lening;
- (iii) de hoofdsom op de Belvédère Lening (voor zover opeisbaar);
- (iv) voor zover toepasselijk, restitutie van het deel van het voorschotbedrag dat uitgaat boven de werkelijke Variabele Huurkosten in overeenstemming met de Huurovereenkomst;
- (v) voor uitkering aan de Universiteit Leiden op grond van de FFI-overeenkomst; en
- (vi) dividenden op de aandelen; en

De Verhuurder mag de binnengekomen middelen ook op andere dagen aanwenden ter betaling van de doorlopende kosten en de kosten van derden. Deze kosten zullen

voornamelijk bestaan uit de kosten voor de exploitatie, management, administratie en de kosten van derden, zoals de Administrateur en de accountant.

Betaalrekeningen:

De Emittent zal een betaalrekening aanhouden bij de Depositobank (de "**Betaalrekening Emittent**") om betalingen te ontvangen en te verrichten.

De Verhuurder zal een betaalrekening aanhouden bij de Depositobank (de "**Betaalrekening Verhuurder**") en de Betaalrekening Emittent en de Betaalrekening Verhuurder tezamen de "**Betaalrekeningen**" en elk een "**Betaalrekening**") om betalingen te ontvangen en te verrichten.

OVERIGE:

Administratieovereenkomst I:

De Emittent is op 31 augustus 2011 een administratieovereenkomst (de "**Administratieovereenkomst I**") aangegaan met de Administrateur en de Universiteit Leiden als Management Administrateur op grond waarvan de Administrateur zich verbindt alle betalingen en berekeningen en de overige administratieve taken te verrichten voor of namens de Emittent en de Management Administrateur zich verplicht bepaalde taken te verrichten die verband houden met het zijn van beleggingsinstelling.

Administratieovereenkomst II:

De Verhuurder is op 31 augustus 2011 een administratieovereenkomst (de "**Administratieovereenkomst II**") aangegaan met de Administrateur op grond waarvan de Administrateur zich verbindt alle betalingen en berekeningen en de overige administratieve taken te verrichten voor of namens de Verhuurder.

Trustovereenkomst:

De Trustee en de Emittent en de Betrokken Partijen (behalve de Bestuurders en de Verhuurder) zijn op 18 december 2009 een trustovereenkomst aangegaan (zoals gewijzigd van tijd tot tijd) (de "**Trustovereenkomst**"). Op 31 augustus 2011 is de Trustovereenkomst gewijzigd en is de Verhuurder toegetreden. De huidige versie van de Trustovereenkomst (zonder

bijlagen) is als bijlage III aangehecht aan dit Prospectus. De informatie opgenomen in de bijlagen bij de Trustovereenkomst, te weten (i) lijst van definities, (ii) Obligatievoorwaarden, (iii) Marktreglement en (iv) adressen, is geheel of gedeeltelijk elders in dit Prospectus opgenomen.

**Betaalagent en
Registeradministratieovereenkomst:**

De Betaalagent en de Registeradministrateur zijn op 31 augustus 2011 met de Emittent een overeenkomst van agentuur en administratie aangegaan (de "**Betaalagent en Registeradministratieovereenkomst**") waarin de afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot hun rol als Betaalagent respectievelijk Registeradministrateur.

De jaarlijkse kosten voor de Betaalagent bedragen EUR 26.000 en voor de Registeradministrateur EUR 5.000. Deze kosten kunnen ieder jaar worden herzien.

Service Level Overeenkomst:

In aanvulling op de afspraken in de Huurovereenkomst, zal de Verhuurder na de uitgifte van de Obligaties met de Universiteit Leiden een overeenkomst aangaan waarin nadere invulling wordt gegeven aan de afspraken ten behoeve van de Exploitatie en de Exposities (de "**Service Level Overeenkomst**"), mits de Trustee met de voorwaarden daarvan instemt.

**Management Overeenkomsten
Emittent:**

De Emittent zal op of omstreeks 31 augustus 2011 management overeenkomsten (elk een "**Management Overeenkomst Emittent**") aangegaan met de Bestuurders, op grond waarvan de Bestuurders zich verbinden als bestuurder van de Emittent op te treden en ervoor te zorgen dat de Emittent in overeenstemming met de Transactiedocumenten handelt.

**Management Overeenkomsten
Verhuurder:**

De Verhuurder zal op of omstreeks 31 augustus 2011 management overeenkomsten (elk een "**Management Overeenkomst Verhuurder**") aangegaan met de Bestuurders, op grond waarvan de Bestuurders zich verbinden als bestuurder van de Verhuurder op te treden en ervoor te zorgen dat de Verhuurder in overeenstemming met de Transactiedocumenten (voor zover van toepassing) handelt.

Management Overeenkomst Trustee:

De Trustee zal op of omstreeks 31 augustus 2011 een management overeenkomst aangegaan met Trustee Bestuurder (de "**Trustee Management Overeenkomst**" en tezamen alle Management Overeenkomsten Emittent en Management Overeenkomsten Verhuurder de "**Management Overeenkomsten**"), op grond waarvan de Trustee Bestuurders zich verbindt als bestuurder van de Trustee op te treden.

FFI-overeenkomst

De Trustee, de Emittent, de Verhuurder, de Universiteit en Libertatis Ergo Holding B.V. zijn op 31 augustus een FFI-overeenkomst (de "**FFI overeenkomst**") aangegaan met betrekking tot de betaling van eventuele fiscale winst door de Verhuurder aan haar (indirecte) aandeelhouders, voor fiscale doeleinden.

Agio

De Emittent heeft naast de achtergestelde lening een bedrag van € 500.000 geleend van de Universiteit Leiden als tijdelijke lening en als agio gestort op zijn aandelen in de Verhuurder. De Verhuurder heeft dit bedrag op 31 augustus 2011 aangewend als aflossing op de Belvédère Lening en de Emittent heeft dit bedrag vervolgens weer aangewend om de tijdelijke lening af te lossen.

Beperkt verhaal:

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Emittent onder de Obligaties en de Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Emittent en zijn 100% dochter, de Verhuurder, beide niet langer beschikken over onroerende zaken, gelden op de Depositorekening Emittent en hun Betaalrekeningen, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten (met uitzondering van de Belvédère Leningsovereenkomst) hebben en verwachten te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog gelden zullen verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan.

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Verhuurder onder de Belvédère Leningsovereenkomst en de

Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Verhuurder niet langer beschikt over onroerende zaken, gelden op de Betaalrekening Verhuurder, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten heeft en verwacht te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat het nog enige gelden zal verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan.

Daarnaast mogen de Obligatiehouders en andere Betrokken Partijen de Emittent en de Verhuurder niet rechtstreeks aanspreken of hun faillissement aanvragen of steunvorderingen indienen.

Transactiedocumenten:

- de Huurovereenkomst;
- de Koopovereenkomst I;
- de Koopovereenkomst II;
- de Achtergestelde Leningsovereenkomst;
- de Belvédère Leningsovereenkomst;
- de Trustovereenkomst;
- de Bankrekeningovereenkomsten;
- de Administratieovereenkomst I;
- de Administratieovereenkomst II;
- de Betaalagent en Registeradministratieovereenkomst;
- de Service Level Overeenkomst;
- de FFI-overeenkomst;
- de Obligatievoorwaarden; en
- de Management Overeenkomsten.

6. GELDSTROMEN EN BETALINGEN

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de afspraken en regelingen ten aanzien van de geldstromen en betalingen van de Emittent en de Verhuurder.

Rekeningen

Emittent

De Emittent zal de Betaalrekening Emittent aanhouden bij de Depositobank waarvan hij al zijn betalingen zal verrichten. De andere partijen bij de transactie verplichten zich om alle betalingen aan de Emittent onder de Transactiedocumenten op die Betaalrekening Emittent te verrichten.

De Emittent kan betalingen van de Betaalrekening Emittent op andere dagen dan op een Rentebetaaldag enkel doen voor zover het betalingen aan derden betreft of in overeenstemming is met de bepalingen van de Transactiedocumenten en/of het betalingen op de cumulatief preferente aandelen betreft. Op de Rentebetaaldag zal de Emittent enkel betalingen verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Emittent.

Verhuurder

De Verhuurder zal de Betaalrekening Verhuurder aanhouden bij de Depositobank waarvan hij al zijn betalingen zal verrichten. De andere partijen bij de transactie verplichten zich om alle betalingen aan de Verhuurder onder de Transactiedocumenten op die Betaalrekening Verhuurder te verrichten.

De Verhuurder kan betalingen van de Betaalrekening Verhuurder op andere dagen dan op een Rentebetaaldag enkel doen voor zover het betalingen aan derden betreft of in overeenstemming is met de bepalingen van de Transactiedocumenten. Op de Rentebetaaldag zal de Verhuurder enkel betalingen verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Verhuurder.

Betalingen Emittent op de Rentebetaaldag

Op de vijfde Werkdag voor de betreffende Rentebetaaldag (de "**Renteberekeningsdag**") stelt de Emittent (of de Administrateur namens de Emittent) de som vast van alle bedragen die door de Emittent zijn ontvangen, voor zover die inkomsten nog niet eerder zijn aangewend (de "**Inkomsten Emittent**"), inclusief:

- (i) alle betalingen ontvangen van de Verhuurder uit hoofde van de Belvédère Lening;
- (ii) de rente ontvangen op de Betaalrekening Emittent;
- (iii) alle andere bedragen die (inclusief in de daarop voorafgaande periodes) door de Emittent zijn ontvangen op de Betaalrekening Emittent en/of op een eventueel deposito.

Betalingsprioriteit

De Emittent zal de Inkomsten Emittent op de Rentebetaaldag in de navolgende volgorde aanwenden (alleen voor zover de hoger gerangschikte bedragen zijn voldaan en enkel voor zover de Inkomsten Emittent daarvoor toereikend zijn (en pons-ponsgewijs binnen een rang)) (de "**Betalingsprioriteit Emittent**"):

- (a) voor de betaling van de verschuldigde doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
- (b) voor betaling van de opeisbare rente op de Obligaties;

- (c) voor betaling van de hoofdsom op de Obligaties, voor zover opeisbaar;
- (d) voor betaling van de verschuldigde dividenden (3%) op de cumulatief preferente aandelen (voorzover uitkeerbaar op grond van de statuten);
- (e) voor betaling van de rente op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
- (f) voor betaling van de hoofdsom op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
- (g) voor zover de Obligaties niet geheel zijn afgelost, zullen de overgebleven gelden op de Betaalrekening worden gereserveerd tot een maximum van EUR 50.000; en
- (h) voor betaling van dividenden op de gewone aandelen en het prioriteitsaandeel.

Als de Inkomsten Emittent niet toereikend zijn om alle betalingen op de Rentebetaaldag te kunnen verrichten, dan zal de Emittent geen verdere betalingen verrichten. In de Transactiedocumenten hebben de Betrokken Partijen afgesproken dat als de Emittent niet aan haar verplichtingen voldoet, zij niet het recht hebben om een vordering tot nakoming tegen de Emittent in te stellen. Enkel de Trustee heeft het recht om namens de Betrokken Partijen of op grond van haar eigen recht een vordering in te stellen. Voor de Obligatiehouders geldt de regeling zoals nader omschreven in de Obligatievoorwaarden en de Trustovereenkomst. Die regeling houdt in dat de Trustee namens de Obligatiehouders de verschuldigde bedragen mag opeisen, maar de Obligatiehouders niet rechtstreeks jegens de Emittent de verschuldigde bedragen mogen opeisen.

De aflossing van de Belvédère Lening en de rente onder de Belvédère Leningsovereenkomst zullen in beginsel voldoende zijn voor het doen van de verschuldigde en vervallen betalingen op de Obligaties, de Achtergestelde Lening en overige kosten van de Emittent (zoals management vergoedingen, fees voor vergunningen, de accountant en andere adviseurs).

Als de Trustee gelden van de Emittent of Verhuurder ontvangt of op andere wijze gelden ontvangt die bestemd zijn voor de Obligatiehouders en/of de Betrokken Partijen, dan zal hij die bedragen overeenkomstig bovenstaande Betalingsprioriteit Emittent of de Betalingprioriteit Verhuurder aanwenden. De Emittent is slechts gekwetten als de Betrokken Partij of de Obligatiehouders zijn voldaan.

Geen van de Betrokken Partijen, noch een Obligatiehouder mag het faillissement van de Emittent aanvragen noch een steunvordering daarvoor indienen.

Betalingen Verhuurder op de Rentebetaaldag

Op de Renteberekeningsdag stelt de Administrateur de som vast van alle bedragen die door de Verhuurder zijn ontvangen, voor zover die inkomsten nog niet eerder zijn aangewend (de "**Inkomsten Verhuurder**"), inclusief:

- (a) alle opbrengsten uit de Huurovereenkomst en verhuur van de Gebouwen;
- (b) de rente ontvangen op de Betaalrekening Verhuurder;
- (c) alle opbrengsten uit de verkoop van de Gebouwen of anderszins ontvangen in verband met de Gebouwen;
- (d) alle opbrengsten uit de kaartverkoop voor de Musea en de Hortus Botanicus en de Exploitatie; en
- (e) alle andere bedragen die (inclusief in de daarop voorafgaande periodes) door de Verhuurder zijn ontvangen op de Betaalrekening Verhuurder en/of een eventueel deposito.

Betalingsprioriteit Verhuurder

De Verhuurder zal de Inkomsten Verhuurder op de Rentebetaaldag in de navolgende volgorde aanwenden (alleen voor zover de hoger gerangschikte bedragen zijn voldaan en enkel voor zover de Inkomsten Verhuurder daarvoor toereikend zijn (en pons-ponsgewijs binnen een rang)) (de "**Betalingsprioriteit Verhuurder**"):

- (i) voor de betaling van de verschuldigde doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
- (ii) voor betaling van de opeisbare rente op de Belvédère Lening;
- (iii) voor betaling van de hoofdsom op de Belvédère Lening, voor zover opeisbaar;
- (iv) voor zover toepasselijk, voor restitutie van het deel van het voorschotbedrag dat uitgaat boven de werkelijke Variabele Huurkosten;
- (v) voor uitkering aan de Universiteit Leiden op grond van de FFI-overeenkomst; en
- (vi) voor betaling van dividenden op de aandelen.

De (terugkoop van de) Gebouwen en de opbrengsten onder de Huurovereenkomst zullen in beginsel voldoende zijn voor het doen van de verschuldigde en vervallen betalingen op de Belvédère Leningen en de overige kosten van de Verhuurder.

Geen van de Betrokken Partijen, noch een Obligatiehouder mag het faillissement van de Verhuurder aanvragen noch een steunvordering daarvoor indienen.

7. EMITTENT

Belvédère Academia Leiden University N.V. (de "**Emittent**") is een op 14 juli 2009 naar Nederlands recht opgerichte naamloze vennootschap en is statutair gevestigd te Leiden. Het handelsadres van de Emittent is Rapenburg 70, 2311 EZ Leiden, en het telefoonnummer is +31 71 52 78 118. De Emittent is bij de Kamer van Koophandel van Den Haag geregistreerd onder nummer 27348506.

De Emittent is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft, die ex artikel 2:65 Wft een vergunning heeft en onder toezicht staat van de AFM en de Nederlandse Bank ("**DNB**"), wiens doelstellingen en feitelijke werkzaamheden zoals verwoord in artikel 2 van zijn statuten zijn:

- (a) het zijn van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, waarvan het doel en de feitelijke werkzaamheden hoofdzakelijk bestaan in het direct of indirect beleggen van vermogen in culturele projecten in Nederland, een en ander als bedoeld in artikel 5.18 lid 2 onder b van de Wet inkomstenbelasting 2001, daaronder begrepen het aantrekken van vreemd vermogen (in de vorm van geldleningen, uitgifte van obligaties of anderszins) voor de financiering van genoemde beleggingen en het verkopen van onroerende zaken,
- (b) het oprichten van, besturen van en deelnemen, in welke vorm dan ook, in vennootschappen of andere rechtspersonen, daaronder begrepen het verstrekken van vreemd vermogen (in de vorm van geldleningen of anderszins) aan die vennootschappen of andere rechtspersonen voor de financiering van genoemde beleggingen,

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, het aangaan van uitbestedingsovereenkomsten."

De oprichtingsakte en statuten van de Emittent zijn als Bijlage II bij dit Prospectus aangehecht.

De Emittent zal als belangrijkste activiteiten hebben, het kopen (en verkopen) van de Gebouwen via zijn dochter, de Verhuurder, het uitgeven van de Obligaties en aandelen en het verstrekken van de Belvédère Lening aan de Verhuurder.

De Emittent is een beleggingsinstelling die in vastgoed belegt. De Emittent heeft een vergunning als beleggingsinstelling verkregen van de AFM.

Directie

De directie van de Emittent bestaat uit drie leden.

De directieleden zijn:

F. Dekker,
J.E van der Boon en
W.F.C. Cramer.

Nevenfuncties:

F. Dekker is als directeur Vastgoed in dienst bij de Universiteit Leiden.

J.E van der Boon is sinds 2004 als Directeur Bedrijfsvoering in dienst bij de Universiteit Leiden. Hij was in 2004 interim directeur van Netherlands House of Science and Technology. Daarnaast is hij sinds 2008 voorzitter van de Rekenkamercommissie gemeente Velsen.

W.F.C. Cramer was van 2004 tot 2009 lid (en vanaf mei 2005 voorzitter) van de raad van bestuur van de Friesland Bank N.V. en van 2005 tot 2008 lid van de Raad van Commissarissen van Teslin Capital Management. Daarnaast was hij van 2005 tot 2009 bestuurslid en penningmeester van de Nederlandse Vereniging van Banken. De heer Cramer is op dit moment werkzaam als partner bij Boer & Croon Executive Managers.

De heer Cramer ontvangt voor zijn werkzaamheden als directielid van de Emittent een vergoeding van EUR 157 per uur (excl. BTW en reiskosten). De overige directieleden ontvangen geen vergoeding. De directieleden verrichten op incidentele basis werkzaamheden voor de Emittent en zijn niet fulltime in dienst van de Emittent.

De directieleden hebben in de uitoefening van hun functie als bestuurder van de Emittent domicilie gekozen aan het kantoor van de Emittent. De bestuurders houden geen aandelen of obligaties uitgegeven door de Emittent.

De Bestuurders zijn allen een Management Overeenkomst aangegaan met de Emittent. In deze overeenkomsten hebben de Bestuurders op zich genomen om de Emittent geen besluiten te laten nemen of handelingen te laten verrichten die in strijd zijn met de Transactiedocumenten. Er is op de datum van dit Prospectus geen tegenstrijdig belang tussen de belangen van de bestuurders en het belang van de Emittent. Voor het geval het belang van een Bestuurder conflicteert (bijvoorbeeld als gevolg van zijn belang in een andere functie) met het belang van de Emittent, bevat elke Management Overeenkomst de regeling dat de Trustee dient te worden geraadpleegd.

De corporate governance code is niet van toepassing op de Emittent en wordt niet in acht genomen door de Emittent.

Verklaring van de directie van de Emittent

Sinds zijn oprichting heeft de Emittent nog geen obligaties uitgegeven en zijn activiteiten beperkt gebleven tot organisatorische activiteiten, het verkrijgen van een vergunning als beleggingsinstelling, de aankoop van de Gebouwen en het aangaan van de Transactiedocumenten en voorbereidingen in verband met de uitgifte van de Obligaties en de doorverkoop van de Gebouwen aan de Verhuurder. Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Emittent hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Emittent.

Het boekjaar van de Emittent loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2009. Het jaarverslag over het eerste boekjaar is opgenomen door middel van verwijzing, zie hoofdstuk 23 ("Geïncorporeerde documenten")

Deelnemingen

De Emittent houdt 100% van alle gewone aandelen van Belvédère Academia Exploitatie B.V.

Aandelenkapitaal en kapitalisatie

Het maatschappelijk kapitaal van de Emittent bedraagt €250.000, verdeeld in 1 prioriteitsaandeel, 2.000 cumulatief preferente aandelen en 22.999 gewone aandelen van nominaal tien euro (€ 10) elk. Voor de cumulatief preferente aandelen en de gewone aandelen houdt de vennootschap afzonderlijke agioreserves aan. Uitkeringen uit de agioreserve cumulatief preferente aandelen kunnen uitsluitend geschieden aan de houder van cumulatief preferente aandelen. Uitkeringen uit de agioreserve gewone aandelen kunnen uitsluitend geschieden aan de houders van gewone aandelen.

De aandelen van de Emittent worden gehouden door de Universiteit Leiden en Libertatis Ergo Holding B.V., de holdingmaatschappij van de Universiteit Leiden.

Uit de oprichtingsakte (inclusief de statuten, zie bijlage II bij dit Prospectus) blijkt dat de Universiteit Leiden 12.399 gewone aandelen houdt en 1 prioriteitsaandeel en Libertatis Ergo Holding B.V. 100 gewone aandelen houdt in de Emittent. Er zullen cumulatief preferente aandelen uitgegeven worden aan alumni van de Universiteit Leiden vóór uitgifte van de Obligaties (mits er inschrijvingen daarvoor zijn). De cumulatief preferente aandelen zijn op de datum van dit Prospectus aan alumni van de Universiteit Leiden aangeboden, maar nog niet uitgegeven. Het aantal cumulatief preferente aandelen dat maximaal mag (op grond van de statuten) en zal worden uitgegeven, bedraagt 2000 met een maximale totale nominale waarde van Euro 20.000. De Emittent is gerechtigd deze cumulatief preferente aandelen na verloop van een jaar na de uitgifte terug te kopen tegen de nominale waarde daarvan (met eventueel opgelopen maar niet betaald dividend).

Het prioriteitsaandeel geeft recht om bepaalde voorstellen te doen, besluiten goed te keuren en geeft bepaalde andere bevoegdheden zoals nader beschreven in de als bijlage II aangehechte Oprichtingsakte (inclusief de statuten).

De onderstaande tabel geeft de kapitalisatie van de Emittent op de datum van dit Prospectus weer:

Aandelenkapitaal

Statutair aandelenkapitaal:	euro 250.000
Geplaatst en volgestort aandelenkapitaal:	euro 125.000
Gewone aandelen:	euro 124.990
Prioriteitsaandeel:	euro 10

De Emittent heeft het recht om nieuwe obligaties uit te geven in de in Obligatievoorwaarde 15 genoemde omstandigheden.

De Universiteit Leiden is met de Emittent en de Trustee in de Huurovereenkomst overeengekomen dat zij haar bevoegdheden als aandeelhouder of werkgever van een Bestuurder niet zal gebruiken op een wijze die ertoe zou kunnen leiden dat (i) de Emittent niet in overeenstemming met de Transactiedocumenten zou handelen, of (ii) de belangen van de Obligatiehouders worden geschaad of mogelijk zullen worden geschaad, tenzij de Trustee daarmee instemt.

Overdracht van aandelen

Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring van de directie vereist. Deze goedkeuring is niet vereist indien de directie schriftelijk zijn goedkeuring aan de desbetreffende vervreemding heeft gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin is deze goedkeuring vereist in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is. Het prioriteitsaandeel kan uitsluitend worden overgedragen aan de vennootschap zelf en wel tegen de nominale waarde.

Voorkeursrechten

Bij uitgifte van gewone aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn gewone aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan gedurende de periode van vijf jaren aanvangende op veertien juli tweeduizend negen, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het prioriteitsaandeel.

Wijzigingen rechten van de aandeelhouders

Een besluit tot wijziging van de statuten of ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen in een algemene vergadering op voorstel van het prioriteitsaandeel met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.

Agio

De Emittent heeft naast de achtergestelde lening een bedrag van € 500.000 geleend van de Universiteit Leiden als tijdelijke lening en als agio gestort op zijn aandelen in de Verhuurder. De Verhuurder heeft dit bedrag op 31 augustus 2011 aangewend als aflossing op de Belvédère Lening en de Emittent heeft dit bedrag vervolgens weer aangewend om de tijdelijke lening af te lossen.

8. VERHUURDER

Belvédère Academia Exploitatie B.V. (de "**Verhuurder**") is een op 25 januari 2011 naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap en is statutair gevestigd te Leiden. Het handelsadres van de Verhuurder is Rapenburg 70, 2311 EZ Leiden, en het telefoonnummer is +31 71 52 78 118. De Verhuurder is bij de Kamer van Koophandel van Den Haag geregistreerd onder nummer 51975084.

De Verhuurder heeft hoofdzakelijk tot doel de instandhouding en exploitatie van monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988, waaronder begrepen de Gebouwen dan wel andere monumenten en historische gebouwen.

Voorts heeft de Verhuurder tot doel en de hiervoor genoemde doelstelling tracht zij te verwezenlijken door:

- (a) het huren, verhuren, verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van registergoederen voor zover ter verwezenlijking van de hierboven vermelde doelstelling;
- (b) het aantrekken van gelden door het aangaan van geldleningsovereenkomsten, in rekening-courant, op onderhandse schuldbekentenissen of tegen afgifte van door de Verhuurder uit te geven obligaties, effecten of daarmee vergelijkbare schuldtitels;
- (c) het investeren, waaronder begrepen ter leen verstrekken, van de middelen van de Verhuurder;
- (d) het aangaan van transacties, waaronder begrepen zogeheten "derivaten overeenkomsten" zoals swaps, ter afdekking van rente- en valutarisico's en andere financiële risico's;
- (e) het verstrekken van zekerheden, waaronder pandrechten en hypotheekrechten op activa van de Verhuurder, mits deze niet strekken tot zekerheid voor schulden van derden;
- (f) het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook voor zover ter verwezenlijking van de hierboven vermelde doelstelling,

en voorts al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe dienstig is, alles te nemen in de ruimste zin van het woord.

De Verhuurder zal als belangrijkste activiteiten hebben, het kopen (en verkopen) van de Gebouwen, het aangaan van de Belvédère Lening, het verhuren van de Gebouwen en het exploiteren van de museale delen van de Gebouwen en de Hortus Botanicus.

Directie

De directie van de Verhuurder bestaat uit drie leden.

De directieleden zijn:

F. Dekker,
J.E van der Boon en
W.F.C. Cramer.

Zie voor een beschrijving van de nevenfuncties van de directieleden hoofdstuk 7 ("*Emittent*") hiervoor.

De heer Cramer ontvangt voor zijn werkzaamheden als directielid van de Emittent een vergoeding van EUR 157 per uur (excl. BTW en reiskosten). De overige directieleden ontvangen geen vergoeding. De directieleden verrichten op incidentele basis werkzaamheden voor de Verhuurder en zijn niet fulltime in dienst van de Verhuurder.

De directieleden hebben in de uitoefening van hun functie als bestuurder van de Verhuurder domicilie gekozen aan het kantoor van de Verhuurder.

De Bestuurders zijn allen een Management Overeenkomst Verhuurder aangegaan met de Verhuurder. In deze overeenkomsten hebben de Bestuurders op zich genomen om de Verhuurder geen besluiten te laten nemen of handelingen te laten verrichten die in strijd zijn met de Transactiedocumenten (voor zover van toepassing op de Verhuurder). Er is op de datum van dit Prospectus geen tegenstrijdig belang tussen de belangen van de bestuurders en het belang van de Verhuurder. Voor het geval het belang van een Bestuurder conflicteert (bijvoorbeeld als gevolg van zijn belang in een andere functie) met het belang van de Verhuurder, bevat elke Management Overeenkomst Verhuurder de regeling dat de Trustee dient te worden geraadpleegd.

Verklaring van de directie van de Verhuurder

Sinds zijn oprichting zijn de activiteiten van de Verhuurder beperkt gebleven tot organisatorische activiteiten en het aangaan van de Belvédère Lening. Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Verhuurder hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Verhuurder.

Het boekjaar van de Verhuurder loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2011. De Verhuurder heeft om deze reden nog geen financiële overzichten opgesteld.

Aandelenkapitaal en kapitalisatie

Het maatschappelijk kapitaal van de Verhuurder bedraagt € 90.000, verdeeld in 90.000 aandelen van nominaal een euro (€ 1) elk.

De aandelen van de Verhuurder worden gehouden door de Emittent.

De onderstaande tabel geeft de kapitalisatie van de Verhuurder op de datum van dit Prospectus weer:

Aandelenkapitaal

Statutair aandelenkapitaal:	euro 90.000
Geplaatst en volgestort aandelenkapitaal:	euro 18.000
Gewone aandelen:	euro 18.000
Agio:	euro 500.000

Agio

De Emittent heeft naast de achtergestelde lening een bedrag van € 500.000 geleend van de Universiteit Leiden als tijdelijke lening en als agio gestort op zijn aandelen in de Verhuurder. De Verhuurder heeft dit bedrag op 31 augustus 2011 aangewend als aflossing op de Belvédère Lening en de Emittent heeft dit bedrag vervolgens weer aangewend om de tijdelijke lening af te lossen.

9. TRUSTEE

Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University (de "**Trustee**") is een op 17 december 2009 naar Nederlands recht opgerichte stichting en is statutair gevestigd te Amsterdam. Het handelsadres van de Trustee is Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, en het telefoonnummer is +31 20 57 22 300. De Trustee is bij de Kamer van Koophandel van Den Haag geregistreerd onder nummer 27363872.

De doelstellingen van de Trustee zijn het optreden als agent namens de Obligatiehouders en als Toezichthouder op de Interne Markt en het op ordelijke wijze beslechten van eventuele geschillen in dit verband overeenkomstig het Marktreglement en het verrichten van alle werkzaamheden welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

De directie van de Trustee bestaat uit Europe Management Company B.V.

10. UNIVERSITEIT LEIDEN

1. ALGEMEEN

1.1 *Inleiding*

De Universiteit Leiden is opgericht op 8 februari 1575 en is de oudste universiteit van Nederland. De universiteit heeft een sterke internationale oriëntatie, zowel op het gebied van onderwijs als op het gebied van onderzoek. De Universiteit Leiden staat op plaats 82 van de top 100 beste universiteiten van de wereld (bron: QS Top 100 universities 2010) en behoort hiermee, samen met de Universiteit Utrecht, Erasmus Universiteit Rotterdam en de Universiteit van Amsterdam, tot de enige Nederlandse universiteiten die in deze lijst voorkomen. De Universiteit Leiden is een publiekrechtelijk lichaam met rechtspersoonlijkheid als bedoeld in artikel 1.8 lid 1 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

1.2 *Strategie*

De Universiteit Leiden wil met haar onderwijs en onderzoek een prominente bijdrage leveren aan welzijn, welvaart en cultuur. De strategie van de Universiteit Leiden bestaat uit vier thema's, te weten:

- Signatuur van de opleidingen: de Leidse opleidingen moeten de studenten een leeromgeving bieden die hen intellectueel stimuleert en uitdaagt om hen uiteindelijk op te leiden tot een grote verscheidenheid aan maatschappelijke functies.
- Interdisciplinariteit van onderzoek en onderwijs: de Universiteit van Leiden maakt gebruik van een verscheidenheid aan disciplines.
- Academische opleiding: de opleidingen dienen academici af te leveren die herkenbaar zijn aan hun wetenschappelijke attitude: zelfstandig, kritisch, en eigenzinnig.
- Europese oriëntatie: Leiden wil behoren tot de beste Europese universiteiten en daarmee samenwerken.

Bovenstaande strategie is in 2009 bijgesteld en heeft geleid tot een nieuw strategisch plan voor de periode 2010-2014, onder de titel 'Inspiratie en Groei'. In het strategisch plan wordt ondermeer aandacht besteed aan het heroveren van een marktaandeel van ca. 10% van de instroom van studenten.

Voor de universiteit Leiden is deze groei van belang en de aanleiding hiervoor is tweeledig. Ten eerste omdat een brede, klassieke universiteit met zijn vele voorzieningen ook de schaalgrootte moet hebben om die voorzieningen blijvend in stand te houden. Ten tweede is financiële groei noodzakelijk aangezien het marktaandeel van ca. 10% van de instroom van studenten nog altijd de primaire indicatie voor het aandeel in de bekostiging van het wetenschappelijk onderwijs is. Het jaar 2009 kon, na enkele jaren van tekorten, met een positief netto-resultaat worden afgesloten. De slechte financiële resultaten van de jaren daarvoor zijn door diverse maatregelen omgebogen naar een sluitende exploitatie begroting.

1.3 *Verantwoordelijkheden en Bestuur*

De Universiteit Leiden is een publiekrechtelijke instelling waarop de Wet op het Hoger onderwijs en Wetenschappelijk onderzoek (WHW) en het Bestuursrecht van toepassing zijn. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het College van Bestuur en die van de Raad van Toezicht zijn in de WHW geregeld.

Aan het hoofd van de universiteit staat het College van bestuur, dat uit drie leden bestaat. Het College van Bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht door middel van het jaarverslag en de jaarrekening. Voor het beheer van de financiële middelen en voor het

daarmee verbonden vermogensbeheer is een Treasury Statuut vastgesteld.
Het College van Bestuur bestaat uit:

P.F. van der Heijden (voorzitter & rector magnificus) (nevenfuncties: hoogleraar Internationaal Arbeidsrecht, lid van de Raad van Commissarissen van Shell Nederland B.V. lid van de Raad van Commissarissen van Omroep West, Den Haag, lid van de Raad van Commissarissen van Nationaal Museum Etnologie Leiden, Kroonlid van de Sociaal Economische Raad, President van de ILO-Governing Body Committee on Freedom of Association)

H.W. te Beest (vice-voorzitter) (nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Nederlands BioInformatica Centrum te Utrecht, lid, tevens voorzitter van de Audit Commissie, van de Raad van Toezicht van Rivierduinen te Oegstgeest, voorzitter van het dagelijks bestuur en van het algemeen bestuur van de Stichting SURF (SURFfoundation) te Utrecht, lid van de Raad van Commissarissen van SURFnet B.V. te Utrecht, lid van de Raad van Commissarissen van SURFdiensten B.V. te Houten, voorzitter bestuur Stichting Leiden Life Meets Science, lid van de Raad van Toezicht Stichting Biopartner – Academisch Bedrijven Centrum Leiden, lid Raad van Toezicht Stichting Centre for Human Drug Research te Leiden, lid Raad van Toezicht BiG Grid-project)

M.C.E. van Dam-Mieras (vice-rector magnificus) (nevenfuncties: lid van de Raad van Commissarissen van Akzo Nobel Nederland B.V., lid Programmaraad Axis, lid Wetenschappelijke Adviesraad Delft Cluster, lid Raad van Toezicht TNO, lid van de Raad van Bestuur Instituut voor Milieukunde van de Universiteit van Antwerpen, lid Programmacommissie NWO, voorzitter vereniging Science Centra, voorzitter subcommissie Ethische en Maatschappelijke aspecten van de Commissie Genetische Modificatie, lid Raad voor Ruimtelijk, Milieu- en Natuuronderzoek, lid Bureau International Union of Pure and Applied Chemistry, lid van de Raad van Commissarissen van Unilever Nederland B.V., lid Raad van Toezicht van Nuffic, lid klankbordgroep Natuur, Leven en Technologie voorzitter Platform Duurzame Ontwikkeling TUD, lid Deltares Adviesraad, bestuurslid Meandergroep Zuid Limburg, bestuurslid Stichting Huisvesting Ouderen, Kerkrade, lid van de Raad van Toezicht Atrium MC)

Per 1 september 2011 wordt mw. M.C.E. van Dam – Mieras opgevolgd door mw. S.E. Buitendijk (nevenfuncties: bijzonder hoogleraar Preventieve gezondheidszorg voor kinderen verbonden aan het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC), hoofdonderzoeker bij TNO in Leiden, bijzonder hoogleraar Eerstelijns Verloskunde en Keten zorg aan de Faculteit der Geneeskunde van Academisch Medisch Centrum - Universiteit van Amsterdam).

De Raad van Toezicht bestaat uit:

A.H.E.M. Wellink (voorzitter) (nevenfuncties: lid van de Raad van Bestuur Europese Centrale Bank, Voorzitter van het Bazels Comité Bankentoezicht, lid van de directie Bank Internationale Betalingen, Governor van het Internationaal Monetair Fonds)

A.G.Z. Kemna (nevenfuncties: Bijzonder hoogleraar Corporate governance and financial econometrics in de Faculteit der Economische Wetenschappen van de Erasmus Universiteit, vanwege de Vereniging Trustfonds EUR, lid Raad van Bestuur en Chief Investment Officer Algemene Pensioen Groep)

R.W.P. Reibestein (vice-voorzitter) (nevenfunctie: Senior firmant (director) van McKinsey)

C.J.M. Schuyt (nevenfunctie: lid Raad van State)

M. Sijmons (nevenfuncties: lid hoofddirectie ANWB, lid van het Bestuur van de Stichting Volkskrant, lid van de Raad van Commissarissen ENECO).

Het kantooradres van het College van Bestuur en de Raad van Toezicht is:

Universiteit Leiden
Bestuursbureau
Rapenburg 70
Postbus 9500
2300 RA Leiden

Er zijn geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten van de leden van het College van Bestuur en de Raad van Toezicht (met inbegrip van mw. S.E. Buitendijk per 1 september 2011) van de Universiteit Leiden jegens de Universiteit Leiden en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Binnen de Universiteit Leiden dragen de decanen bij aan het bestuur van de universiteit in haar geheel, in het bijzonder door hun deelname aan het Bestuursberaad. Het College van Bestuur neemt belangrijk besluiten pas nadat overleg is gevoerd in de Bestuursraad. De vastgoedportefeuille wordt beheerd door het Expertisecentrum Vastgoed. Zij schrijven een huisvestingsplan in lijn met de strategische doelen van het College van Bestuur.

1.4 Organisatie

In 2005 zijn, volgend op de bachelor-masterstructuur, graduate schools ingesteld bij de faculteiten. Herkenbare graduate schools zijn essentieel voor de internationale herkenbaarheid en voor de kwaliteitsborging. De instituten, waar het wetenschappelijk personeel in is ondergebracht, vormen de constituerende onderdelen van de graduate schools. Binnen de universiteit zijn zes graduate schools ingericht met daarbinnen in totaal 27 instituten.

1.5 Onderwijs en studenten

De Universiteit Leiden heeft een aanbod van 51 bachelor- en 74 masteropleidingen. Daarnaast zijn er 18 universitaire lerarenopleidingen. Tabel 1 geeft het totaal aantal studenten en tabel 2 het aantal behaalde diploma's in de afgelopen jaren.

Tabel 1: Ingeschreven studenten

	2009-2010	2008-2009	2007-2008	2006-2007	2005-2006	2004-2005
Totaal ingeschreven	18.778	18.026	76.616	17.630	17.568	18.251
Waarvan bacheloropleidingen	12.588	11.766	10.919	10.573	10.065	8.896
Waarvan masteropleidingen	4.469	3.991	3.096	2.495	1.338	517
Waarvan doctoraalopleidingen	1.488	2.005	3.132	4.080	5.642	7.253
Waarvan artsopleidingen	233	264	270	299	301	340
% vrouw	61.70%	61.70%	61.40%	61.30%	61.40%	61.40%

% deeltijd 8.0% 9.60% 10.80% 13.00% 14.20% 15,50%

Tabel 2: Behaalde diploma's					
	2008-2009	2007-2008	2006-2007	2005-2006	2004-2005
Propedeusediploma's	2.837	2.592	2.709	2.609	2.544
Doctoraaldiploma's	489	759	1.208	1.760	1.649
Postdoctoraaldiploma's	246	379	332	316	343
Bachelordiploma's	2.077	1.931	1.909	1.443	806
Masterdiploma's	1.939	1.729	985	480	231

Op diverse wijzen probeert de Universiteit Leiden haar doelstellingen wat betreft groei te realiseren.

Allereerst zijn er per faculteit graduate schools opgericht om op deze manier meer master studenten en PhD kandidaten aan te trekken.

Verder wordt het opleidingsaanbod herzien en vindt uitbreiding plaats onder andere door samenwerkingsverbanden met andere universiteiten. Zo wordt op het gebied van Bedrijfswetenschappen een samenwerkingsverband met de Erasmus Universiteit Rotterdam opgezet. In 2010 is in Den Haag een University College van start gegaan. Per 1 januari 2011 is de Faculteit Campus Den Haag ingesteld.

Andere speerpunten op het gebied van onderwijs zijn:

- Bevorderen van excellentie middels het Honours programma
- Stimulering van de instroom van allochtone studenten
- Stimulering van de belangstelling voor bèta opleidingen
- Terugdringen belemmeringen voor studenten met een functiebeperking
- Samenwerking met het HBO
- Het bevorderen van de in- en doorstroom en het studierendement van studenten
- Verdere kwaliteitszorg en onderwijsvisitaties.

1.6 Onderzoek

De universiteit streeft naar een vooraanstaande positie in het nationale en internationale onderzoeksbestel. Hierbij heeft zij haar focus gelegd op de elf profileringsgebieden, die voldoende kwalitatieve en kwantitatieve massa hebben waarmee de universiteit haar aanzien kan behouden/verwerven om substantieel mee te dingen naar externe subsidies en om aantrekkelijk te zijn voor excellente wetenschappers. Deze gebieden zijn interdisciplinair en sluiten aan bij grote maatschappelijke vraagstukken.

Tabel 3: Profileringsgebieden

Fundamentals of Science
 Global interaction of people, culture and power through ages
 Brain function and dysfunction of lifespan
 Bioscience: the science base of health
 Language diversity in the world
 Vascular and regenerative medicine
 Interaction between legal systems
 Health, prevention and the human life cycle
 Political legitimacy: institutions and identities
 Translational drug discovery and development
 Asian modernities and traditions

Daarnaast is het aantal promoties een zeer belangrijke factor in de overheidsfinanciering en is daarin nog aan waarde toegenomen nu met ingang van 2009 de promotievergoeding sterk is verhoogd ten laste van de basisfinanciering onderzoek, waardoor de omvang van het eerste geldstroom onderzoeksbudget is gedynamiseerd. Voor de toename van het aantal promoties is het nodig dat meer tweede en derde geldstroomprojecten worden verworven, omdat de mogelijkheid om promovendi aan te stellen vanuit de eerste geldstroom na de overheveling van de onderzoeksgelden naar NWO drastisch is afgenomen.

Tabel 4: Promoties

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal promoties in Leiden	320	302	269	302	289	240
Wetenschappelijke publicaties	4097	4.954	4.735	4.167	4.337	4.126
Onderzoeksinzet in fte	1069	1.053	1.057	1.010	1.001	970

Tabel 5: Promotierendement

	Instroom 1999-2003	Promoties binnen 6 jaar	Rendement binnen 6 jaar	Totaal promoties	Redementaal totaal aantal promoties
Promotierendement	904	433	48%	595	66%

De Universiteit Leiden heeft een onderzoekssamenwerking met de volgende instanties:

- Nationale Roadmap Grootchalige Onderzoeksfaciliteiten waarin de universiteit Leiden twee projecten heeft ingebracht: het Nederlands Centrum voor Biodiversiteit-onderzoek, en de inrichting van een Dutch Compound Library
- Buitenlandse Zaken: Leerstoel 'History of Dutch-Indonesian Relations' aan de Universitas Gadjah Mada in Yogyakarta.
- European Science Foundation wat betreft het project Better Analyses Based on Endangered Languages (BABEL)

Daarnaast heeft zij in 2008 diverse NWO subsidies ontvangen, waaronder toekenningen uit het programma Vernieuwingsimpuls, de vrije competitie programma's van de NWO-gebieden en uit de investeringsprogramma's van NWO (o.a uit NWO-Groot).

