



BOREELKAZERNE
DEVENTER



SUBFONDS ADDENDUM

ERC Subfonds I (Boreel)

is een initatief van



De inhoud van dit Subfonds Addendum is vastgesteld op 29 december 2025 en derhalve tot die datum geactualiseerd



INHOUDSOPGAVE

1.	Belangrijke informatie	5
2.	Kerngegevens Emissie.....	6
3.	Risicofactoren Subfonds	9
4.	Beleggingsbeleid en liquiditeitsbeheer	12
5.	Het Object.....	16
6.	Financiële aspecten	23
7.	Structuur van het Subfonds	34
8.	Participeren	38
9.	Definities.....	40
10.	Bijlagen	46

BIJLAGEN

1. Subfonds Specificaties
2. Statuten Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
3. Taxatierapport



1. Belangrijke informatie

Dit is het Subfonds Addendum ten behoeve van het ERC Subfonds I (Boreel). U dient dit Subfonds Addendum te lezen in samenhang met het Informatiememorandum van het ER Capital Paraplufonds. Zij vormen voor het ERC Subfonds I (Boreel) een onlosmakelijk geheel met elkaar en zodoende verzoeken wij u om alle delen goed te lezen indien u interesse heeft om te participeren in ERC Subfonds I (Boreel).

In het Subfonds Addendum leest u specifieke informatie over ERC Subfonds I (Boreel). In het Informatiememorandum leest u algemene informatie over ER Capital Paraplufonds en informatie die geldt voor alle Fondsen. Als er verschillen zijn tussen de tekst van het Informatiememorandum en het Subfonds Addendum, gaat met betrekking tot dit Subfonds de tekst van dit Subfonds Addendum voor.

Dit Subfonds Addendum wordt uitgebracht door de Initiatiefnemer. De inhoud van dit Subfonds Addendum is vastgesteld op 29 december 2025. Dit Subfonds Addendum bevat toekomstgerichte uitspraken, met inbegrip van financiële prognoses, aannames, analyses en marktverwachtingen. Deze zijn gebaseerd op momenteel beschikbare informatie en inschattingen en dienen uitsluitend ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en zij vormen geen garantie voor toekomstige prestaties of rendementen.

De kans bestaat dat de Participant het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Participant zelf is verantwoordelijk voor zijn investeringsbeslissing. Het is belangrijk om te realiseren dat een Participatie als belegging niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is. Om te bepalen of een investering in de onderhavige Participaties geschikt is, dient een geïnteresseerde zich te wenden tot eigen adviseurs.

De verstrekking en verspreiding van dit Subfonds Addendum na deze datum houdt niet in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. Ter gelegenheid van eventuele vervolguittijden zal de inhoud van dit Subfonds Addendum indien noodzakelijk worden aangepast of geactualiseerd.

De Initiatiefnemer en Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Informatiememorandum genoemde adviseurs met betrekking tot het Informatiememorandum inclusief onderhavig Subfonds Addendum. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum of Subfonds Addendum zijn opgenomen. Het Subfonds Addendum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Subfonds. Er is geen sprake van een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet goorloofd is.

2. Kerngegevens Emissie

Begrippen in het Subfonds Addendum die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het Hoofdstuk 'Definities'.

Dit Subfonds Addendum heeft betrekking op de uitgifte van 900 Participaties met navolgende kenmerken:

Uitgifteprijs	€5.000,- per stuk
Minimale inschrijving	20 Participaties (tegenwaarde van €100.000)
Inschrijfperiode	Tot uiterlijk 28 februari 2026
Emissiekosten	Geen emissiekosten (0%)
Looptijd	Onbepaalde tijd
Juridisch Eigenaar	Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
Initiatiefnemer	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Beheerder	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Bewaarder AIFMD	CSC Depositary B.V.

De uitgifte opent bij publicatie van het Subfonds Addendum en sluit zodra alle Participaties zijn geplaatst of de Beheerder anders besluit.

2.1 Inleiding en waarschuwingen

De waarde van de investering van een Participant kan sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Wat betreft 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.

De in dit Subfonds Addendum opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen nadrukkelijk geen garantie voor rendement op een investering. Het Subfonds, de Beheerder, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in de Participaties. Niemand is gerechtigd namens de Initiatiefnemer en/of het Subfonds