Op het gebied van innovatie en kennisvalorisatie is de Universiteit Leiden op regionaal niveau (Pieken in de Delta) een samenwerking aangegaan op de volgende gebieden:

- Secure Haven Den Haag
- Midden- en kleinbedrijf krijgt wetenschap op maat
- University College

1.7 Alumni

Het beleid van de alumni van de Universiteit Leiden is als volgt:

"Alumni zijn de ambassadeurs van de universiteit in de maatschappij en bepalen in hoge mate het imago van de universiteit, in binnen- en buitenland.

Door de band met alumni te versterken, verstevigt de universiteit haar verankering in de maatschappij, creëert zij mogelijkheden voor studenten en medewerkers voor contacten met alumni en wordt zij door de actieve alumni gesteund, niet alleen financieel maar ook met adviezen en diensten. Kansrijke nieuwe initiatieven om de band met alumni te verstevigen, zullen worden aangepakt.

1.8 Vastgoed

De totale vastgoedportefeuille van de universiteit Leiden heeft een omvang van circa 222.000 m² nuttig vloeroppervlak en bestaat uit circa 70 individuele gebouwen, waarin ruim 50 verschillende faculteiten, instellingen en bedrijven gehuisvest zijn. Circa 91.000 m² aan vloeroppervlak (circa 30 panden) bevindt zich hiervan in de binnenstad en bestaat voornamelijk uit oude, deels monumentale panden welke karakteristiek zijn voor de Universiteit Leiden. De technische staat is overwegend als goed of matig te beoordelen, met uitzondering van de Sterrewacht en het Van der Klaauwlaboratorium waarvan de technische staat slecht is. Het Academiegebouw is onlangs gerenoveerd en verkeert nu in uitstekende staat. Uitgebreide renovatiewerkzaamheden aan de Sterrewacht zijn in gang gezet.

1.8.1. Hortus Botanicus

De Hortus Botanicus is een van de oudste botanische tuinen ter wereld en is ontstaan uit de behoefte van de Universiteit Leiden ten behoeve van het medisch onderwijs. In de loop der jaren wordt de tuin flink uitgebreid en een deel van de tuin wordt afgescheiden ten behoeve van de bouw van de Sterrewacht. Zo wordt in 1744 de Oranjerie gebouwd, in 1938 het kassencomplex en in 1939 het zogenoemde zaadhuis dat nu in gebruik is als ontvangstruimte. Het nieuwste gebouw in de tuin, de Wintertuin, herbergt de subtropische kuipplanten en is in 2000 gebouwd. Plannen om de Hortus Botanicus aantrekkelijker te maken zijn er volop, zoals: het vervangen van het in 1938 gebouwde kassencomplex en het uitbreiden van de huidige kruidentuin etc. De Clusiustuin is in dit verband naar zijn oorspronkelijke locatie teruggebracht.

2. FINANCIËEL OVERZICHT

De financiële situatie van de Universiteit Leiden staat onder druk, onder meer door de verlaging van het budget bij het Ministerie van OC&W voor het wetenschappelijk onderwijs als gevolg van een tegenvallende stijging van het landelijk studentenvolume en de overheveling van onderzoeksmiddelen van het ministerie van OC &W naar de Nederlandse organisatie voor Wetenschappelijk Onderwijs (NWO). Verder zijn aan de lastenkant een

aantal kostenverhogende ontwikkelingen zichtbaar, welke voornamelijk op het gebied van huisvesting zijn.

De kerngegevens van de afgelopen jaren zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Tabel 6 Kerncijfers Universiteit Leiden (x mln euro's, geconsolideerde jaarrekening)

	2010	2009	2008	2007
Totale baten	494,0	477,8	436,2	413,3
Lasten	473,1	462,8	447,1	424,3
Exploitatieresultaat	21,6	18,3	-15,7	-11,4
Groepsvermogen	120,6	99,0	80,7	96,2
Totaal vermogen	380,7	348,2	313,1	288,6
Solvabiliteitsratio	31,6 %	28,3 %	25,7 %	33,3 %

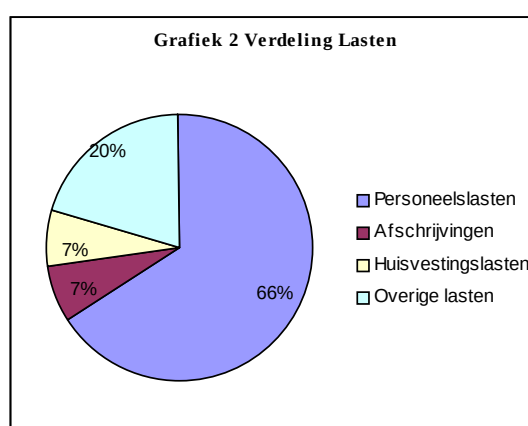
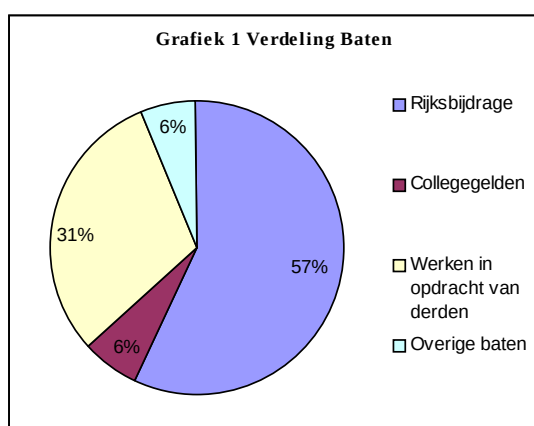
2.1 Lang vreemd Vermogen en treasury

In 2007 is een kredietfaciliteit van € 100 miljoen aangegaan met de Bank Nederlandse Gemeenten ("**BNG**"), waarvan in 2007 € 30 miljoen aan vastrentende lening, aflossing 2032, is opgenomen. De overige € 70 miljoen is beschikbaar als rekening courant kredietfaciliteit waarvan ultimo 2010 geen gebruik wordt gemaakt. Na 2011 wordt een toename in het gebruik hiervan voorzien met name ten behoeve van de investeringen in vastgoed. Van deze € 70 miljoen is middels een renteswap voor de periode oktober 2009-oktober 2034 de rente voor een bedrag van € 30 miljoen vastgezet.

2.2 Resultaten

De inkomsten van de Universiteit bestaan uit een Rijksbijdrage, Collegegeld, baten van werken in opdracht van derden en overige baten. De inkomsten van het Rijk, de belangrijkste inkomstenbron, is onder meer afhankelijk van studentaantallen en bedroeg in 2010 € 280,1 miljoen. De totale inkomsten bedroegen in 2010 € 494,0 miljoen.

De lasten bestaan uit Personeelslasten, Afschrijvingen, Huisvestingslasten en overige lasten. Het totaal aan uitgaven bedroeg in 2010 € 473,1 miljoen.



2.3 Solvabiliteit

De solvabiliteit is in 2009 en 2010 weer toegenomen, na een afname de jaren daarvoor als gevolg van de negatieve resultaten in 2007 en 2008 en de toename van kortlopende schulden als gevolg van de opgenomen lening ten behoeve van de investeringen in vastgoed.

2.4 Liquiditeit

De liquide middelen bedragen (geconsolideerd) ultimo 2010 € 32,6 miljoen, waarvan € 16,9 miljoen bij de verbonden partijen wordt aangehouden. Deze middelen hebben betrekking op onder meer vooruit ontvangen tuition fees van buitenlandse studenten en opbrengsten uit ondernemingsactiviteiten.

De liquiditeit van de universiteit wordt gewaarborgd door de hiervoor genoemde kredietfaciliteit van € 100 miljoen afgesloten bij de BNG.

2.5 Activa (Gebouwen)

De materiële activa van de universiteit Leiden bestaan uit gebouwen, terreinen, vastgoedbeleggingen en inventaris en apparatuur. De totale boekwaarde van de materiële activa bedroeg ultimo 2010 € 244,6 miljoen.

De boekwaarde van de gebouwen (dit zijn gebouwen en terreinen, en gebouwen in uitvoering) bedraagt ultimo 2010 € 199,5 miljoen. Het totaal aan investeringen in gebouwen bedroeg in 2010 € 25,5 miljoen (met name voor de renovatie van de Sterrewacht, de verbouwing van het Sylvius en de voorbereidingskosten voor de nieuwbouw van de faculteit Wiskunde en Natuurwetenschappen). De verzekerde waarde van de gebouwen bedroeg ca. € 1.100 miljoen.

2.6 Recente ontwikkelingen

De Universiteit Leiden acht het noodzakelijk om het eigen vermogen te versterken, zodat er ruimte wordt gecreëerd om toekomstige risico's op te vangen, alsmede om de solvabiliteit te verbeteren in verband met de voorgenomen investeringen. Ook dienden de baten en lasten van de universiteit blijvend in evenwicht te worden gebracht. Hiervoor is begin 2008 een project gestart met als doel te komen tot een structurele verbetering van de financiële exploitatie met € 30 miljoen per jaar. Hoofdpunten uit dit plan zijn:

- De toewijzing van de onderzoeksmiddelen uit de eerste geldstroom aan de faculteiten en het LUMC wordt verlaagd;
- Maatregelen om de doelmatigheid te verhogen: activiteiten die niet tot de kerntaken van de universiteit behoren worden beëindigd;
- Het verwerven van additionele middelen langs diverse wegen.

Elke van bovenstaande groepen dient een bijdrage van € 10 miljoen te leveren aan de verbetering van de financiële exploitatie. Realisatie van deze hoofdpunten heeft geleid tot een aantal reorganisaties binnen de universiteit in 2009 en 2010. Het boekjaar 2011 zal naar verwachting worden afgesloten met een positief resultaat.

3. VERBONDEN PARTIJEN

Meerderheidsdeelnemingen

- | | |
|---|------|
| • Libertatis Ergo Holding B.V. | 100% |
| • Universiteit Leiden Holding B.V. | 100% |
| • Leiden International Office Finance B.V. | 100% |
| • Belvédère Academia Leiden University N.V. | >99% |

Van de eerste drie hierboven genoemde rechtspersonen bezit de Universiteit Leiden alle geplaatste aandelen. Van Belvédère Academia Leiden University N.V. bezit de Universiteit Leiden meer dan 99% van de geplaatste aandelen en het overige is in bezit van Libertatis Ergo Holding B.V. De volledige zeggenschap van al deze rechtspersonen ligt (uiteindelijk) volledig bij de Universiteit Leiden.

Beslissende zeggenschap (stichting of vereniging)

- Beheerstichting Fondsen Universiteit Leiden (geconsolideerd)
- Stichting Universitaire Woonwijk 'Boerhaave'
- Sackler Stichting 1
- Sackler Stichting 2
- Stichting Praesidium Libertatis
- Stichting Mandela Fonds

Van de bovengenoemde stichtingen wordt het bestuur ofwel gevormd door de Universiteit Leiden, dan wel bestaat het merendeel van het bestuur uit medewerkers van de Universiteit Leiden.

Overige verbonden partijen (minderheidsdeelneming en geen beslissende zeggenschap)

- Stichting Centre for Human Drug Research
- Stichting Isaac Alfred Ailion Foundation
- Stichting Campagne voor Leiden
- Stichting Leiden – Life Meets Science
- Stichting Life Sciences incubator
- Stichting SLIB
- Stichting Valk

11. BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

Academiegebouw

Inleiding

Het Academiegebouw vormt het hart van de Universiteit Leiden. Het werd al snel na de stichting van de universiteit op 8 februari 1575 in gebruik genomen. Vóór die tijd, in de jaren 40 van de 15^e eeuw stichtte Jan van der Woude aan het Rapenburg een klooster voor de Dominicanessen of witte nonnen. In 1516 werd een nieuwe kapel in gebruik genomen; het huidige Academiegebouw. Na het Leidens ontzet in 1574 werden klooster en kapel geconfisqueerd en in 1575 schonk Willem van Oranje het complex aan de nieuwe universiteit.

De komst van de universiteit resulteerde in een aantal ingrijpende verbouwingen om leslokalen te creëren voor de vier faculteiten: Filosofie (i.c. Letteren en Wis- en Natuurkunde), Theologie, Medicijnen en Rechtsgeleerdheid. Zo werden de scheibogen tussen de twee beuken gedicht en werd in fasen een extra verdieping gecreëerd in de hoofd- en zijbeuk; zo ontstonden onder meer het Groot en Klein Auditorium. Er verrezen binnenmuren, een nieuwe traptoren en er kwam nog een verdiepingsvloer bij. Waar nu het gietijzeren hek staat, bevond zich ooit een muur, die in 1612 werd vervangen door de zogenoemde Academiepoort. In 1632 werd bovenop het Academiegebouw een torentje gebouwd met daarop het kwadrant van Snellius; de geboorte van de Leidse Sterrewacht.

Het kerkgedeelte van het Academiegebouw laat ondanks de verbouwingen die in de loop van de eeuwen zijn uitgevoerd, veel schitterende ruimtes en elementen zien; het authentieke karakter van het gebouw is goed bewaard gebleven.

In het Academiegebouw vinden sinds jaar en dag belangrijke academische plechtigheden plaats; hoogleraren houden er hun oraties, in de Senaatskamer vinden promoties plaats en een groot aantal faculteiten houden er hun afstudeersessies. Het is en blijft het hart van de Leidse universiteit.

Adres	:	Rapenburg 67, 69, 71 en 73, Leiden	
Netto oppervlaktes	:	nr. 67	735 m ²
		nr. 69	185 m ²
		nr. 71	1019 m ²
		nr. 73	3797 m ²
Bouwjaar	:	kapel ca. 1516; woonpanden 17 ^e en 18 ^e eeuw	
Status	:	Rijksmonument	
Architect	:	Van het linkergedeelte is de bouwmeester onbekend. De uitbreiding in 1828 is ontworpen door Jan Dobbe, oprichter van de Leidse universiteitsgebouwen.	
		Van het rechtergedeelte is de bouwmeester eveneens onbekend. De verbouwing in de periode 1936-1938 is begeleid door de Rijksgebouwendienst.	

Functies	:	Nr. 73 is oorspronkelijk gebouwd als kloosterkapel, thans in gebruik ten behoeve van ceremoniële activiteiten (oraties, afscheidscolleges, promoties, ontvangsten, vergaderingen, symposia, congressen en colleges). Nr. 67, 69 en 71 zijn oorspronkelijk gebouwd als woonhuizen, thans in gebruik ten behoeve van onderwijs, onderzoek en kantoor.
Gebruikers	:	Nr. 73 College van Bestuur & Faculteiten Nr. 67, 69 en 71 Academisch Historisch Museum, Faculty Club en Faculteiten.
Bijzonderheden	:	Nr. 73 Groot en Klein Auditorium, Senaatskamer, Gewelfkamer, Klokketoren, Zweetkamertje, Receptieruimtes, Binnenplaats, Wenteltrap Nr. 69 en 71 Faculty Club, Tuinkamer Nr. 67 Curatorenkamer, Rectorenkamer
Kadastrale Omschrijving object	:	Gemeente : Gemeente Leiden Sectie : F Nummer : 2647 Grootte : 4630 m ²
Eigendom	:	Volle eigendom van de Verhuurder
Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen	:	Bij een op 18 december 2009 voor de Notaris verleden akte zijn ten laste van het Academiegebouwcomplex, (het kadastrale perceel gemeente Leiden, sectie F, nummer 2647) als dienend erf en ten behoeve van het aan de Universiteit Leiden in eigendom toebehorende Hortuscomplex (de kadastrale percelen gemeente Leiden, sectie F, nummers 2646, 2648, 2649, 1397 en 1570) als heersend erf gevestigd: a. de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht van de rechthebbenden op het heersend erf om te komen van en te gaan naar het Rapenburg; en b. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende het recht van de rechthebbenden op het heersend erf tot het hebben en houden van kabels en leidingen in het dienend erf.
Nadere omschrijving van het object	:	Historisch monumentaal complex, bestaande uit diverse aaneengeschakelde monumentale panden, gescheiden door een niet overdekte binnenplaats die vanaf het Rapenburg toegang geeft tot de Hortus Botanicus via een poortgebouw. Het complex ter linkerzijde van de binnenplaats bestaat uit een, in oorsprong 15 ^e eeuwse kapel, met neogotische aanbouwen. Het complex ter rechterzijde bestaat uit een drietal aan elkaar verbonden 18 ^e eeuwse woongebouwen; achter de woongebouwen bevindt zich een aaneengesloten tuin met achterhuis waarin zich het restaurant van de Faculty Club bevindt.

De woonhuizen Rapenburg 69 – 71 zijn in 1936 – '38 grondig verbouwd; alleen de voorgevel en een deel van de binnen-plaatsgevel bleven overeind.

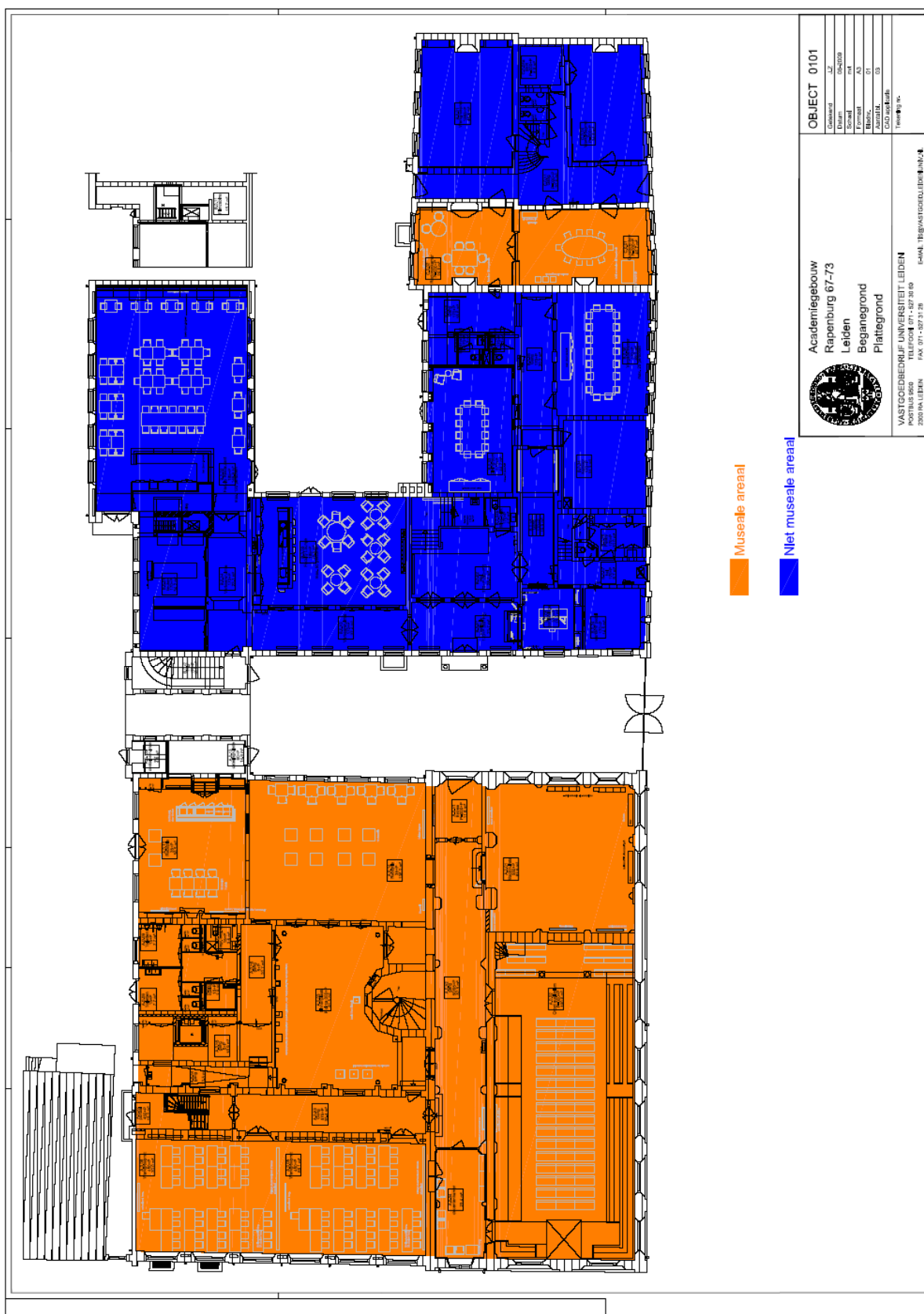
De geschiedenis van Rapenburg 71 is nauw verbonden met de wetenschappelijke uitgevers Plantijn, Elsevier en Van der Aa. De laatste liet kort na 1713 het huidige pand van drie bouwlagen hoog en vier traveeën breed optrekken. Lange tijd heeft het huis als custoswoning (conciërge) dienst gedaan.

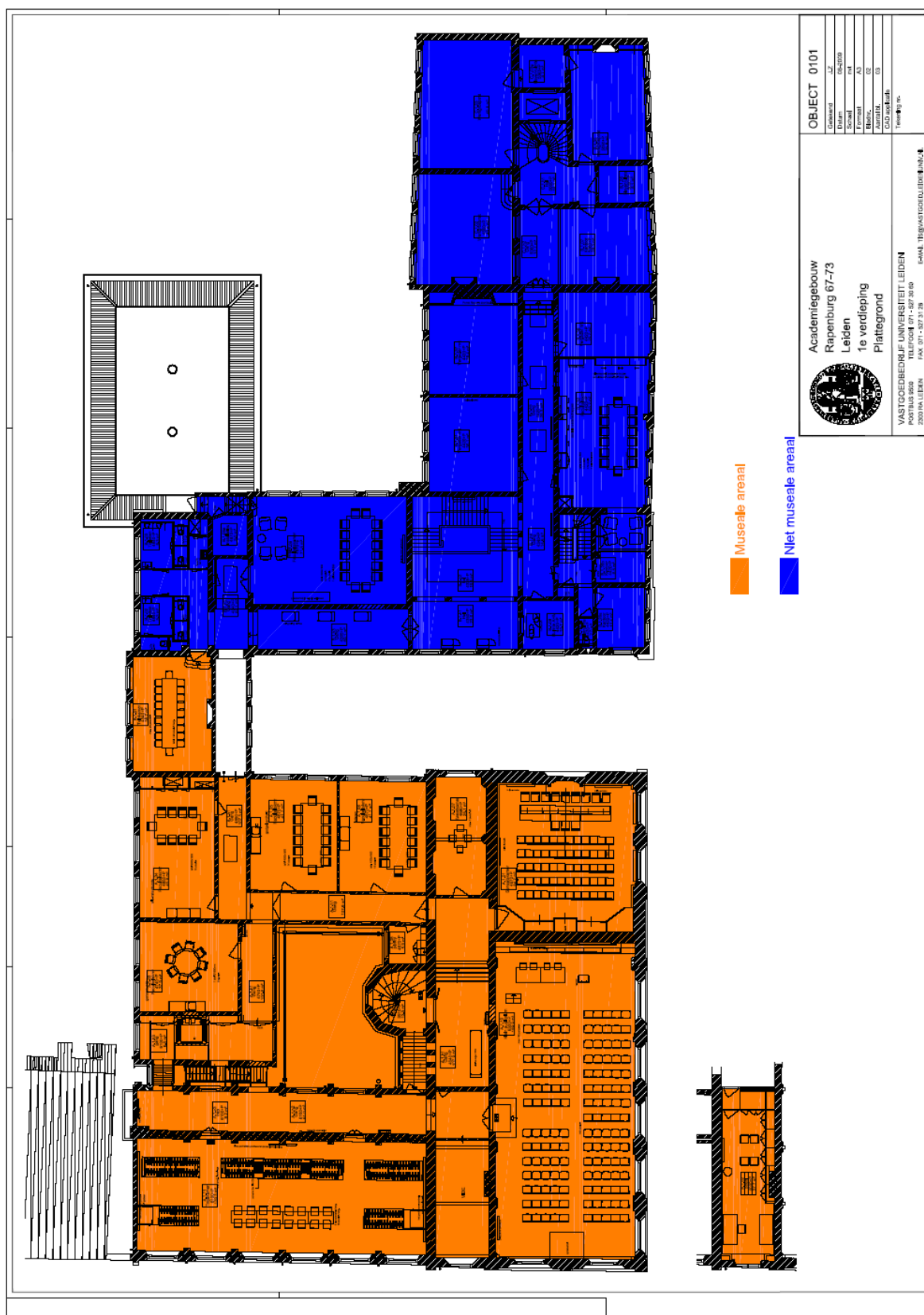
Voor het huidige pand Rapenburg 69 werden in 1852 twee panden, van respectievelijk die en vier traveeën breed, samengevoegd. Het pand was lange tijd eigendom van academiedrukker Luchtmans. Toen de universiteit het verbouwde, bleef alleen de gevel bewaard; plafond, wandbehangsels en schoorsteen van de grote zaal werden overgebracht naar de Tuinkamer, boven de Hortuspoort.

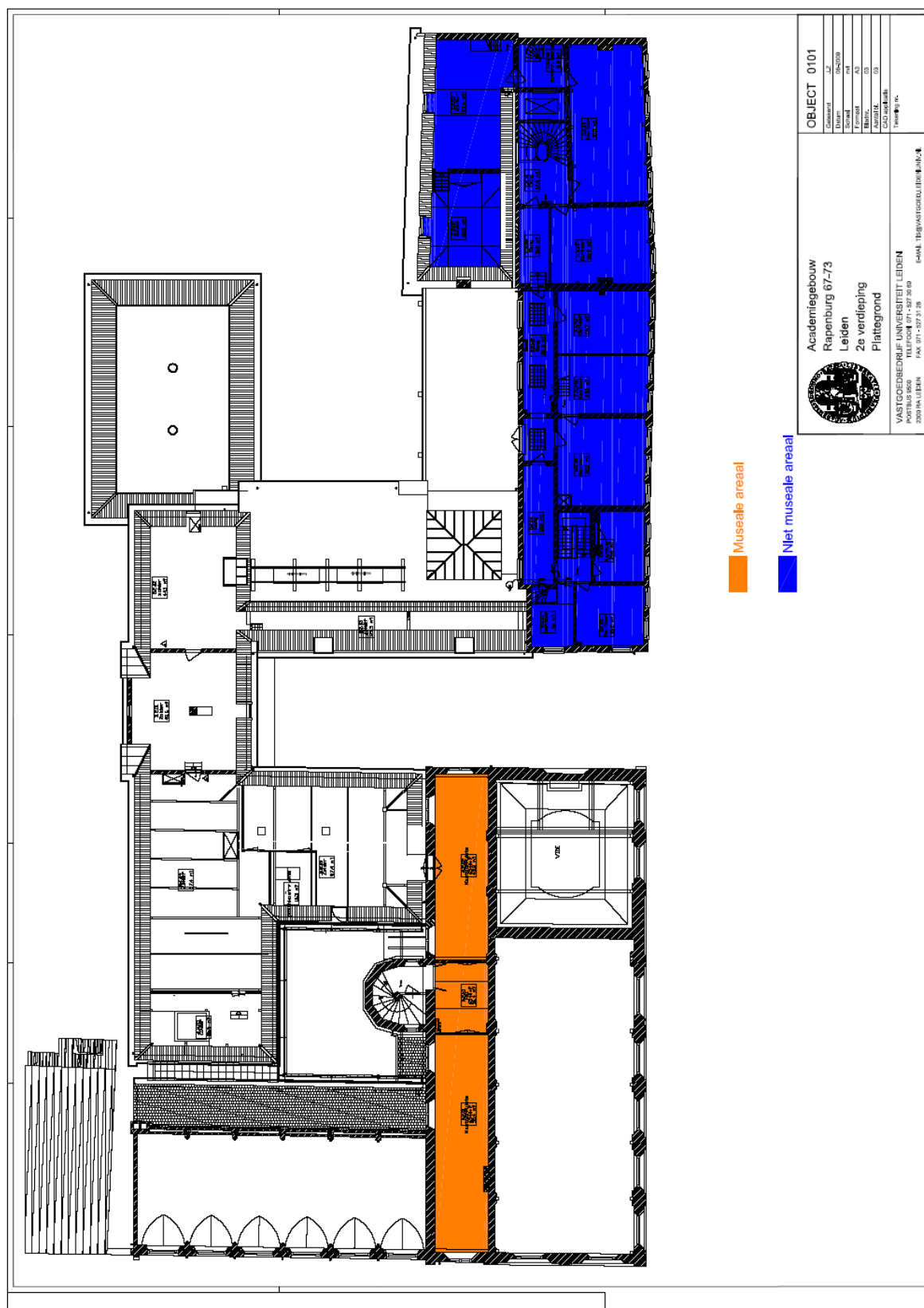
Het College van Bestuur heeft tijdlang vergaderd in dit pand. Een klerkenliftje en bel getuigen hier nog van.

Bouwaard	:	Dragend metselwerk op houten kespen en houten paalfundering; begane grondvloeren deels gewapend beton, deels houten balklagen met houten vloeren. De panden zijn in de meeste gevallen voorzien van zadeldaken met leisteenbedekking (kapel- en neogotische aanbouwen) en Oudhollandse pannen (17^e en 18^e eeuwse woonpanden). De zadeldaken zijn opgebouwd uit hoofdspanten en sporen afgetimmerd met dakhout, waarop isolatie is aangebracht. De ruimte waar nu het restaurant van de Faculty Club is gehuisvest, de voormalige Universiteitsraadzaal, heeft een betonnen gebogen dak afgedekt met dakbedekking. De platte daken van de achterhuizen van Rapenburg 69 en 71 zijn eveneens met dakbedekking gedekt. Vanwege het feit dat de zolders van de kapel, alsmede de woonhuizen ter rechterzijde, geen goed begaanbare vluchtmogelijkheden kennen, zijn hier geen functies ondergebracht.
Indeling	:	Zie bijgaande plattegrondtekening.
Onderhoudstoestand	:	Het gehele complex is in de periode 2007 t/m 2009 gerestaureerd en heringericht.
Herbouwwaarde	:	Globale indicatie van de herbouwwaarde ca. € 23.050.000 (incl. fundering, incl. BTW).
Verzekerde waarde	:	€ 30.198.300
Verzekeringspremie (peildatum: 1 oktober 2010): € 10.892		
WOZ-waarde	:	€ 11.342.000
Omvang correctief onderhoud	:	€ 31.250 per jaar

Omvang contract-onderhoud	:	€ 28.000 per jaar
Omvang schoonmaakkosten	:	€ 70.966 per jaar
Omschrijving technische installaties:		Het complex is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie en een mechanische ventilatie met topkoeling.
Taxatiewaarde	:	Op basis van het taxatierapport uitgevoerd door Troostwijk Taxaties B.V. (Anderlechtlaan 181 1066 HM Amsterdam) in opdracht van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden door J.G. Haket, beëdigd makelaar in en Register-Taxateur van onroerende zaken en ir. J. Kleemans, Consultant & taxateur van onroerende zaken (de " Taxateur "), is de onderhandse verkoopwaarde van het Academiegebouw (vrij op naam) vastgesteld op € 13.340.000, taxatiedatum 8 oktober 2010, waardepeildatum 8 oktober 2010 (de " Taxatiewaarde Academiegebouw "). Sinds de taxatiedatum hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan ten aanzien van de Taxatiewaarde Academiegebouw. De Taxateur heeft ingestemd met opnemng van het taxatierapport als Bijlage IV in deze vorm en context. De Taxateur heeft geen wezenlijke belangen in de Emittent.







Sterrewacht en twee observatoria

Inleiding

De Leidse Sterrewacht is in 1868 in gebruik genomen en is gebouwd op initiatief van Frederik Kaiser, observator en later directeur van de Sterrewacht.

Het gebouw, geïnspireerd op de Russische sterrenwacht te Poelkova, vlakbij St. Petersburg is gebouwd op een vestingbolwerk aan de Witte Singel, dat destijds deel uitmaakte van de Leidse Hortus Botanicus.

Aan de noordzijde zijn twee vrijstaande observatoria geplaatst; de Heliometertoren van 1878, met de Zunderman-telescoop, is van de hand van architect P.J.H. Cuypers; de fotografische koepel is van recentere datum.

Adres	:	Sterrewachtlaan 5 – 9, Leiden
Netto Oppervlaktes	:	Sterrewacht 1909 m ² Vrijstaande koepels 128 m ²
Bouwjaar	:	1868
Status	:	Rijksmonument
Architect	:	H.F.G.N. Camps
Functies	:	De Sterrewacht is oorspronkelijk gebouwd als een sterrenkundig onderzoekscentrum met observatoria op de daken en vrijstaande observatoria. In de beide vleugels waren de woningen gesitueerd van de hoogleraar-directeuren van het instituut. Begin 70-er jaren heeft het Instituut voor Biologie Leiden zijn intrek in het gebouw genomen. Dit instituut is in juni 2009 verhuist naar de Leeuwenhoek.

Na een grondige restauratie en herinrichting in de periode september 2009 – september 2011 zal de Sterrewacht de volgende functies huisvesten.

In het centrale deel van het hoofdgebouw zullen restauratieve voorzieningen, alsmede studie- en colloquiumzalen worden gesitueerd.

Ook zal de nog grotendeels in originele staat verkerende sterrenkundige bibliotheek weer naar de oude staat worden teruggerestaureerd.

Op het dak van het middendeel worden de vier observatoria geheel gerestaureerd en opnieuw van hun originele koperen en zinken dakbedekking voorzien. De vier originele telescopen in deze observatoria zullen eveneens geheel gereviseerd worden.

In de kelderruimte van de Westvleugel, gelegen op begane grond niveau van de Hortus Botanicus en bereikbaar via de Hortus zal een Sterrenkundig bezoekerscentrum worden ingericht, waarin tevens een klein museum zal worden ingericht.

Vanuit het bezoekerscentrum zijn de observatoria via een lift en trap bereikbaar.

Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping van de Sterrewacht zullen onderwijsvoorzieningen voor de Universiteit Leiden worden gerealiseerd.

Deze onderwijsvoorzieningen zullen worden ontsloten via de Sterrewachtlaan op het niveau van de begane grond van de Sterrewacht, ca. 3 m boven het niveau van de Hortus.

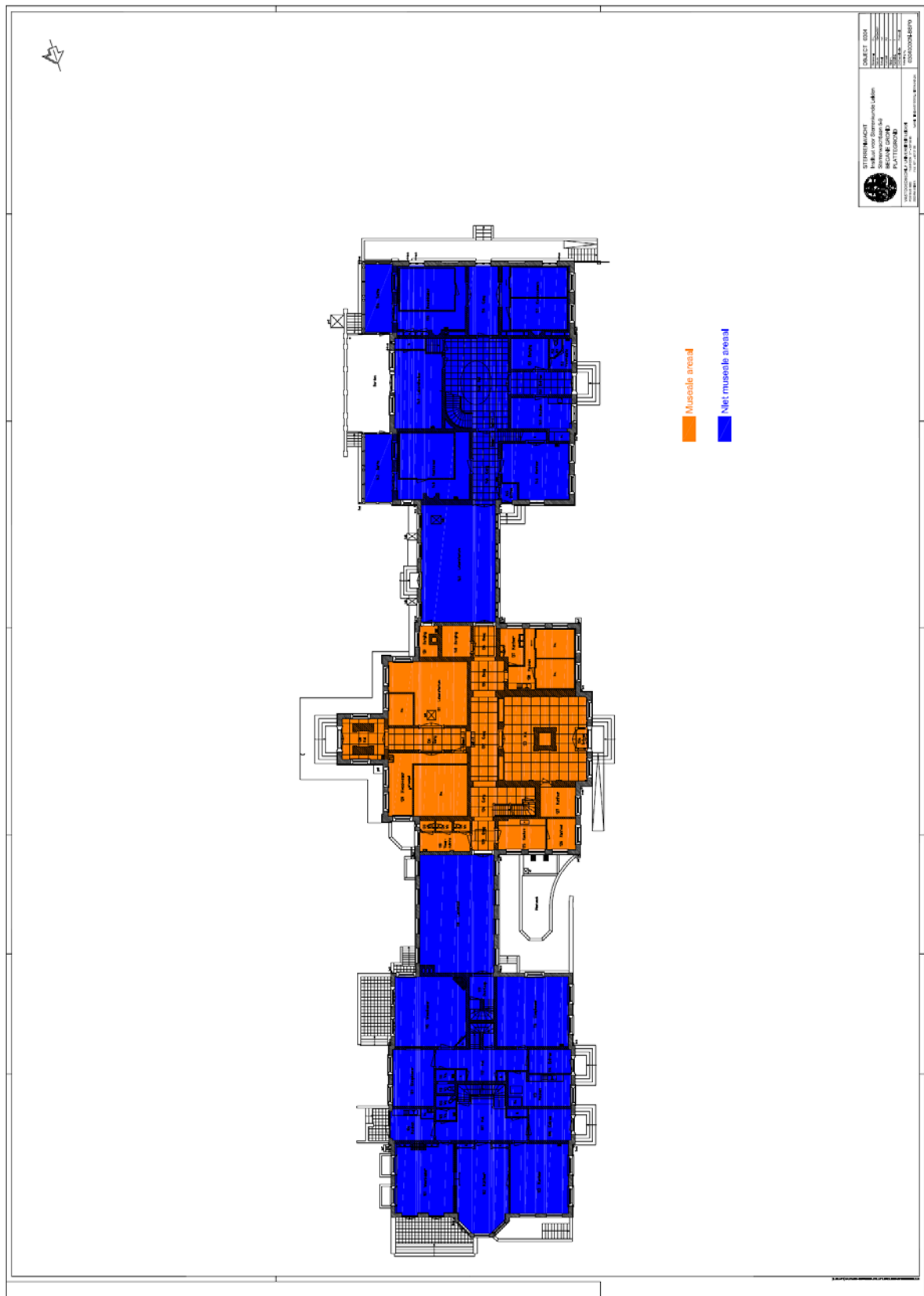
- Gebruikers : Zoals hierboven aangegeven zullen de begane grond en de eerste verdieping van de beide zijvleugels en het middeldeel ingericht worden voor het tijdelijk verblijf en een studiecentrum ten behoeve van gasthoogleraren van de Universiteit. Het bezoekercentrum in de kelder van de westvleugel en de observatoria op het dak van het middendeel zullen in gebruik gegeven worden bij de sterrenkundige vereniging en beheerd worden door de Hortus Botanicus. Het bezoekerscentrum is toegankelijk voor bezoekers van de Hortus en 's avonds worden er demonstraties gegeven in de observatoria door de sterrenkundigen.
- Bijzonderheden : De vier observatoria op het dak alsmede de Heliometertoren zijn van grote cultuur- en academisch historische waarde. Daarnaast is met name de originele sterrenkundige bibliotheek, met entresol en gebouwd rondom de fundatie van de 10 - duims telescoop op het dak, van grote monumentale waarde.
- Kadastrale
Omschrijving object : Gemeente : Gemeente Leiden
Sectie : F
Nummer : 2644
Grootte : 7602 m²
- Eigendom : Vol eigendom van de Verhuurder
- Bijzondere erfdienst-
Baarheden, bijzonder
kwalitatieve rechten
en verplichtingen : Bij een op 18 december 2009 voor de Notaris verleden akte zijn ten behoeve van de Sterrewacht (het kadastrale perceel gemeente Leiden, sectie F, nummer 2644) als heersend erf en ten laste van het aan de Universiteit in eigendom toebehorende perceel Kaiserstraat 63/Sterrewacht 1, 2, 3, 4, en 4a (het kadastrale perceel gemeente Leiden, sectie F, nummer 2645) als dienend erf gevestigd:
- a. de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht van rechthebbenden op het heersend erf om te komen van en te gaan naar de Kaiserstraat;
 - b. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende het recht van de rechthebbenden op het heersend erf tot het hebben en houden van kabels en leidingen in het dienend erf.
- Nadere omschrijving van
het object : Historisch monumentaal complex, bestaande uit een gelede en symmetrische bebouwing, met in het midden het hoofdgebouw, waarop de vier observatoria zijn geplaatst en ter linker en rechterzijde de Oostvleugel en Westvleugel. Zowel het

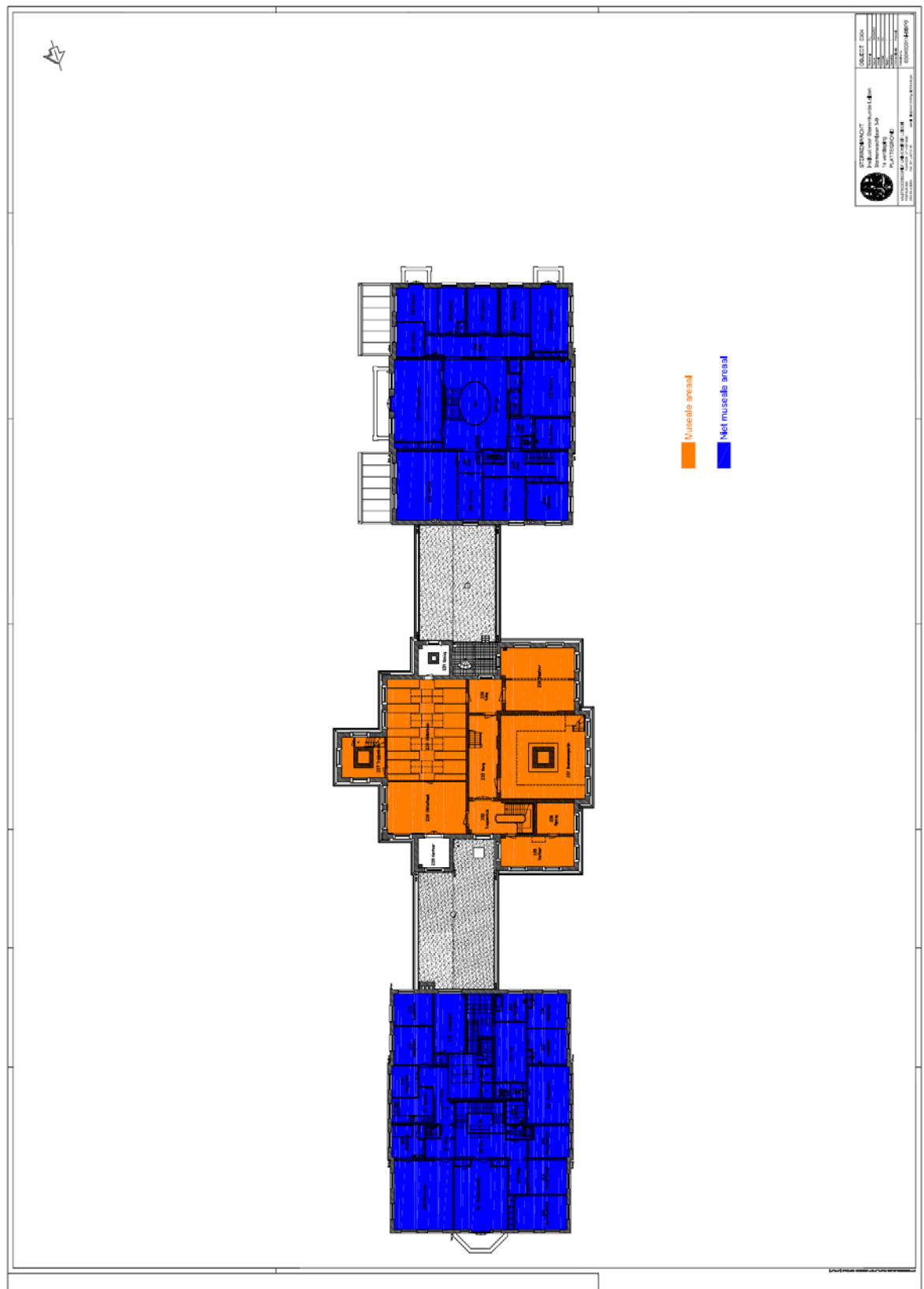
hoofdgebouw als de vleugels bestaan uit twee bouwlagen; begane grond en een eerste verdieping.

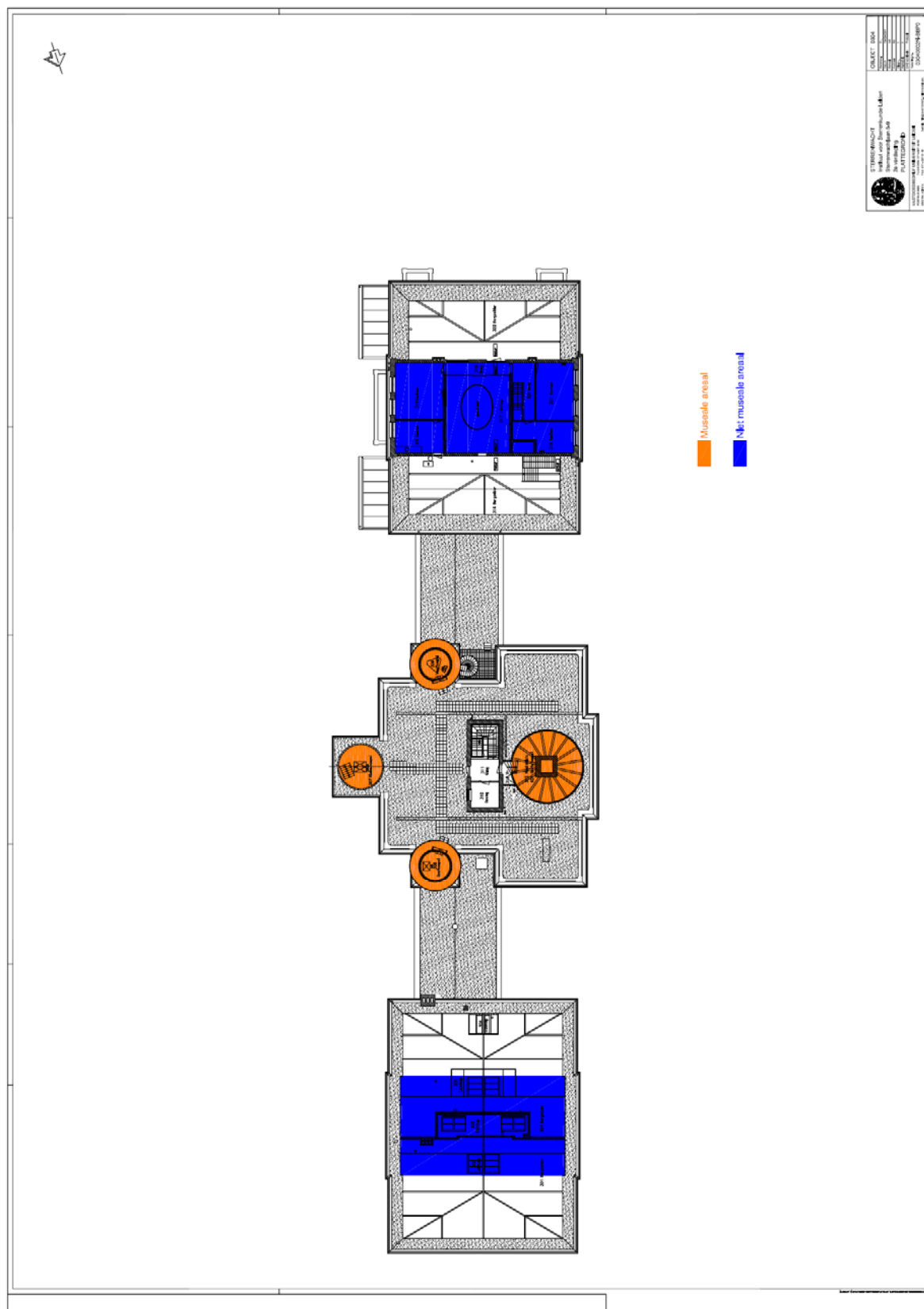
Het hoofdgebouw en de vleugels zijn verbonden door tussenleden, bestaande uit één (begane grond) bouwlaag. In het dak van de tussenleden waren oorspronkelijk de zogenaamde "meridiaankijkers" geplaatst. Deze kijkers waren slechts in één richting, de noord-zuidas, verstelbaar en waren bedoeld om de verplaatsingssnelheid van herstellichamen vast te stellen. Het gehele complex is onderkelderd; de kelder van het middendeel en Oostvleugel zullen ingericht worden als facilitaire ruimtes voor het studiecentrum en gastenverblijven; de kelders onder de westvleugel zullen deels doorgebroken worden en ingericht worden ten behoeve van het sterrenkundig bezoekerscentrum.

Bouwaard	:	De gevels en hoofdstructuur bestaat uit dragend metselwerk op een houten fundering. Vanwege de lage grondwaterstand op het voormalige bolwerk en de noodzaak om de paalkoppen "onder water" te conserveren is het funderingsmetselwerk enkele meters diep onder het bolwerk-maaiveld doorgetrokken. Het gevelmetselwerk is in getrouwe navolging van het Russische voorbeeld, grotendeels afgewerkt met wit stucwerk, waardoor het gebouw een klassieke "palazzo" – achtige uitstraling heeft. De begane grondvloer bestaat voornamelijk uit gemetselde gewelven met een granito – afwerking. De eerste verdieping en de dakvloer zijn opgebouwd uit houten balklagen met houten vloeren. De platte daken zijn bedekt met dakbedekking en de observatoria krijgen hun originele koperen en zinken dakafwerking. Alle daken zullen worden geïsoleerd.
Indeling	:	zie bijgaande plattegrond
Onderhoudstoestand	:	Het gehele complex zal in de periode september 2009 t/m september 2011 geheel gerestaureerd en heringericht worden. Het restauratieproject zou oorspronkelijk vóór 1 januari 2011 opgeleverd moeten worden in verband met de verleende monumentensubsidie á € 3.100.000 door de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumentenzorg. Door de Rijksdienst is in december 2010 uitstel verleend voor de oplevering, en akkoord gegaan met afronding in september 2011.
Herbouwwaarde	:	Globale indicatie van de herbouwwaarde ca. € 5.700.000
Verzekerde waarde	:	€ 7.338.200
Verzekeringspremie (peildatum: 1 oktober 2010): € 3.464		
WOZ – waarde in huidige niet gerestaureerde staat	:	€ 1.684.000
Omvang correctief		

onderhoud	:	€ 9.600 per jaar
Omvang onderhoudscontracten	:	€ 29.000 per jaar
Omvang schoonmaakkosten	:	€ 23.130,28 per jaar
Omschrijving technische installaties:		Het complex is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie. Ten behoeve van het gastenrestaurant is een compacte bedrijfskeuken voorzien.
Taxatiewaarde	:	Op basis van het taxatierapport uitgevoerd door de Taxateur in opdracht van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden is de onderhandse verkoopwaarde van de Sterrewacht (vrij op naam) <u>na renovatie</u> vastgesteld op € 6.733.000, taxatiedatum 8 oktober 2010, waardepeildatum 8 oktober 2010, de "Taxatiewaarde Sterrewacht" en tezamen met de Taxatiewaarde Academiegebouw, € 20.073.000, de "Taxatiewaarde na Renovatie"). Sinds de taxatiedatum 8 oktober 2010 hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan ten aanzien van de Taxatiewaarde Sterrewacht. De Taxateur heeft ingestemd met opnemng van het taxatierapport als Bijlage IV in deze vorm en context. De Taxateur heeft geen wezenlijke belangen in de Emittent.







12. BESCHRIJVING VAN DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

De Nederlandse vastgoedmarkt ondervindt evenals andere sectoren nadrukkelijk de gevolgen van de kredietcrisis. De waarde van het commerciële vastgoed is gedaald, de financiering van nieuwe projecten is problematischer geworden en de afzet van nieuwbouw is lastiger.

Aan de enorme toename van het investeringsvolume is de afgelopen jaren een einde gekomen. Dit wordt verklaard door een afname in de beschikbaarheid van financieringskapitaal waardoor beleggingen met vreemd vermogen een stuk lastiger zijn geworden. Ook private equity investeerders en hedge fondsen hebben de markt verlaten.

Alleen portefeuilles die zich puur op basis van de kwaliteit van het vastgoed als voldoende laten kwalificeren zijn onder de huidige marktomstandigheden nog verhandelbaar. Dit impliceert dat de waarde van stenen weer van doorslaggevende betekenis is geworden en risico weer een prijs krijgt. Investeringsvolume in vastgoed zullen daardoor veel kritischer worden bekeken door beleggers, ontwikkelaars en financiers. Tevens worden, vanwege het gebrek aan liquiditeit bij bedrijven, sale & lease back transacties attractiever.

Ondanks de groeivertraging of zelfs waardedalingen blijft de Nederlandse vastgoedmarkt in internationaal perspectief nog redelijk waardevast. Dit wordt veroorzaakt doordat de prijzen en aanvangsrendementen zich minder extreem hebben ontwikkeld dan in andere landen. Tevens is de markt transparanter. Het investeringsvolume in de Nederlandse vastgoedmarkt bedroeg EUR 2.4 miljard in de eerste helft van 2010. Investeringsvolume in kantoren betroffen 29 procent van het gehele volume hetgeen beduidend lager is dan in voorgaande jaren. Investeringsvolume in winkelpanden bedroegen 40 procent.

1.1 Kantorenmarkt

In de kantorenmarkt was de leegstand de afgelopen tijd redelijk hoog en dit zal naar verwachting in 2011 zo blijven. Voor het bedrijfsleven heeft verhuizen in tijden van recessie minder prioriteit. Deels is ruimte vrij gekomen als gevolg van inkrimping van bedrijfsorganisaties. Daarnaast is er in 2010 volop nieuwe kantoorruimte gerealiseerd. Voor een gezond marktevenwicht op middellange termijn dienen verouderde panden van de markt worden gehaald. Dit vergt inzet en concessies van alle betrokken partijen in deze markt. De kwaliteit van het kantoor en van de locatie alsmede de waarde van het huurcontract zullen van toenemend belang worden voor de verhuurbaarheid van kantoorobjecten.

1.2 Winkelmarkt

De leegstand in de winkelmarkt is relatief laag vergeleken met de hier beschreven andere sectoren, maar zal naar verwachting wel meer onder druk komen te staan. Filialen van bekende en grote ketens domineren het straatbeeld in de binnensteden waardoor de lokale ondernemers gedwongen worden te verhuizen naar B/C locaties. De beleggers zijn tevreden met de formules van grote retailers omdat hiermee zekerheid wordt geboden.

Ook de opkomst van kleinschalige detailhandel op vervoersknooppunten zet door, veroorzaakt door de toenemende vraag van consumenten naar gemak. Daarnaast zal het online winkelen naar verwachting in de toekomst verder toenemen.

1.3 Bedrijfsruimtemarkt

Het vertrouwen van ondernemers in de economie is eind 2008 sterk gedaald. Echter in 2009 is dit weer enigszins verbeterd en deze ontwikkeling heeft zich verder doorgezet in 2010. In 2009 heeft zich een verslechtering van de bedrijfsruimtemarkt zich voorgedaan en ook in 2010 is het aanbod van bedrijfsruimte toegenomen. Dit is veelal structureel van aard, omdat er te weinig ruimte aan de markt wordt onttrokken en omdat er onvoldoende wordt geïnvesteerd in kwaliteit van de bestaande terreinen. Naast een toegenomen aanbod was er in 2010 een daling in de vraag naar bedrijfshuisvesting. Dit werd veroorzaakt doordat ten eerste het beheersen van de kosten een hoge prioriteit heeft gekregen. Ten tweede ligt de oorzaak bij de sterke conjunctuurgevoeligheid in de bedrijfsruimtemarkt. Traditiegetrouw was de meeste bedrijfsruimte vorig jaar verhuurd in Noord-Brabant, Zuid-Holland en Noord-Holland. Verwacht wordt dat de aandacht verschuift van nieuwe locaties naar herontwikkeling van bestaande locaties. Deze ontwikkeling draagt bij aan het waardebehoud van bestaande investeringen.

1.4 Vastgoedbeleggingsmarkt

Het investeringsvolume in de commerciële vastgoedmarkt is in 2008 met 51% sterk gedaald tot €3,8 miljard. In 2009 heeft zich deze daling verder voortgezet tot een investeringsvolume van EUR 1,5 miljard. Ook is er een teruggang in de prijzen waargenomen. Zolang onduidelijk blijft of banken en financiële instellingen nog tegenslagen te verwerken krijgen, blijft de markt gespannen. Indien de aangekondigde recessie leidt tot faillissementen en huuruitval zal dit direct de rendementen van beleggers raken, waardoor de huidige terughoudendheid onder de beleggers mede te verklaren is.

De achteruitgang in het investeringsvolume was mede het gevolg van het wegvallen van een aantal buitenlandse investeerders. Zij hebben door een gebrek aan vreemd vermogen en strengere eisen minder kunnen investeren. Echter de omstandigheden voor buitenlandse investeerders zijn in het afgelopen jaar weer enigszins verbeterd.

In alle segmenten van de commerciële vastgoedmarkt is de terugloop in investeringsvolume te zien. Met name is er fors minder geïnvesteerd in de kantorenmarkt. Beleggers kiezen vooral voor zekere sectoren waarbij de kwaliteit van de locatie en de huurder van doorslaggevend belang zijn.

In alle sectoren is ook een lager rendement op de vastgoedinvesteringen zichtbaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een daling in het indirecte rendement. Het directe rendement blijft nagenoeg stabiel.

De prijzen van vastgoed dalen, maar er zijn grote verschillen tussen verschillende sectoren en in de kwaliteit van vastgoed. Courant vastgoed zal vanwege de waardevastheid waarschijnlijk meer aandacht van beleggers krijgen.

1.5 Commerciële Vastgoedmarkt Leiden

Leiden is de grootste stad van de agglomeratie Leiden en Bollenstreek en heeft een totale kantorenvoorraad van ongeveer 450.000 m². De stad beschikt over een universiteit en het Leids Universitair Medische Centrum (LUMC). De meeste kantoren zijn voornamelijk gelegen in het stationsgebied, op het Bio Science Park, in de binnenstad en op het Kanaalpark. Het stationsgebied is daarbij de grootste kantorenlocatie van Leiden. Het gaat hierbij met name om partijen in de zakelijke en financiële dienstverlening en non-profitorganisaties. Het Bio Science Park gelegen aan de Plesmanlaan nabij de rijksweg A44 is eind jaren tachtig ontwikkeld als High Tech Park. De locatie is verbonden aan de universiteit en het LUMC. Verspreid in de binnenstad staan grotendeels monumentale panden veelal met een

kantoorfunctie. Het Kanaalpark, gelegen in het zuiden van de stad, is begin jaren negentig ontwikkeld. Er zijn een aantal grote bedrijven gevestigd.

Aanbod

Het aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) in Leiden laat over de afgelopen jaren een stijgende lijn zien. Begin 2010 werd ruim 90.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dit is opnieuw een forse toename ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar toen circa 67.000 m² werd aangeboden. Het grootste aanbod gaat om circa 12.000 m². Dit betreft het in aanbouw zijnde complex voor de ROC naast station Leiden. Het leegstandspercentage in Leiden is min of meer vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde van 13%.

Opname

In 2009 is circa 16.400 m² kantoorruimte in Leiden opgenomen. Dat is circa 15% minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 19.500 m² kantoorruimte werd opgenomen. Het aantal transacties lag in 2009 wel hoger. Het gemiddelde metrage per transactie daalde dan ook van 1.220 in 2008 naar 775 m² in 2009. Grootste transactie in 2009 kwam op rekening van de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland. Deze organisatie huurde circa 2.700 m² kantoorruimte aan de Lammenschansweg.

Nieuwbouw

De regio Holland Rijnland heeft afspraken gemaakt over de kantorenprogrammering tot 2015. De afspraken gaan over het realiseren van ruim 400.000 m² kantoorruimte in Leiden en omgeving. Belangrijke locaties hierbij zijn het gebied rondom het centraal station van Leiden en het Bio Science Park. Per 1 januari 2010 was ongeveer 44.000 m² kantoorruimte in aanbouw.

Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Leiden liggen tussen EUR 100 en EUR 210 per m². De gemiddelde huurprijs over 2009 lag op EUR 136 m². Het stationsgebied is de meest gewilde locatie waarbij relatief de hoogste huren worden betaald. Wel wordt er door verhurende partijen in ruime mate stimuleringsmaatregelen bijvoorbeeld in de vorm van huurvrije periodes of inrichting.

Verwachting.

Het aanbod op de kantorenmarkt is sterk verruimd tezamen met een afnemende vraag. Er wordt gezien de huidige economische ontwikkeling slechts een zeer beperkt herstel verwacht en een verdere neerwaartse druk op huurprijzen. Overaanbod blijft een probleem voor de sector en kan alleen worden opgelost in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen.

13. FISCALE ASPECTEN

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste fiscale aspecten voor de Obligatiehouders, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van Belvédère Obligaties, gehouden door in Nederland woonachtige dan wel gevestigde natuurlijke personen dan wel rechtspersonen.

Fiscale aspecten bij beleggen in Belvédère Academia Leiden University N.V.

Algemeen

Hieronder volgt een behandeling van de meest relevante fiscale aspecten van het beleggen in Obligaties uitgegeven door de Emittent, uitgaande van de op dit moment geldende Nederlandse fiscale wetgeving en jurisprudentie (derhalve met uitzondering van wetgeving die met terugwerkende kracht zal worden ingevoerd). Daarnaast wordt kort aandacht besteed aan de fiscale positie van de Emittent zelf en de Verhuurder. In het onderstaande wordt niet ingegaan op specifieke regimes die van toepassing kunnen zijn op beleggers. Er wordt uitdrukkelijk niet beoogd een uitputtend overzicht te geven van alle fiscale consequenties die van belang kunnen zijn in individuele situaties. Tevens kunnen uit de onderstaande tekst geen conclusies worden getrokken met betrekking tot onderwerpen die niet specifiek worden behandeld. De specifieke fiscale behandeling van een individuele belastingplichtige die belegt in Obligaties hangt af van de voor hem of haar geldende feiten en omstandigheden. Potentiële beleggers dienen derhalve ten aanzien van voor hen van belang zijnde fiscale aspecten advies in te winnen bij een professionele belastingadviseur.

Beleggingen in de Obligaties kwalificeren per 1 september 2011 als culturele beleggingen als bedoeld in artikel 5.18a Wet inkomstenbelasting 2001. De kwalificatie van Emittent als cultuurfonds is door de Belastingdienst schriftelijk bevestigd in zijn brief van 26 januari 2011.

Als gevolg van de kwalificatie als culturele belegging kan naast de vaste couponrente op de Obligatielening een extra fiscaal voordeel worden behaald van maximaal (peildatum: 1 januari) 1,9% in 2012, 1,6% in 2013 en 1,2% daarna. Het maximale voordeel geldt voor beleggingen tot € 55.476 per individuele binnenlands belastingplichtige natuurlijk persoon (€ 110.952 voor fiscale partners; bedragen 2011). Het fiscale voordeel is niet van toepassing op rechtspersonen.

Voorwaarde voor de aanwijzing als cultuurfonds is dat binnen een aanlooperperiode van drie maanden (beginnend vanaf 1 september 2011) het vermogen van de Emittent hoofdzakelijk dient te zijn belegd in het culturele project. De inspecteur heeft aangegeven dat de Emittent aan het hoofdzakelijkheids criterium voldoet indien binnen drie maanden na de afgifte van de beschikking cultuurfonds ingaande 1 september 2011 voor € 14.051.100 (70% van € 20.073.000) aan Obligaties is uitgegeven. De Emittent heeft zich er toe verplicht om hier aan te voldoen. Indien de Emittent op de Emissiedatum onvoldoende Obligaties heeft uitgegeven om te voldoen aan het vereiste van artikel 5.18a, Wet inkomstenbelasting 2001, is de Universiteit Leiden verplicht om er voor te zorgen dat minimaal aan dit vereiste wordt voldaan door de Emittent, bijvoorbeeld door Obligaties te kopen.

De fiscale positie van de beleggers in obligaties Belvédère

Inkomstenbelasting

In de Wet inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing van binnenlands belastingplichtige natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. In Box 1 wordt inkomen uit werk en woning belast tegen een progressief tarief van maximaal 52%. In Box 2 wordt inkomen uit aanmerkelijk belang belast tegen een tarief van 25%. Box 3 belast het passieve inkomen uit sparen en beleggen tegen een tarief van 30% over een fictief, dat wil zeggen een verondersteld, rendement van 4% over de rendementsgrondslag per kalenderjaar. Het te betalen belastingbedrag resulterend uit de verschillende boxen wordt verminderd met heffingskortingen, welke afhankelijk zijn van de feitelijke situatie van de belastingplichtige.

Box 1

De inkomsten uit en resultaat behaald bij verkoop van de Obligaties worden belast tegen het progressieve tarief van Box 1, indien:

- de houder van de Obligaties een onderneming heeft in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001, aan welke onderneming de obligaties dienen te worden toegerekend; of
- de inkomsten of winsten op de Obligaties kwalificeren als resultaat uit overige werkzaamheid in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001, welke werkzaamheden mede omvatten activiteiten ten aanzien van Belvédère die normaal, actief vermogensbeheer te boven gaan.

Bovendien worden de Obligaties, tegen waarde in het economisch verkeer, belast als loon indien de Obligaties worden ontvangen als loon in het kader van een dienstbetrekking als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964.

Box 2

De Obligaties kunnen geen aanmerkelijk belang vormen als bedoeld in hoofdstuk 4 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Box 3

Natuurlijke personen die beleggen in Obligaties en waarvoor de Obligaties niet toerekenbaar zijn aan een onderneming of kwalificeren als resultaat uit overige werkzaamheid als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001, dienen de waarde van de Obligaties tot de bezittingen te rekenen voor het bepalen van de rendementsgrondslag voor inkomen uit sparen en beleggen (Box 3). De heffingsgrondslag voor Box 3 bestaat uit het aanwezige vermogen op 1 januari van elk jaar, waarbij rekening wordt gehouden met een heffingvrij vermogen van € 20.785 (€ 41.570 voor fiscale partners; bedragen 2011).

Belastingplichtigen die Obligaties houden, kunnen in Box 3 een extra vrijstelling claimen tot een bedrag van € 55.476 (€ 110.952 voor fiscale partners; bedragen 2011). De Obligaties zijn voor maximaal die bedragen vrijgesteld als culturele beleggingen in Box 3. Dit leidt tot een netto voordeel van 1,2% (voor het eerst in 2012, behoudens een additionele heffingskorting tot en met 2013) over het in de Obligaties belegde vermogen (tot de maximale bedragen hiervoor genoemd).

Heffingskorting

Voor binnenlands belastingplichtige natuurlijk personen geldt bovendien een extra heffingskorting voor directe beleggingen in Obligaties. De extra heffingskorting bedraagt in 2012 0,7% over het belegde vermogen en in 2013 0,4%. Vanaf 2014 vervalt de extra heffingskorting voor culturele beleggingen.

Vennootschapsbelasting

Beleggers die ervoor kiezen om te beleggen in Obligaties via een lichaam dat, of een vennootschap die, in Nederland als binnenlands belastingplichtige onderworpen is aan de heffing van vennootschapsbelasting, kunnen geen gebruik maken van de extra fiscale voordelen verbonden aan cultureel beleggen. Zij zullen conform de reguliere regels worden belast. Inkomsten en resultaten opkomende uit de Obligaties zullen normaliter worden belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief van maximaal 25% (tarief 2011). Eventuele kosten verband houdende met de investering kunnen op het resultaat in aftrek worden gebracht. Ook hier geldt dat specifieke feiten en omstandigheden zullen bepalen of en op welke wijze (inkomsten uit) de Obligaties in de heffing zullen worden betrokken.

Dividendbelasting

De beleggingen in Obligaties bestaan uit een deelname in een Obligatielening. Op de Obligatielening wordt jaarlijks een vaste couponrente vergoed. De couponrente op de Obligatielening kwalificeert niet als dividendbetaling bedoeld in de Wet op de dividendbelasting 1965. Daarom zal geen dividendbelasting worden ingehouden op de uitbetaalde couponrente.

De fiscale positie van de Emittent

Vennootschapsbelasting

Alle gewone aandelen en één prioriteitsaandeel in de Emittent zijn (in)direct in handen van de Universiteit Leiden. Er zijn tevens cumulatief preferente aandelen aangeboden aan particulieren. Aan de cumulatief preferente aandelen wordt een calloptie verbonden, waardoor Emittent na verloop van 1 jaar na uitgifte kan bepalen of hij de cumulatief preferente aandelen wil inkopen. De Emittent wordt gedurende de periode dat cumulatief preferente aandelen in handen zijn van particulieren belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als de Emittent de calloptie heeft uitgeoefend zullen alle aandelen in de Emittent (in)direct in handen van de Universiteit Leiden komen. Op basis van artikel 2, lid 7 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is de Emittent dan niet onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting.

De Belastingdienst heeft bevestigd dat de Emittent geen belastbare winst heeft, aangezien de enige bate (rente op de Belvédère Lening) gelijk is aan de totale lasten (rente op de Achtergestelde Lening aan de Universiteit Leiden en rente op de Obligaties aan de Obligatiehouders). Voorwaarde hierbij is dat zich geen beperking in de aftrek van rente voordoet. In dit verband heeft de Belastingdienst tevens bevestigd dat een thincap renteaftrekbeperking in de zin van artikel 10d, Wet op de vennootschapsbelasting 1969 niet van toepassing is, omdat de rente die de Emittent betaalt aan de Universiteit Leiden op de Achtergestelde Lening minder is dan de rente die de Emittent ontvangt van de Verhuurder uit hoofde van de Belvédère Lening. Het bedrag aan rente dat op grond van de thincap regeling niet in aftrek komt, bedraagt ten hoogste het bedrag aan rente terzake van geldleningen verschuldigd aan met de belastingplichtige verbonden lichamen, verminderd met het bedrag aan rente terzake van geldleningen verstrekt aan zodanige lichamen. Voor de toepassing van deze regeling wordt als een met de belastingplichtige verbonden lichaam aangemerkt onder meer een lichaam waarin de belastingplichtige voor ten minste een derde gedeelte belang heeft, alsmede een lichaam dat voor ten minste een derde gedeelte belang heeft in de belastingplichtige.

De toepasselijkheid op Emittent van de niet onderworpenheid op de voet van artikel 2, lid 7 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is door de Belastingdienst bevestigd in haar brief van 19 augustus 2009, indien alle aandelen direct of indirect in handen zijn van de Universiteit Leiden.

Overdrachtsbelasting

Universiteit Leiden heeft de Gebouwen aan de Emittent overgedragen, die op haar beurt de gebouwen heeft overgedragen aan de Verhuurder. Normaliter is de overdracht van in Nederland gelegen onroerende zaken onderworpen aan de heffing van overdrachtsbelasting tegen een tarief van 6% (nu tijdelijk verlaagd). De maatstaf van heffing is de koopsom dan wel de hogere waarde in het economisch verkeer.

De Gebouwen zijn beide monument in de zin van de Monumentenwet 1988. Verwerving van monumenten door een rechtspersoon kan onder voorwaarden vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting op basis van artikel 15, lid 1, onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

De verwervende rechtspersoon moet op basis van dit artikel naar het oordeel van de Minister hoofdzakelijk de instandhouding van het monument ten doel hebben. Tevens was voorheen van belang dat het verkregen monument gedurende 25 jaar na de verkrijging in het monumentenregister bleef opgenomen en dat gedurende die 25 jaar de rechtspersoon hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel bleef houden.

Op grond van het Besluit van de Staatsecretaris van Financiën van 10 juni 2009 Nr. CPP2009/1076M is de voorwaarde dat een rechtspersoon hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft, komen te vervallen. Ook is het, voor de toepassing van de vrijstelling, niet meer nodig om door de Minister te worden aangewezen als monumentenrechtspersoon. Op basis van het Besluit is goedgekeurd dat voor de toepassing van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 enkel als voorwaarde geldt dat de onroerende zaak op het moment van verkrijging is ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten. De vrijstelling is derhalve een volledige objectvrijstelling. Deze goedkeuring treedt in werking met terugwerkende kracht tot en met 1 mei 2009. Op grond hiervan is de Emittent over de verkrijging van de Gebouwen geen overdrachtbelasting verschuldigd. Vervolgens worden de Gebouwen verkregen door de Verhuurder. Op grond van artikel 15, lid 1, letter h Wet op belastingen van rechtsverkeer is op de verkrijging door de Verhuurder eveneens geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In haar brieven van 3 augustus 2009, 27 juli 2010 en 21 september 2010 heeft de belastingdienst bevestigd dat over deze verkrijgingen geen overdrachtbelasting is verschuldigd.

Op basis van de Koopovereenkomst II heeft de Verhuurder het recht om de Gebouwen terug te verkopen aan de Emittent onder dezelfde omstandigheden als waarin Emittent zijn Obligaties mag inlossen. Op basis van de Koopovereenkomst I heeft Emittent het recht om de Gebouwen terug te verkopen aan de Universiteit Leiden in dezelfde omstandigheden als waarin hij zijn Obligaties mag inlossen. De Universiteit Leiden heeft een voorkeursrecht en het recht om de gebouwen terug te kopen op elke verlengingsdatum van de Huurovereenkomst

Bij een terugkoop van de Gebouwen door de Universiteit Leiden is op grond van artikel 15, lid 1, onderdeel c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Bij brief van 22 februari 2007 is door de Belastingdienst bevestigd dat de Universiteit Leiden een publiekrechtelijk lichaam met publieke taken is en daarmee een openbaar lichaam in de zin van artikel 134 van de Grondwet, hetgeen een voorwaarde is voor de toepassing van artikel 15, lid 1, onderdeel c Wet op belastingen rechtsverkeer.

De fiscale positie van de Verhuurder

Overdrachtsbelasting

De Verhuurder zal in Leveringsakte II een beroep doen op de reorganisatievrijstelling. Op grond van artikel 15, lid 1 letter h Wet op belastingen van rechtsverkeer en artikel 5b Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer is de levering van de Gebouwen niet onderworpen aan de heffing van overdrachtbelasting. De Belastingdienst heeft dit bevestigd in zijn brief van 21 september 2010.

Vennootschapsbelasting

Op het moment dat de Emittent cumulatief preferente aandelen uitgeeft en daardoor belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting wordt, wordt de Verhuurder ook belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de Verhuurder voldoet aan de voorwaarden om te worden aangemerkt als een fiscaal fondswervende instelling in de zin van artikel 9, eerste lid, onderdeel h, Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Op grond van gemelde bepaling kunnen uitkeringen door een fiscaal fondswervende instelling onder bepaalde voorwaarden in mindering worden gebracht op de winst. De Verhuurder heeft een overeenkomst gesloten met de Universiteit Leiden op grond waarvan de Verhuurder jaarlijks zijn fiscale winst onder toepassing van het regime voor fiscaal fondswervende instellingen uitkeert aan de Universiteit Leiden. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het belastbaar bedrag van de Verhuurder als gevolg van de hiervoor bedoelde aftrek nihil is. Tevens heeft de Belastingdienst bevestigd dat een thincap renteaftrekbeperking in de zin van artikel 10d, Wet op de vennootschapsbelasting 1969 niet van toepassing is, omdat de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen van de Emittent slechter is dan die van de Verhuurder.

14. KOOPOVEREENKOMST I EN II EN LEVERINGSAKTE I EN II

De Emittent en de Universiteit Leiden zijn op 18 december 2009 een koopovereenkomst (de "**Koopovereenkomst I**") aangegaan op grond waarvan de Universiteit Leiden zich verplichtte het Academiegebouw en de Sterrenwacht (de "**Opstallen**") en de daarbij behorende percelen (de "**Percelen**" en tezamen met de Opstallen de "**Gebouwen**") te verkopen en te leveren en de Emittent zich verplichtte om de Gebouwen te kopen, onder de ontbindende voorwaarde dat op 31 december 2010 (of een later moment als de Universiteit Leiden en de Emittent dit vóór 31 december 2010 zijn overeengekomen) geen Obligaties zijn uitgegeven door de Emittent. De Universiteit Leiden en de Emittent zijn op 21 december 2010 overeengekomen deze termijn te verlengen tot 31 december 2011.

Voorts heeft de Emittent zich op 31 augustus 2011 op grond van een koopovereenkomst (de "**Koopovereenkomst II**") verplicht de Gebouwen aan de Verhuurder te verkopen en te leveren en de Verhuurder zich verplicht de Gebouwen te kopen.

Koopprijs en kosten

De koopprijs van de Gebouwen onder de Koopovereenkomst I was EUR 20.397.000, plus de renovatiekosten ter grootte van EUR 9.104.300 (de "**Renovatiekosten**"), in totaal EUR 29.501.300. De koopprijs van de Gebouwen onder de Koopovereenkomst II was de verkoopprijs onder de Koopovereenkomst I minus de afschrijvingen over 2010, zijnde een bedrag van EUR 28.537.086 (inclusief de renovatiekosten). De kosten ter zake de levering en overdracht van de Gebouwen, alsmede de over die kosten verschuldigde (omzet)belasting, zijn voor rekening van de Emittent respectievelijk de Verhuurder.

Levering

De levering van de Gebouwen van de Universiteit Leiden aan de Emittent heeft op 18 december 2009 plaatsgevonden op grond van een leveringsakte die materieel dezelfde voorwaarden bevat als Koopovereenkomst I (de "**Leveringsakte I**") ten overstaan van de Notaris (de "**Levering I**"), en is ingeschreven in het Kadaster.

Vervolgens heeft op 31 augustus 2011 de levering van de Gebouwen van de Emittent aan de Verhuurder plaatsgevonden op grond van een leveringsakte die materieel dezelfde voorwaarden bevat als Koopovereenkomst II (de "**Leveringsakte II**") ten overstaan van de Notaris (de "**Levering II**"), en is ingeschreven in het Kadaster.

In de Leveringsakte I is vermeld, dat het bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koop van de Gebouwen van toepassing is, aangezien de Koopovereenkomst I is gesloten voordat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van de Emittent in het Handelsregister en het verkochte in eigendom heeft toebehoord aan de Universiteit in de periode gelegen één jaar voor de oprichting van de Emittent. De Koop is op 15 december 2009 door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent goedgekeurd onder overlegging van een overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:94c lid 2 Burgerlijk Wetboek door Emittent opgestelde en door al haar bestuurders ondertekende beschrijving van het verkochte. Omtrent de beschrijving is overeenkomstig artikel 2:94c lid 3 jo. Artikel 2:94a lid 2 Burgerlijk Wetboek een accountantsverklaring opgemaakt. Deze stukken zijn aan de Leveringsakte I gehecht.

Eenzelfde bepaling is ten aanzien van de Verhuurder in de Leveringsakte II opgenomen.

Garanties en Verklaringen

De Universiteit Leiden, in haar hoedanigheid van oorspronkelijk verkoper onder de Koopovereenkomst I, heeft verklaard en gegarandeerd op de verkoopdatum, aan de Emittent als oorspronkelijk koper, *inter alia*:

- (a) tenminste twintig jaar het onafgebroken en ongestoord bezit te hebben gehad van de Gebouwen en staat er voor in:
 - dat zij de onvoorwaardelijke eigendom van de Gebouwen heeft, welke niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging ook onderhevig is; en
 - dat de Gebouwen niet zijn bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere bijzondere lasten of beperkingen, waaronder begrepen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen en andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in het koopcontract vermelde rechten;
- (b) ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van de Gebouwen;
- (c) dat krachtens de Woningwet tot op heden ten aanzien van de Gebouwen van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd zijn welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- (d) dat er heden geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering;
- (e) dat de Gebouwen zijn:
 - aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988;
- (f) dat met betrekking tot de Gebouwen geen subsidies van overheidswege zijn aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen, met uitzondering van een monumentensubsidie ten aanzien van de Sterrewacht. De Universiteit Leiden heeft zich verplicht de renovatie van de Sterrewacht te voltooien;
- (g) dat de zich in de Gebouwen bevindende (technische) installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen heden naar behoren functioneren en het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
- (h) dat de zich in de Gebouwen bevindende (technische) installaties en aan- en afvoerleidingen voldoen aan de voorwaarden van legionella beheersmaatregelen;
- (i) dat met betrekking tot de Gebouwen heden geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze evenmin zullen bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte;
- (j) dat de Gebouwen bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zullen zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
- (k) dat de Gebouwen bij het ondertekenen van de leveringsakte vrij van huren zijn en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming;
- (l) dat er geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn;
- (m) dat de (zakelijke) lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd;
- (n) dat de Gebouwen adequaat zijn verzekerd en er de Verkoper geen verhoogd risico bekend is en de laatste premie betaald is;
- (o) met betrekking tot het Verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig is;

- (p) dat op de Gebouwen en de installaties als bedoeld onder sub g en h geen retentierechten rusten en deze evenmin daarop zullen rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte;
- (q) dat de Gebouwen heden zijn aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en de Gebouwen heden rechtmatig en onbeperkt uitgang hebben op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
- (r) de Gebouwen uitsluitend te hebben gebruikt als gebouw ten behoeve van de Universiteit Leiden;
- (s) dat zich in de Gebouwen geen (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- (t) dat, behoudens in de fotografische koepelconstructie in een van de bijgebouwen van de Sterrewacht, zich in de Gebouwen geen asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. De Universiteit Leiden heeft zich verplicht alle asbesthoudende en andere voor de gezondheid schadelijke materialen in de fotografische koepelconstructie te verwijderen.

Ten aanzien van de Gebouwen heeft de Universiteit Leiden verder verklaard dat:

- (i) het hem niet bekend is dat het huidig gebruik van de Gebouwen op publiek - of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen;
- (ii) het hem niet bekend is dat heden een verplichting bestaat de Gebouwen aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- (iii) het hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin de Gebouwen zijn begrepen;
- (iv) het hem bekend is dat de Gebouwen zijn opgenomen in een aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht;
- (v) het hem niet bekend is dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening;
- (vi) met betrekking tot de Gebouwen geen splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet zijn aangevraagd;
- (vii) hem geen aankondigingen zijn gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot de Gebouwen, van welke aard ook behoudens de onder (e) genoemde aanwijzingen en voor wat betreft de Sterrewacht behoudens twee besluiten als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming met betrekking tot een gedeelte van het perceel.

De Universiteit Leiden heeft in de Koopovereenkomst II alle garanties en verklaringen herhaald jegens de Verhuurder, behoudens wijzigingen in de tijd gelegen tussen Levering I en Levering II.

De Emittent heeft verklaard dat (i) hij rechthebbende is, (ii) hij beschikkingsbevoegd is, (iii) de Gebouwen verhuurd worden door de Emittent aan de Universiteit Leiden en (iv) er tussen de datum van Levering I en Levering II zich geen omstandigheden hebben voorgedaan als gevolg waarvan de garanties en verklaringen van de Universiteit Leiden onjuist zouden zijn als die zouden worden gegeven op de dag van Leveringsakte II.

Verkoopoptie van de Verhuurder

De Verhuurder heeft het recht om de Gebouwen aan de Universiteit Leiden te verkopen voor de Terugkoopprijs, als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

De Verhuurder zal de Universiteit Leiden tenminste één kalendermaand vóór de gewenste terugkoopdatum schriftelijk informeren dat zij gebruik wil maken van haar recht om de Gebouwen terug te verkopen onder vermelding van de terugkoopdatum. De Universiteit Leiden is gehouden om de Gebouwen terug te kopen op de voornoemde terugkoopdatum voor een koopprijs gelijk aan de hoofdsom van de Belvédère Lening op die datum, vermeerderd met (i) redelijke kosten gemaakt in samenhang met de aflossing van de Obligaties, de Belvédère Lening, de verkoop en levering van de Gebouwen en de beëindiging van de Transactiedocumenten en (ii) een bedrag gelijk aan de huur over het aantal dagen van de dag tussen terugkoop (exclusief) en de Aflossingsdatum (inclusief) waarop de Belvédère Lening wordt afgelost en (iii) een bedrag van € 520.000 (de "**Terugkoopprijs**").

Terugkoopoptie van de Universiteit Leiden

De Universiteit Leiden heeft het recht om de Gebouwen per de Rentebetaaldag in 2012 en per elke daaropvolgende Rentebetaaldag terug te kopen van de Verhuurder tegen de Terugkoopprijs.

Voorkeursrecht

Als de Verhuurder voornemens is de Gebouwen of een gedeelte daarvan te vervreemden of te bezwaren, is hij verplicht dit eerst aan de Universiteit Leiden te koop aan te bieden. De Universiteit Leiden mag de Gebouwen in dat geval in ieder geval voor de Terugkoopprijs terugkopen van de Verhuurder.

15. HUUROVEREENKOMST

Na de levering van de Gebouwen door de Universiteit Leiden aan de Emittent zoals omschreven in hoofdstuk 14 ("*Koopovereenkomst I en II en Leveringsakte I en II*") is de Emittent de Gebouwen aan de Universiteit Leiden gaan verhuren middels een huurovereenkomst (de "**Huurovereenkomst**"), beheerst door Nederlands recht, die is aangegaan op 18 december 2009. De rechten en verplichtingen van de Emittent als verhuurder onder de Huurovereenkomst zijn vervolgens door middel van contractsovername overgegaan op de Verhuurder. De Emittent blijft partij bij de Huurovereenkomst om naleving door partijen te kunnen afdwingen. De Universiteit Leiden is naast de huurprijs gehouden de Musea en haar collecties ten behoeve van Exposities aan de Verhuurder ter beschikking te stellen en de Exploitatie van de Hortus Botanicus aan de Verhuurder te gunnen en daarvoor personeel ter beschikking te stellen. De Verhuurder zal de huurinkomsten met name aanwenden om haar (rente)betalingsverplichtingen tegenover de Emittent te voldoen en zijn overige kosten met betrekking tot de Transactie te betalen.

Gebruik Emittent Gebouwen

De Verhuurder mag de in de Huurovereenkomst omschreven museale delen van de Gebouwen (ongeveer de helft van het Academiegebouw en één derde van de Sterrewacht) (de "**Musea**") gebruiken voor het houden van exposities, tentoonstellingen en andere museale activiteiten (elk een "**Expositie**"). De Verhuurder blijft daarom naast de Universiteit Leiden bevoegd gebruik te maken van de Gebouwen, in het bijzonder de Musea. Bovendien mag de Verhuurder bezoekers van de Exposities en de Hortus Botanicus en anderen (voor zover verband houdend met Exposities en Exploitatie) eveneens gebruik laten maken van de Gebouwen.

Risico's en onderhoud Gebouwen

De Huurovereenkomst wordt aangegaan op 'absolute Triple-net' voorwaarden, hetgeen met name inhoudt dat:

- (i) alle kosten voor onderhoud, schoonmaak en instandhouding, verzekering en belastingen en aansprakelijkheden en alle overige aan de Gebouwen gerelateerde kosten voor rekening van de Universiteit Leiden als huurder zullen zijn;
- (ii) de Universiteit Leiden jegens de Verhuurder aansprakelijk is voor alle schade aan de Gebouwen tenzij de Universiteit Leiden aantoont dat de schade zijn oorzaak vindt in ernstige schuld of grove nalatigheid zijdens de Verhuurder;
- (iii) de Universiteit Leiden verplicht is de Gebouwen voor eigen rekening en risico, zowel aan de binnen - als aan de buitenzijde, voortdurend ten genoegen van de Verhuurder in goede staat van onderhoud te houden en alle benodigde herstelwerkzaamheden te verrichten;
- (iv) alle belastingen, lasten en heffingen die nu of in de toekomst verschuldigd zijn met betrekking tot de eigendom en het gebruik van de Gebouwen, daaronder begrepen de onroerende-zaakbelasting, milieuheffingen, baatbelasting en alle overige bestaande of toekomstige belastingen, voor rekening van Universiteit Leiden komen;
- (v) gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst de Universiteit Leiden de Gebouwen voor eigen rekening verzekerd zal houden op basis van herbouwwaarde tegen uitgebreide voorwaarden inclusief een monumentenclausule;
- (vi) de Universiteit Leiden de Verhuurder vrijwaart tegen claims van derden voortvloeiend uit of samenhangend met (het gebruik van) de Gebouwen, alsmede tegen aanspraken van derden ten gevolge van bodem- en andere vormen van milieuverontreiniging aanwezig in of afkomstig van de Gebouwen. De Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de Universiteit Leiden mocht lijden doordat de levering van

nutsvoorzieningen zoals gas, water en/of elektriciteit, om welke reden dan ook, belemmerd of verhinderd wordt.

Duur

De Huurovereenkomst is in beginsel aangegaan voor bepaalde tijd, vanaf 18 december 2009 tot en met 31 december 2040 met een automatische verlenging voor periodes van 1 (één) jaar.

Aan het einde van ieder huurjaar kan de Universiteit Leiden de Gebouwen terugkopen en aan het einde van ieder huurjaar per 2040 kan de Verhuurder de Gebouwen terug verkopen aan de Universiteit Leiden. Met het terugkopen van de Gebouwen wordt de Huurovereenkomst beëindigd. Daarnaast kan de Universiteit Leiden de Huurovereenkomst beëindigen zonder de Gebouwen terug te kopen als zij een bedrag beschikbaar stelt aan de Emittent gelijk aan de Terugkoop prijs ten behoeve van de aflossing van de Obligaties.

Huurprijs en beëindiging Huurovereenkomst bij verhoging huur

De Huurprijs bestaat uit een vast deel en een variabel deel. Het vaste deel van de Huurprijs zal bij de aanvang van een huurtermijn jaarlijks worden vastgesteld en is gelijk aan de door de Verhuurder voor die termijn verschuldigde Vaste Rente op de Belvédère Lening (dus zonder daarbij de Variabele Rente mee te nemen) vermeerderd met EUR 50.000.

De variabele huurprijs is gelijk aan de Additionele Kosten en alle variabele kosten die de Verhuurder maakt in verband met de Gebouwen en de Belvédère Lening (inclusief het behouden van de vereiste vergunningen, procedures tegen de Universiteit Leiden of aangespannen door de Verhuurder in het kader van de nakoming van de verplichtingen onder Transactiedocumenten door de wederpartijen en kosten voor het doen van betalingen op de Belvédère Lening) en overige beheers- en administratieve kosten die de Verhuurder maakt, waaronder begrepen kosten voor de beheerder, de Bestuurders, accountants, adviseurs en de Administrateur voor zover die kosten redelijk zijn (de "**Variabele Huurkosten**"). De Variabele Huurkosten worden (bij wijze van voorschotbedrag) jaarlijks vooraf vastgesteld en betaald. Binnen drie weken na afloop van ieder huurjaar zal de werkelijke hoogte van de Variabele Huurkosten worden bepaald en zal op de Rentebetaaldag die valt direct na afloop van de betreffende huurperiode een huurafrekening plaatsvinden, waarbij op basis van de werkelijke Variabele Huurkosten enerzijds en het betaalde voorschotbedrag anderzijds de Universiteit Leiden het te weinig betaalde bijbetaalt of de Verhuurder het te veel betaalde restitueert in overeenstemming met de Betalingsprioriteit. Tevens wordt op die Rentebetaaldag een nieuw voorschotbedrag vastgesteld en betaald.

De huur is jaarlijks per kalenderjaar verschuldigd en moet vóór of op de Renteberekeningsdag van het kalenderjaar dat volgt op het betreffende kalenderjaar volledig zijn voldaan. Voor de periode van de dag van levering van de Gebouwen, zijnde 18 december 2009, tot 31 december 2009 was de Universiteit Leiden geen huur verschuldigd.

Tevens bestaat de mogelijkheid om de huurprijs tussentijds te verhogen, bijvoorbeeld in geval de Emittent in overleg met de Universiteit Leiden besluit tot een extra uitgifte van Obligaties.

Tenietgaan Gebouwen

In geval de Gebouwen geheel of voor een substantieel deel (tenminste 1/3 van de herbouwwaarde) tenietgegaan zijn, door welke oorzaak dan ook, dan wel indien het genot dat de Universiteit Leiden mocht verwachten anderszins geheel of gedeeltelijk (tenminste 1/3) onmogelijk is geworden, heeft de Universiteit Leiden de mogelijkheid om binnen drie maanden na het intreden van een zodanige situatie schriftelijk aan de Verhuurder mede te delen hetzij dat zij, zo dat mogelijk is, herstel/wederopbouw wenst teneinde de huur van de

Gebouwen onder dezelfde voorwaarden voort te zetten, hetzij dat zij wenst over te gaan tot beëindiging van de huurovereenkomst door middel van terugkoop van de Gebouwen op de Renteberekeningsdag direct voorafgaande aan de eerstvolgende Aflossingsdatum die tenminste 60 dagen ligt na de dag waarop deze mededeling wordt gedaan.

Exposities en Exploitatie

Naast de Huurprijs, het onderhoud en de risico's, heeft de Universiteit Leiden in de Huurovereenkomst een aantal andere verplichtingen op zich genomen als tegenprestatie voor de huur van de Gebouwen. De Universiteit Leiden is overeengekomen dat de Verhuurder de exploitatie en kaartverkoop van de Hortus Botanicus (de "**Exploitatie**") voor haar rekening mag nemen. Dit houdt in dat de Verhuurder ervoor zal zorgen dat de Hortus Botanicus op reguliere tijden door bezoekers kan worden bezocht en dat hij de opbrengst van de kaartverkoop mag behouden. Het onderhoud, schoonmaak en overige kosten verbonden aan de Hortus Botanicus blijven voor rekening van de Universiteit Leiden.

De Universiteit Leiden heeft zich ten behoeve van de Exploitatie en de Exposities verplicht voldoende personeel aan de Verhuurder ter beschikking te stellen om Hortus Botanicus open te stellen en Exposities te houden. Daarnaast heeft Universiteit Leiden zich verbonden een deel van haar collecties ten behoeve van Exposities aan de Verhuurder van tijd tot tijd ter beschikking te stellen.

In de Service Level Overeenkomst zullen de afspraken in de Huurovereenkomst met betrekking tot de Exploitatie en de Exposities nader worden ingevuld. De Service Level Overeenkomst mag van tijd tot tijd worden gewijzigd door de Universiteit Leiden en de Verhuurder, met goedkeuring van Trustee. De Trustee mag goedkeuring van een wijziging alleen weigeren als evident is dat een wijziging wezenlijk nadelig is voor de positie van de Obligatiehouders.

Ontbinding / beëindiging

In de navolgende gevallen wordt aangenomen dat er sprake is van een toerekenbare tekortkoming zijdens de Universiteit Leiden die de ontbinding van de Huurovereenkomst rechtvaardigt en die de Verhuurder het recht geeft de Huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen (elk een "**Huurverzuimgrond**"):

- (a) indien de Universiteit Leiden in gebreke blijft tijdig te betalen of nalatig is in de nakoming van enige verplichting krachtens de Huurovereenkomst of enige andere Transactieovereenkomst of enige wettelijke bepaling niet nakomt in verband met de Huurovereenkomst of de Gebouwen;
- (b) indien executoriaal beslag wordt gelegd op goederen van de Universiteit Leiden, dan wel conservatoir beslag dat niet binnen een maand wordt opgeheven;
- (c) indien de Universiteit Leiden ophoudt haar schulden te betalen of de Universiteit Leiden surseance van betaling of faillissement wordt aangevraagd of de Universiteit Leiden met een of meer van haar crediteuren onderhandelingen begint teneinde tot een herstructurering of sanering van alle of een gedeelte van haar schulden te geraken of een onderhands akkoord aanbiedt;
- (d) indien de Universiteit Leiden haar organisatie zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Verhuurder op een dusdanig wijze verandert dat er naar het oordeel van de Verhuurder gegronde redenen zijn om aan te nemen dat die wijziging nadelige gevolgen kan hebben voor de nakoming door de Universiteit Leiden van haar verplichtingen onder de Huurovereenkomst, waarbij een verplaatsing van de hoofdvestiging van de Universiteit Leiden buiten Leiden in ieder geval als zodanig

heeft te gelden;

- (e) indien de Universiteit Leiden voor meer dan 50% afhankelijk wordt van een andere wijze van financiering dan financiering van overheidswege;
- (f) als de Wet op het hoger onderwijs en onderzoek zodanig wordt aangepast dat de Staat der Nederlanden niet meer verplicht is het onderwijs en het onderzoek van de Universiteit Leiden te bekostigen.

De Verhuurder zal de Huurovereenkomst in het geval van (a) en (b) niet beëindigen alvorens de Universiteit Leiden in de gelegenheid te hebben gesteld gedurende een periode van tenminste drie weken in geval het een betalingsverplichting betreft en gedurende een periode van tenminste zes weken met betrekking tot alle overige verplichtingen alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, dan wel het gelegde beslag te doen opheffen of het verzuim te zuiveren.

Ingeval de huurovereenkomst op de in voorgaande 2 alinea's aangegeven wijze eindigt heeft de Verhuurder het recht maar niet de plicht tot terugkoop van het de Gebouwen over te gaan. De Universiteit Leiden is, op verzoek van de Verhuurder om de Gebouwen terug te kopen, verplicht om tot terugkoop van de Gebouwen over te gaan tegen de Terugkoopprijs.

Universiteit Leiden als aandeelhouder

De Universiteit Leiden is met de Emittent en de Trustee in de Huurovereenkomst overeengekomen dat zij haar bevoegdheden als aandeelhouder en/of werkgever van een Bestuurder niet zal gebruiken op een wijze die ertoe zou kunnen leiden dat (i) de Emittent niet overeenkomstig de Transactiedocumenten zou handelen, of (ii) de belangen van de Obligatiehouders worden geschaad of mogelijk zullen worden geschaad, tenzij de Trustee daarmee instemt. Voorts is afgesproken dat de Universiteit Leiden niet mag instemmen met wijzigingen van de statuten van de Emittent zonder schriftelijke toestemming van de Trustee.

16. BELVÉDÈRE LENINGSOVEREENKOMST

De Emittent, de Verhuurder en de Trustee zijn een leningsovereenkomst (de "**Belvédère Leningsovereenkomst**") aangaan op grond waarvan de Emittent een lening (de "**Belvédère Lening**") heeft verstrekt ter grootte van EUR 28.537.086 op de datum dat de Gebouwen zijn gekocht door de Verhuurder van de Emittent. De Belvédère Lening is met de koopprijs en de renovatiekosten verrekend.

De Belvédère Lening bestaat uit de Belvédère Rentedragende Lening ter grootte van EUR 20.073.086 (minus € 500.000, zie volgende volzin) en de Belvédère Renteloze Lening ter grootte van EUR 8.464.000. De Verhuurder heeft een bedrag van € 500.000 ontvangen als agio en heeft dit bedrag op 31 augustus 2011 aangewend ter aflossing op de Belvédère Lening.

De Belvédère Lening wordt voor onbepaalde tijd verstrekt. De Belvédère Rentedragende Lening en zal een rente dragen van 3% per jaar (of als de rente op de Obligaties wordt verhoogd, een rente gelijk aan de rente op de Obligaties) ("de **Vaste Rente**") plus de Variabele Rente. De Belvédère Renteloze Lening is in beginsel renteloos en zal geen rente dragen.

De rente en de hoofdsom op de Belvédère Lening zijn opeisbaar als de Verhuurder bedragen beschikbaar heeft na betalingen van hoger gerangschikte bedragen in de Betalingsprioriteit Verhuurder. Terugbetaling van de Belvédère Lening is slechts in een beperkt aantal gevallen toegestaan en elke terugbetaling van de Belvédère Lening die op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst is toegestaan geschiedt eerst op de Belvédère Rentedragende Lening en vervolgens, als de Belvédère Rentedragende Lening volledig is afgelost, op de Belvédère Renteloze Lening.

De "**Variabele Rente**" is een percentage per jaar gelijk aan de Additionele Kosten van de Emittent gedeeld door de uitstaande hoofdsom van de Belvédère Lening en wordt achteraf vastgesteld. De "**Additionele Kosten**" zijn gelijk aan EUR 50.000 plus alle variabele kosten die de Emittent maakt in een kalenderjaar in verband met de Obligaties (inclusief kosten voor het opzetten en vormgeven van de transactie zoals beschreven in de Transactiedocumenten (inclusief de Transactiekosten), het doen van betalingen op de Obligaties, het behouden van de vereiste vergunningen, het registreren van de Obligaties, het houden van de Interne Markt in de Obligaties, procedures tegen de Universiteit Leiden of aangespannen door de Emittent in het kader van de nakoming van de verplichtingen onder Transactiedocumenten door de wederpartijen) en overige beheers en administratieve kosten die de Emittent maakt, waaronder begrepen kosten voor de beheerder, bestuurders, adviseurs, accountants, advocaten en trustkantoren voor zover die kosten redelijk zijn, vermeerderd met het bedrag waarmee de rente op de Obligaties is verhoogd als gevolg van ommekomst van de Optionele Terugkoopdatum.

De huurbetalingen uit hoofde van de Huurovereenkomst worden door de Verhuurder aangewend om de rente op de Belvédère Lening aan de Emittent te betalen. De rente op de Belvédère Lening is zo vastgesteld dat deze in beginsel toereikend zou moeten zijn om de rente op de Obligaties en de Achtergestelde Lening en kosten van de Emittent te betalen.

Als de Verhuurder betalingen ontvangt als gevolg van verkoop of overgang van de Gebouwen of een deel daarvan, of de Verhuurder op andere wijze betalingen ontvangt die verband houden met of het gevolg zijn van een tenietgaan van de Gebouwen of het materieel beperken of tenietgaan van de rechten van de Verhuurder op de Gebouwen (de "**Verkoopopbrengst**"), is de Verhuurder verplicht een bedrag gelijk aan de

Verkoopopbrengst op de eerstvolgende Rentebetaaldag aan te wenden om de Belvédère Lening geheel (of als de Verkoopopbrengst niet toereikend is, een evenredig gedeelte en altijd in overeenstemming met de betalingsvoorwaarden van de Betalingsprioriteit Verhuurder) af te lossen aan de Emittent, die op haar beurt verplicht is de aflossing aan te wenden om de Obligaties geheel of gedeeltelijk af te lossen.

De Verhuurder is gerechtigd de Belvédère Lening geheel, maar niet gedeeltelijk af te lossen (i) op elke Optionele Terugkoopdatum, (ii) op elke Rentebetaaldag, met instemming van de Trustee, (iii) als de Huurovereenkomst wordt beëindigd en elke daaropvolgende Rentebetaaldag. Voorts is de Verhuurder gerechtigd de Belvédère Lening geheel of gedeeltelijk af te lossen met instemming van de Trustee, met inachtneming van artikel 5:18a, Wet inkomstenbelasting 2001. Als de Obligaties geheel zijn afgelost en de Belvédère Lening nog niet geheel is afgelost, is de Verhuurder bevoegd en gehouden de Belvédère Lening terug te betalen aan de Emittent overeenkomstig de Betalingsprioriteit Verhuurder.

De Verhuurder heeft zich voorts verplicht zich in te spannen om de Belvédère Lening af te lossen als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

17. ADMINISTRATIEOVEREENKOMST I EN II

Diensten Administrateur onder Administratieovereenkomst I

In Administratieovereenkomst I verbindt de Administrateur zich voor of namens de Emittent tot het verrichten van de dagelijkse administratie- en managementwerkzaamheden en bepaalde doorlopende vergunningsverplichtingen die gelden voor de Emittent als beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 Wft alsmede de toepasselijke verplichtingen uit hoofde van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("Wwft") en de Wet bescherming persoonsgegevens ("Wbp"), waaronder de hierna (niet limitatief) te noemen activiteiten:

- het leveren van administratieve diensten op dagelijkse basis (inclusief het opstellen van de (half)jaarrekening en het meewerken met de accountant van de Emittent bij het opstellen van de (half)jaarrekening en het verschaffen van de redelijkerwijs verlangde informatie aan de accountant);
- het innen en verrichten van betalingen onder de Koopovereenkomsten en de Belvédère Lening;
- het verrichten van de werkzaamheden met betrekking tot acceptatie en identificatie van potentiële aandeelhouders en obligatiehouders ingevolge de Wft en de Wwft en het beheer en de administratie van het register van aandeelhouders en het Register (voor zover niet uitbesteed aan de Registeradministrateur);
- het bewaren van de inschrijfformulieren, inclusief bijlagen, en overige stukken en informatie die door de Betaalagent zijn aangeleverd;
- het vaststellen van de Inkomsten Emittent en het verrichten van de betalingen volgens de Betalingsprioriteit Emittent;
- het beheer en de administratie van de Depositorekening Emittent en de Betaalrekening Emittent, het aanmaken van de betaalopdrachten en het bewaren van de afschriften van de overboekingen;
- het verzorgen van alle relevante deponeringen en het verschaffen van alle benodigde informatie aan de toezichthoudende instanties in verband met de Obligatielening;
- het bijhouden en aanleveren van alle relevante gegevens die in verband staan met belasting, waaronder BTW, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting en het verzorgen van de wettelijk vereiste jaarlijkse belastingaangifte;
- het verrichten van een aantal werkzaamheden voortvloeiende uit de vergunning van de Emittent ex artikel 2:65 Wft (met uitzondering van het bepalen en het uitvoeren van het beleggingsbeleid), zoals nader omschreven in de Administratieovereenkomst I.

In de Administratieovereenkomst I verbindt de Management Administrateur zich voor of namens de Emittent tot verrichten van een aantal doorlopende vergunningsverplichtingen die gelden voor de Emittent als beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 Wft alsmede de toepasselijke verplichtingen uit hoofde van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("Wwft") en de Wet bescherming persoonsgegevens ("Wbp"), zoals nader omschreven in de Administratieovereenkomst I, voor zover deze niet door de Administrateur worden verricht.

Beëindiging

De Administratieovereenkomst I kan ten aanzien van de Administrateur respectievelijk de Management Administrateur door de Trustee of de Emittent worden beëindigd onder bepaalde omstandigheden, waaronder ingeval (i) de Administrateur respectievelijk de Management Administrateur in gebreke blijft tijdig te betalen of nalatig blijft in de nakoming van enige verplichting krachtens de Administratieovereenkomst I of enige andere

Transactieovereenkomst of enige wettelijke bepaling niet nakomt in verband met de Administratieovereenkomst I of (ii) ten aanzien van de Administrateur respectievelijk de Management Administrateur surseance van betaling, faillissement of ontbinding en vereffening wordt aangevraagd of is uitgesproken of (iii) opzegging door de Emittent, mits een vervangende administrateur voor de betreffende werkzaamheden is benoemd en de Trustee met de benoeming van die vervangende administrateur heeft ingestemd.

Ingeval de Administratieovereenkomst I als hierboven omschreven in geval (i) en (ii) wordt beëindigd, zal de Emittent zich inspannen om een geschikte vervangende administrateur aan te wijzen, die een administratieovereenkomst met de Emittent en de Trustee zal aangaan, onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de Administratieovereenkomst I en mits de Trustee instemt met de benoeming van de betreffende vervangende administrateur.

Diensten Administrateur onder Administratieovereenkomst II

In Administratieovereenkomst II verbindt de Administrateur zich voor of namens de Verhuurder tot het verrichten van de dagelijkse administratie- en managementwerkzaamheden, waaronder de hierna (niet limitatief) te noemen activiteiten:

- het leveren van administratieve diensten op dagelijkse basis (inclusief het opstellen van de (half)jaarrekening en het meewerken met de accountant van de Verhuurder bij het opstellen van de (half)jaarrekening en het verschaffen van de redelijkerwijs verlangde informatie aan de accountant);
- het innen en verrichten van betalingen onder de Koopovereenkomst II, de Belvédère Lening, de Huurovereenkomst en de Service Level Overeenkomst;
- het vaststellen van de Inkomsten Verhuurder en het verrichten van de betalingen volgens de Betalingsprioriteit Verhuurder;
- het beheer en de administratie van de Betaalrekening Verhuurder, het aanmaken van de betaalopdrachten en het bewaren van de afschriften van de overboekingen;
- het bijhouden van alle relevante gegevens die in verband staan met belasting, waaronder BTW, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting en het verzorgen van de wettelijk vereiste jaarlijkse belastingaangifte.

Beëindiging

De Administratieovereenkomst II kan door de Trustee of de Verhuurder worden beëindigd onder bepaalde omstandigheden, waaronder ingeval (i) de Administrateur in gebreke blijft tijdig te betalen of nalatig blijft in de nakoming van enige verplichting krachtens de Administratieovereenkomst II of enige andere Transactieovereenkomst of enige wettelijke bepaling niet nakomt in verband met de Administratieovereenkomst II of (ii) ten aanzien van de Administrateur surseance van betaling, faillissement of ontbinding en vereffening wordt aangevraagd of is uitgesproken of (iii) van opzegging door de Verhuurder, mits een vervangende administrateur is benoemd en de Trustee met de benoeming van die vervangende administrateur heeft ingestemd.

Ingeval de Administratieovereenkomst II als hierboven omschreven in geval (i) en (ii) wordt beëindigd, zal de Verhuurder zich inspannen om een geschikte vervangende administrateur aan te wijzen, die een administratieovereenkomst met de Verhuurder en de Trustee zal aangaan, onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de Administratieovereenkomst II en mits de Trustee instemt met de benoeming van de betreffende vervangende administrateur.

18. OBLIGATIEVOORWAARDEN

Belvédère Academia Leiden University N.V. (de "**Emittent**") zal op 3 oktober 2011 (of nader vast te stellen datum in overeenstemming met hetgeen is bepaald in het Prospectus) (de "**Emissiedatum**") eeuwigdurende obligaties, met een maximale totale nominale waarde van EUR 15.000.000 (de "**Obligaties**") uitgeven onder de voorwaarden als hierna te vermelden (de "**Obligatievoorwaarden**") en onder een trustovereenkomst, die is gedateerd op 18 december 2009 tussen onder meer de Trustee en de Emittent en zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "**Trustovereenkomst**"), waarvan de huidige versie (zonder bijlagen) als bijlage III is aangehecht aan dit Prospectus. De informatie opgenomen in de bijlagen bij de Trustovereenkomst, te weten (i) lijst van definities, (ii) Obligatievoorwaarden, (iii) Marktreglement en (iv) adressen, is geheel of gedeeltelijk elders in dit Prospectus opgenomen.

De bepalingen in de Obligatievoorwaarden bevatten onder meer samenvattingen van en zijn ondergeschikt aan de bepalingen zoals opgenomen in de Trustovereenkomst.

De Obligaties zullen beperkt kunnen worden verhandeld op een interne markt waarop het marktreglement (zoals opgenomen in het Prospectus en zoals gewijzigd van tijd tot tijd) van toepassing is (de "**Interne Markt**"). De Emittent doet de Interne Markt houden. De Trustee zal als een onafhankelijke toezichthouder op de Interne Markt worden aangesteld. Het doel van de Interne Markt is enkel om de beschikbare vraag en aanbod bij elkaar te brengen. De Emittent en de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A (Rabobank Nederland Private Banking, afdeling BedrijfsEffecten Administratie) (en eventuele plaatsvervangers en (rechts)opvolgers in die hoedanigheden) (de "**Betaalagent**") hebben een overeenkomst gesloten op grond waarvan de Betaalagent de administratie van de Interne Markt zal uitvoeren en de betalingen op de Obligaties voor de Emittent zal faciliteren. Voor meer informatie over de Interne Markt en de Betaalagent wordt verwezen naar het Hoofdstuk 19 "*Vorm en verhandeling van de Obligaties*" dat begint op pagina 105 van het prospectus dat beschikbaar is gesteld in verband met de uitgifte van de Obligaties (het "**Prospectus**"). De houders van Obligaties worden hierna aangeduid als de "**Obligatiehouders**".

Kopieën van alle Transactiedocumenten, de statuten en de jaarstukken van de Emittent liggen ter inzage ten kantore van de Emittent die domicilie heeft op Rapenburg 70, 2311 EX te Leiden.

In deze Obligatievoorwaarden hebben de met hoofdletter geschreven termen de betekenis zoals gedefinieerd in deze Obligatievoorwaarden, of als hierin geen definitie is opgenomen, zoals gedefinieerd in de Trustovereenkomst.

1. **Vorm, nominale waarde en titel**

De nominale waarde van iedere Obligatie bedraagt 1.000 euro. De Obligaties zijn vorderingen op naam die worden geregistreerd in het Register. De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar op de wijze omschreven in deze Obligatievoorwaarden. Er worden geen bewijzen van de Obligaties uitgegeven. Bij de eerste uitgifte van Obligaties geldt een uitgiftekoers van 100% van de nominale waarde van de Obligaties.

2. **Rangorde**

De Obligaties hebben onderling een gelijke rang. De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Emittent zijn van gelijke rang met alle andere vorderingen op de Emittent die geen preferentie hebben of achtergesteld zijn, al dan niet door overeenkomst of op grond van dwingend recht. Bepaalde andere verplichtingen van de Emittent gaan op grond van de Transactiedocumenten voor boven verplichtingen onder de Obligaties. De Emittent zal

betaling op de Rentebetaaldag verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Emittent zoals opgenomen in de Trustovereenkomst.

3. Verklaringen van de Emittent

Zolang de Obligaties uitstaan zal de Emittent zorgdragen voor een behoorlijke en zorgvuldige bedrijfsvoering volgens de normen en voorwaarden van het Nederlandse recht en de geldende boekhoudkundige regels en de Emittent zal, voor zover niet voorzien in de Transactiedocumenten:

- (i) geen andere activiteiten ondernemen dan beschreven in het Prospectus en die verband houden met de emissie van de Obligaties en de exploitatie van de Gebouwen in haar museale functies door de Verhuurder;
- (ii) geen schulden aangaan of garanties verstrekken voor enige schuld;
- (iii) geen rechten van hypotheek, pandrechten of enig ander zekerheidsrecht vestigen op zijn activa, of zijn activa gebruiken, investeren, overdragen of anderszins vervreemden;
- (iv) niet fuseren met een andere entiteit of zijn activa geheel of in aanzienlijke mate overdragen aan een of meerdere personen;
- (v) niet toelaten dat de geldigheid of werking van de Transactiedocumenten zal worden gewijzigd, uitgesteld of aangetast;
- (vi) geen werknemers in dienst hebben of een dochtervennootschap hebben (anders dan de Verhuurder);
- (vii) geen rekening aanhouden anders dan de Betaalrekening Emittent en de Depositorekening Emittent; en
- (viii) zich in te spannen om de Obligaties af te lossen als de Huurovereenkomst wordt beëindigd.

4. Rente

Elke Obligatie is rentedragend vanaf de dag van uitgifte. De Obligaties houden op rente te dragen op de datum van aflossing, tenzij betaling van de hoofdsom en opgelopen rente achterwege blijft. In dat geval zal de rente blijven doorlopen (zowel voor als na een eventueel rechterlijk vonnis) tot (i) de dag waarop de hoofdsom volledig wordt betaald of, zo dit eerder is, (ii) de zevende dag nadat de Obligatiehouders in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11 is medegedeeld dat de hoofdsom zal worden betaald binnen 20 dagen na de mededeling, ervan uitgaande dat deze ook daadwerkelijk wordt betaald (als de hoofdsom niet wordt betaald, loopt de rente door en geldt item (ii) niet).

(a) *Renteperiodes en Rentebetaaldag*

De rente wordt jaarlijks achteraf betaalbaar gesteld. De rentebetaling zal voor het eerst plaatsvinden in 2012, op dezelfde dag van de maand exact één jaar na de Emissiedatum en de opvolgende rentebetalingen vinden telkens plaats op diezelfde dag van het daaropvolgende jaar, tenzij die dag geen Werkdag is, in welk geval de rente op de eerstvolgende Werkdag zal worden betaald jaar (ieder een "**Rentebetaaldag**").

De rente op de Obligaties wordt berekend over de periode van 12 kalendermaanden die onmiddellijk voorafgaan aan de Rentebetaaldag (exclusief) (de '**Renteperiode**'). De rente op de Obligaties wordt berekend op basis van maanden van 30 dagen en een jaar van 360 dagen.

'**Werkdag**' betekent een dag waarop banken in Nederland open zijn en het Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement European Express Transfer ('**TARGET II**') of haar opvolger transacties verricht in Euro.

- (b) *Rente voorafgaand aan de eerste Optionele Terugkoopdatum*
Tot de dag voorafgaand aan de eerste Optionele Terugkoopdatum bedraagt de rente op de Obligaties een vast tarief van 3% per jaar.
- (c) *Rente na de eerste en volgende Optionele Terugkoopdata*
Indien op de eerste Optionele Terugkoopdatum de Obligaties niet zijn afgelost, wordt de rente herzien en verhoogd van 3% naar 5,2%, tenzij de rente op obligaties uitgegeven door de Staat der Nederlanden voor een vaste renteperiode van 5 jaar (zoals wordt weergegeven in Bloomberg onder ticker GNTH5YR INDEX) op de Optionele Terugkoopdatum vastgesteld om 11.00 uur Nederlandse tijd (of indien dergelijke informatie ontbreekt een rente die zoveel als mogelijk gelijk is aan de rente op de vijfjaarsobligaties uitgegeven door de Staat der Nederlanden zoals zal worden vastgesteld door de Trustee) (de "**Staatsobligatierente**") 5% of hoger is, dan geldt vanaf dat moment een percentage gelijk aan de Staatsobligatierente vermeerderd met 0.20%.

5. Betaalbaarstelling

Betalingen van rente op de Obligaties zullen namens de Emittent door de Betaalagent worden verricht door betaling van het verschuldigde bedrag aan de Obligatiehouder op een door hem opgegeven rekening bij een bank in Nederland. Iedere Obligatiehouder is verplicht aan de Emittent de gegevens van de desbetreffende rekening op te geven. De gegevens van de rekening waarop de betalingen moeten worden verricht worden opgenomen in het Register. Betalingen van rente zullen plaatsvinden met inachtneming van alle toepasselijke wettelijke bepalingen.

Alle betalingen naar Obligatiehouders worden slechts gedaan via een bij DNB geregistreerde bancaire instelling. Betalingen uit hoofde van rente of aflossing worden door de Betaalagent gedaan naar Nederlandse rekeningnummers.

De Emittent behoudt zich het recht voor de aanstelling van de Betaalagent te beëindigen of een vervangende betaalagent aan te wijzen in diens plaats, met het voorbehoud dat geen betaalagent zal worden benoemd die gevestigd is in de Verenigde Staten en dat de Emittent te allen tijde een betaalagent zal benoemen met een handelsadres in Nederland.

6. Aflossing

De Obligaties zijn eeuwigdurend en hebben geen vervaldatum. De Emittent mag de Obligaties niet aflossen, behoudens aflossing in overeenstemming met het bepaalde in deze Obligatievoorwaarde 6 en Obligatievoorwaarde 10.

- (a) *Verplichte aflossing*
Als de Verhuurder betalingen ontvangt als gevolg van verkoop of overgang van de Gebouwen of een deel daarvan, of de Verhuurder op andere wijze betalingen ontvangt die verband houden met of het gevolg zijn van een tenietgaan van de Gebouwen of het materieel beperken of tenietgaan van de rechten van de Verhuurder op de Gebouwen (de "**Verkoopopbrengst**"), is de Verhuurder verplicht een bedrag gelijk aan de Verkoopopbrengst op de eerstvolgende Rentebetaaldag aan te wenden om de Belvédère Lening geheel (of als de Verkoopopbrengst niet toereikend is, een evenredig gedeelte en altijd in overeenstemming met de betalingsvoorwaarden van de Betalingsprioriteit Verhuurder) af te lossen aan de Emittent. De Emittent is dan op zijn beurt verplicht de aflossing aan te wenden om de Obligaties geheel (of gedeeltelijk en pro-rata als de opbrengst uit aflossing van de Belvédère Lening niet toereikend is) af te lossen tegen betaling aan de Obligatiehouders van (een evenredig deel van) de nominale waarde van de Obligaties vermeerderd met de opgelopen rente vanaf de Rentebetaaldag voorafgaand aan de aflossing.

De Obligatiehouders dienen niet minder dan 30 dagen en niet meer dan 60 dagen van tevoren op de hoogte te worden gebracht van de aflossing van de Obligaties in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11.

(b) Optionele aflossing

De Emittent is gerechtigd om op de Rentebetaaldag vallend in 2041 en elke daaropvolgende Rentebetaaldag (elk een "**Optionele Terugkoopdatum**"), de Obligaties geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen tegen betaling aan de Obligatiehouders van de nominale waarde van de Obligaties vermeerderd met de opgelopen rente vanaf de Rentebetaaldag voorafgaand aan de aflossing, indien de Emittent hiertoe op dat moment voldoende liquide middelen beschikbaar heeft.

De Obligatiehouders dienen niet minder dan 30 dagen en niet meer dan 60 dagen van tevoren op de hoogte te worden gebracht van de aflossing van de Obligaties in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11.

(c) Optionele aflossing met toestemming van de Trustee

De Emittent is gerechtigd om op elke de Rentebetaaldag met toestemming van de Trustee de Obligaties geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen tegen betaling aan de Obligatiehouders van de nominale waarde van de Obligaties vermeerderd met de opgelopen rente vanaf de Rentebetaaldag voorafgaand aan de aflossing, indien de Emittent hiertoe op dat moment voldoende liquide middelen beschikbaar heeft. De Trustee mag met aflossing instemmen als de aflossing naar het oordeel van de Trustee de belangen van de Obligatiehouders in het algemeen niet wezenlijk schaadt.

De Obligatiehouders dienen niet minder dan 30 dagen en niet meer dan 60 dagen van tevoren op de hoogte te worden gebracht van de aflossing van de Obligaties in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11.

(d) Aflossing verband houdende met beëindiging Huurovereenkomst

De Emittent is gerechtigd om als de Huurovereenkomst wordt beëindigd, de Obligaties geheel, maar niet gedeeltelijk, af te lossen binnen een maand na de dag waarop de Huurovereenkomst wordt beëindigd en elke daaropvolgende Rentebetaaldag, tegen betaling aan de Obligatiehouders van de nominale waarde van de Obligaties vermeerderd met de opgelopen rente vanaf de Rentebetaaldag voorafgaand aan de aflossing, indien de Emittent hiertoe op dat moment voldoende liquide middelen beschikbaar heeft.

De Obligatiehouders dienen zo spoedig mogelijk, maar niet minder dan 10 dagen van tevoren, op de hoogte te worden gebracht van de aflossing van de Obligaties in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11.

7. Belastingen

Alle betalingen van hoofdsom en/of rente uit hoofde van de Obligaties zullen worden verricht zonder inhouding van of aftrek voor of wegens bestaande of toekomstige belastingen of heffingen van welke aard ook, die zijn opgelegd of worden geheven door of namens de Staat der Nederlanden of enige bevoegde belastingautoriteit daarvan of daarin, tenzij de inhouding van of aftrek voor deze belastingen rechtens verplicht is. In dat geval, zal de Emittent voor de vereiste inhouding of aftrek voor rekening van de Obligatiehouders zorgdragen.

8. Verjaring

Een vordering tot betaling van de hoofdsom en rente uit hoofde van de Obligaties verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden.

9. Verzuim en nakoming

(a) Verzuim

Geen van de Obligatiehouders mag de aan de Obligatiehouders verschuldigde hoofdsom en opgelopen rente rechtstreeks van de Emittent opeisen of nakoming van zijn vordering(en) op de Emittent in rechte, of op welke andere rechtens toegestane wijze ook, afdwingen, tenzij de Trustee hen daarvoor toestemming heeft verleend of de Trustee heeft nagelaten een instructie van de Obligatiehouders om een Opeisbaarverklaring uit te brengen, uit te voeren nadat een verzuimgrond zich heeft voorgedaan.

Uitsluitend als (elke hieronder genoemde geval is een "**Verzuimgrond**"):

- (i) de Emittent in gebreke is ter zake van de betaling van de opeisbare rente ten aanzien van een of meer Obligaties gedurende een periode van dertig (30) Werkdagen nadat deze betaling opeisbaar is geworden en de Emittent van dit verzuim op de hoogte is gebracht; of
- (ii) de Emittent in gebreke is ter zake van enige andere verplichting uit hoofde van de Obligaties, deze Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten en dit verzuim is niet hersteld binnen dertig (30) Werkdagen volgend op de kennisgeving daarvan door de Obligatiehouder(s) aan de Emittent en het verzuim zal naar de redelijke opvatting van de Trustee materieel nadelige gevolgen hebben voor de Obligatiehouders; of
- (iii) er conservatoir beslag of executoriaal beslag wordt gelegd op een aanzienlijk deel van de activa van de Emittent en dit beslag is niet binnen dertig (30) Werkdagen is opgeheven; of
- (iv) de Emittent zijn faillissement aanvraagt, failliet wordt verklaard, (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of als gevolg van haar betalingsproblemen een regeling aanbiedt aan haar schuldeisers of hierover onderhandelt met zijn schuldeisers of een dergelijke regeling officieel wordt vastgesteld; of
- (v) de Emittent fuseert of opgaat in een andere onderneming met of zonder rechtspersoonlijkheid, tenzij de overblijvende vennootschap aansprakelijkheid aanvaardt dan wel op andere wijze aansprakelijk blijft of wordt voor de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de Obligaties;

mag de Trustee ter zijner discretie, of zal de Trustee als een Vergadering hem daartoe heeft geïnstrueerd, en in het geval van (ii) alleen nadat de Trustee heeft verklaard dat aannemelijk is dat het verzuim materieel nadelige gevolgen voor de Obligatiehouders zal hebben, de verschuldigde hoofdsom van de Obligaties en de daarop opgelopen rente door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Emittent van die strekking opeisbaar verklaren ("**Opeisbaarverklaring**"), mits het verzuim niet reeds is gezuiverd. De Obligaties worden alsdan onmiddellijk opeisbaar en de Emittent zal voornoemde bedragen onmiddellijk dienen te voldoen.

(b) Nakoming afdwingen en beperking aansprakelijkheid Trustee

De Trustovereenkomst bevat bepalingen ten aanzien van de vrijwaring en de beperking van de aansprakelijkheid van de Trustee onder de daarin vermelde omstandigheden.

10. Beperking verhaal op de Emittent

Alle vorderingen en aanspraken jegens de Emittent onder de Obligaties en de

Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Emittent en zijn 100% dochter, de Verhuurder, beide niet langer beschikken over onroerende zaken, gelden op de Depositorekening Emittent en de Betaalrekeningen, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten (met uitzondering van de Belvédère Leningsovereenkomst) hebben en verwachten te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog enige gelden zullen verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan.

De Obligatiehouders zijn aan zijn oordeel gebonden. De Obligatiehouders mogen gedurende de looptijd van de Obligaties niet het faillissement van de Emittent aanvragen, noch steunvorderingen indienen ten behoeve van een dergelijke aanvraag.

11. Kennisgevingen

Alle kennisgevingen door de Emittent aan de Obligatiehouders zijn geldig indien ze geschieden in een landelijk verspreid dagblad. De kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de dag van publicatie.

Alle kennisgevingen aan de Obligatiehouders zijn eveneens geldig indien ze geschieden door verzending per post of elektronisch aan het (elektronische) adres van de Obligatiehouders zoals opgenomen in het Register. Een kennisgeving verzonden per post of via elektronische wijze, wordt geacht te zijn gedaan 1 dag na het moment van verzending van een dergelijke kennisgeving aan de betreffende Obligatiehouder.

Alle kennisgevingen aan de Emittent, de Trustee of de Betaalagent zijn geldig indien ze geschieden door verzending bij aangetekende post met handtekening retour. Een kennisgeving verzonden per aangetekende post, wordt geacht te zijn gedaan op het moment van ontvangst van een dergelijke kennisgeving door de Emittent, de Trustee of de Betaalagent.

Iedere kennisgeving aan de Emittent dient te worden gezonden naar het navolgende adres:

Belvédère Academia Leiden University N.V.
Bestuursbureau
Rapenburg 70
Postbus 9500
2300 RA Leiden

Iedere kennisgeving aan de Trustee dient te worden gezonden naar het navolgende adres:

Europe Management Company B.V.
t.a.v. Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University
Telestone 8, Teleport
Naritaweg 165
1043 BW Amsterdam

Iedere kennisgeving aan de Betaalagent dient te worden gezonden naar het navolgende adres:

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.
(Rabobank Nederland Private Banking, afdeling BedrijfsEffecten Administratie)
Postbus 2051
3500 GB Utrecht

12. Vergaderingen van Obligatiehouders, wijzigingen, autorisaties en afstand van

recht

In de Trustovereenkomst zijn bepalingen opgenomen voor het houden van een vergadering van Obligatiehouders (een "**Vergadering**") om te beslissen over onderwerpen die van belang zijn voor de positie van Obligatiehouders. De Trustovereenkomst bepaalt onder meer het volgende:

Vergaderingen

- (i) Een Vergadering wordt door de Trustee bijeengeroepen zo dikwijls hij dat wenselijk acht. De Emittent is te allen tijde bevoegd een Vergadering bij te wonen.
- (ii) De Trustee is verplicht een Vergadering te houden op een daartoe gedane schriftelijke aanvraag van (i) de Emittent en/of (ii) de houders van ten minste 25% van het totaal aantal uitstaande Obligaties. Indien de Trustee in gebreke blijft de Vergadering binnen een maand na de ontvangst van de aanvraag bijeen te roepen, heeft de Emittent respectievelijk hebben de Obligatiehouders zelf het recht de Vergadering uit te schrijven.
- (iii) Elke Obligatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem.
- (iv) De Emittent zal geen stemrecht kunnen ontlenen aan door hem of zijn dochtermaatschappijen gehouden Obligaties, terwijl dergelijke Obligaties bij de berekening van het uitstaande aantal evenmin in aanmerking worden genomen.
- (v) Voor zover in deze Obligatievoorwaarden niet anders is bepaald, wordt in de Vergadering over alle onderwerpen bij volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen beslist.
- (vi) Alle in de Vergaderingen wettig genomen besluiten zijn bindend voor alle Obligatiehouders inclusief de minderheid als de niet ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Obligatiehouders.
- (vii) De Trustee is verplicht een door de Vergadering genomen besluit binnen de in dat besluit te bepalen termijn, nadat het besluit definitief is geworden uit te voeren. Indien de Trustee in gebreke blijft tot uitvoering van een genomen besluit over te gaan, zal hij, behoudens het bij het in Obligatievoorwaarde 14 bepaalde van zijn functie kunnen worden ontheven door een besluit van de Vergadering dat wordt opgenomen met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
- (viii) Ingeval een door een Vergadering genomen besluit naar het oordeel van de Trustee indruist tegen het belang van de Obligatiehouders, is de Trustee bevoegd de uitvoering van bedoeld besluit op te schorten en een nieuwe Vergadering bijeen te roepen. Deze oproeping moet binnen 14 dagen na de daaraan voorafgaande Vergadering geschieden en de Vergadering moet uiterlijk één maand na de voorafgaande Vergadering worden gehouden.

Wijzigingen van rechten, autorisaties en afstand van recht door de Trustee

- (ix) De Trustee kan zonder toestemming van de Obligatiehouders namens de Obligatiehouders instemmen met (i) veranderingen van niet materiële aard en veranderingen van formele, onderschikte en technische aard of een verandering teneinde een kennelijke verschrijving te corrigeren in de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of (ii) iedere andere verandering van de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of iedere autorisatie of afstand van recht met betrekking tot een verzuim als omschreven in Obligatievoorwaarde 9 of een (mogelijke) overtreding van de Obligatievoorwaarden of Transactiedocumenten die

naar het oordeel van de Trustee de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaadt.

- (x) In het geval dat de besluiten van de Vergadering betrekking hebben op een Kernbeslissing, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de stemmen van het totaal aantal uitstaande Obligaties in een vergadering waarin ten minste 75% van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (een "**Gekwalificeerd besluit**"). Een "**Kernbeslissing**" is een aanpassing of andere wijziging of beslissing ten aanzien van:
- het veranderen van de looptijd van de Obligaties en het veranderen van de Rentebetalingdatum;
 - het verminderen van de hoofdsom en rente op de Obligaties;
 - het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de Obligaties door de Emittent op een wijze die nadelig is voor de Obligatiehouders; en
 - het ontslaan van de Trustee en het benoemen van zijn opvolger (anders dan in het hiervoor onder (vii) genoemde geval).

Indien in deze Vergadering het voormelde quorum niet vertegenwoordigd is, zal binnen een maand een tweede Vergadering worden gehouden, met inachtneming van de relevante termijnen en formaliteiten, waarin een Gekwalificeerd Besluit kan worden aangenomen met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de aanwezige stemmen, ongeacht het percentage van het totaal aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.

13. Register

De Emittent doet een - al dan niet geheel of gedeeltelijk geautomatiseerd - register (het "**Register**") houden waarin de namen en adressen van de Obligatiehouders worden opgenomen, met vermelding van het aantal door hen gehouden Obligaties, alsmede de datum waarop de desbetreffende Obligatie door de Obligatiehouder is verworven en eventuele (conform Obligatievoorwaarde 14 aan de Emittent meegedeelde) op de Obligaties rustende pandrechten. Na een bij- of afschrijving van Obligaties in het Register wordt door of namens de Emittent een afschrift aan de desbetreffende Obligatiehouder(s) gezonden. De Emittent zal bovendien jaarlijks, per de stand van het einde van het kalenderjaar, opgave doen of laten doen aan elke Obligatiehouder van het aantal door hem gehouden Obligaties en de in het kalenderjaar aan hem betaalde rente. De Emittent heeft Trust International Management (T.I.M.) B.V. aangesteld als administrateur van het Register (de "**Registeradministrateur**") die de hiervoor genoemde werkzaamheden namens de Emittent zal verrichten tot wederopzegging.

Iedere Obligatiehouder is verplicht aan de Emittent zijn adres, de in Obligatievoorwaarde 5 genoemde rekeninggegevens, eventuele door de Emittent te bepalen aanvullende gegevens, en (ook indien hij geen Obligatiehouder meer is maar nog wel gerechtigd tot rentebetalingen) de wijzigingen daarin, op te geven. Het register is ter inzage van de Obligatiehouders, voor zover het betreft de gegevens van de desbetreffende houder zelf.

Iedere Obligatiehouder gaat ermee akkoord en geeft toestemming dat zijn gegevens zoals opgenomen in het Register, kunnen worden gebruikt, doorgegeven en verwerkt door de Registeradministrateur en de Betaalagent en derden in het kader van de administratie van het Register, de betalingen op de obligaties en elke andere handeling of activiteit die verband houdt met de Obligaties en de Transactiedocumenten, voor zover daarvoor noodzakelijk of gewenst.

14. Overdracht

- (a) De Obligaties zijn niet vrij overdraagbaar. Zij zullen beperkt kunnen worden verhandeld op de Interne Markt met inachtneming van het daarop van toepassing zijnde marktreglement dat door de Emittent wordt vastgesteld en Obligatievoorwaarden 14(b) en 14(c). Een Obligatiehouder kan zijn Obligaties uitsluitend openbaar verpanden middels (i) een daartoe strekkende akte tussen pandgever en pandhouder waarin hun rechten en verplichtingen zijn bepaald en (ii) mededeling van de verpanding, ter gelegenheid van de verpanding, aan de Emittent, onverminderd het bepaalde omtrent de wijze van verkoop is bepaald in Obligatievoorwaarden 14(b) en 14(c). De Emittent geeft geen toestemming voor stille verpanding van Obligaties. Overdracht van de Obligaties anders dan door verkoop op de Interne Markt is niet mogelijk (behoudens op grond van Obligatievoorwaarde 14(d)).
- (b) Obligaties kunnen, mits vrij van pandrecht en andere lasten en beperkingen, op de Interne Markt ter verkoop worden aangeboden. De Interne Markt wordt gehouden op de Rentebetaaldag. De Obligaties worden op de Interne Markt verhandeld tegen de nominale waarde (zonder opgelopen rente, deze wordt op de Rentebetaaldag afgedragen aan de verkoper van de Obligaties) en de koopprijs dient te worden voldaan op de Rentebetaaldag. Er vindt geen koersvorming plaats. De administratie van de Interne Markt zal worden uitgevoerd door de Betaalagent.
- (c) De Betaalagent wikkelt de transacties die zijn verricht op de Interne Markt af op de wijze als in het marktreglement en deze Obligatievoorwaarde 14 vermeld. Een ieder die een koop- of verkoopopdracht geeft aan de Betaalagent verleent daarmee volmacht aan de Betaalagent om alle handelingen in verband met de koop en verkoop en de levering van de Obligaties te verrichten, daaronder ook begrepen het tekenen van de cessieakte (al dan niet met tussenkomst van een centrale tegenpartij) en het doen van mededeling aan de Emittent. De verhandelde Obligaties zullen worden afgeschreven of bijgeschreven in het Register. Een afschrift daarvan wordt door de Emittent (of de Registeradministrateur) aan de desbetreffende Obligatiehouder(s) gezonden als bepaald in Obligatievoorwaarde 13.
- (d) Niettegenstaande het bepaalde in Obligatievoorwaarde 14(a) kunnen Obligaties buiten de Interne Markt om te alle tijden worden overgedragen (i) krachtens een levering ten titel van schenking door een Obligatiehouder aan zijn of haar echtgeno(o)t(e) of geregistreeerde partner dan wel een bloedverwant in de verticale lijn in de eerste graad, (ii) krachtens een levering aan een deelgenoot in een nalatenschap of gemeenschap, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, een levering ten titel van verdeling en/of voortzetting van de gemeenschap, en (iii) krachtens een levering aan een legataris.

15. Toekomstige uitgiftes van obligaties

De Emittent mag zonder toestemming van de Obligatiehouders nieuwe obligaties uitgeven al dan niet onder dezelfde Obligatievoorwaarden en van gelijke rang als de Obligaties, onder de volgende voorwaarden:

- (i) er wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd van de Gebouwen en eventueel met de nieuwe obligaties aan te kopen monumentale onroerende zaken, waarbij de executiewaarde tenminste gelijk aan de waarde van de Obligaties en de nieuw uit te geven obligaties tezamen dient te zijn;
- (ii) een eventuele nieuwe huurovereenkomst of koopovereenkomst wijkt qua voorwaarden niet materieel ten nadele van de Verhuurder af van de Huurovereenkomst en Koopovereenkomsten;

- (iii) de Belvédère Lening wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de nominale waarde van de uitgegeven obligaties.
- (iv) de Huurovereenkomst van de Gebouwen en eventuele huurovereenkomst van eventueel nieuw over te dragen gebouwen tezamen levert voldoende inkomsten op voor de Verhuurder om aan zijn verplichtingen te voldoen onder de Belvédère Leningsovereenkomst en de ratio van de huurinkomsten ten opzichte van de te betalen rente is groter of gelijk na verhoging van de Belvédère Lening;
- (v) de verplichting van de Universiteit Leiden tot terugkoop van de Gebouwen en eventueel nieuw over te dragen onroerende zaken is onderhevig aan materieel dezelfde voorwaarden en de terugkoopprijs voor de Gebouwen en eventueel nieuw over te dragen onroerende zaken tezamen is tenminste gelijk aan de uitstaande hoofdsom van alle Obligaties en nieuw uit te geven Obligaties en kosten voor aflossing van de Obligaties en nieuw uit te geven Obligaties en beëindiging van de Transactie en, voor zover de koopprijs is uitgesplitst per onroerende zaak en terugkoop per onroerende zaak mogelijk is, de terugkoopprijs per gebouw wijkt percentueel niet materieel af van het percentuele aandeel van dat gebouw in de totale taxatiewaarde; en
- (vi) de nieuwe uitgifte van obligaties heeft geen nadelige gevolgen voor het dan geldende netto fiscale voordeel voor de Obligatiehouder, tenzij de Obligatiehouders tenminste voor het nadelige gevolg worden gecompenseerd.

De Emittent gaat slecht over tot uitgifte van nieuwe obligaties op grond van deze bepaling als de Universiteit Leiden daarmee instemt en de Trustee heeft bevestigd dat aan bovengenoemde voorwaarden is voldaan, alvorens de nieuwe obligaties worden uitgegeven. De Trustee mag bevestiging slechts achterwege laten als in haar redelijke opinie niet aan alle voorwaarden is voldaan. Er is geen maximum gesteld aan de uitgifte van nieuwe obligaties.

16. Bestemming van de verwachte opbrengst van de eerste uitgifte van de Obligaties

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van maximaal EUR 15 miljoen zal de Emittent aanwenden voor de aankoop van Gebouwen van de Universiteit Leiden en de financiering van de Belvédère Lening aan de Verhuurder, op de volgende manier.

De Emittent heeft de Gebouwen op 18 december 2009 van de Universiteit Leiden gekocht. Ter financiering van de koopprijs en de renovatiekosten heeft de Universiteit Leiden op grond van de Achtergestelde Leningsovereenkomst een Achtergestelde Lening verstrekt aan de Emittent ter grootte van EUR 29.500.301. De Achtergestelde Lening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt per 31 augustus 2011 EUR 28.537.086. De Achtergestelde Lening wordt na de uitgifte van de Obligaties gedeeltelijk afgelost met de opbrengst van de emissie.

Vervolgens heeft op 31 augustus 2011 de Verhuurder de Gebouwen van de Emittent gekocht. Om de koopprijs en renovatiekosten te financieren heeft de Emittent op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder ter grootte van EUR 28.537.086.

17. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op de Obligaties en deze Obligatievoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot of voortvloeiend uit de Obligaties en deze Obligatievoorwaarden zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

19. VORM EN VERHANDELING VAN DE OBLIGATIES

Vorm

De Obligaties zijn vorderingen op naam die worden geregistreerd in het Register. De Obligaties zijn overdraagbaar op de wijze omschreven in de Obligatievoorwaarden. Er worden geen bewijzen van de Obligaties uitgegeven.

Inleiding

Verhandeling van de Obligaties is uitsluitend mogelijk via de Interne Markt, opgezet op initiatief van Emittent. Op de Interne Markt kunnen uitsluitend Obligaties worden verhandeld. De Betaalagent zal de administratie van de Interne Markt voeren. De Emittent zal het Register van houders van Obligaties houden en heeft Trust International Management (T.I.M.) B.V. aangesteld als Registeradministrateur. De Interne Markt staat onder toezicht van de Trustee als onafhankelijke toezichthouder en valt onder de werking van het reglement dat door de Emittent voor de Interne Markt is vastgesteld (het "**Marktreglement**"). Het Marktreglement zoals dit luidt op de datum van het Prospectus is integraal opgenomen in het Hoofdstuk "**18. Marktreglement**" van het Prospectus. Het Marktreglement is tevens op te vragen bij de Emittent en te downloaden van www.belvedere-academia.nl. Ieder van de Emittent en de Betaalagent kan het Marktreglement van tijd tot tijd wijzigen, hetgeen dan van invloed kan zijn op de verhandeling en de verhandelbaarheid van de Obligaties. De Interne Markt is geen gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit in de zin van artikel 1:1 Wft.

Verhandelbaarheid

Het doel van de Interne Markt is enkel om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Er vindt geen koersvorming plaats. De Obligaties worden verhandeld tegen de nominale waarde. De Betaalagent zal uiterlijk 1 Werkdag voor de relevante Rentebetaaldag overgaan tot incasso onder de afgegeven incassovolmachtigingen inclusief de overeengekomen vergoedingen bij de koop van Obligaties, bij verkoop van de Obligaties zal er uiterlijk 1 Werkdag na de relevante Rentebetaaldag worden overgegaan tot uitbetaling van de verkregen verkoopopbrengsten na inhouding van de van toepassing zijnde kosten. De Obligaties kunnen uitsluitend worden verhandeld op de Interne Markt met inachtneming van het bepaalde in de Obligatievoorwaarden en het Marktreglement. Degenen die de Obligaties rechtmatig hebben verkregen, kunnen hun Obligaties verkopen via de Interne Markt.

De Betaalagent wikkelt de transacties die zijn verricht op de Interne Markt af op de wijze als in het Marktreglement en Obligatievoorwaarde 14 is vermeld. Een ieder die een koop- of verkoopopdracht geeft aan de Betaalagent (een "**Order**"), verleent daarmee volmacht aan de Betaalagent om alle handelingen in verband met de koop en verkoop en de levering van de Obligaties te verrichten, daaronder ook begrepen het tekenen van de cessieakte (al dan niet met tussenkomst van een centrale tegenpartij) en het doen van mededeling aan de Emittent. De Betaalagent geeft aan de Emittent en de Registeradministrateur de gegevens met betrekking tot de verhandelde Obligaties door. De Emittent zorgt ervoor dat de verhandelde Obligaties zullen worden afgeschreven of bijgeschreven in het Register (door de Registeradministrateur).

Rentebetaaldagen

De Interne Markt zal vanaf 2011 één keer per jaar worden georganiseerd op de Rentebetaaldag. De prijs van de Obligaties is de nominale waarde (zonder opgelopen rente, deze wordt op de Rentebetaaldag afgedragen aan de verkoper van de Obligaties). De Emittent kan, in samenspraak met - en na toestemming van - de Trustee als onafhankelijke toezichthouder, in bijzondere omstandigheden beslissen dat de verhandeling op de Interne Markt voor een bepaalde periode wordt opgeschort.

Rol van de Betaalagent

De Betaalagent zal de Interne Markt administreren, zonder zelf een positie in de Obligaties te nemen. De Betaalagent voert Orders uit op initiatief van de Obligatiehouder(s). De Betaalagent staat onder toezicht van de onafhankelijke toezichthouder. De taken en bevoegdheden van de Betaalagent in dit kader zijn nader omschreven in het Marktreglement en de Betaalagent en Registeradministratieovereenkomst.

Rol van de onafhankelijke toezichthouder

De Trustee heeft in haar rol als onafhankelijke toezichthouder als primaire taak erop toe te zien dat de Interne Markt ordelijk verloopt. Daarnaast bewaakt de onafhankelijke toezichthouder de belangen van allen die in enige relatie staan tot de Interne Markt en zorgt hij dat het Marktreglement wordt nageleefd. De taken en bevoegdheden van de onafhankelijke toezichthouder zijn nader omschreven in het Marktreglement.

Koop- en verkoopopdrachten

Obligatiehouders kunnen Obligaties uitsluitend kopen of verkopen op de Interne Markt, onverminderd het bepaalde in Obligatievoorwaarden 14(d). Obligatiehouders dienen hiertoe op zijn vroegst 25 Werkdagen en uiterlijk 6 Werkdagen vóór de betreffende Rentebetaaldag een opdracht voor die Rentebetaaldag aan de Betaalagent te geven. Voor het geven van een Order is een speciaal hiervoor bestemd orderformulier opgesteld dat Obligatiehouders dienen in te vullen en te ondertekenen. De Emittent kan bepalen dat het ook mogelijk is een Order telefonisch, per email of via het internet aan de Betaalagent te geven. De Order zal onder meer informatie dienen te bevatten over het aantal Obligaties dat de desbetreffende Obligatiehouder of potentiële obligatiehouder wil kopen of verkopen op de Interne Markt. Een Order kan uitsluitend ter uitvoering op de eerstvolgende Rentebetaaldag worden gegeven. Orders zullen worden uitgevoerd in de volgorde van ontvangst. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitvoering van Orders wordt verwezen naar het Marktreglement.

De Betaalagent zal op de aan de Rentebetaaldag voorafgaande werkdagen alle Orders controleren zoals beschreven in het Marktreglement. Kooporders kunnen aan de Betaalagent worden gegeven, mits wordt voldaan aan de verkoopbeperkingen (zie hoofdstuk 19 ("Verkoopbeperkingen")).

Afwikkeling

Een koper of verkoper wiens Order is uitgevoerd krijgt hiervan een bevestiging van de Emittent (of de Registeradministrateur), middels een afschrift van een bij- of afschrijving van Obligaties in het Register. De Emittent (of de Registeradministrateur) zal bovendien jaarlijks, per de stand van het einde van het kalenderjaar, opgave doen aan elke Obligatie - houder van het aantal door hem gehouden Obligaties en de in het desbetreffende kalender - jaar aan hem betaalde rente.

Kosten voor Obligatiehouders

Voor de Obligatiehouders zijn aan de verhandeling van de Obligaties kosten verbonden. Over iedere koop- of verkooporder zal door de Betaalagent provisie in rekening worden gebracht zoals wordt bepaald in het Marktreglement.

20. MARKTREGLEMENT

DOORLOPENDE TEKST VAN HET REGLEMENT VOOR DE ONDERHANDSE MARKT IN OBLIGATIES VAN BELVÉDÈRE ACADEMIA LEIDEN UNIVERSITY N.V.

PER UITGIFTEDATUM

Artikel 1. Definities.

De volgende begrippen hebben in dit reglement de navolgende betekenis:

Betaalagent:

de Betaalagent zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden, thans Rabobank Nederland Private Banking.

Emittent:

Belvédère Academia Leiden University N.V. of haar rechtsopvolger.

Formulier:

het formulier waarmee Opdrachtgevers Orders bij de Betaalagent kunnen inleggen en dat speciaal voor dat doel is opgesteld.

Interne Markt:

de onderhandse markt in Obligaties waarop het Marktreglement van toepassing is.

Marktreglement:

dit reglement zoals dit op enig tijdstip zal luiden.

Obligatie:

een Obligatie op naam uitgegeven door de Emittent, waarop de Obligatievoorwaarden van toepassing zijn.

Obligatiehouder:

een houder van één of meer Obligatie(s).

Obligatievoorwaarden:

de voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties op naam, uitgegeven door de Emittent en die gelden tussen de Emittent en de Obligatiehouders.

Opdrachtgever:

de kopende of verkopende partij die een Order inlegt.

Order:

een door de Opdrachtgever op eigen initiatief ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier inhoudende een opdracht, ter uitvoering door de Betaalagent, om een uitdrukkelijk vermeld aantal Obligaties te kopen of te verkopen.

Rabobank BEA:

de afdeling BedrijfsEffecten Administratie, die als een aparte operationele eenheid deel uitmaakt van Rabobank.

Rabobank:

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., statutair gevestigd te Amsterdam.

Register:

het door de Emittent gehouden register van Obligatiehouders als bedoeld in Obligatievoorwaarde 13.

Toezichthouder:

Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University, statutair gevestigd te Amsterdam.

Werkdag:

een Werkdag zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden.

Wft:

de Wet op het financieel toezicht, zoals deze op enig moment zal luiden of haar opvolgers.

Artikel 2. Instelling en organisatie van de Interne Markt.

- 2.1. De Interne Markt is ingesteld op initiatief van de Emittent en staat onder toezicht van de Toezichthouder.
- 2.2. De Interne Markt wordt geadministreerd door de Betaalagent.
- 2.3. De Betaalagent is verantwoordelijk voor de administratie van de Interne Markt conform dit Marktreglement.
- 2.4. De Betaalagent kan personen aanwijzen die de uitvoerende werkzaamheden conform het bepaalde in dit Marktreglement verrichten.

Artikel 3. Algemene bepalingen.

- 3.1. Op de Interne Markt kunnen slechts Obligaties worden verhandeld.
- 3.2. Op de Interne Markt worden louter vraag en aanbod bijeengebracht, er is geen sprake van koersvorming. De Obligaties worden verhandeld tegen hun nominale waarde overeenkomstig Obligatievoorwaarde 14(b).
- 3.3. De handel in Obligaties dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de Obligatievoorwaarden.
- 3.4. Rabobank beschikt over een vergunning van De Nederlandsche Bank, gevestigd aan het Westeinde 1 te 1017 ZN Amsterdam.
- 3.5. Voor de eerste aanbieding van de Obligaties is een prospectus opgesteld, dat verkrijgbaar is op de website van de Emittent. In het Prospectus zijn de risico's op de publicatiedatum van het Prospectus, die verband houden met het beleggen in Obligaties en de eventuele beperkingen in de bestaande markt voor de Obligaties, beschreven.
- 3.6. De Algemene Voorwaarden voor de Effectendienstverlening van Rabobank Nederland Private Banking zijn niet van toepassing op de relatie tussen een Opdrachtgever en de Betaalagent.

Artikel 4. Rentebetaaldag.

- 4.1. Elke Rentebetaaldag is een handelsdag waarop de Interne Markt wordt gehouden.
- 4.2. De Emittent kan, in samenspraak met en na toestemming van de Toezichthouder, beslissen dat de verhandeling op de Interne Markt voor een bepaalde periode wordt opgeschort.

Artikel 5. Belangenconflicten.

De Betaalagent voert een beleid ten aanzien van het voorkomen van belangenconflicten. Een beknopte beschrijving van dit beleid is als **bijlage 2** bij dit Marktreglement opgenomen.

Artikel 6. Orders.

- 6.1. 6.1. Door het inleggen van een Order:
 - (i) aanvaardt een Opdrachtgever de rechten en verplichtingen die voor hem voortvloeien uit dit Marktreglement;

- (ii) stemt een Opdrachtgever toe in de wijze waarop de informatie uit hoofde van dit Marktreglement aan hem wordt verstrekt en verklaart hij dat hij kennis heeft genomen van de informatie die de Betaalagent uit hoofde van het Marktreglement dient te verstrekken en dat hij zich bewust is van de risico's die aan belegging in Obligaties zijn verbonden; en
 - (iii) stemt een Opdrachtgever in met het beleid van de Betaalagent voor de uitvoering van Orders, zoals neergelegd in dit Marktreglement.
- 6.2. Opdrachtgevers kwalificeren in beginsel als niet-professionele belegger in de zin van de Wft.
 - 6.3. Orders kunnen uitsluitend aan de Betaalagent worden opgegeven middels de daartoe beschikbaar gestelde Formulieren en uitsluitend in de Nederlandse taal. Betalingen kunnen uitsluitend worden geïncasseerd vanaf een Nederlandse betaalrekening.
 - 6.4. Orders dienen op zijn vroegst 25 (vijfentwintig) Werkdagen en uiterlijk 6 (zes) Werkdagen vóór de betreffende Rentebetaaldag worden opgegeven en kunnen slechts worden opgegeven voor uitvoering op die eerstvolgende Rentebetaaldag.
 - 6.5. Formulieren waarmee Orders worden opgegeven, dienen bij voorkeur per e-mail te worden ingeleverd bij de Betaalagent, danwel in origineel per post.
 - 6.6. De Emittent kan na overleg met de Betaalagent bepalen dat Orders via een door de Betaalagent aangewezen website ingelegd kunnen worden.
 - 6.7. Een telefonische Order dient op eerste verzoek van de Betaalagent door de Opdrachtgever te worden geverifieerd en eventueel schriftelijk te worden bevestigd, op een wijze en tijdstip als door de Betaalagent te bepalen.
 - 6.8. Een Opdrachtgever dient bij (de eerste) aankoop een kopie paspoort mee te sturen teneinde de Betaalagent, Registeradministrateur of de Emittent in staat te stellen de Opdrachtgever te identificeren en zijn of haar identiteit te verifiëren overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals deze wet op enig tijdstip zal luiden.
 - 6.9. De Betaalagent zal tot op de aan de Rentebetaaldag voorafgaande Werkdag ten aanzien van elke ontvangen opdracht tot koop of verkoop van Obligaties controleren of deze kwalificeert als een Order en voldoet aan de vereisten gesteld in de Obligatievoorwaarden. Bij elke Order om te verkopen zal de Betaalagent voorts op die Werkdag controleren of de Order niet meer Obligaties betreft dan door de Opdrachtgever gehouden worden. Tenslotte zal de Betaalagent bij elke Order om te verkopen controleren of op de desbetreffende Obligaties beslag rust. Bij zodanige controle baseert de Betaalagent zich op het Register en de door de Emittent aan de Betaalagent verstrekte informatie.
 - 6.10. Orders om te kopen van Opdrachtgevers die blijkens het Register of de door de Emittent aan de Betaalagent verstrekte informatie niet voldoen aan de vereisten gesteld in de Obligatievoorwaarden, worden niet uitgevoerd en worden geacht te zijn vervallen. Orders om te verkopen die betrekking hebben op Obligaties waarop blijkens het Register of de door de Emittent aan de Betaalagent verstrekte informatie beslag rust worden eveneens niet uitgevoerd en worden geacht te zijn vervallen. Dit geldt echter niet voor Orders om te verkopen die dienen tot uitwinning van een op een Obligatie rustend beslag, executoriale verkoop van de Obligatie, ter voldoening van de vordering waarvoor het beslag is gelegd.
 - 6.11. Intrekking van een Order dient per brief of per e-mail te geschieden. Indien een intrekking van een Order niet uiterlijk om tien uur (10.00 uur) op de tweede aan de Rentebetaaldag voorafgaande Werkdag door de Betaalagent is ontvangen dan wel aan de Betaalagent telefonisch is medegedeeld, wordt de Order uitgevoerd op de eerstvolgende Rentebetaaldag. De Betaalagent kan bepalen dat Orders via een door de Betaalagent aangewezen website ingetrokken kunnen worden.
 - 6.12. Orders van Opdrachtgevers om te kopen die kiezen voor afwikkeling van transacties via een bankrekening bij een Nederlandse bank worden slechts uitgevoerd indien uiterlijk de Werkdag voorafgaande aan de Rentebetaaldag het gehele aankoop bedrag

vermeerderd met provisie geïncasseerd kan worden door de Betaalagent ten laste van de rekening met het nummer zoals aangegeven op het formulier waarmee de Order en de incassovolmacht wordt opgegeven, dan wel indien door de Betaalagent, uitsluitend naar eigen beoordeling, voldoende zekerheid is verkregen dat uitvoering kan plaatsvinden.

- 6.13. Een Order geldt als machtiging door de Opdrachtgever aan de Betaalagent om namens die Opdrachtgever alle handelingen in verband met de koop en verkoop en de levering van de Obligaties te verrichten, daaronder ook begrepen het ondertekenen van een onderhandse akte van overdracht en het doen van mededeling van die overdracht aan de Emittent, als bedoeld in artikel 8.4, voor zover die Order wordt uitgevoerd.
- 6.14. De Betaalagent verschaft alle informatie, die Obligatiehouders uit hoofde van dit Marktreglement ontvangen, in de Nederlandse taal.

Artikel 7. Uitvoering Orders.

- 7.1. Orders van Opdrachtgevers die voldoen aan de vereisten gesteld in de Obligatie voorwaarden en die betrekking hebben op Obligaties waarop geen beslag rust en uiterlijk om tien uur (10.00 uur) op de zesde aan de Rentebetaaldag voorafgaande Werkdag door de Betaalagent zijn ontvangen worden uitgevoerd op de daarop volgende Rentebetaaldag indien er voldoende obligaties ter beschikking zijn. Orders om te verkopen waarop beslag rust, worden eveneens uitgevoerd op die Rentebetaaldag indien daarvoor de krachtens het bepaalde in artikel 6.10 bedoelde uitzondering geldt.
- 7.2. Aangeboden Orders zullen binnen de betreffende categorie worden uitgevoerd in de volgorde van ontvangst. Aangeboden Obligaties die via erfopvolging in handen van erven zijn gekomen zullen met voorrang worden aangeboden ter verkoop mits een verklaring van erfrecht wordt meegestuurd. De eerder opgegeven Order heeft voorrang boven een later opgegeven Order, waarbij de datum en het tijdstip van ontvangst van het Formulier aan de Betaalagent bepalend zijn.
- 7.3. Het is mogelijk dat slechts een deel van de Orders wordt uitgevoerd, een en ander met inachtneming van artikel 14(b) en artikel 14(c). Het is tevens mogelijk dat de laatst uitvoerbare Order slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd.
- 7.4. Zowel het niet uitgevoerde gedeelte van gedeeltelijk uitgevoerde, als in het geheel niet uitgevoerde Orders worden geacht te zijn vervallen na de Rentebetaaldag waarvoor die Orders zijn opgegeven.

Artikel 8. Afwikkeling.

- 8.1. Na sluiting van de Rentebetaaldag verstuurt de Betaalagent een verslag van de handel aan de Toezichthouder en de Emittent.
- 8.2. Het verslag bevat het aantal opgegeven Orders en het aantal afgewikkelde transacties, het totaal aantal verhandelde Obligaties, en zodanige nadere informatie als vermeld in de door de Betaalagent en de Toezichthouder opgestelde beleidslijnen.
- 8.3. De Emittent kan, in samenspraak met en na toestemming van de Toezichthouder, in bijzondere omstandigheden de afwikkeling van transacties opschorten en transacties die zijn verricht doorhalen indien die transacties tot stand zijn gekomen ten gevolge van Orders die ingevolge de Obligatievoorwaarden, dit Marktreglement of andere haar moverende redenen niet opgegeven of uitgevoerd hadden mogen worden. Indien verrichte transacties worden doorgehaald, zal de overeenkomst tussen Betaalagent en Opdrachtgever geacht worden ontbonden te zijn. In een dergelijk geval zal de Administrateur de Opdrachtgever hiervan in kennis stellen.
- 8.4. De Betaalagent wikkelt de transacties af op de wijze als hierna in dit artikel vermeld, al dan niet door gebruik te maken van een door de Betaalagent aan te wijzen centrale tegenpartij. De Betaalagent maakt aan het einde van een Rentebetaaldag een akte van overdracht op tussen Opdrachtgevers die Orders opgeven om te kopen

- en Opdrachtgevers die Orders opgeven om te verkopen en ondertekent deze namens de Opdrachtgevers. De Betaalagent doet na de dag van betaling mededeling van de overdracht aan de Emittent. De afgewikkelde transacties worden door de Emittent (of de Registeradministrateur) verwerkt in het Register.
- 8.5. De Emittent (of de Registeradministrateur) zendt uiterlijk drie Werkdagen na verwerking van de afgewikkelde transacties in het Register, een uittreksel van dit Register aan de Opdrachtgevers en zodanige overige informatie als nodig is ter identificatie van de voor de Opdrachtgever uitgevoerde Order.
 - 8.6. Voor iedere Opdrachtgever wordt daarbij:
 - a) het effectief bedrag van aankoop, vermeerderd met provisie, één dag voor de Rentebetaaldag geïncasseerd op een rekening bij een Nederlandse bank, of
 - b) het effectief bedrag van verkoop, verminderd met provisie en overige kosten, één dag na de Rentebetaaldag gestort op zijn Nederlandse bank- of girorekening.
 - 8.7. De afwikkeling van Orders zal geschieden op de Rentebetaaldag.
 - 8.8. Na verwerking van de mutaties ontvangt de Betaalagent een uitdraai van de gegevensdrager waarin de mutaties in het Register zijn verwerkt en waarop per Obligatiehouder het aantal gehouden Obligaties staat vermeld, welke uitdraai de informatie verschaft op basis waarvan het Register wordt opgemaakt.
 - 8.9. De Emittent (of de Registeradministrateur) zal jaarlijks opgave doen aan iedere Obligatiehouder van het aantal door hem gehouden Obligaties en de in het desbetreffende kalenderjaar aan hem betaalde rente.

Artikel 9. Geheimhouding.

- 9.1. De Betaalagent en de personen als bedoeld in artikel 2.4. zijn te allen tijde verplicht jegens een ieder, behoudens jegens de Emittent (en zijn adviseurs die tot geheimhouding zijn gehouden door wet of overeenkomst) geheimhouding te betrachten ten aanzien van de identiteit van Opdrachtgevers tenzij zij op grond van een verplichting op basis van (i) een wettelijke bepaling of (ii) een gerechtelijk bevel gehouden zijn dergelijke informatie te verstrekken.

Artikel 10. Aansprakelijkheid.

- 10.1. De Betaalagent verricht alle handelingen met betrekking tot de Obligaties voor rekening en risico van een Opdrachtgever.
- 10.2. De Betaalagent is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van een waardedaling of waardestijging van Obligaties, door een Opdrachtgever geleden verliezen en/of gederfde winst, of welke andere schade ook, behalve indien en voor zover komt vast te staan dat deze schade het rechtstreekse gevolg is van opzet of grove schuld van de Betaalagent. De Betaalagent is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, gevolgschade en/of gederfde winst.
- 10.3. Een Opdrachtgever vrijwaart de Betaalagent voor aanspraken van derden met betrekking tot de door de Betaalagent verrichte diensten met betrekking tot de Obligaties.
- 10.4. De Betaalagent is nimmer aansprakelijk voor door een Opdrachtgever geleden schade als gevolg van maatregelen die de Betaalagent op basis van een wettelijk voorschrift verplicht of bevoegd is te nemen of in verband met buitengewone omstandigheden meent te moeten nemen.
- 10.5. Indien een Opdrachtgever van mening is dat een aan de Betaalagent verstrekte Order niet correct door de Betaalagent is uitgevoerd, dan wel de Betaalagent naar het oordeel van een Opdrachtgever anderszins toerekenbaar tekort is geschoten in haar dienstverlening dan wel in de door haar daarbij te betrachten zorgvuldigheid, is een Opdrachtgever gehouden om onverwijld maatregelen te nemen ter voorkoming van (verdere) schade.

Artikel 11. Toepasselijk recht.

Dit Marktreglement wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.

Artikel 12. Geschillenregeling.

- 12.1. Alle geschillen met betrekking tot de handel in Obligaties zullen door middel van arbitrage worden beslecht.
- 12.2. Het bestuur van de Toezichthouder benoemt drie onafhankelijke arbiters voor het scheidsgerecht als er een geschil ontstaat.
- 12.3. Een verzoek tot beslechting van een geschil dat betrekking heeft op de handel op een bepaalde Rentebetaaldag dient uiterlijk binnen één maand na de desbetreffende Rentebetaaldag schriftelijk aan het bestuur van de Toezichthouder te worden gezonden.
- 12.4. Een kopie van het verzoek tot geschillenbeslechting wordt onverwijld na ontvangst door de Toezichthouder aan de Betaalagent en de eventuele andere direct belanghebbenden gezonden, waarbij zij in de gelegenheid worden gesteld binnen twee weken na ontvangst daarvan op het verzoek te reageren.
- 12.5. In het geval van wraking van een arbiter op verzoek van Rabobank overeenkomstig de artikelen 1033, 1034 en 1035 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zal de gewone rechter bevoegd zijn tot beslechting van het geschil. In het geval van wraking van een arbiter op verzoek van anderen dan Rabobank zal de gewraakte arbiter vervangen worden door een door het bestuur van de Toezichthouder te benoemen persoon.

Artikel 13. Overzicht van de vergoedingen

Voor het verrichten van transacties en het administreren worden kosten in rekening gebracht. In **bijlage 1** van dit Marktreglement staan de vergoedingen (voor 2011 en 2012) genoemd. Deze vergoedingen kunnen veranderen gedurende de tijd. Op de website van de Emittent (www.belvedere-academia.nl) zullen de actuele tarieven worden weergegeven.

Artikel 14. Vaststelling en wijziging van het Marktreglement.

Dit Marktreglement wordt vastgesteld en kan worden gewijzigd (i) door de Emittent na overleg met de Betaalagent of (ii) door de Betaalagent na overleg met de Emittent en de Trustee. Een dergelijke wijziging zal bekend worden gemaakt in overeenstemming met Obligatievoorwaarde 11.

Artikel 15. Kennisgevingen.

De op basis van dit Marktreglement te verstrekken mededelingen of kennisgevingen aan onderstaande partijen zullen worden gezonden naar de navolgende adressen:

Betalagent:

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.
(Rabobank Nederland Private Banking, afdeling BedrijfsEffecten Administratie)
Postbus 2051
3500 GB Utrecht

Emittent:

Belvédère Academia Leiden University N.V.
Bestuursbureau
Rapenburg 70
Postbus 9500
2300 RA Leiden

Toezi chthouder:

Europe Management Company B.V.

t.a.v. Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University
Telestone 8, Teleport
Naritaweg 165
1043 BW Amsterdam

Bijlage 1:
Overzicht van de vergoedingen ex art. 13 Marktreglement.

TARIEVEN BELEGGEN Belvédère OBLIGATIE 2011 / 2012

Aan- en verkoopkosten		
Minimumbedrag per transactie		€ 25,00
Kosten bij bedrag tot en met	€ 15.000,00	2,10%
	€ 40.000,00	1,80%
	€ 100.000,00	1,50%
Kosten bij bedrag over het meerdere		0,75%
Bewaarloon		
Minimumbedrag		€ 10,00
Kosten bij bedrag tot en met	€ 50.000,00	0,200%
	€ 225.000,00	0,125%
Kosten bij bedrag over het meerdere		0,0625 %
Coupon kosten		
Per rekening		€ 1,00
Kosten bij bedrag tot en met	€ 2.250,00	0,90%
Kosten bij bedrag over het meerdere		0,50%
Kosten aflossing		
Vast bedrag per rekening		€ 2,00
Kosten bij bedrag tot en met	€ 15.000,00	0,25%
Kosten over het meerdere		0,125%

Bijlage 2

Beknopte beschrijving van het beleid inzake belangenconflicten ten aanzien van klanten van Rabobank

Bij de uitvoering van de dienstverlening kunnen er binnen de Rabobank belangenconflicten ontstaan binnen de organisatie zelf, tussen de organisatie en (één) van haar klanten of tussen klanten onderling. In deze beschrijving staan voorbeelden en de wijze waarop de Rabobank deze belangen conflicten probeert te voorkomen of hiermee op passende wijze om te gaan indien deze zich toch voordoen.

Uitgangspunt is dat belangentegenstellingen zoveel mogelijk worden voorkomen. Hierbij dient de bank oog te hebben voor de positie van de klant en voortdurend alert te zijn op mogelijke belangen tegenstellingen. Het management zorgt ervoor dat mogelijke belangentegenstellingen bankbreed worden onderkend.

Tot de belangrijkste maatregelen die worden genomen om te voorkomen dat informatie binnen een onderdeel van de organisatie terecht komt waar dit niet wenselijk is, behoren de zogenaamde "Chinese Walls". Hieronder worden denkbeeldige scheidingswanden verstaan die tot doel hebben te voorkomen dat (koersgevoelige) informatie die bekend is bij medewerkers van een bepaalde entiteit of afdeling direct of indirect terechtkomt bij medewerkers van een andere entiteit of afdeling die deze informatie niet nodig hebben voor de uitoefening van hun functie. Deze barrières kunnen bestaan uit organisatorische, procedurele en fysieke scheidingen tussen de verschillende organisatieonderdelen en afdelingen. Een belangrijk voorbeeld is de scheiding tussen het kredietbedrijf en het effectenbedrijf. Dankzij Chinese Walls zijn de medewerkers van het effectenbedrijf niet op de hoogte aan welke (beursgenoteerde) ondernemingen er door de Rabobank kredieten zijn verstrekt.

Belangrijkste uitgangspunt is dat werkzaamheden die tegenstrijdige belangen met zich mee zouden kunnen brengen niet op één en dezelfde plaats mogen en kunnen worden uitgevoerd. Dergelijke werkzaamheden worden in verschillende functies ondergebracht.

Insiders die tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden in aanraking zouden kunnen komen met koersgevoelige informatie en op deze wijze de mogelijkheid van handelen met voorwetenschap zouden kunnen hebben, zijn onderworpen aan een speciale regeling die toeziet op de door hen in privé uit te voeren transacties. Op grond van deze regeling is een aantal beperkingen van kracht, waaronder de verplichting om een effectenrekening bij een bepaalde beleggingsonderneming aan te houden (de zogeheten locatieplicht), handelsbeperkingen voor insiders die een emissie begeleiden en – voor een beperkte groep insiders – het verbod op intraday-handel. Bovendien zijn de uitgevoerde transacties onderhevig aan controle door de compliance officer. Overigens geldt voor alle medewerkers dat handelen met voorwetenschap verboden is. Door middel van intern toezicht en controle op de werkzaamheden van medewerkers die in een positie werkzaam zijn waar een belangenconflict zich zou kunnen voordoen wordt gewaarborgd dat de genomen maatregelen ook worden nageleefd. Iedere lokale Rabobank beschikt over een Local Compliance Officer die toezicht houdt op de naleving van relevante regelgeving.

21. VERKOOPBEPERKINGEN

Algemeen

De Obligaties worden uitsluitend in Nederland aangeboden en niet in enige andere jurisdictie. De Emittent heeft, afgezien van het opstellen van het Prospectus, geen stappen ondernomen – en zal geen stappen ondernemen – om de aanbieding in enige jurisdictie buiten Nederland mogelijk te maken. Het verspreiden van het Prospectus en het aanbieden, kopen of verkopen van de Obligaties kan derhalve in bepaalde jurisdicties verboden zijn of aan beperkingen onderworpen. Eenieder die in bezit komt van dit document dient zich te informeren over, en te voldoen aan, dergelijke verboden en beperkingen. De Emittent aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van zodanige beperkingen en verboden in enige jurisdictie en door wie dan ook, ongeacht of het een Obligatiehouder betreft of niet.

Europese Economische Ruimte

Het Prospectus is goedgekeurd door de AFM, de bevoegde autoriteit in Nederland in de zin van de Prospectusrichtlijn. In geen enkele staat die behoort tot de Europese Economische Ruimte, anders dan Nederland, die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd of waar de Prospectusrichtlijn wordt toegepast door de toezichthouder (elk een "**Relevante Staat**"), is enige actie ondernomen of zal enige actie ondernomen worden waardoor een aanbieding van de Obligaties aan het publiek heeft plaatsgevonden of zal kunnen plaatsvinden. Dientengevolge mogen de Obligaties in Relevante Staten slechts worden aangeboden in een omstandigheid die valt binnen de in artikel 3 lid 2 van de Prospectusrichtlijn genoemde gevallen (of als de herziene prospectusrichtlijn (de Europese richtlijn 2010/73/EC) is geïmplementeerd, de in die herziene prospectusrichtlijn genoemde gevallen) en altijd voor zover publicatie van een prospectus daarvoor niet op grond van artikel 3 van de Prospectusrichtlijn vereist is.

In deze bepaling wordt met de uitdrukking "**aanbieding aan het publiek**" met betrekking tot enige Obligatie in enige Relevante Staat bedoeld een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van de Aanbieding en de aangeboden Obligaties wordt verstrekt om een belegger in staat te stellen tot aankoop van of inschrijving op de Obligaties te besluiten, onder voorbehoud van enige wijziging in deze uitdrukking in enige maatregel ter implementatie van de Prospectusrichtlijn in die Relevante Staat. Het begrip Prospectusrichtlijn omvat alle relevante implementatiemaatregelen in enige Relevante Staat.

22. AANWENDING OPBRENGSTEN EMISSIE

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van maximaal EUR 15 miljoen zal de Emittent aanwenden voor de aankoop van Gebouwen van de Universiteit Leiden en de financiering van de Belvédère Lening aan de Verhuurder, op de volgende manier.

De Emittent heeft de Gebouwen gekocht op 18 december 2009. Ter financiering van de koopprijs en de renovatiekosten heeft de Universiteit Leiden op grond van de Achtergestelde Leningsovereenkomst een Achtergestelde Lening verstrekt aan de Emittent ter grootte van EUR 29.500.301. De Achtergestelde Lening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt per 31 augustus 2011 EUR 28.537.086. De Achtergestelde Lening zal na de uitgifte van de Obligaties gedeeltelijk afgelost met de opbrengst van de emissie.

Vervolgens heeft op 31 augustus 2011 de Verhuurder de Gebouwen van de Emittent gekocht. Om de koopprijs en renovatiekosten te financieren heeft de Emittent op grond van de Belvédère Leningsovereenkomst de Belvédère Lening verstrekt aan de Verhuurder ter grootte van EUR 28.537.086.

23. GEÏNCORPOREERDE DOCUMENTEN

De volgende documenten die al eerder openbaar zijn gemaakt of die gelijktijdig met het Prospectus openbaar worden gemaakt en zijn goedgekeurd door de AFM of bij haar zijn ingediend, worden geacht te zijn opgenomen in en deel uit te maken van het Prospectus (de "**Geïncorporeerde Documenten**")

- De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen (inclusief de toelichtingen daarop en de accountantsverklaringen) van de Universiteit Leiden met betrekking tot de boekjaren eindigend op 31 december 2009 en 31 december 2010 zoals opgenomen in de jaarverslagen van de Universiteit Leiden van respectievelijk 2009 (p. 75-125) en 2010 (p. 73-126);
- De gecontroleerde jaarrekening van de Emittent met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2009.
- De gecontroleerde jaarrekening van de Emittent met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2010.
- De statuten van de Verhuurder zoals opgenomen in de akte van oprichting d.d. 25 januari 2011.

Exemplaren van deze documenten zijn kosteloos verkrijgbaar op de website van de Emittent: www.belvedere-academia.nl.

24. ALGEMENE INFORMATIE

Besluitvorming

Het bestuur van de Emittent heeft op 31 augustus 2011 besloten tot uitgifte van de Obligaties. Dit besluit is op 31 augustus 2011 goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

De Emittent heeft alle vereiste goedkeuringen, autorisaties en vergunningen van toezichthoudende instanties verkregen voor de emissie van de Obligaties en het voldoen aan zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten.

Betaalkantoor

De Betaalagent zal de betalingen op de Obligaties verzorgen.

Rechtszaken en arbitrages en financiële positie Emittent, Verhuurder en Universiteit Leiden

Er zijn op dit moment, noch gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de Publicatiedatum, geen bestuurlijke, juridische of arbitrale procedures (inclusief lopende en dreigende procedures waarvan de Emittent op de hoogte is), die een materiële invloed op de financiële positie of winstgevendheid van de Emittent (of de groep waarmee zij organisatorisch verbonden is) zouden kunnen hebben of in het recente verleden hebben gehad.

Er hebben zich sinds het einde van het boekjaar waar de laatste gepubliceerde en gecontroleerde jaarcijfers betrekking op hebben, te weten 31 december 2010, geen negatieve wijzigingen van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent, noch hebben zich negatieve wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie en de bedrijfsresultaten van de Emittent.

Er zijn op dit moment, noch gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de Publicatiedatum, geen bestuurlijke, juridische of arbitrale procedures (inclusief lopende en dreigende procedures waarvan de Universiteit Leiden op de hoogte is), die een materiële invloed op de financiële positie of winstgevendheid van de Universiteit Leiden (of de groep waarmee zij organisatorisch verbonden is) zouden kunnen hebben of in het recente verleden hebben gehad.

Er hebben zich sinds het einde van het boekjaar waar de laatste gepubliceerde en gecontroleerde jaarcijfers betrekking op hebben, te weten 31 december 2010, geen negatieve wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie, de bedrijfsresultaten of de vooruitzichten van de Universiteit Leiden.

Er zijn op dit moment, noch gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de Publicatiedatum, geen bestuurlijke, juridische of arbitrale procedures (inclusief lopende en dreigende procedures waarvan de Verhuurder op de hoogte is), die een materiële invloed op de financiële positie of winstgevendheid van de Verhuurder (of de groep waarmee zij organisatorisch verbonden is) zouden kunnen hebben of in het recente verleden hebben gehad.

Er hebben zich sinds de datum van oprichting van de Verhuurder, te weten 25 januari 2011, geen negatieve wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie, de bedrijfsresultaten of de vooruitzichten van de Verhuurder.

Verkrijgbaarheid informatie

Nederlandstalige exemplaren van (i) het Prospectus, (ii) de statuten van de Verhuurder, (iii) de geconsolideerde jaarrekeningen van de Universiteit Leiden met betrekking tot de boekjaren eindigend op 31 december 2009 en 31 december 2010 zoals opgenomen in de jaarverslagen van de Universiteit Leiden van 2009 en 2010, (iv) de gecontroleerde jaarrekening van de Emittent van 2009 en 2010, en (v) de Transactiedocumenten zijn kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Emittent gedurende normale kantooruren vanaf de Publicatiedatum. Het Prospectus is voorts verkrijgbaar via de website www.belvedere-academia.nl. De jaarrekening van de Emittent zal (kosteloos) beschikbaar zijn ten kantore van de Emittent gedurende normale kantooruren vanaf de datum van publicatie. De jaarrekening van de Verhuurder zal (kosteloos) beschikbaar zijn ten kantore van de Verhuurder gedurende normale kantooruren vanaf de datum van publicatie.

De Emittent is niet voornemens actuele beleggingsinformatie ten aanzien van de Obligaties openbaar te maken.

Onafhankelijke accountants

Emittent

De accountant van de Emittent is KPMG Accountants. De individuele accountants die werkzaam zijn bij KPMG Accountants zijn lid van het Koninklijk Nederlands Instituut voor Registeraccountants.

De financiële informatie die door middel van verwijzing is opgenomen in het Prospectus met betrekking tot de boekjaren eindigend op 31 december 2010 is gecontroleerd door KPMG Accountants, gevestigd aan het Churchillplein 6 2517 te Den Haag, zoals wordt vermeld in de desbetreffende verklaringen. De individuele accountants die werkzaam zijn bij KPMG Accountants zijn lid van het Koninklijk Nederlands Instituut voor Registeraccountants.

Verhuurder

De accountant van de Verhuurder is KPMG Accountants. De individuele accountants die werkzaam zijn bij KPMG Accountants zijn lid van het Koninklijk Nederlands Instituut voor Registeraccountants.

Universiteit Leiden

De financiële informatie die door middel van verwijzing is opgenomen in het Prospectus met betrekking tot de boekjaren eindigend op 31 december 2009 en 31 december 2010 is gecontroleerd door KPMG Accountants, gevestigd aan het Churchillplein 6 2517 te Den Haag, zoals wordt vermeld in de desbetreffende verklaringen. De individuele accountants die werkzaam zijn bij KPMG Accountants zijn lid van het Koninklijk Nederlands Instituut voor Registeraccountants.

Resultaten van de aanbieding

De Emittent zal op of omstreeks 3 oktober 2011 het definitieve aantal Obligaties, dat zal worden uitgegeven in het kader van de aanbieding publiceren op de website van de Emittent: www.belvedere-academia.nl.

25. INSCHRIJVING

De inschrijving start op 5 september 2011 en sluit op 30 september 2011 of zoveel eerder als op alle Obligaties is ingeschreven. De Emittent is gerechtigd (i) de inschrijfperiode te verlengen en te verkorten, (ii) het aantal uit te geven Obligaties te verhogen of te verlagen voor het einde van de inschrijfperiode en (iii) de Obligatielening niet tot stand te doen komen indien zich belangrijke redenen voordoen. Deelname in de Obligaties staat in beginsel open voor alumni van de Universiteit Leiden, maar ook andere particulieren en rechtspersonen kunnen inschrijven, met een minimum deelname van één Obligatie. De Obligaties luiden op naam. Een Obligatie bedraagt nominaal € 1.000.

U kunt zich inschrijven door een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier en de ingevulde éénmalige machtiging (zie bijlage I) samen met een kopie van paspoort of rijbewijs naar Belvédère Academia Leiden University N.V. (de Emittent), Rapenburg 70, 2311 EZ Leiden te zenden. Na ontvangst van uw inschrijfformulier zendt de Emittent u een ontvangstbevestiging van uw inschrijfformulier. Uiterlijk 3 oktober 2011 informeert de Emittent u of uw inschrijving is toegekend en geeft u het nummer van uw Obligatie(s). Het aankoopbedrag zal op of omstreeks 30 september 2011 worden afgeschreven op het opgegeven bankrekeningnummer. De Emittent aanvaardt geen contante stortingen.

Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, zal toewijzing van de Obligaties plaatsvinden in volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren, waarbij de alumni van de Universiteit preferentie hebben boven niet-alumni. De Emittent houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede de Obligatielening niet tot stand te doen komen indien zich belangrijke redenen voordoen, zulks ter beoordeling van de Emittent.

Iedere wijziging van de inschrijfperiode of verhoging of verlaging van het aantal uit te geven Obligaties en het totaalbedrag en resultaat van de uitgifte zal worden bekendgemaakt op de website www.belvedere-academia.nl. Het totaalbedrag en het resultaat van de aanbidding zal op of omstreeks 3 oktober 2011 bekend worden gemaakt.

Indien u na het lezen van het Prospectus nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met info@belvedere-academia.nl.

september 2011). Bij onvoldoende saldo kan de incasso niet geschieden en zal de inschrijving vervallen.

Voor meer informatie over incasso zie www.incassomachtigingen.nl

Zowel Belvédère Academia Leiden University N.V. als de Rabobank staan onder toezicht van de AFM.

De mogelijkheid bestaat dat bij overtekening de inschrijving niet of slechts gedeeltelijk wordt gehonoreerd.

Tevens verklaar ik hierbij het Prospectus (te downloaden via www.belvedere-academia.nl) ten behoeve van deze emissie van obligaties te hebben gelezen.

Aldus ondertekend te:

Datum:

Handtekening:

Een kopie van een geldig paspoort van de deelnemer dient meegezonden te worden.

Wij verzoeken u vriendelijk beide formulieren bij voorkeur per mail te sturen naar: belvedereleiden@rn.rabobank.nl. *

Een inschrijfformulier voor rechtspersonen is te vinden op de website www.belvedere-academia.nl.

*Indien u niet de mogelijkheid heeft om de formulieren digitaal te verzenden, dan bestaat de mogelijkheid om beide formulieren te verzenden naar:

Rabobank Nederland BEA
Inzake Belvédère
Postbus 2051
3500 GB Utrecht

Houdt u rekening bij fysieke verzending met de langere periode tussen verzending en ontvangst/verwerking, waardoor uw inschrijving chronologisch minder preferent wordt.

Privacy statement (potentiële) deelnemers

Belvédère Academia Leiden University N.V. verwerkt persoonsgegevens van (contactpersonen waaronder belanghebbenden van) (potentiële) deelnemers.

Doeleinden verwerking

Verwerking van persoonsgegevens vindt plaats in het kader van een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering, in het bijzonder gericht op de volgende activiteiten:

- het beoordelen en accepteren van (potentiële) deelnemers, het aangaan en het uitvoeren van overeenkomsten met deelnemers;
- het uitvoeren van (gerichte) marketingactiviteiten teneinde een relatie met een (potentiële) deelnemer tot stand te brengen en/of met een deelnemer in stand te houden dan wel uit te breiden waaronder het sturen van commerciële informatie over producten en/of diensten die interessant zouden kunnen zijn;
- het voldoen aan wettelijke verplichtingen; en/of
- het beheren van de relatie met de (potentiële) deelnemer.

Belvédère Academia Leiden University N.V. kan bij de uitvoering van deze activiteiten andere vennootschappen inschakelen waaronder een administrateur die in opdracht van Belvédère Academia Leiden University N.V. persoonsgegevens verwerkt. Ook kunnen uw persoonsgegevens worden verstrekt aan betrokken financiële instellingen.

Rechten

U heeft op grond van toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder de Wet bescherming persoonsgegevens) bepaalde rechten. Zo kunt u binnen de grenzen van toepasselijke wet- en regelgeving inzage vragen in persoonsgegevens. Indien persoonsgegevens feitelijk onjuist, onvolledig of niet ter zake dienend zijn, of anderszins worden verwerkt in strijd met een wettelijke voorschrift kunt u Belvédère Academia Leiden University N.V. verzoeken deze gegevens te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Voor meer informatie over deze rechten en/of een dergelijk verzoek kan een brief worden gestuurd naar Belvédère Academia Leiden University N.V., Rapenburg 70, 2311 EZ te Leiden danwel per E-mail worden verzonden naar info@belvedere-academia.nl.

Daarnaast kan te allen tijde bezwaar worden gemaakt tegen het gebruik van persoonsgegevens voor direct marketing doeleinden en/of de (verdere) ontvangst van (bepaalde) marketing informatie door dit verzoek tot beëindiging te richten aan Belvédère Academia Leiden University N.V.

BIJLAGE II: STATUTEN EMITTENT

STATUTEN

per 3 februari 2011

van de naamloze vennootschap:

Belvédère Academia Leiden University N.V.,
gevestigd te Leiden

STATUTEN.

NAAM EN ZETEL

ARTIKEL 1.

1. De vennootschap draagt de naam: **Belvédère Academia Leiden University N.V.**
2. Zij is gevestigd te Leiden.

DOEL

ARTIKEL 2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het zijn van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, waarvan het doel en de feitelijke werkzaamheden hoofdzakelijk bestaan in het direct of indirect beleggen van vermogen in culturele projecten in Nederland, een en ander als bedoeld in artikel 5.18 lid 2 onder b van de Wet inkomstenbelasting 2001, daaronder begrepen het aantrekken van vreemd vermogen (in de vorm van geldleningen, uitgifte van obligaties of anderszins) voor de financiering van genoemde beleggingen en het verkopen van onroerende zaken;
- b. het oprichten van, besturen van en deelnemen, in welke vorm dan ook, in vennootschappen of andere rechtspersonen, daaronder begrepen het verstrekken van vreemd vermogen (in de vorm van geldleningen of anderszins) aan die vennootschappen of andere rechtspersonen voor de financiering van genoemde beleggingen, een en ander in het kader van het genoemde onder artikel 2 letter a, en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, het aangaan van uitbestedingsovereenkomsten.

KAPITAAL EN AANDELEN

ARTIKEL 3.

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000), verdeeld in een (1) prioriteitsaandeel, tweeduizend (2.000) cumulatief preferente aandelen en tweeëntwintigduizend negenhonderd-negenennegentig (22.999) gewone aandelen van nominaal tien euro (€ 10) elk.
2. Overall waar in deze statuten wordt gesproken van "aandelen" en "aandeelhouders" zijn daaronder zowel de gewone aandelen als de cumulatief preferente aandelen als de prioriteitsaandelen en de houders van gewone aandelen, de cumulatief preferente aandelen en prioriteitsaandelen begrepen tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.
3. Voor de cumulatief preferente aandelen en de gewone aandelen houdt de vennootschap afzonderlijke agioreserves aan. Uitkeringen uit de agioreserve cumulatief preferente aandelen kunnen uitsluitend geschieden aan de houder van cumulatief preferente aandelen. Uitkeringen uit de agioreserve gewone aandelen kunnen uitsluitend geschieden aan de houders van gewone aandelen.

UITGIFTE VAN AANDELEN

ARTIKEL 4.

1. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) kan gedurende de periode van vijf jaren aanvangende op veertien juli tweeduizend negen slechts geschieden krachtens een besluit van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen, hierna te noemen: "**prioriteit**".

Na verloop van deze periode van vijf jaren is de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna ook te noemen: de algemene vergadering, of een ander vennootschapsorgaan dat daartoe bij besluit van de algemene vergadering of bij de statuten voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf jaren is aangewezen bevoegd te besluiten tot uitgifte.

2. De vennootschap legt binnen acht dagen na een besluit tot uitgifte of tot aanwijzing een volledige tekst daarvan neer ten kantore van het handelsregister waarin de vennootschap is ingeschreven.
3. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
4. Bij uitgifte van gewone aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn gewone aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan gedurende de periode van vijf jaren aanvangende op veertien juli tweeduizend negen, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door de prioriteit. Overeenkomstig artikel 96a lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek hebben houders van cumulatief preferente aandelen en het prioriteitsaandeel geen voorkeursrecht op uit te geven aandelen. Na verloop van deze periode van vijf jaren is de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna ook te noemen: de algemene vergadering, of het in artikel 4, lid 1 bedoelde vennootschapsorgaan dat daartoe bij besluit van de algemene vergadering of bij de statuten voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf jaren is aangewezen bevoegd te besluiten tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.
5. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
6. Voor een besluit van de algemene vergadering tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht of tot aanwijzing is een meerderheid van ten minste twee derden der uitgebrachte stemmen vereist, indien minder dan de helft van het geplaatste kapitaal in de vergadering is vertegenwoordigd. De vennootschap legt binnen acht dagen na het besluit een volledige tekst daarvan neer ten kantore van het handelsregister.
7. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort alsmede, indien het aandeel voor een hoger bedrag wordt genomen, het verschil tussen die bedragen.
8. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

ARTIKEL 5.

1. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. De vennootschap mag volgestorte eigen aandelen verkrijgen, doch slechts om niet of indien:
 - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden; en
 - b. het nominale bedrag van de aandelen in haar kapitaal die de vennootschap zelf verkrijgt, houdt of in pand houdt of die worden gehouden door een dochtermaatschappij, niet meer beloopt dan een/tiende van het geplaatste kapitaal;
 - c. door de prioriteit machtiging tot de verkrijging is verleend.
3. Voor het vereiste in lid 2 onder a is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening

is vastgesteld en zo nodig goedgekeurd, dan is verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.

4. Verrijking anders dan om niet kan slechts plaatsvinden indien de algemene vergadering de directie daartoe heeft gemachtigd. Deze machtiging geldt voor ten hoogste achttien maanden. De algemene vergadering moet in de machtiging bepalen hoeveel aandelen mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen.
5. Verrijking van aandelen in strijd met de leden 2 tot en met 4 is nietig. De directie is aansprakelijk jegens de vervreemder te goeder trouw, die door de nietigheid schade lijdt.
6. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald.
7. De vennootschap kan geen stem uitbrengen voor aandelen die zij zelf houdt of waarop zij een recht van vruchtgebruik heeft. De vruchtgebruiker van een door de vennootschap zelf gehouden aandeel kan daarvoor evenmin stem uitbrengen indien het recht door de vennootschap is gevestigd. Voor aandelen waarvan de vennootschap de certificaten houdt kan geen stem worden uitgebracht. Het in dit lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op aandelen of certificaten daarvan die worden gehouden door dochtermaatschappijen van de vennootschap of waarop zij een recht van vruchtgebruik hebben.
8. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt, wordt het kapitaal verminderd met het bedrag van de aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
9. De vennootschap kan eigen aandelen slechts in pand nemen, indien:
 - a. de in pand te nemen aandelen volgestort zijn;
 - b. het nominale bedrag van de in pand te nemen en reeds gehouden of in pand gehouden eigen aandelen tezamen niet meer dan een/tiende van het geplaatste kapitaal bedraagt; en
 - c. de algemene vergadering de pandovereenkomst heeft goedgekeurd.

ARTIKEL 6.

De aandelen luiden op naam. De gewone aandelen zijn doorlopend genummerd van 1 af, de cumulatief preferente aandelen zijn doorlopend genummerd van cp1 af. Het prioriteitsaandeel is genummerd p1.

AANDEELHOUDERSREGISTER

ARTIKEL 7.

1. De namen en adressen van de aandeelhouders en het aantal door hen gehouden aandelen en de soort worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister, dat wordt bijgehouden door de directie.
2. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen, die blijkens mededeling aan de vennootschap een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op die aandelen hebben met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding of hun het stemrecht of de rechten van een certificaathouder daarop toekomen. 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 toegezonden te krijgen.
3. Voorts worden in het register opgenomen de namen en adressen van de houders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen.

- De aldus uitgegeven certificaten worden verder in deze statuten certificaten genoemd.
4. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder van aandelen en iedere houder van certificaten is verplicht ervoor zorg te dragen, dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.
 5. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een directeur.
 6. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.
 7. Voorts is het bepaalde in artikel 85 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de inrichting van het register van toepassing.

UITGIFTE EN LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 8.

1. De uitgifte en levering van aandelen en de vestiging casu quo levering van beperkte rechten daarop geschieden op de wijze als is bepaald in artikel 86 en volgende Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De aan de geleverde aandelen verbonden rechten kunnen eerst worden uitgeoefend nadat voldaan is aan het bepaalde in artikel 86a Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Hetzelfde geldt voor de vestiging casu quo levering van beperkte rechten op aandelen.

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN

ARTIKEL 9.

1. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop een vruchtgebruik is gevestigd. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan houders van certificaten. Aan de vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, komen de in de vorige zin bedoelde rechten niet toe.
2. Bij de vestiging van een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de pandhouder worden toegekend. Hem komen niet de rechten toe die door de wet zijn toegekend aan houders van certificaten.
3. Aan de aandeelhouder komen toe de uit het aandeel voortspruitende rechten strekkende tot het verkrijgen van aandelen, met dien verstande dat hij de waarde van deze rechten moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voor zover deze daarop krachtens zijn recht van vruchtgebruik aanspraak heeft.

CERTIFICATEN VAN AANDELEN

ARTIKEL 10.

1. De vennootschap is bevoegd medewerking te verlenen aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen.
2. Onder certificaathouders worden in deze statuten verstaan de houders van certificaten, alsmede de personen die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik de in artikel 9 lid 1 derde volzin bedoelde rechten hebben.

BLOKKERINGSREGELING

GOEDKEURING BIJ VOORGENOMEN OVERDRACHT.

ARTIKEL 11.

1. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring overeenkomstig het hierna in dit artikel bepaalde vereist van de directie. Deze goedkeuring is niet vereist indien de directie schriftelijk zijn goedkeuring aan de desbetreffende vervreemding heeft gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin is deze goedkeuring vereist in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is. Het prioriteitsaandeel kan uitsluitend worden overgedragen aan de vennootschap zelf en wel tegen de nominale waarde.
2. De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan - hierna ook te noemen de verzoeker -, geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen

- ontvangstbewijs kennis aan de directie onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
3. De directie is verplicht binnen twee maanden na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving aan de verzoeker schriftelijk te berichten of de gevraagde goedkeuring wordt verleent. Indien de gevraagde goedkeuring wordt verleend, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
 4. Indien:
 - a. niet binnen de in het derde lid vermelde termijn het aldaar bedoelde schriftelijke bericht is verzonden; of
 - b. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de directie gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had tegen contante betaling te kopen,
 wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend, en wel in het sub a vermelde geval op de dag volgend op die waarop de directie uiterlijk het betreffende bericht had moeten verzenden.
 5. Tenzij tussen de verzoeker en de door de directie aangewezen en door de verzoeker aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een deskundige, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen wier ressort de vennootschap statutair is gevestigd.
 6. De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
 7. De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
 - a. de verzoeker, indien deze zich terugtrekt;
 - b. de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft, indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
 - c. de vennootschap, in gevallen die niet sub a of b zijn genoemd.
 8. De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in het vierde lid sub b.

DIRECTIE

ARTIKEL 12.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal directeuren wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
2. De algemene vergadering benoemt en ontslaat de leden van de directie.
3. Door de algemene vergadering wordt een van de directeuren tot voorzitter van de directie aangewezen.
4. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst.
5. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden vastgesteld door de algemene vergadering op voorstel van de prioriteit.

BESLUITVORMING DIRECTIE; TAAKVERDELING; REGLEMENT

ARTIKEL 13.

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten, is de directie belast met het besturen van de vennootschap, waaronder mede dient te worden verstaan het bepalen van het dagelijks beleid van de vennootschap als bedoeld in artikel 3:15 van de Wet op het financieel toezicht.
2. De directie besluit bij volstrekte meerderheid van stemmen.
3. De directie kan buiten vergadering schriftelijk besluiten nemen, mits het desbetreffende voorstel aan alle directeuren is voorgelegd en geen hunner zich tegen deze wijze van besluitvorming heeft verzet.

4. De directie kan met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen waarin aangelegenheden, hem intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de leden van de directie, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen. Het reglement behoeft de goedkeuring van de prioriteit.

GOEDKEURING BESLUITEN DIRECTIE

ARTIKEL 14.

1. Onverminderd het elders in de statuten dienaangaande bepaalde zijn aan de goedkeuring van de prioriteit onderworpen de besluiten van de directie omtrent:
 - a. het vervreemden van registergoederen;
 - b. het bezwaren van registergoederen.
2. Onverminderd het elders in de statuten dienaangaande bepaalde zijn aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen:
 - i. de besluiten van de directie omtrent:
 - a. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de vennootschap of een afhankelijke maatschappij met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap;
 - b. het nemen van een deelneming ter waarde van tenminste een/vierde van het bedrag van het geplaatste kapitaal met de reserves van de vennootschap volgens haar laatst vastgestelde balans, door de vennootschap of een afhankelijke maatschappij, in het kapitaal van een andere vennootschap, alsmede het ingrijpend vergroten of verminderen van zulk een deelneming;
 - ii. de besluiten van de directie omtrent een belangrijke verandering van de identiteit of het karakter van de vennootschap of de onderneming, waaronder in ieder geval:
 - a. overdracht van de onderneming of vrijwel de gehele onderneming aan een derde;
 - b. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de vennootschap of een dochtermaatschappij met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap;
 - c. het nemen of afstoten van een deelneming in het kapitaal van een vennootschap ter waarde van ten minste een derde van het bedrag van de activa volgens de balans met toelichting of, indien de vennootschap een geconsolideerde balans opstelt, volgens de geconsolideerde balans met toelichting volgens de laatst vastgestelde jaarrekening van de vennootschap, door haar of een dochtermaatschappij.
3. Het ontbreken van de goedkeuring van de algemene vergadering op een besluit als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie niet aan.

VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 15.

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende directeuren.
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald. Aan één of meer van deze functionarissen kan daarnaast de persoonlijke titel van directeur worden verleend.

3. Ingeval de vennootschap met een of meer directeuren een tegenstrijdig belang heeft, dient de directie het voornemen tot het aangaan van de betrokken rechtshandeling schriftelijk ter informatie aan de algemene vergadering voor te leggen. In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en directeur, kan de vennootschap niettemin door die directeur(en) rechtsgeldig worden vertegenwoordigd. De algemene vergadering is steeds bevoegd een of meer andere personen daartoe aan te wijzen.

BELET EN ONTSTENTENIS

ARTIKEL 16.

In geval van belet of ontstentenis van een of meer directeuren treft de algemene vergadering zo spoedig mogelijk een voorziening in overeenstemming met de Wet op het financiële toezicht (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

ARTIKEL 17.

1. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarvergadering gehouden.
2. De agenda van die vergadering vermeldt onder meer de volgende punten:
 - a. bespreking van het jaarverslag;
 - b. vaststelling van de jaarrekening;
 - c. decharge van de leden van de directie voor het door hen gevoerde bestuur;
 - d. eventuele voorstellen, door de directie aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van artikel 18;
 - e. eventuele onderwerpen, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer aandeelhouders en andere stemgerechtigden, die alleen of tezamen ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de zestigste dag voor die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet. Voor de toepassing van het bepaalde in de vorige zin worden met de aandeelhouders gelijkgesteld de houders van certificaten van aandelen die met medewerking van de vennootschap zijn uitgegeven. Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien het verzoek elektronisch is vastgelegd.
3. Andere algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls de directie zulks nodig acht.
4. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden te Leiden.
5. Zolang in een algemene vergadering van aandeelhouders het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

OPROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN

ARTIKEL 18.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden door de directie bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld of wordt meegedeeld aan de aandeelhouders en certificaaathouders dat zij er van kunnen kennis nemen ten kantore van de vennootschap ter plaatse bij de oproeping te vermelden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
4. De oproeping geschiedt op de wijze vermeld in artikel 23.
5. Aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende tenminste een/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, hebben het recht aan de directie, zulks schriftelijk, te verzoeken

een algemene vergadering van aandeelhouders te beleggen met opgave van de te behandelen onderwerpen. Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien het verzoek elektronisch is vastgelegd. Indien de directie 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. Onder aandeelhouders in dit lid zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

LEIDING VAN DE VERGADERING; NOTULEN

ARTIKEL 19.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een directeur of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.
2. Van het verhandelde in elke algemene vergadering van aandeelhouders worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
3. De voorzitter of degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhalende een notarieel proces-verbaal van vergadering wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt door de voorzitter mede-ondertekend.

VERGADERRECHTEN; TOEGANG

ARTIKEL 20.

1. Iedere stemgerechtigde aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt, is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is de aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarin het woord te voeren.
3. Een certificaathouder is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarin het woord te voeren.
4. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
5. Iedere stemgerechtigde of zijn vertegenwoordiger moet de presentielijst tekenen.
6. De vergader- en stemrechten volgens de leden 1, 2 en 3 kunnen worden uitgeoefend door een schriftelijk gevolmachtigde. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt ook voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
7. De directeuren hebben toegang tot de algemene vergaderingen van aandeelhouders en hebben daarin een raadgevende stem.
8. Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de voorzitter van de algemene vergadering.

BESLUITVORMING ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21.

1. Voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe

- stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. In geval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.
 4. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter bepaalt dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
 5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.
 6. Stemmen bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.
 7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter dat door de algemene vergadering een besluit is genomen, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de aanwezige stemgerechtigden, of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
 8. 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.
 9. De prioriteit is bevoegd bij reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronische communicatiemiddel. Indien de prioriteit van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt, worden de voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
 10. Het bepaalde in lid 8 is van overeenkomstige toepassing op een certificaathouder, met dien verstande dat hij het stemrecht niet kan uitoefenen.

BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

ARTIKEL 22.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen, behoudens het bepaalde in het volgende lid, in plaats van in algemene vergaderingen van aandeelhouders ook schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen, vertegenwoordigende het gehele geplaatste kapitaal. Aan de eis van schriftelijkheid wordt voldaan indien de verklaring van de aandeelhouder elektronisch is vastgelegd.
2. Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt of er certificaathouders zijn.

OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN

ARTIKEL 23.

1. Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders en alle kennisgevingen aan aandeelhouders en certificaathouders geschieden door aankondiging in een landelijk verspreid dagblad, met dien verstande dat oproepingen en kennisgevingen bestemd voor de houders van aandelen op naam ook kunnen geschieden door brieven gericht aan hun adressen zoals deze zijn vermeld in het aandeelhoudersregister.
2. Indien een aandeelhouder of een certificaathouder hiermee instemt kan de oproeping of kennisgeving aan hem geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de desbetreffende aandeelhouder of certificaathouder voor dit doel aan de vennootschap is bekendgemaakt.

3. Aan algemene vergaderingen kan worden deelgenomen en daarin kan worden gestemd door middel van een elektronisch communicatiemiddel mits dit bij de oproeping is vermeld.

VERGADERING VAN HOUDERS VAN AANDELEN VAN EEN SOORT

ARTIKEL 24.

Alle bepalingen omtrent het bijeenroepen en het houden van vergaderingen van aandeelhouders zijn van overeenkomstige toepassing op de vergaderingen van houders van aandelen van een soort, met dien verstande dat bij staking van stemmen het voorstel is verworpen.

BOEKJAAR, JAARREKENING EN JAARVERSLAG

ARTIKEL 25.

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar maakt de directie een jaarrekening op. Binnen deze termijn maakt de directie ook het jaarverslag op.
3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en door alle commissarissen; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De jaarrekening wordt binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de aandeelhouders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. Aan de jaarrekening worden toegevoegd de accountantsverklaring als bedoeld in artikel 26 en de overige krachtens de wet toe te voegen gegevens.
5. De vennootschap maakt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 4:51, eerste lid, Wet op het financieel toezicht openbaar.
Voorts maakt de vennootschap ingevolge artikel 4:52, tweede lid, Wet op het financieel toezicht binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar de halfjaarcijfers, bedoeld in artikel 4:51, tweede lid, Wet op het financieel toezicht openbaar.

ACCOUNTANT

ARTIKEL 26.

1. De vennootschap verleent aan een accountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening.
2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie bevoegd. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt; de opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die de opdracht heeft verleend.
3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie.
4. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
5. Het hiervoor in dit artikel, het in artikel 25, lid 4, tweede volzin en het in artikel 27 lid 2, tweede volzin, bepaalde is niet van toepassing indien de vennootschap tot een groep behoort en artikel 403 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt.

VASTSTELLING JAARREKENING

ARTIKEL 27.

1. De directie legt de jaarrekening en het jaarverslag tijdig over aan de algemene vergadering. De vennootschap zorgt voorts dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de jaarvergadering te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en kosteloos een afschrift ervan verkrijgen.
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de in artikel 26 lid 4 bedoelde verklaring van de accountant.

3. In de algemene vergadering van aandeelhouders waarin tot vaststelling van de jaarrekening wordt besloten, wordt afzonderlijk aan de orde gesteld een voorstel tot decharge van de directeuren voor het door hen gevoerde bestuur. Een aldus verleende decharge betreft de gegevens die uit de jaarrekening blijken en/of anderszins aan de algemene vergadering zijn bekend gemaakt voordat de jaarrekening werd vastgesteld.

OPENBAARMAKING JAARREKENING

ARTIKEL 28.

1. De vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van de jaarrekening binnen acht dagen na de vaststelling. De openbaarmaking geschiedt door nederlegging van een volledig in de Nederlandse taal gesteld exemplaar ten kantore van het bevoegde handelsregister. Op het exemplaar moet de dag van vaststelling zijn aangetekend.
2. Is de jaarrekening niet binnen zeven maanden na afloop van het boekjaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften vastgesteld, dan maakt de directie onverwijld de opgemaakte jaarrekening op de in lid 1 voorgeschreven wijze openbaar, op de jaarrekening wordt vermeld dat zij nog niet is vastgesteld, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 25, lid 5.
3. Gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de jaarrekening wordt een in dezelfde taal of in het Nederlands gesteld exemplaar van het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens openbaar gemaakt. Voor zover de wet zulks toelaat geldt het voorafgaande niet indien de stukken ten kantore van de vennootschap ter inzage van een ieder worden gehouden en op verzoek een volledig of gedeeltelijk afschrift daarvan tegen ten hoogste de kostprijs worden verstrekt; hiervan doet de vennootschap opgave ter inschrijving in het handelsregister.
5. Openbaarmaking geschiedt met inachtneming van de toepasselijke wettelijke vrijstellingen.

WINST

ARTIKEL 29.

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering, met dien verstande dat:
 - a. uit de winst wordt allereerst, zo mogelijk, op de cumulatief preferente aandelen als dividend uitgekeerd een percentage dat wordt vastgesteld bij het besluit tot uitgifte van de cumulatief preferente aandelen, berekend over het nominaal op de cumulatief preferente aandelen gestorte bedrag en berekend over het saldo van de afzonderlijke agioreserve die de vennootschap aanhoudt voor de cumulatief preferente aandelen op de laatste dag van het laatst verstreken boekjaar naar rato van het aantal uitstaande cumulatief preferente aandelen;
 - b. indien de sub a bedoelde uitkering in de voorafgaande jaren niet of niet geheel is geschied, wordt op de cumulatief preferente aandelen eerst het achterstallig dividend over die jaren uitgekeerd, te beginnen met het oudste jaar;
 - c. ten laste van de daarna resterende winst kan geen uitkering meer worden gedaan op de cumulatief preferente aandelen;
 - d. vervolgens wordt uit de winst, zo mogelijk, op het prioriteitsaandeel als dividend uitgekeerd een percentage, gelijk aan de wettelijke rente minus twee procent, over het nominaal op dit aandeel gestorte bedrag. Ten laste van de daarna resterende winst kan geen uitkering meer kan worden gedaan op het prioriteitsaandeel;
 - e. de resterende winst staat ter beschikking van de algemene vergadering doch komt slechts toe aan de houders van de gewone aandelen.
2. Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen, met dien verstande dat de vennootschap te allen tijde dient te voldoen aan de vermogens eis uit hoofde van artikel 3:53 Wet op het financieel toezicht dan wel de regeling die daarvoor in de toekomst in de plaats treedt.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

4. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in het tweede lid bepaalde, besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen en tot uitkeringen ten laste van een reserve.
5. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

STATUTENWIJZIGINGEN EN ONTBINDING

ARTIKEL 30.

1. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders en certificaathouders tot de afloop van de vergadering.
2. Een besluit tot wijziging van de statuten of ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen in een algemene vergadering op voorstel van de prioriteit met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.

VEREFFENING

ARTIKEL 31.

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering is de directie belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap en de raad van commissarissen met het toezicht daarop, onverminderd het bepaalde in artikel 23 lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
3. Van hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt allereerst aan de houders van cumulatief preferente aandelen het (nog) niet betaalde dividend als bedoeld in artikel 29 lid 1 sub a en b uitgekeerd.
 Vervolgens wordt aan de houder van het prioriteitsaandeel het nog niet betaalde dividend als bedoeld in artikel 29 lid 1 sub d uitgekeerd.
 Aansluitend wordt aan de houders van cumulatief preferente aandelen in verhouding tot ieders aandelenbezit het nominaal bedrag van de cumulatief preferente aandelen alsmede het saldo van de afzonderlijke agioreserve die de vennootschap aanhoudt voor de cumulatief preferente aandelen uitgekeerd. Aansluitend wordt aan de houder van het prioriteitsaandeel het nominaal bedrag van het prioriteitsaandeel uitgekeerd.
 Het daarna resterende wordt uitgekeerd aan de houders van gewone aandelen in verhouding tot ieders aandelenbezit.

SLOTBEPALING.

ARTIKEL 32.

1. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend negen.
2. Voor het geval er geen prioriteitsaandeel is geplaatst dan wel het stemrecht daarop op grond van de wet of de statuten niet kan worden uitgeoefend, komen alle in deze statuten aan de prioriteit toegekende bevoegdheden toe aan de algemene vergadering.

EINDE STATUTEN.

BIJLAGE III: TRUSTOVEREENKOMST (zonder bijlagen)

N.B.: De informatie in de bijlagen bij de Trustovereenkomst, te weten (i) lijst van definities, (ii) Obligatievoorwaarden, (iii) Marktreglement en (iv) adressen, is geheel of gedeeltelijk elders in dit Prospectus opgenomen.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University**, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam (adres: Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam), hierna te noemen: "**Trustee**";
2. **Belvédère Academia Leiden University N.V.**, een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leiden, (adres: 2311 EZ Leiden, Rapenburg 70) handelsregisternummer 27348506, hierna te noemen: "**Emittent**";
3. **Belvédère Academia Exploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leiden, (adres: 2311 EZ Leiden, Rapenburg 70) handelsregisternummer 51975084, hierna te noemen: "**Verhuurder**";
4. **Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.**, een coöperatie, statutair gevestigd te Utrecht, (adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht);
5. **Trust International Management (T.I.M.) B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, (adres: Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam);
6. **Universiteit Leiden**, een publiek rechtelijke rechtspersoon, (adres Rapenburg 70 2311 EZ Leiden), ingevolge artikel 1.8 van de Wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek, ter dezen vertegenwoordigd door de Voorzitter van het College van Bestuur en Rector Magnificus, prof. mr. P.F. van der Heijden; en
7. **Europe Management Company B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, (adres: Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De Emittent is voornemens in de tweede helft van 2011 de Obligaties uit te geven tot een maximum bedrag van vijftien miljoen euro € 15.000.000.
- (B) Op verzoek van de Emittent heeft de Trustee zich bereid verklaard om terzake van de Obligatielening en met inachtneming van de Obligatievoorwaarden op te treden als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders, waarvoor zullen gelden de navolgende voorwaarden.
- (C) In het kader van de Obligatielening zullen tussen de Betrokken Partijen en de Emittent de Transactiedocumenten worden aangegaan en op verzoek van de Emittent en de Betrokken Partijen kan de Trustee als vertegenwoordiger van de Betrokken Partijen optreden in de hierin omschreven gevallen.
- (D) Aangezien voorafgaand aan de uitgifte van de Obligaties de Gebouwen overgedragen dienen te worden en de afspraken tussen partijen ten aanzien van de Gebouwen vastgelegd dienen te worden, is deze overeenkomst aangegaan ruim voor de Obligatie-emissie, te weten op 18 december 2009.
- (E) Deze overeenkomst wordt per 31 augustus 2011 gewijzigd in verband met een wijziging van de structuur van de transactie om fiscale redenen en de oprichting en toetreding van de Verhuurder tot de transactie en luidt vanaf die datum als hierin uiteengezet.
- (F) In verband met de wijzigingen in de transactie zal de Emittent op of omstreeks 31 augustus 2011 de Gebouwen aan de Verhuurder overdragen en zal de Huurovereenkomst worden herzien.
- (G) De Trustee is zich ervan bewust dat partijen voorafgaand aan de publicatie van het Prospectus wijzigingen kunnen en mogen aanbrengen in de Transactiedocumenten zonder dat instemming van de Trustee vereist is (behalve ten aanzien van de verplichtingen van de Trustee).
- (H) Bepalingen die hierin zijn opgenomen en die betrekking hebben op de Obligaties zullen van kracht zijn vanaf de uitgifte van de Obligaties.

- (l) Partijen willen in deze overeenkomst hun onderlinge verhouding voor en na uitgifte van de Obligaties vastleggen en na uitgifte van de Obligaties de relatie met en tussen de Obligatiehouders vormgeven.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Begripsbepalingen en interpretatie

- 1.1 In deze Trustovereenkomst hebben de met een hoofdletter geschreven begrippen, tenzij in elders in deze Trustovereenkomst gedefinieerd en tenzij het onderwerp of de context anderszins vereist, de in **Bijlage 1** vermelde betekenissen.
- 1.2 Naast de in Bijlage 1 opgenomen definities kunnen begrippen elders in deze Trustovereenkomst gedefinieerd worden.
- 1.3 Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze Trustovereenkomst tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
- 1.4 Definities kunnen in deze Trustovereenkomst zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.5 Kopjes en nummering van de artikelen in deze Trustovereenkomst zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.
- 1.6 De Bijlagen bij deze Trustovereenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Trustovereenkomst.
- 1.7 De bepalingen die betrekking hebben op de Obligaties, zijn pas van kracht als de Obligaties daadwerkelijk zijn uitgegeven en bepalingen van deze Trustovereenkomst dienen overeenkomstig te worden uitgelegd.
- 1.8 Deze Trustovereenkomst wordt per 31 augustus 2011 gewijzigd en luidt vanaf die datum als hierin uiteengezet.
- 1.9 De Verhuurder treedt per 31 augustus 2011 toe tot deze Trustovereenkomst en heeft vanaf die dag alle rechten, garanties en bevestigingen die op grond van deze Trustovereenkomst aan de Verhuurder als partij zijn toegekend en alle verplichtingen die hij hierin op zich heeft genomen.

2. Benoeming Trustee

- 2.1 De Trustee komt hierbij overeen om als trustee (belangenbehartiger) van de Obligatiehouders en de Betrokken Partijen op te treden, onder de voorwaarden zoals hierin nader beschreven.
- 2.2 De Trustee zal in haar rol als Trustee zich inspannen de belangen van de Obligatiehouders en de Betrokken Partijen zo goed mogelijk te behartigen overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst. In het geval er een conflict is tussen de belangen van de Betrokken Partijen onderling en/of de Obligatiehouders, dan zal de Trustee de verschillende belangen behartigen met in achtneming van de positie van de betreffende partijen en hun betreffende belang in de Betalingsprioriteit, waarbij het hoogst gerangschikte belang in beginsel voorrang heeft boven een lager gerangschikte belang.
- 2.3 De Trustee komt hierbij overeen om als toezichthouder op de Interne Markt op te treden, onder de voorwaarden zoals nader beschreven in het Marktreglement zoals aangehecht als **Bijlage 3**.

3. Obligaties

- 3.1 De Obligatielening is maximaal groot vijftien miljoen € 15.000.000 en is verdeeld in maximaal vijftien duizend 15.000 Obligaties. Daarnaast mogen nieuwe obligaties worden uitgegeven (tot een hoger bedrag) als aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Obligatievoorwaarden is voldaan.

- 3.2 Alle Obligaties luiden op naam.
- 3.3 Obligatiebewijzen worden niet afgegeven.
- 3.4 De Obligaties zijn niet vrij overdraagbaar. Zij zullen beperkt kunnen worden verhandeld op de Interne Markt met inachtneming van het daarop van toepassing zijnde Marktreglement dat door de Emittent wordt vastgesteld en Obligatievoorwaarde 14.
- 3.5 De Obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van de Trustovereenkomst en de Obligatievoorwaarden en zijn door middel van de inschrijving op – hetwelk wordt aangemerkt als een aanvaarding van de voorwaarden van de Trustovereenkomst en de Obligatievoorwaarden - en de uitgifte van de Obligaties daaraan gebonden.

4. Verplichting tot voldoening jegens de Trustee

- 4.1 De Emittent verplicht zich jegens de Trustee, onder de voorwaarden zoals uiteengezet in de Transactiedocumenten, tijdig aan alle betalingsverplichtingen en overige verplichtingen te voldoen die nu of in de toekomst opeisbaar zijn of worden jegens de Trustee, de Betrokken Partijen en/of de Obligatiehouders onder de Obligaties en de Transactiedocumenten waarbij de Emittent partij is.
- 4.2 De Trustee is bevoegd in of buiten rechte nakoming van de verplichtingen van de Emittent onder de Obligaties en de Obligatievoorwaarden te verlangen, als ware de Obligatievoorwaarden integraal in deze Trustovereenkomst opgenomen. De Obligatievoorwaarden zijn als **Bijlage 2** bij deze Trustovereenkomst opgenomen.

5. Administratie Obligaties; Register van Obligatiehouders

- 5.1 De administratie van de Obligaties wordt verzorgd door de Emittent (en is vanaf de datum van de uitgifte van de Obligaties uitbesteed aan de Registeradministrateur).
- 5.2 Er wordt een - al dan niet geheel of gedeeltelijk geautomatiseerd - register bijgehouden van Obligatiehouders waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van alle houders van Obligaties zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Obligaties hebben verkregen (het "**Register**"). In het Register worden tevens opgenomen de namen en adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.
- 5.3 Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Na iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt door of namens de Emittent een afschrift aan de desbetreffende Obligatiehouder(s) gezonden. Iedere Obligatiehouder is verplicht aan de Emittent zijn adres, rekeninggegevens, eventuele door de Emittent te bepalen aanvullende gegevens, en (ook indien hij geen Obligatiehouder meer is maar nog wel gerechtigd tot rentebetalingen) de wijzigingen daarin, op te geven.
- 5.4 De Emittent verstrekt desgevraagd aan een Obligatiehouder, vruchtgebruiker en pandhouder om niet een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn recht op Obligaties.
- 5.5 De Emittent legt het Register ten kantore van de Registeradministrateur ter inzage voor Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders alsmede voor de Trustee, voor zover het betreft de gegevens van de betreffende persoon zelf.

6. Uitkeringen

6.1 Uitkeringen Emittent

Op de Renteberekeningsdag stelt de Emittent (of de Administrateur namens de Emittent) de som vast van alle bedragen die door de Emittent zijn ontvangen, voor zover die inkomsten nog niet eerder zijn aangewend (de "**Inkomsten Emittent**"), inclusief:

- (a) alle betalingen ontvangen van de Verhuurder uit hoofde van de Belvédère Lening;
 - (b) de rente ontvangen op de Betaalrekening Emittent;
 - (c) alle andere bedragen die (inclusief in de daarop voorafgaande periodes) door de Emittent zijn ontvangen op de Betaalrekening Emittent en/of op een eventueel deposito.
- 6.1.1. De Emittent zal de Inkomsten Emittent in de navolgende volgorde aanwenden of doen aanwenden op de Rentebetaaldag (alleen voor zover de eerder gerangschikte bedragen zijn betaald en enkel voor zover de Inkomsten daarvoor toereikend zijn (en ponds-pondsgewijs binnen een rang)) (de "**Betalingsprioriteit Emittent**):
- (a) voor de betaling van de verschuldigde doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
 - (b) voor betaling van de opeisbare rente op de Obligaties;
 - (c) voor betaling van de hoofdsom op de Obligaties, voor zover opeisbaar;
 - (d) voor betaling van de verschuldigde dividenden op de cumulatief preferente aandelen (voorzover uitkeerbaar op grond van de statuten);
 - (e) voor betaling van de rente op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
 - (f) voor betaling van de hoofdsom op de Achtergestelde Lening, voor zover opeisbaar;
 - (g) voor zover de Obligaties niet geheel zijn afgelost, zullen de overgebleven gelden op de Betaalrekening worden gereserveerd tot een maximum van EUR 50.000; en
 - (h) voor betaling van dividenden op de gewone aandelen en het prioriteitsaandeel.
- 6.1.2. Als de Inkomsten Emittent niet toereikend zijn om alle betalingen op de Rentebetaaldag te verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Emittent, dan zal de Emittent geen verdere betalingen verrichten. De Betrokken Partijen zijn hieraan gebonden en hebben geen recht op betaling als de Emittent in overeenstemming met deze bepaling geen verdere betalingen zal verrichten.
- 6.1.3. De Emittent zal de Betaalrekening Emittent aanhouden bij de Depositobank waarvan hij al zijn betalingen zal verrichten. De Betrokken Partijen zijn verplicht om alle betalingen aan de Emittent onder de Transactiedocumenten op die Betaalrekening Emittent te verrichten.
- 6.1.4. De Emittent kan betalingen van de Betaalrekening Emittent op andere dagen dan op een Rentebetaaldag enkel doen voorzover het betalingen aan derden betreft en/of in overeenstemming is met de bepalingen van de Transactiedocumenten en/of het betalingen op de cumulatief preferente aandelen betreft. Op de Rentebetaaldag zal de Emittent enkel betalingen verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Emittent.
- 6.1.5. Als de Trustee gelden van de Emittent ontvangt of op andere wijze gelden ontvangt die bestemd zijn voor de Obligatiehouders en/of de Betrokken Partijen, dan zal hij die bedragen in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Emittent aanwenden. De Emittent is slechts gekwetten als de Betrokken Partijen of de Obligatiehouders zijn voldaan.

6.2 Uitkeringen Verhuurder

- 6.2.1. Op de Renteberekeningsdag stelt de Administrateur de som vast van alle bedragen die door de Verhuurder zijn ontvangen, voor zover die inkomsten nog niet eerder zijn

aangewend (de "**Inkomsten Verhuurder**"), inclusief:

- (a) alle opbrengsten uit de Huurovereenkomst en verhuur van de Gebouwen;
- (b) de rente ontvangen op de Betaalrekening Verhuurder;
- (c) alle opbrengsten uit de verkoop van de Gebouwen of anderszins ontvangen in verband met de Gebouwen;
- (d) alle opbrengsten uit de kaartverkoop voor de Musea en de Hortus Botanicus en de Exploitatie; en
- (e) alle andere bedragen die (inclusief in de daarop voorafgaande periodes) door de Verhuurder zijn ontvangen op de Betaalrekening Verhuurder en/of op een eventueel deposito;

6.2.2. De Verhuurder zal de Inkomsten Verhuurder in de navolgende volgorde aanwenden of doen aanwenden op de Rentebetaaldag (alleen voor zover de eerder gerangschikte bedragen zijn betaald en enkel voor zover de Inkomsten daarvoor toereikend zijn (en ponds-pondsgewijs binnen een rang)) (de "**Betalingsprioriteit Verhuurder**):

- (a) voor de betaling van de verschuldigde doorlopende kosten onder de Transactiedocumenten (anders dan hieronder weergegeven) en kosten van derden en belastingen;
- (b) voor betaling van de opeisbare rente op de Belvédère Lening;
- (c) voor betaling van de hoofdsom op de Belvédère Lening, voor zover opeisbaar;
- (d) voor zover toepasselijk, voor restitutie van het deel van het voorschotbedrag dat uitgaat boven de werkelijke Variabele Huurkosten;
- (e) voor uitkering aan de Universiteit Leiden op grond van de FFI-overeenkomst; en
- (f) voor betaling van dividenden op de aandelen.

6.2.3. Als de Inkomsten Verhuurder niet toereikend zijn om alle betalingen op de Rentebetaaldag te verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Verhuurder, dan zal de Verhuurder geen verdere betalingen verrichten. De Betrokken Partijen zijn hieraan gebonden en hebben geen recht op betaling als de Verhuurder in overeenstemming met deze bepaling geen verdere betalingen zal verrichten.

6.2.4. De Verhuurder zal de Betaalrekening Verhuurder aanhouden bij de Depositobank waarvan hij al zijn betalingen zal verrichten. De Betrokken Partijen zijn verplicht om alle betalingen aan de Verhuurder onder de Transactiedocumenten op die Betaalrekening Verhuurder te verrichten.

6.2.5. De Verhuurder kan betalingen van de Betaalrekening Verhuurder op andere dagen dan op een Rentebetaaldag enkel doen voorzover het betalingen aan derden betreft en/of in overeenstemming is met de bepalingen van de Transactiedocumenten en/of het betalingen op de cumulatief preferente aandelen betreft. Op de Rentebetaaldag zal de Verhuurder enkel betalingen verrichten in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Verhuurder.

6.2.6. Als de Trustee gelden van de Verhuurder ontvangt of op andere wijze gelden ontvangt die bestemd zijn voor de Emittent en/of de Betrokken Partijen, dan zal hij die bedragen in overeenstemming met de Betalingsprioriteit Verhuurder aanwenden. De Verhuurder is slechts gekwetst als de Betrokken Partijen of de Obligatiehouders zijn voldaan.

7. Verzuim en vervroegde opeisbaarheid

7.1 De Trustee mag ter zijner discretie, en moet op verzoek van een besluit van de Vergadering, en in het geval van de onder (ii) genoemde Verzuimgrond alleen nadat de Trustee heeft verklaard dat aannemelijk is dat het verzuim materieel nadelige gevolgen voor de Obligatiehouders zal hebben, de Emittent de Opeisbaarverklaring toezenden, mits het verzuim niet reeds gezuiverd is en de Obligaties worden alsdan onmiddellijk opeisbaar, indien een van de Verzuimgronden genoemd in Obligatievoorwaarde 9(a) zich voordoet.

7.2 De Trustee zendt een afschrift van de Opeisbaarverklaring aan de volgende partijen:

- (i) de Administrateur;
 - (ii) de Verhuurder;
 - (iii) de Betaalagent;
 - (iv) de Registeradministrateur;
 - (v) de Universiteit Leiden;
 - (vi) de Bestuurders; en
 - (vii) de Depositobank.
- 7.3 Na het intreden van een Verzuimgrond is de Trustee, behoudens het hierna in artikel 7.4 van deze Trustovereenkomst bepaalde, gerechtigd ter zijner discretie zulke maatregelen te treffen jegens de Emittent als hij gepast acht teneinde de verplichtingen van de Emittent onder deze Trustovereenkomst en andere Transactiedocumenten waarbij de Trustee partij is af te dwingen.
- 7.4 De Trustee is niet gehouden de maatregelen genoemd in artikel 7.1 en 7.3 te treffen, tenzij hij (i) hiertoe geïnstrueerd is op de wijze vermeld in artikel 7.1 van deze Trustovereenkomst en (ii) met inachtneming van artikel 9.5.
- 7.5 Wanneer de Trustee overeenkomstig dit artikel de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met rente en kosten, vordert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens het Register uitstaande Obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de Emittent terzake van de Obligatielening verschuldigd mocht zijn en aan de Betrokken Partijen onder de Transactiedocumenten verschuldigd mocht zijn, met de kosten waaronder ook is begrepen het salaris van de Trustee. De Emittent zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de Emittent op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.
- 7.6 Enkel de Trustee is gerechtigd de rechten onder de Transactiedocumenten en de Obligaties af te dwingen. Geen van de Obligatiehouders mag de aan de Obligatiehouders verschuldigde hoofdsom en opgelopen rente rechtstreeks van de Emittent of de Verhuurder opeisen en geen van de andere partijen bij de Transactiedocumenten mag nakoming van zijn vordering(en) jegens de Emittent of de Verhuurder in rechte, of op welke andere rechtens toegestane wijze ook, afdwingen, tenzij de Trustee daarvoor toestemming heeft verleend.
- 7.7 Gedurende de looptijd van de Obligaties en tot één kalenderjaar na het verstrijken van die termijn, is geen van de Obligatiehouders of een andere partij bij de Transactiedocumenten gerechtigd ten aanzien van de Emittent of de Verhuurder surseance van betaling, ontbinding en vereffening of faillissement aan te vragen, noch een steunvordering ten behoeve van een dergelijke aanvraag in te dienen.
- 7.8 Alle vorderingen en aanspraken jegens de Emittent onder de Obligaties en de Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Emittent en zijn 100% dochter, de Verhuurder, beide niet langer beschikken over onroerende zaken, gelden op de Depositorekening Emittent en hun Betaalrekeningen, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten (met uitzondering van de Belvédère Leningsovereenkomst) hebben en verwachten te verkrijgen in de toekomst, noch aannemelijk is dat zij nog enige gelden zullen verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan. De Obligatiehouders zijn aan zijn oordeel gebonden.
- 7.9 Alle vorderingen en aanspraken jegens de Verhuurder onder de Belvédère Leningsovereenkomst en de Transactiedocumenten vervallen één kalenderjaar na aanvang van de dag waarop de Verhuurder niet langer beschikt over onroerende zaken, gelden op zijn Betaalrekening Verhuurder, noch vorderingen onder de Transactiedocumenten heeft en verwacht te verkrijgen in de toekomst, noch

aannemelijk is dat het nog enige gelden zal verkrijgen in de toekomst. De Trustee heeft de bevoegdheid om in redelijkheid te bepalen of aan deze voorwaarden is voldaan. De Obligatiehouders zijn aan zijn oordeel gebonden.

8. Verplichtingen en verklaringen van de Emittent en verklaring van de Universiteit Leiden

- 8.1 De verplichtingen van de Emittent uit hoofde van de Transactiedocumenten en de Obligaties vormen rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent.
- 8.2 Zolang de Obligaties uitstaan zal de Emittent zorgdragen voor een behoorlijke en zorgvuldige bedrijfsvoering volgens de normen en voorwaarden van het Nederlandse recht en de geldende boekhoudkundige regels en de Emittent zal, voorzover niet (anders) voorzien in de Transactiedocumenten:
 - (a) handelen overeenkomstig de Transactiedocumenten en zijn statuten en tijdig voldoen aan zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten;
 - (b) voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de Wet op het financieel toezicht en onderliggende regelgeving;
 - (c) niet instemmen met wijzigingen, beëindiging, afstand en/of opzegging van de Transactiedocumenten en zijn statuten zonder toestemming van de Trustee;
 - (d) geen acties ondernemen die gericht zijn op een ontbinding, een juridische fusie, een splitsing, een conversie in een andere juridisch entiteit, surseance van betaling en/of faillissement van de Emittent;
 - (e) geen acties ondernemen die gericht zijn op een ontbinding, een juridische fusie, een splitsing, een conversie in een andere juridisch entiteit, surseance van betaling en/of faillissement van de Verhuurder;
 - (f) toezichthouders die vanuit wet- of regelgeving toegang vragen of eisen, alle medewerking geven die nodig is, voor zover deze medewerking wettelijk vereist is;
 - (g) binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Trustee een kopie te sturen van alle rapportages en (half)jaarverslagen die hij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken;
 - (h) indien de Huurovereenkomst om welke reden ook is beëindigd en de Verhuurder de Belvédère Lening heeft afgelost, zijn uiterste best doen (*inspanningsverbintenis*) de Obligatielening af te lossen;
 - (i) zolang dit op basis van het Nederlandse fiscale recht vereist is om een fiscaal voordeel voor de Obligatiehouders mogelijk te maken en/of zolang dit op basis van het Nederlandse recht vereist is, zich tot het uiterste in te spannen de vergunning als beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht te behouden en aan de verplichtingen daaronder te voldoen en enige andere vergunning, toestemming of andere verplichting van overheidswege te behouden, te verkrijgen of aan te voldoen voor zover dit noodzakelijk is voor het verrichten van de activiteiten zoals beschreven in de Transactiedocumenten;
 - (j) zich houden aan de regels van het Handboek Administratieve Organisatie en Interne Controle en dit handboek zo vaak als nodig aanpassen en na elke aanpassing een kopie naar de Trustee sturen en zo dit vereist is aan de bevoegde instanties;
 - (k) de Transactiedocumenten, verslagen, rapportages en andere documenten beschikbaar hebben en/of toegankelijk maken voor zover dat op grond van de wet en regelgeving noodzakelijk is en/of zoals aangegeven in de Prospectus; en
 - (l) zich houden aan de dan geldende integriteitsregels van de Universiteit Leiden.
- 8.3 Zolang de Obligaties uitstaan zal de Verhuurder zorgdragen voor een behoorlijke en

zorgvuldige bedrijfsvoering volgens de normen en voorwaarden van het Nederlandse recht en de geldende boekhoudkundige regels en de Verhuurder zal, voorzover niet (anders) voorzien in de Transactiedocumenten:

- (a) handelen overeenkomstig de Transactiedocumenten en zijn statuten en tijdig voldoen aan zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten;
- (b) voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de Wet op het financieel toezicht en onderliggende regelgeving;
- (c) niet instemmen met wijzigingen, beëindiging, afstand en/of opzegging van de Transactiedocumenten en zijn statuten zonder toestemming van de Trustee;
- (d) geen acties ondernemen die gericht zijn op een ontbinding, een juridische fusie, een splitsing, een conversie in een andere juridisch entiteit, surseance van betaling en/of faillissement van de Verhuurder;
- (e) toezichthouders die vanuit wet- of regelgeving toegang vragen of eisen, alle medewerking geven die nodig is, voor zover deze medewerking wettelijk vereist is;
- (f) binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Trustee een kopie te sturen van alle rapportages en (half)jaarverslagen die hij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken;
- (g) indien de Huurovereenkomst om welke reden ook is beëindigd, zijn uiterste best doen (*inspanningsverbintenis*) de Belvédère Lening af te lossen;
- (h) de Transactiedocumenten, verslagen, rapportages en andere documenten beschikbaar hebben en/of toegankelijk maken voor zover dat op grond van de wet en regelgeving noodzakelijk is en/of zoals aangegeven in de Prospectus; en
- (i) zich houden aan de dan geldende integriteitsregels van de Universiteit Leiden.

8.4 De Universiteit Leiden, op elke datum dat zij een Transactiedocument aangaat, verklaart bevoegd te zijn om aan de transactie deel te nemen zoals overeengekomen en beschreven in de Transactiedocumenten en dat de Regeling beleggen en belenen door instellingen voor onderwijs en onderzoek hierop niet van toepassing is aangezien de deelneming in en lening aan de Emittent binnen de wettelijke taak van de Universiteit Leiden valt en is bedoeld om de wettelijke taak van de Universiteit Leiden, te weten het verzorgen van onderwijs en onderzoek, te kunnen verzorgen tegen lagere financieringskosten.

8.5 De Emittent verplicht zich er toe om binnen een aanlooperperiode van drie maanden (beginnend vanaf 1 september 2011) een zodanig aantal Obligaties wordt uitgegeven dat aan het hoofdzakelijkheids criterium van artikel 5.18a, Wet inkomstenbelasting 2001 wordt voldaan. De inspecteur heeft aangegeven dat de Emittent aan het hoofdzakelijkheids criterium voldoet indien binnen drie maanden na de afgifte van de beschikking cultuurfonds ingaande 1 september 2011 voor € 14.051.100 (70% van € 20.073.000) aan Obligaties is uitgegeven.

8.6 Indien de Emittent op de Emissiedatum onvoldoende Obligaties heeft uitgegeven om te voldoen aan het vereiste van artikel 5.18a, Wet inkomstenbelasting 2001, is de Universiteit Leiden verplicht om er voor te zorgen dat minimaal aan dit vereiste wordt voldaan door de Emittent, bijvoorbeeld door Obligaties te kopen van de Emittent.

9. Trustee

9.1 De beloning en vergoeding van kosten van de Trustee wordt bij afzonderlijke overeenkomst geregeld en komt, met alle kosten die uit de Trustovereenkomst en de Obligatievoorwaarden voortvloeien voor rekening van de Emittent.

9.2 Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van Obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Trustovereenkomst worden genoemd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Emittent als tegenover derden (anders dan de

Trustee) zonder hun tussenkomst door de Trustee uitgeoefend en waargenomen en individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.

- 9.3 De Trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de Obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van Trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
- 9.4 In geval van faillissement van de Emittent zal de Trustee met uitsluiting van de Obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomstige rechten. De Trustee zal zich voor eigen rekening indien redelijkerwijs mogelijk, krachtens een besluit van de Vergadering van Obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet een zelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de Emittent of adviseurs van de Emittent.
- 9.5 De Trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel of stappen te nemen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponereerd naar zijn oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de Emittent, hetzij door de Verhuurder, hetzij door Obligatiehouders of door anderen. Al hetgeen de Trustee als zodanig mocht toekomen aan salaris, verschotten of anderszins, zal hij, in geval die kosten niet uit daartoe bestemde middelen kunnen worden voldaan, mogen afhouden van hetgeen hij voor rekening van Obligatiehouders in zijn bezig mocht hebben of verkrijgen.
- 9.6 De Trustee is ter zake van de taak, door hem bij de Trustovereenkomst op zich genomen, niet verder aansprakelijk jegens de Betrokken Partijen, de Obligatiehouders en de Emittent dan voor grove schuld of grove opzet in de uitvoering van zijn taken.
- 9.7 De Trustee handelt in het belang van alle Obligatiehouders gezamenlijk en is niet verplicht het belang van een individuele Obligatiehouder in acht te nemen.
- 9.8 Binnen vijftien (15) dagen na het verschijnen van de jaarrekening over zijn voorafgaande boekjaar, zal de Trustee een verslag uitbrengen omtrent zijn werkzaamheden gedurende het verslagjaar.
- 9.9 De rapportages van de Emittent alsmede het verslag van de Trustee worden aan de Obligatiehouders bekend gemaakt met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.
- 9.10 In het geval de Trustee geld bewaart voor rekening van de Obligatiehouders, zal hij dit geld op een afzonderlijke rekening bij een bank in Nederland plaatsen ten name van de Obligatiehouders.

10. Beëindiging werkzaamheden en vervanging van de Trustee

- 10.1 De bestuurder van Trustee is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Emittent, aan de Verhuurder en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand. In dat geval zal de bestuurder dienen te worden vervangen door een met de instemming van de Emittent aangewezen nieuwe trustee krachtens een Gekwalificeerd Besluit.
- 10.2 De bestuurder van de Trustee kan zijn functie evenwel nooit eerder beëindigen dan nadat de nieuwe bestuurder zijn functie heeft aanvaard.
- 10.3 De bestuurder van de Trustee kan door de Vergadering van zijn functie worden ontheven en, met instemming van de Emittent, door andere bestuurder worden vervangen krachtens een Gekwalificeerd Besluit.

11. Wijziging rechten, autorisaties en afstand van recht

- 11.1 De Trustee kan zonder toestemming van de Obligatiehouders namens de Obligatiehouders instemmen met (i) veranderingen van niet materiële aard en veranderingen van formele, onderschikte en technische aard of een verandering teneinde een kennelijke verschrijving te corrigeren in de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of (ii) iedere andere verandering van de Obligatievoorwaarden en de Transactiedocumenten of iedere autorisatie of afstand van recht met betrekking tot een Verzuimgrond of een (mogelijke) overtreding van de Obligatievoorwaarden of Transactiedocumenten die naar het oordeel van de Trustee de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaadt.
- 11.2 De wijzigingen zijn bindend voor de Obligatiehouders en dienen aan de Obligatiehouders te worden medegedeeld als de Trustee daarom verzoekt.
- 11.3 In spoedeisende gevallen, zoals dreigend faillissement, surseance van betaling of reorganisatie van de Emittent, zulks ter beoordeling van de Trustee, zal de Trustee gerechtigd zijn de rechten van Obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zomede andere maatregelen in het belang van de Obligatiehouders te treffen, indien de Trustee van oordeel is dat deze handelingen geen uitstel dulden, ook zonder machtiging van de Vergadering. Voor het al dan niet gebruik maken van de aan de Trustee in dit lid verleende bevoegdheid en de gevolgen daarvan zal deze nimmer aansprakelijk zijn respectievelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld.
- 11.4 Zolang de Obligaties niet zijn uitgegeven en het Prospectus nog niet is gepubliceerd, mogen de partijen bij een Transactiedocument dat Transactiedocument wijzigingen zonder dat de Trustee daarmee behoeft in te stemmen, ongeacht of de Trustee partij is bij die overeenkomst (behoudens voor zover het verplichtingen zijn of bepalingen betreffen die de werkzaamheden van de Trustee betreffen). De Trustee zal in die gevallen de betreffende wijziging accepteren en de wijzigingsovereenkomst meetekenen.

12. Vergadering van Obligatiehouders

- 12.1.1 Een Vergadering wordt door de Trustee bijeengeroepen zo dikwijls hij dat wenselijk acht. De Emittent is te allen tijde bevoegd een Vergadering bij te wonen.
- 12.1.2 De Trustee is verplicht een Vergadering te houden op een daartoe gedane schriftelijke aanvraag van (i) de Emittent en/of (ii) de houders van ten minste 25% van het totaal aantal uitstaande Obligaties.
- 12.1.3 De aanvraag moet bevatten het te behandelen onderwerp, alsmede een volledige toelichting daarop.
- 12.1.4 In het geval de Emittent verzoekt een Vergadering te houden zal de Trustee gelijktijdig met de oproeping tot de Vergadering een schriftelijk rapport over het te behandelen onderwerp aan de Obligatiehouders uitbrengen en dat rapport kosteloos verkrijgbaar stellen. De Trustee zal van de verkrijgbaarstelling aan de Obligatiehouders mededeling doen.
- 12.1.5 In het geval bedoeld in artikel 12.1.2 moeten de betreffende Obligatiehouders tegelijk met de indiening van de aanvraag een afschrift daarvan en van het te behandelen onderwerp, alsmede van de toelichting daarop aan de Emittent sturen.
- 12.1.6 Bij gebreke van voldoening aan het in artikel 12.1.3 en 12.1.5 bepaalde vervalt de verplichting van de Trustee tot het oproepen van de Vergadering.
- 12.1.7 Indien de Trustee in gebreke blijft de in artikel 12.1.2 bedoelde Vergadering binnen een maand na de ontvangst van de aanvraag bijeen te roepen, heeft de Emittent, respectievelijk hebben de Obligatiehouders zelf, het recht de Vergadering uit te schrijven met inachtneming van de in dit artikel 12 omschreven termijnen en formaliteiten.
- 12.1.8 De Vergaderingen worden gehouden ter plaatse en ten tijde als in de oproeping tot de Vergadering aangegeven. De oproeping tot alle Vergaderingen geschiedt ten

minste 14 kalenderdagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de Vergadering niet meegerekend.

- 12.1.9 In spoedeisende gevallen, ter beoordeling van de Trustee, kan de oproepingstermijn ten aanzien van een Vergadering als bedoeld in artikel 12.1.8 worden teruggebracht tot ten minste 7 dagen.
- 12.1.10 De oproeping tot een Vergadering geschiedt op de wijze als in artikel 12 vermeld. De Trustee zal in de oproeping hetzij de inhoud van de agenda en van alle stukken, die volgens de wet, de statuten van de Emittent of deze Voorwaarden voor Obligatiehouders, in verband met de te houden Vergadering, ter inzage moeten leggen, opnemen, hetzij vermelden dat en op welke plaatsen deze stukken kosteloos voor Obligatiehouders verkrijgbaar zijn. Omtrent de onderwerpen, die niet in de agenda of in een aanvulling daarop met inachtneming van de voor oproeping getelde termijn zijn aangekondigd of ten aanzien waarvan niet overeenkomstig het overigens in de vorige zin bepaalde, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in de Vergadering, waarin alle uitstaande Obligaties zijn vertegenwoordigd.
- 12.1.11 De Obligatiehouders hebben na legitimatie toegang tot de Vergadering. Een Obligatiehouder kan zich ter Vergadering slechts bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.
- 12.1.12 De Vergaderingen worden voorgezeten door een door de Trustee aan te wijzen persoon. Indien de door de Trustee aangewezen persoon niet ter Vergadering aanwezig is of de Trustee geen persoon heeft aangewezen, wordt de Vergadering voorgezeten door een door de Vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 12.1.13 De Emittent zal geen stemrecht kunnen ontlenen aan door hem of zijn dochtermaatschappijen gehouden Obligaties, terwijl dergelijke Obligaties bij de berekening van het uitstaande aantal evenmin in aanmerking worden genomen.

12.2 Besluitvorming in de Vergadering

- 12.2.1 Elke Obligatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem.
- 12.2.2 Voor zover in deze Trustovereenkomst niet anders is bepaald, wordt in de Vergadering over alle onderwerpen bij volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen beslist.
- 12.2.3 In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op bepalingen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de stemmen van het totaal aantal uitstaande Obligaties in een vergadering waarin ten minste 75% van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (een "**Gekwalificeerd besluit**"). Deze bepalingen hebben betrekking op de navolgende beslissingen (een "**Kernbeslissing**"):

- het veranderen van de looptijd van de Obligaties en het veranderen van de Rentebetaaldag
- het verminderen van de hoofdsom en rente op de Obligaties;
- het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de Obligaties door de Emittent op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders;
- het ontslaan van de Trustee en het benoemen van zijn opvolger.

Indien in de eerste Vergadering het voormelde quorum niet vertegenwoordigd is, zal binnen een maand een tweede Vergadering worden gehouden, met inachtneming van de relevante termijnen en formaliteiten, waarin een Gekwalificeerd Besluit kan worden aangenomen met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de aanwezige stemmen, ongeacht het percentage van het totaal aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.

- 12.2.4 De Trustee is gehouden, indien hij de onder artikel 11.3 bedoelde handelingen heeft verricht, binnen een maand daarna een Vergadering te houden, waarin de motieven voor het verrichten van deze handelingen worden toegelicht.

12.3 Notulen en uitvoering besluiten

- 12.3.1 Alle in de Vergaderingen wettig genomen besluiten zijn bindend zowel voor de minderheid als voor de niet ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Obligatiehouders.
- 12.3.2 Van het ter Vergadering verhandelde worden notulen gehouden, ondertekend door de voorzitter en één door de Vergadering aan te wijzen persoon. Indien van het verhandelde in een Vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, is de medeondertekening daarvan door de voorzitter voldoende.
- 12.3.3 De Trustee is verplicht een door de Vergadering genomen besluit binnen de in dat besluit te bepalen termijn, nadat het besluit definitief is geworden uit te voeren. Indien de Trustee in gebreke blijft tot uitvoering van een genomen besluit over te gaan, zal hij, behoudens het bij het in artikel 12.4 van deze Trustovereenkomst bepaalde van zijn functie kunnen worden ontheven door een besluit van de Vergadering dat wordt opgenomen met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.

12.4 Opschorting uitvoering van besluiten

- 12.4.1 Ingeval een door een Vergadering genomen besluit naar het oordeel van de Trustee indruist tegen het belang van de Obligatiehouders, is de Trustee bevoegd de uitvoering van bedoeld besluit op te schorten en een nieuwe Vergadering bijeen te roepen, welke oproeping binnen 14 dagen na de daaraan voorafgaande Vergadering moet geschieden. Zodanige Vergadering moet uiterlijk één maand na de voorafgaande Vergadering worden gehouden.
- 12.4.2 In de in het vorige lid bedoelde nieuwe Vergadering zal bij een Gekwalificeerd Besluit, maar ongeacht het ter Vergadering vertegenwoordigd aantal Obligaties, kunnen besluiten betreffende het onderwerp, waarop het in de voorafgaande Vergadering genomen besluit betrekking had.
- 12.4.3 Wordt door de Trustee binnen 14 dagen nadat een besluit werd genomen geen gebruik gemaakt van het in artikel 12.4.1 toegekende recht, dan wordt het besluit definitief.

13. **Geen ontbinding en geen vernietiging**

- 13.1 Tenzij expliciet anders bepaald in deze overeenkomst of in enige ander Transactiedocument, en voor zover rechtens toegestaan, doen partijen hierbij afstand van hun rechten uit hoofde van de artikelen 6:265 t/m 6:272 BW deze Trustovereenkomst te ontbinden of in rechte ontbinding van deze Trustovereenkomst te vorderen.
- 13.2 Voor zover rechtens toegestaan, doen partijen hierbij afstand van hun recht uit hoofde van artikel 6:228 BW deze Trustovereenkomst te vernietigen of in rechte vernietiging van deze Trustovereenkomst te vorderen op grond van dwaling.

14. **Kennisgevingen**

- 14.1 Alle kennisgevingen aan de Obligatiehouders dienen overeenkomstig de Obligatievoorwaarden te geschieden.

- 14.2 Alle kennisgevingen aan de Emittent en/of Trustee en/of Betrokken Partijen dienen Schriftelijk te worden gedaan aan het adres van de betreffende partij zoals weergegeven in Bijlage 4 van deze Overeenkomst (en zoals gewijzigd van tijd tot tijd).

15. Slotbepalingen

- 15.1 Van deze Trustovereenkomst kan alleen schriftelijk worden afgeweken.
15.2 Indien een deel van deze Trustovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de Trustovereenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde het artikel 3:42 BW, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 16.1 Deze Trustovereenkomst en alle overeenkomsten die daarmee verband houden worden beheerst door en dienen te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.
16.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Trustovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen worden onderworpen aan de exclusieve rechtsmacht van de rechtbank in Amsterdam.

BIJLAGE IV: TAXATIERAPPORTEN

TAXATIERAPPORT V10-185451.001B

het universiteitsgebouw, plaatselijk bekend:

**“Het Academiegebouw”
Rapenburg 73
2311 GJ Leiden**

Taxateurs:

**J.G. Haket RT
ir. J. Kleemans**

Rapportdatum:

8 oktober 2010

Waardepeildatum:

8 oktober 2010

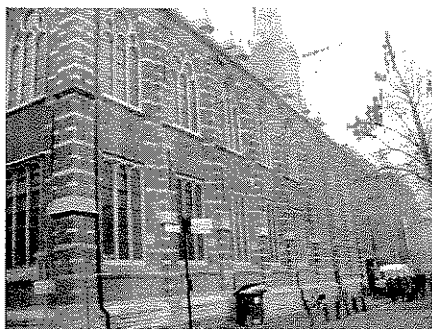
Opdrachtgever:

**Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden
Rapenburg 70
Leiden**

Essentialia

Soort object

: universiteitsgebouw



Adres

: Rapenburg 73

Postcode

: 2311 GJ

Plaats

: Leiden

Ligging/wijk

: Centrum

Kadastrale aanduiding

: gemeente Leiden, sectie F, nummer 2647

Perceelgrootte

: 46 are, 30 centiare

Zakelijk recht

: eigendom

Verhuurbaar vloeroppervlak

: 4.624 m²

Aantal parkeerplaatsen

: geen

Jaar van renovatie

: 2008 - 2009

Globale staat van onderhoud

: uitstekend

Bijzonderheden

: het gebouw staat bekend als rijksmonument;
huurprijzen worden geacht te zijn vrij van BTW;
huurovereenkomst moet worden opgesteld:
uitgangspunt hierbij is een triple net
huurcontract met de universiteit Leiden voor de
periode van 15 jaar. Verder wordt verondersteld
dat de staat van oplevering ten tijde van
beëindiging van de te sluiten huurovereenkomst
gelijk of hetzelfde is.

Netto huurwaarde (afgerond)

: € 667.000,-- op jaarbasis

Huurovereenkomst

: nog af te sluiten voor minimaal 15 jaar

Onderhandse verkoopwaarde (vrij
op naam)

: € 13.340.000,--

Doel van de taxatie

: een aankoopbeslissing voor een op te zetten
cultuurfonds

Rapportdatum

: 8 oktober 2010

Waardepeildatum

: 8 oktober 2010

Inhoudsopgave

01.0	Waardebepaling	1
02.0	Doel van de taxatie	2
02.1	Algemeen toelichtende opmerkingen	2
03.0	Waardedefinities	3
03.1	Waarderingsmethodieken	3
04.0	De onroerende zaak	5
04.1	Omschrijving van het getaxeerde	6
05.0	Samenstelling/indeling en oppervlakte	7
06.0	Algemeen	8
07.0	Marktsituatie	9
08.0	Publiekrechtelijke aspecten	12
09.0	Algemene uitgangspunten	13

Bijlagen

- B.01 Rekenmodel
- B.02 Kadastrale plan/kadastraal uittreksel

01.0 Waardebepaling

Ondergetekenden, J.G. Haket, beëdigd makelaar in en Register-Taxateur van onroerende zaken en ir. J. Kleemans, Consultant & taxateur van onroerende zaken, namens Troostwijk Taxaties B.V., als zodanig aangewezen door Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden, gevestigd te Leiden, teneinde te waarderen

het universiteitsgebouw
plaatselijk bekend als

“Het Academiegebouw”
Rapenburg 73
2311 GJ Leiden

verklaren, dat zij na bezichtiging en inspectie in december 2008 op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden hebben gewaardeerd ter bepaling van:

- de onderhandse verkoopwaarde, vrij op naam (v.o.n.), per heden, in totaal op een bedrag van:

EUR 13.340.000,--

Zegge: dertien miljoen driehonderd veertigduizend euro

- de netto huurwaarde op jaarbasis, per heden, in totaal op een bedrag van:

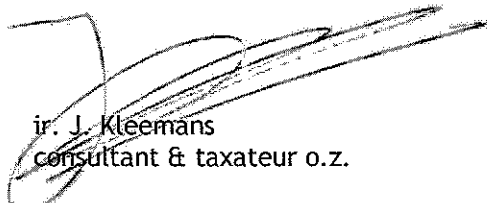
EUR 667.000,--

Zegge: zeshonderd zevenenzestigduizend euro

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 8 oktober 2010


J.G. Haket RT
beëdigd makelaar/Register-Taxateur o.z.


ir. J. Kleemans
consultant & taxateur o.z.

02.0 Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft op 6 oktober 2010 schriftelijk opdracht verstrekt tot taxatie van de in dit rapport omschreven onroerende zaak om inzicht te verschaffen in de waarde aangaande:

- een aankoopbeslissing voor een op te zetten cultuurfonds.

02.1 Algemeen toelichtende opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van het object en rekening houdend met stand en ligging, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, alsmede alle overige waardebepalende factoren. De opgenomen verkorte berekening is bedoeld om opdrachtgever een indruk te geven van de waardeopbouw.
- Deze taxatie betreft een update taxatie. Het object is in december 2008 bezocht en geïnspecteerd. De huidige waardering is uitgevoerd rekening houdend met de huidige marktomstandigheden. De rapporten die zijn uitgebracht, hebben als referentienummer N09-168566 en N09-178311.
- Alle bedragen zijn vrij van omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz. (voor zover van toepassing), tenzij anders vermeld.
- De taxateur, J.G. Haket, is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert (Bedrijfsmatig Vastgoed) onder registratienummer BV01.20.501.5.0210. Expiratiedatum van de inschrijving is 31 december 2010.
- Als waardepeildatum geldt de datum van 8 oktober 2010.
- In het kader van deze waardering is het volgende uitgangspunt gehanteerd: huurwaarde is huuropbrengst.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle benodigde (vereiste) vergunningen voor het gebruik (exploitatie) aanwezig zijn.
- De bijlagen maken een integraal onderdeel uit van het taxatierapport.
- Troostwijk Bedrijfseconomische Taxaties is ISO 9001 gecertificeerd.
- Geraadpleegde bronnen:
 - Troostwijk Research
 - Troostwijk Dbase
 - NVM databestanden
 - PropertyNL.com
 - Vastgoedmarkt
 - Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
 - Informatie van opdrachtgever

03.0 Waardedefinities

Onderhandse verkoopwaarde

Onder de onderhandse verkoopwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Huurwaarde

Onder de huurwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat de meest biedende huurder verschuldigd zou zijn aan de verhuurder als redelijke tegenprestatie voor het uitsluitend gebruik van de onroerende zaken, uitgaande van de voor het soort onroerende zaken meest gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verhuren en er is sprake van een redelijk handelende huurder en verhuurder;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Buiten de bruto huurwaarde is de netto huurwaarde vastgesteld op basis van een inschatting van de vaste lasten. Deze netto huurwaarde is vastgesteld aangezien een triple net constructie, waarbij huurder zelf de kosten van onderhoud, belastingen en verzekeringen voor haar rekening neemt, in dit geval aannemelijk is.

03.1 Waarderingsmethodieken

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd.

Uitgangspunt bij de onderhandse verkoopwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd onder meer op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden). De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is indien van toepassing rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

De huurwaarde-kapitalisatie wordt ondersteund door een discounted-cash-flow-methode. Hierbij worden alle toekomstige te verwachten inkomsten, uitgaven en potentiële leegstand contant gemaakt naar de waardepeildatum. Onder meer is rekening gehouden met huurwaarde-ontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf.

04.0 De onroerende zaak

Het universiteitsgebouw onder meer bestaande uit een kelder, begane grond en verdiepingen onder andere met erf en ondergrond.

Plaatselijk bekend als: Rapenburg 73 te Leiden

Volgens informatie verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		Omschrijving
			a	ca	
Leiden	F	2647	46	30	onderwijs erf - tuin

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van: Belvédère Academia Leiden University N.V., zetelend te Leiden.

Publiekrechtelijke Beperkingen

Het object staat geregistreerd als beschermd monument als bedoeld in de Monumenten Wet 1988 d.d. 2-5-1963.

Beschermd monument: gemeentewet, ontleend aan 1329 d.d. 9-2-1999.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateurs en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. De taxateurs hebben verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Gebruik

Het object was ten tijde van de inspectie in gebruik bij de eigenaar (toekomstig huurder) als congreslocatie.

04.1 Omschrijving van het getaxeerde

Het object is het afgelopen jaar grondig gerenoveerd. Het gebouw doet in zijn geheel dienst als congresruimte. De universiteit zal grotendeels zelf gebruik gaan maken van het gebouw voor onderwijsgerelateerde activiteiten. Deels zal het gebouw verhuurd gaan worden aan derden als congresruimte. Het Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden zal voor het gehele gebouw de hoofdhuurder zijn.

Het object is gewaardeerd ten behoeve van de aankoop in een cultuurfonds van de universiteit waarin alumni van de universiteit kunnen participeren. Gezien de monumentenstatus is er "vrij op naam" gewaardeerd.

Voor het object is er een huurcontract afgesloten tussen het op te zetten cultuurfonds (de verhuurder en Universiteit Leiden (huurder) voor de periode van 30 jaar. Het gesloten huurcontract kan worden gezien als een "intern huurcontract". Enerzijds is het huurcontract tegen niet marktconforme voorwaarden (bijvoorbeeld de vaststelling van de variabele huur vindt plaats op basis van het benodigde vermogen in het fonds). Anderzijds heeft opdrachtgever aangegeven dat het huurcontract zal vervallen als het fonds wordt opgeheven. In een dergelijk geval zal de universiteit Leiden het object terugkopen, waardoor huurder en verhuurder weer een en dezelfde partij zullen zijn. Opdrachtgever heeft aangegeven dat hiervoor een terugkoopregeling (onder meer op basis van eerste recht van koop) is gesloten.

Gezien het bovenstaande zijn wij in de waardering niet uitgegaan van de gesloten overeenkomst, maar van een alsdan te sluiten huurcontract tussen de Universiteit Leiden (huurder) en een potentiële koper (verhuurder) voor de periode van 15 jaar met verlengingstermijnen van telkens 10 jaar. Ook is uitgegaan van een triple net contract waardoor al het onderhoud voor rekening komt voor de huurder en waarbij er vanuit wordt gegaan dat de staat van oplevering ten tijde van van beëindiging van de te sluiten huurovereenkomst hetzelfde is. Bij de te sluiten huurovereenkomst wordt uitgegaan van een huur vrij van BTW. Gezien het huidige gebruik en het unieke karakter van het gebouw, kan een dergelijke huurtermijn worden aangemerkt als marktconform.

05.0 Samenstelling/indeling en oppervlakte

Aan de hand van plattegrondtekeningen en meetstaten verstrekt door opdrachtgever en eigen inschatting ter plaatse blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Jaar van renovatie	Verhuurbare vloeropp. (VVO) in m ²
congresruimte, verdeeld over kelder, begane grond, eerste en tweede verdieping en zolder	2008-2009	3.646
bergruimte verdeeld over de begane grond, eerste en tweede verdieping	2008-2009	250
zolderruimte	2008-2009	728
Totaal		4.624

Bron: meetstaten verstrekt door opdrachtgever

De bovenstaande oppervlakten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie-instituut.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een ruimte of gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, vermeerderd met de glaslijncorrectie, doch exclusief technische ruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

06.0 Algemeen

Locatie, stand, ligging en bereikbaarheid

Het object is gelegen in het centrum van Leiden. De afstand tot de dichtstbijzijnde op- en afrit van en naar autosnelweg A44 bedraagt circa 2,5 kilometer. Het object is per eigen vervoer redelijk tot goed te bereiken. Het NS-station ligt op ruim 500 meter.

Het object is per openbaar vervoer goed te bereiken. De omgeving wordt, gelet op de typering en ligging van de binnenstad als goed representatief beoordeeld.

Eindoordeel locatie en bereikbaarheid: goed.

Parkeermogelijkheden en voorzieningen

Parkeren is mogelijk langs de openbare weg langs de gracht (betaald parkeren).

Voorzieningen als winkels, scholen, horeca, kunst-/culturele instellingen/postkantoor zijn op loopafstand zijn aanwezig.

Uitbreidingsmogelijkheden

Gelet op de feitelijke situatie en terreinindeling zijn er nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden.

07.0 Marktsituatie

Ontwikkelingen kantoorruimte Leiden en Leiderdorp

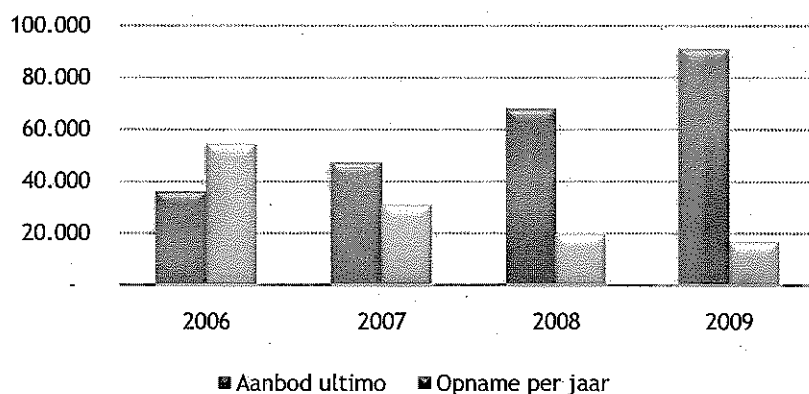
Algemeen

Leiden is de grootste stad van de conglomeraat regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en heeft een totale kantorenvoorraad van ongeveer 450.000 m². De stad beschikt over een universiteit en het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). De kantoorachtige bedrijvigheid is voornamelijk gelegen in het stationsgebied, op het Bio Science Park, in de binnenstad en op het Kanaalpark. Het stationsgebied is de grootste kantorenlocatie van Leiden. Er zijn voornamelijk zakelijke en financiële dienstverleners en non-profitorganisaties gevestigd. Het Bio Science Park gelegen aan de Plesmanlaan nabij de rijksweg A44 is eind jaren tachtig ontwikkeld als High Tech Park. De locatie is verbonden aan de universiteit en het LUMC. In de binnenstad staan grotendeels monumentale kantoorpanden, die verspreid van elkaar zijn gelegen. Het Kanaalpark, gelegen in het zuiden van de stad, is begin jaren negentig ontwikkeld. Er zijn een aantal grote bedrijven gevestigd.

Aanbod

Het aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) in Leiden laat de laatste jaren een stijgende lijn zien. Begin 2010 werd ruim 90.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dit is opnieuw een forse stijging ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar, toen circa 67.000 m² kantoorruimte werd aangeboden. Grootste aanbieding betreft circa 12.000 m² in het in aanbouw zijnde complex voor de ROC naast het NS-Station Leiden Centraal. Het leegstandspercentage in Leiden ligt ongeveer op gelijk niveau met het landelijke gemiddelde van 13%.

Ontwikkeling aanbod en opname kantoorruimte Leiden 2006 t/m 2009 in m²



Opname

In 2009 is circa 16.400 m² kantoorruimte in Leiden opgenomen. Dat is circa 15% minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 19.500 m² kantoorruimte werd opgenomen. Het aantal transacties lag in 2009 wel hoger. Het gemiddelde metrage per transactie daalde dan ook van 1.220 in 2008 naar 775 m² in 2009. Grootste transactie in 2009 kwam op rekening van de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland. Deze organisatie huurde circa 2.700 m² kantoorruimte aan de Lammenschansweg.

Grootste gebruikstransacties 2009		
Locatie	Huurder/koper	Aantal m ²
Lammenschansweg	Belastingsamenwerking Gouwe-Rijnland	6.300
Lammenschansweg	Coöperatieve Ambulante Educatieve Dienst	2.850
Rooseveltstraat	SCAL	1.550
Schuttersveld	Stichting Rivierduinen	1.500
Kanaalpark	ROC Leiden	1.200

Bron: Troostwijk Taxaties

Nieuwbouw

De regio Holland Rijnland heeft afspraken gemaakt over de kantorenprogrammering tot 2015. De afspraken gaan over het realiseren of planologisch mogelijk maken van 415.000 m² kantoorruimte in de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Katwijk, Oegstgeest en Voorschoten. Het grootste gedeelte van de plannen zal worden ontwikkeld in de gemeente Leiden. Belangrijke ontwikkelingslocaties zijn het Centraal Station, de Trafolocatie langs het spoor, het treinstation Lammerschans en het Bio Science Park. Per 1 januari 2010 was circa 44.000 m² kantoorruimte in aanbouw.

Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Leiden liggen grotendeels tussen de circa € 100,-- en € 210,-- per m². De gemiddeld gerealiseerde huurprijs lag in 2009 op circa € 136,-- per m². In het stationsgebied en omgeving worden de hoogste huren betaald. Bij de huurprijsniveaus moet worden opgemerkt dat door verhuurders in ruime mate incentives zoals huurvrije perioden en inbouwpakketten, bij de verhuur worden verleend. De exacte omvang van die incentives is echter niet inzichtelijk.

Toekomstverwachting

De Leidse kantorenmarkt is het afgelopen jaren sterk verruimd. Het aanbod is opgelopen en de vraag naar kantoorruimte nam af. Ook in Leiderdorp is het aanbod toegenomen en de vraag sterk gedaald. Gezien de zwakke economische vooruitzichten wordt in de loop van 2010 slechts een beperkt herstel van de kantorenmarkt voorzien. De neerwaartse druk op de huurprijzen zal daardoor van kracht blijven. Om overaanbod in de toekomst te voorkomen zijn met de omliggende gemeenten afspraken gemaakt om grootschalige kantoorontwikkelingen met elkaar af te stemmen. Nadeel voor Leiden is dat het veel concurrentie ondervindt van andere regio's.

Referenties

Thans wordt onder meer het volgende object aangeboden en dient als referentie:

Adres	Gebruik	Oppervlakte	Vraagprijs per m ² per jaar
Kort Rapenburg 1	kantoor	1.020 m ²	€ 172,--

In de afgelopen periode hebben in de omgeving onder meer de volgende transacties plaatsgevonden en dienen als referentie:

Datum transactie	Adres	Oppervlakte	Huurder	Huurprijs per m ²
04-2010	Newtonweg 1	2.760	Crucell Holland	€ 157,--
03-2010	Plesmanlaan 1	1.743	Sanquin	€ 181,--
12-2009	Kort Rapenburg 1	240	Achmea	€ 208,--

Bovengenoemde overzichten pretenderen geen volledigheid maar zijn bedoeld om opdrachtgever enig inzicht te geven in prijsniveaus. Bovendien dienen de transacties mogelijk nog gecorrigeerd te worden voor incentives.

Marktpositie van het getaxeerde object

Door de perfecte staat waarin het object verkeert, is een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte (van € 120,-- m² tot € 210,-- m²) te rechtvaardigen, derhalve er is mede gelet op het unieke karakter en het specifieke gebruik, een huurwaarde van € 200,-- per m² vastgesteld.

Courantheid

Mede door de eerder genoemde renovatie van het gehele object voldoet het op dit moment aan nagenoeg alle eisen die gesteld worden aan congresruimte. Als congresruimte is het object courant te noemen. Zeker voor de universiteit, waarvoor het Academie gebouw een visitekaartje vormt, is het object courant te noemen. Door het specifieke karakter (ouderdom en indeling) is het object beperkter indeelbaar en kent het beperktere mogelijkheden met betrekking tot alternatieve aanwendbaarheid. Gelet op onder andere stand en ligging, indeling, verhuurbaarheid, enz., in relatie tot de marktsituatie, beoordelen wij de onroerende zaak als courant.

08.0 Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(svoorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente.

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunning, hinderwetvergunning en vestigingsvergunning, is geen onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Overige wetgeving/gebruiksvergunningen

Bij de waardering is, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan, dat vergunningen onder meer met betrekking tot exploitatie, gebruik, brandveiligheid en nooduitgangen, wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne, Drank- en Horecawet, enz., een en ander voor zover van toepassing zijn of worden verstrekt en dat aan de betreffende relevante eisen en voorschriften uit de diverse specifieke wetgeving wordt voldaan.

Milieu

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn.

09.0 Algemene uitgangspunten

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttijds, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
12. Troostwijk aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke aansprakelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
13. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garandeert Troostwijk dat zij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
3. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde-oordeel verzwijgt.
5. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

1. Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulares of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
4. © 2007 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.

Waardeberekening Academiegebouw

<i>Oppervlakten volgens oppervlaktestaat</i>		<i>Huurwaarde per m2</i>	<i>Bruto huurwaarde totaal</i>
Zolderruimte - bergruimte	728	50	36.400
Bergruimte BG, 1e en 2e	250	75	18.750
Congresruimte	3.646	200	729.200
	4.624		784.350
<i>Waardeberekening</i>	<i>Bruto huurwaarde</i>	<i>Vaste lasten</i>	<i>Netto huurwaarde (bij triple net constructie)</i>
	784.350	15%	
Kapitalisatie factor	17	117.653	666.698
Waarde van	13.333.950		

Uitgangspunten

Universiteit betaalt fonds ca 667 k huur voor gebruik Academie gebouw

Universiteit betaalt zelf onderhoudskosten en vaste lasten (globaal ingeschat op 15% van de huurwaarde)

Aangenomen oppervlakten obv oppervlaktestaat

Object is zeer hoogwaardig afgewerkt met behoud van originele details

In de waardering is uitgegaan van een huurcontract tussen fonds en universiteit Leiden voor de duur van minimaal 15 jaar met daarna verlengingen van telkens 10 jaar

Monumentenstatus; dehalve waardering van



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

LEIDEN
 F
 2647



Voor een eensluitend uittreksel, ZOETERMEER, 8 oktober 2010
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LEIDEN F 2647
Rapenburg 67 2311 GJ LEIDEN
Uw referentie: 01-jkr-jkl
Toestandsdatum: 7-10-2010

8-10-2010
11:59:11

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LEIDEN F 2647
Grootte: 46 a 30 ca
Coördinaten: 93238-463597
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Rapenburg 67
2311 GJ LEIDEN
Rapenburg 71
2311 GJ LEIDEN
Rapenburg 73
2311 GJ LEIDEN
Koopsom: € 20.397.000

Jaar:
2009

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op: 15-7-2008

Ontstaan uit: LEIDEN F 1398

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 ZOETERMEER 2031/23 d.d. 2-5-1963

Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 1329 datum in werking 9-2-1999

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Leiden

Gerechtigde**EIGENDOM**Belvédère Academia Leiden University N.V.

Rapenburg 70

2311 EZ LEIDEN

Zetel: LEIDEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 57631/176 d.d. 18-12-2009

Eerst genoemde object in brondocument: LEIDEN F 2647

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

TAXATIERAPPORT V10-185451.001A

het universiteitsgebouw, plaatselijk bekend:

"Het Sterrewachtgebouw"
Sterrewachtlaan 5
2311 GW Leiden

Taxateurs:

J.G. Haket RT
ir. J. Kleemans

Rapportdatum:

8 oktober 2010

Waardepeildatum:

8 oktober 2010

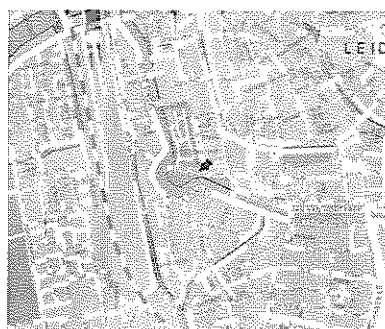
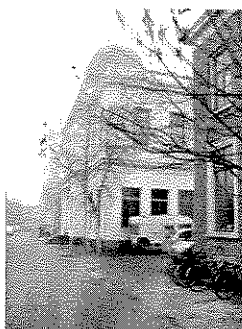
Opdrachtgever:

Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden
Rapenburg 70
Leiden

Essentialia

Soort object

: universiteitsgebouw



Adres

: Sterrewachtlaan 5

Postcode

: 2311 GW

Plaats

: Leiden

Ligging/wijk

: centrum

Kadastrale aanduiding

: gemeente Leiden, sectie F, nummer 2644

Perceelgrootte

: 76 are, 02 centiare

Zakelijk recht

: eigendom

Verhuurbaar vloeroppervlak

: 2.731 m²

Aantal parkeerplaatsen

: geen

Jaar van renovatie

: 2009

Globale staat van onderhoud

: thans in renovatie, na renovatie uitstekend

Bijzonderheden

: het gebouw staat bekend als rijksmonument;
huurprijzen worden geacht te zijn vrij van BTW;
huurovereenkomst moet worden opgesteld:
uitgangspunt hierbij is een triple net
huurcontract met de universiteit Leiden voor de
periode van 15 jaar. Verder wordt verondersteld
dat de staat van oplevering ten tijde van
beëindiging van de te sluiten huurovereenkomst
gelijk of hetzelfde is.

Netto huurwaarde (afgerond)

: € 396.000,-- op jaarbasis

Huurovereenkomst

: nog af te sluiten voor minimaal 15 jaar

Onderhandse verkoopwaarde (vrij
op naam)

: € 6.733.000,--

Doel van de taxatie

: een aankoopbeslissing voor een op te zetten
cultuurfonds

Rapportdatum

: 8 oktober 2010

Waardepeildatum

: 8 oktober 2010

Inhoudsopgave

01.0	Waardebepaling	1
02.0	Doel van de taxatie	2
02.1	Algemeen toelichtende opmerkingen	2
03.0	Waardedefinities	3
03.1	Waarderingsmethodieken	3
04.0	De onroerende zaak	5
04.1	Omschrijving van het getaxeerde	6
05.0	Samenstelling/indeling en oppervlakte	7
06.0	Algemeen	8
07.0	Marktsituatie	9
08.0	Publiekrechtelijke aspecten	12
09.0	Algemene uitgangspunten	13

Bijlagen

- B.01 Rekenmodel
- B.02 Kadastraal Plan/Kadastraal Uittreksel

01.0 Waardebepaling

Ondergetekenden, J.G. Haket, beëdigd makelaar in en Register-Taxateur van onroerende zaken en ir. J. Kleemans, Consultant & taxateur van onroerende zaken, namens Troostwijk Taxaties B.V., als zodanig aangewezen door Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden, gevestigd te Leiden, teneinde te waarderen

het universiteitsgebouw
plaatselijk bekend als

“Het Sterrewachtgebouw”
Sterrewachtlaan 5
2311 GW Leiden

verklaren, dat zij na bezichtiging en inspectie in december 2008 op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden hebben gewaardeerd ter bepaling van:

- de onderhandse verkoopwaarde, vrij op naam (v.o.n.), per heden, in totaal op een bedrag van:

EUR 6.733.000,--

Zegge: zes miljoen zevenhonderd drieëndertigduizend euro

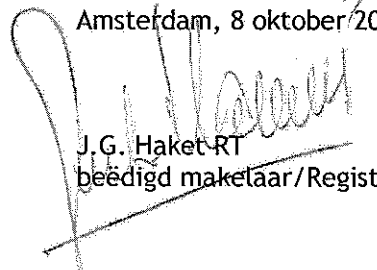
- de netto huurwaarde op jaarbasis, per heden, in totaal op een bedrag van:

EUR 396.000,--

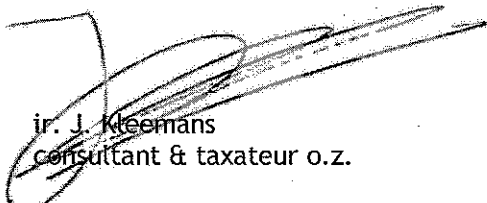
Zegge: driehonderd zesennegentigduizend euro

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 8 oktober 2010



J.G. Haket-RT
beëdigd makelaar/Register-Taxateur o.z.



ir. J. Kleemans
consultant & taxateur o.z.

02.0 Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft op 6 oktober 2010 schriftelijk opdracht verstrekt tot taxatie van de in dit rapport omschreven onroerende zaak om inzicht te verschaffen in de waarde aangaande:

- een aankoopbeslissing voor een op te zetten cultuurfonds.

02.1 Algemeen toelichtende opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van het object en rekening houdend met stand en ligging, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, alsmede alle overige waardebepalende factoren. De opgenomen verkorte berekening is bedoeld om opdrachtgever een indruk te geven van de waardeopbouw.
- Deze taxatie betreft een update taxatie. Het object is in december 2008 bezocht en geïnspecteerd. De huidige waardering is uitgevoerd rekening houdend met de huidige marktomstandigheden. Het rapport dat is uitgebracht in december 2008, heeft als referentienummer V09-N168565.
- Alle bedragen zijn zonder omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz. (voor zover van toepassing), tenzij anders vermeld.
- De taxateur, J.G. Haké, is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert (Bedrijfsmatig Vastgoed) onder registratienummer BV01.20.501.5.0210. Expiratiedatum van de inschrijving is 31 december 2010.
- Als waardepeildatum geldt de datum van 8 oktober 2010.
- In het kader van deze waardering is het volgende uitgangspunt gehanteerd: huurwaarde is huuropbrengst.
- In onderhavige waardering is ervan uitgegaan dat de renovatie, zoals ten tijde van de waardering kenbaar gemaakt, gerealiseerd zal worden. Er is van uitgegaan dat het object wordt gebouwd met deugdelijke en onderhoudsarme materialen, een en ander conform bestek en tekeningen. Afwijkingen van de te realiseren renovatie kunnen van invloed zijn op de afgegeven waarden.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle benodigde (vereiste) vergunningen voor het gebruik (exploitatie) aanwezig zijn.
- De bijlagen maken een integraal onderdeel uit van het taxatierapport.
- Troostwijk Bedrijfseconomische Taxaties is ISO 9001 gecertificeerd.
- Geraadpleegde bronnen:
 - Troostwijk Research
 - Troostwijk Dbase
 - NVM databestanden
 - PropertyNL.com
 - Vastgoedmarkt
 - Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
 - Informatie van opdrachtgever

03.0 Waardedefinities

Onderhandse verkoopwaarde

Onder de onderhandse verkoopwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Huurwaarde

Onder de huurwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat de meest biedende huurder verschuldigd zou zijn aan de verhuurder als redelijke tegenprestatie voor het uitsluitend gebruik van de onroerende zaken, uitgaande van de voor het soort onroerende zaken meest gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verhuren en er is sprake van een redelijk handelende huurder en verhuurder;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Buiten de bruto huurwaarde is de netto huurwaarde vastgesteld op basis van een inschatting van de vaste lasten. Deze netto huurwaarde is vastgesteld aangezien een triple net constructie, waarbij huurder zelf de kosten van onderhoud, belastingen en verzekeringen voor haar rekening neemt, in dit geval aannemelijk is.

03.1 Waarderingsmethodieken

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd.

Uitgangspunt bij de marktwaaarde (verkoopwaarde) op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd onder meer op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden). De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is indien van toepassing rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

De huurwaarde-kapitalisatie wordt ondersteund door een discounted-cash-flow-methode. Hierbij worden alle toekomstige te verwachten inkomsten, uitgaven en potentiële leegstand contant gemaakt naar de waardepeildatum. Onder meer is rekening gehouden met huurwaarde-ontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf.

04.0 De onroerende zaak

Het universiteitsgebouw onder meer bestaande uit een kelder, begane grond en verdiepingen onder andere met erf en ondergrond.

Plaatselijk bekend als: Sterrewachtlaan 5 te Leiden

Volgens informatie verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		Omschrijving
			a	ca	
Leiden	F	2644	76	02	onderwijs erf - tuin

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van: Belvédère Academia Leiden University N.V., zetelend te Leiden.

Publiekrechtelijke Beperkingen

Het object staat geregistreerd als beschermd monument als bedoeld in de Monumenten Wet 1988 d.d. 17-10-2000.

Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag. In de waardering is hiermede geen rekening gehouden.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateurs en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. De taxateurs hebben verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Gebruik

Het object was ten tijde van de inspectie in gebruik bij de eigenaar als onderwijs-ondersteunende voorziening. Na renovatie zal het object worden gebruikt voor onderwijsvoorzieningen van verschillende faculteiten, alsmede deels als tentoonstellingsruimte.

04.1 Omschrijving van het getaxeerde

Het gebouw is gewaardeerd alsof de renovatie gereed is. De universiteit zal zelf gebruik gaan maken van het gebouw voor onderwijsgerelateerde activiteiten, almede tentoonstellingsruimte. Het Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden zal voor het gehele gebouw de hoofdhuurder zijn.

Het object is gewaardeerd ten behoeve van de aankoop in een cultuurfonds van de universiteit waarin alumni van de universiteit kunnen participeren. Gezien de monumentenstatus is er "vrij op naam" gewaardeerd.

Voor het object is een huurcontract afgesloten tussen het op te zetten cultuurfonds (de verhuurder en Universiteit Leiden (huurder) voor de periode van 30 jaar. Het gesloten huurcontract kan worden gezien als een "intern huurcontract". Enerzijds is het huurcontract tegen niet marktconforme voorwaarden (bijvoorbeeld de vaststelling van de variabele huur vindt plaats op basis van het benodigde vermogen in het fonds). Anderzijds heeft opdrachtgever aangegeven dat het huurcontract zal vervallen als het fonds wordt opgeheven. In een dergelijk geval zal de universiteit Leiden het object terugkopen, waardoor huurder en verhuurder weer een en dezelfde partij zullen zijn. Opdrachtgever heeft aangegeven dat hiervoor een terugkoopregeling (onder meer op basis van eerste recht van koop) is gesloten.

Gezien het bovenstaande zijn wij in de waardering niet uitgegaan van de gesloten overeenkomst, maar van een alsdan te sluiten huurcontract tussen de Universiteit Leiden (huurder) en een potentiële koper (verhuurder) voor de periode van 15 jaar met verlengingstermijnen van telkens 10 jaar. Ook is uitgegaan van een triple net contract waardoor al het onderhoud voor rekening komt voor de huurder en waarbij er vanuit wordt gegaan dat de staat van oplevering ten tijde van beëindiging van de te sluiten huurovereenkomst hetzelfde is. Bij de te sluiten huurovereenkomst wordt uitgegaan van een huur vrij van BTW. Gezien het huidige gebruik en het unieke karakter van het gebouw, kan een dergelijke huurtermijn worden aangemerkt als marktconform.

05.0 Samenstelling/indeling en oppervlakte

Aan de hand van plattegrondtekeningen en meetstaten verstrekt door opdrachtgever en eigen inschatting ter plaatse blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Gebruik	Jaar van renovatie	Verhuurbare vloeropp. (VVO) in m ²
kelder	tentoonstellings- en onderwijs-ruimte	2010	789
begane grond	tentoonstellings- en onderwijs-ruimte	2010	1.012
1 ^e verdieping	Onderwijsruimte	2010	825
2 ^e verdieping	Onderwijsruimte	2010	105
Totaal			2.731

Bron: meetstaten verstrekt door opdrachtgever

De bovenstaande oppervlakten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie-instituut.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een ruimte of gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, vermeerderd met de glaslijncorrectie, doch exclusief technische ruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

06.0 Algemeen

Locatie, stand, ligging en bereikbaarheid

Het object is gelegen in het centrum van Leiden. De afstand tot de dichtstbijzijnde op- en afrit van en naar autosnelweg A44 bedraagt circa 2,5 kilometer. Het object is per eigen vervoer redelijk tot goed te bereiken. Het NS-station ligt op ruim 300 meter. Het object is per openbaar vervoer goed te bereiken. De omgeving wordt, gelet op de typering en ligging van de binnenstad, als goed representatief beoordeeld.

Eindoordeel locatie en bereikbaarheid: goed.

Parkeermogelijkheden en voorzieningen

Parkeren is mogelijk langs de openbare weg (betaald parkeren).

Voorzieningen als winkels, scholen, horeca, kunst-/culturele instellingen/postkantoor zijn op loopafstand zijn aanwezig.

Uitbreidingsmogelijkheden

Gelet op de feitelijke situatie, de monumentenstatus, de geplande renovatie en terreinindeling zijn er nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden.

07.0 Marktsituatie

Ontwikkelingen kantoorruimte Leiden en Leiderdorp

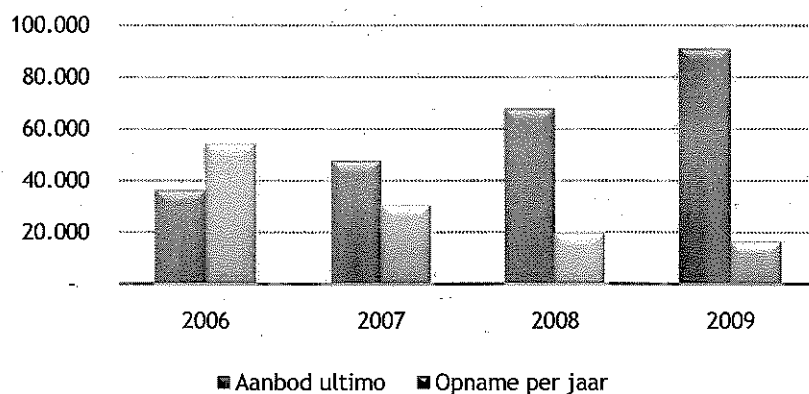
Algemeen

Leiden is de grootste stad van de conop-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en heeft een totale kantorenvorraad van ongeveer 450.000 m². De stad beschikt over een universiteit en het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). De kantoorachtige bedrijvigheid is voornamelijk gelegen in het stationsgebied, op het Bio Science Park, in de binnenstad en op het Kanaalpark. Het stationsgebied is de grootste kantorenlocatie van Leiden. Er zijn voornamelijk zakelijke en financiële dienstverleners en non - profitorganisaties gevestigd. Het Bio Science Park gelegen aan de Plesmanlaan nabij de rijksweg A44 is eind jaren tachtig ontwikkeld als High Tech Park. De locatie is verbonden aan de universiteit en het LUMC. In de binnenstad staan grotendeels monumentale kantoorpanden, die verspreid van elkaar zijn gelegen. Het Kanaalpark, gelegen in het zuiden van de stad, is begin jaren negentig ontwikkeld. Er zijn een aantal grote bedrijven gevestigd.

Aanbod

Het aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) in Leiden laat de laatste jaren een stijgende lijn zien. Begin 2010 werd ruim 90.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dit is opnieuw een forse stijging ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar, toen circa 67.000 m² kantoorruimte werd aangeboden. Grootste aanbieding betreft circa 12.000 m² in het in aanbouw zijnde complex voor de ROC naast het NS-Station Leiden Centraal. Het leegstandspercentage in Leiden ligt ongeveer op gelijk niveau met het landelijke gemiddelde van 13%.

Ontwikkeling aanbod en opname kantoorruimte Leiden 2006 t/m 2009 in m²



Opname

In 2009 is circa 16.400 m² kantoorruimte in Leiden opgenomen. Dat is circa 15% minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 19.500 m² kantoorruimte werd opgenomen. Het aantal transacties lag in 2009 wel hoger. Het gemiddelde metrage per transactie daalde dan ook van 1.220 in 2008 naar 775 m² in 2009. Grootste transactie in 2009 kwam op rekening van de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland. Deze organisatie huurde circa 2.700 m² kantoorruimte aan de Lammenschansweg.

Grootste gebruikstransacties 2009		
Locatie	Huurder/koper	Aantal m ²
Lammenschansweg	Belastingsamenwerking Gouwe-Rijnland	6.300
Lammenschansweg	Cooperatieve Ambulante Educatieve Dienst	2.850
Rooseveltstraat	SCAL	1.550
Schuttersveld	Stichting Rivierduinen	1.500
Kanaalpark	ROC Leiden	1.200

Bron: Troostwijk Taxaties

Nieuwbouw

De regio Holland Rijnland heeft afspraken gemaakt over de kantorenprogrammering tot 2015. De afspraken gaan over het realiseren of planologisch mogelijk maken van 415.000 m² kantoorruimte in de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Katwijk, Oegstgeest en Voorschoten. Het grootste gedeelte van de plannen zal worden ontwikkeld in de gemeente Leiden. Belangrijke ontwikkelingslocaties zijn het Centraal Station, de Trafolocatie langs het spoor, het treinstation Lammerschans en het Bio Science Park. Per 1 januari 2010 was circa 44.000 m² kantoorruimte in aanbouw.

Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Leiden liggen grotendeels tussen de circa € 100,- en € 210,- per m². De gemiddeld gerealiseerde huurprijs lag in 2009 op circa € 136,- per m². In het stationsgebied en omgeving worden de hoogste huren betaald. Bij de huurprijsniveaus moet worden opgemerkt dat door verhuurders in ruime mate incentives zoals huurvrije perioden en inbouwpakketten, bij de verhuur worden verleend. De exacte omvang van die incentives is echter niet inzichtelijk.

Toekomstverwachting

De Leidse kantorenmarkt is het afgelopen jaren sterk verruimd. Het aanbod is opgelopen en de vraag naar kantoorruimte nam af. Ook in Leiderdorp is het aanbod toegenomen en de vraag sterk gedaald. Gezien de zwakke economische vooruitzichten wordt in de loop van 2010 slechts een beperkt herstel van de kantorenmarkt voorzien. De neerwaartse druk op de huurprijzen zal daardoor van kracht blijven. Om overaanbod in de toekomst te voorkomen zijn met de omliggende gemeenten afspraken gemaakt om grootschalige kantoorontwikkelingen met elkaar af te stemmen. Nadeel voor Leiden is dat het veel concurrentie ondervindt van andere regio's.

Referenties

In de afgelopen periode hebben in de omgeving onder meer de volgende transacties plaatsgevonden en dienen als referentie:

Datum transactie	Adres	Oppervlakte	Huurder	Huurprijs per m ²
04-2010	Newtonweg 1	2.760 m ²	Crucell Holland	€ 157,--
06-2008	Rapenburg 8-10	351 m ²	nb	€ 142,--

Bovengenoemde overzichten pretenderen geen volledigheid maar zijn bedoeld om opdrachtgever enig inzicht te geven in prijsniveaus. Bovendien dienen de transacties mogelijk nog gecorrigeerd te worden voor incentives.

Marktpositie van het getaxeerde object

Door de te verwachten goede staat, de mindere ligging (iets uit het centrum), is een gemiddelde huurprijs in de bandbreedte van € 120,-- tot € 210,-- per m² vastgesteld. Voor objecten met een maatschappelijke functie worden huurprijzen betaald van ca. € 115,-- tot € 175 m². Voor dit object is een netto huurwaarde vastgesteld van € 145,-- per m². Deze huurwaarde is vastgesteld mede gelet op de functie en bestemming van het object.

Courantheid

Mede door de eerder genoemde renovatie van het gehele object voldoet het na renovatie aan nagenoeg alle eisen die gesteld worden aan ruimten voor onderwijsvoorzieningen. Zeker voor de universiteit, waarvoor het Sterrewachtgebouw een visitekaartje vormt, is het object zeer courant. Door het specifieke karakter (ouderdom en indeling) is het object beperkter indeelbaar en kent het beperktere mogelijke met betrekking tot alternatieve aanwendbaarheid. Gelet op onder andere stand en ligging, indeling, verhuurbaarheid, enz., in relatie tot de marktsituatie, beoordelen wij de onroerende zaak als redelijk goed courant.

08.0 Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(svoorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente.

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunning, hinderwetvergunning en vestigingsvergunning, is geen onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Overige wetgeving/gebruiksvergunningen

Bij de waardering is, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan, dat vergunningen onder meer met betrekking tot exploitatie, gebruik, brandveiligheid en nooduitgangen, wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne, Drank- en Horecawet, enz., een en ander voor zover van toepassing zijn of worden verstrekt en dat aan de betreffende relevante eisen en voorschriften uit de diverse specifieke wetgeving wordt voldaan.

Asbest

Gelet op de bouwperiode is er mogelijk een waardeverminderende hoeveelheid, mogelijk asbesthoudend materiaal, te verwachten. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden.

Milieu

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodan), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn.

09.0 Algemene uitgangspunten

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
12. Troostwijk aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
13. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garandeert Troostwijk dat zij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
3. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde-oordeel verzwijgt.
5. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

1. Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulates of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
4. © 2007 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.

Waardeberekening Sterrewachtgebouw			
<i>Oppervlakten volgens oppervlaktestaat</i>		<i>Huurwaarde per m2</i>	<i>Netto huurwaarde (bij triple net constructie)</i>
Kelder	789	145	114.470
BG	1.012	145	146.704
1e verdieping	825	145	119.567
2e verdieping	105	145	15.290
	2.731		396.031
Waardeberekening			
Netto huurwaarde (bij triple net constructie)	396.031		
Kapitalisatie factor	17		
Waarde van	6.732.531		
Uitgangspunten Door de inefficiënte opzet en de maatschappelijke functie van het gebouw is een beperkte huurwaarde realiseerbaar. Universiteit betaalt ca 396 k huur voor gebruik Sterrewacht gebouw Universiteit betaalt zelf onderhoudskosten en vaste lasten (globaal ingeschat op 14% van de huurwaarde) Aangenomen oppervlakten obv oppervlaktestaat Object wordt zeer hoogwaardig afgewerkt met behoud van originele details In de waardering is uitgegaan van een huurcontract tussen fonds en universiteit Leiden voor de duur van minimaal 15 jaar met daarna verlengingen van telkens 10 jaar Waardering van			



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LEIDEN F 2644
Sterrenwacht 5 2311 GW LEIDEN
Uw referentie: 01-jkr-jkl
Toestandsdatum: 7-10-2010

8-10-2010

11:57:26

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LEIDEN F 2644
Grootte: 76 a 2 ca
Coördinaten: 93188-463363
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Sterrenwacht 5

2311 GW LEIDEN
Sterrenwacht 5 A
2311 GW LEIDEN
Sterrenwacht 6
2311 GW LEIDEN
Sterrenwacht 7
2311 GW LEIDEN
Sterrenwacht 8
2311 GW LEIDEN
Sterrenwacht 9
2311 GW LEIDEN

Koopsom:

€ 20.397.000

Jaar:
2009

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op:

14-7-2008

Ontstaan uit:

LEIDEN F 1587**Publiekrechtelijke beperkingen**

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan:

De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan:

HYP4 ZOETERMEER 2924/58

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan:

De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan:

HYP4 ZOETERMEER 16870/25

d.d. 17-10-2000

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan:

1710 datum in werking 20-7-2009

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Leiden

Kadaster

Betreft: LEIDEN F 2644
Sterrenwacht 5 2311 GW LEIDEN
Uw referentie: 01-jkr-jkl
Toestandsdatum: 7-10-2010

8-10-2010
11:57:26

Gerechtigde

EIGENDOM

Belvédère Academia Leiden University N.V.

Rapenburg 70

2311 EZ LEIDEN

Zetel: LEIDEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 57631/176 d.d. 18-12-2009

Eerst genoemde object in bronndocument: LEIDEN F 2644

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

DEFINITIE-INDEX

aanbieding aan het publiek.....	121
Achtergestelde Lening.....	32
Achtergestelde Leningsovereenkomst	32
Additionele Kosten.....	96
Administrateur.....	28
Administratieovereenkomst I	42
Administratieovereenkomst II.....	42
AFM.....	1
Arrangeur	28
Belvédère Lening	39, 96
Belvédère Leningsovereenkomst	39, 96
Bestuurders.....	28
Betaalagent.....	28, 100
Betaalagent en Registeradministratieovereenkomst	43
Betaalrekening	42
Betaalrekening Emittent.....	42
Betaalrekening Verhuurder.....	42
Betaalrekeningen	42
Betalingsprioriteit Emittent.....	46
Betalingsprioriteit Verhuurder.....	47
Betrokken Partijen	29
BNG	62
Depositobank	28
DNB	49
Emissiedatum	29, 100
Emittent.....	1, 28, 49, 100
Exploitatie.....	94
Expositie	92
FFI overeenkomst	44
Gebouwen.....	5, 88
Geïncorporeerde Documenten.....	123
Gekwalificeerd Besluit.....	107
Handelsdag.....	30
Huurder.....	28
Huurovereenkomst	92
Huurprijs.....	37
Huurverzuimgrond.....	94
Inkomsten Emittent.....	46, 147
Inkomsten Verhuurder.....	47, 148
Interne Markt.....	100
Kernbeslissing.....	107
Koopovereenkomst I	88

Koopovereenkomst II.....	88
Levering I	88
Leveringsakte I.....	88
Management Administrateur	28
Management Overeenkomst Emittent	43
Management Overeenkomst Verhuurder	43
Management Overeenkomsten	44
Marktgeregulement.....	110
Musea	92
Notaris.....	29
Obligatiehouders	100
Obligatielening.....	29
Obligaties.....	1, 29, 100
Obligatievoorwaarden	100
Opeisbaarverklaring	104
Opstallen.....	5, 88
Optionele Terugkoopdatum.....	103
Optionele Terugkoopdatum.....	1, 31
Order	110
Percelen	5, 88
Prospectus	1, 100
Publicatiedatum	1
Rabobank International	28
Rabobank Nederland Private Banking.....	28
Register.....	29, 107
Registeradministrateur	28, 107
Relevante Staat.....	121
Renovatiekosten.....	88
Renteberekeningsdag.....	46
Rentebetaaldag	30, 101
Renteperiode.....	101
Richtlijn.....	1
Service Level Overeenkomst	43
Staatsobligatierente	30, 102
TARGET II.....	30, 101
Taxateur	68
Taxatiewaarde Academiegebouw.....	68
Taxatiewaarde na Renovatie	75
Taxatiewaarde Sterrewacht	75
Terugkoopprijs.....	35, 91
Transactiedocumenten.....	45
Trustee.....	28, 34, 55
Trustee Bestuurder	29

Trustee Management Overeenkomst.....	44
Trustovereenkomst.....	42, 100
Variabele Huurkosten.....	93
Variabele Rente.....	96
Vaste Rente.....	10, 96
Vergadering.....	106
Verhuurder.....	1, 28, 53
Verkoopopbrengst.....	96, 102
Verkoper.....	28
Verzuimgrond.....	104
Werkdag.....	30, 101
Wft.....	1

ADRESSEN**EMITTENT**

Belvédère Academia Leiden University N.V.
 Rapenburg 70
 2311 EZ Leiden

TRUSTEE

Stichting Trustee Belvédère Academia Leiden University
 Naritaweg 165
 1043 BW Amsterdam

ARRANGEUR EN DEPOSITOBANK

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (Rabobank International)
 Croeselaan 18
 3521 CB Utrecht

BETAALAGENT

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.
 (Rabobank Nederland Private Banking, afdeling BedrijfsEffecten Administratie)
 Postbus 2051
 3500 GB Utrecht

VERKOPER EN HUURDER

Universiteit Leiden
 Rapenburg 70
 2311 EZ Leiden
 Telefoon: 071-5272727

JURIDISCHE ADVISEUR

NautaDutilh N.V.
 Strawinskylaan 1999
 1077 XV Amsterdam

BELASTING ADVISEURS

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
 Wassenaarseweg 80
 2596 CZ Den Haag

enkel ten aanzien van overdrachtsbelasting
 van Ekeren Belastingadviseurs
 Papelaan 85-DD
 2252 EG Voorschoten

ACCOUNTANTS

KPMG Accountants
 Churchillplein 6
 2517 Den Haag

ADMINISTRATEUR EN REGISTERADMINISTRATEUR

Trust International Management (T.I.M.) B.V.
 Naritaweg 165

1043 BW Amsterdam

VERHUURDER

Belvédère Academia Exploitatie B.V.
Rapenburg 70
2311 EZ Leiden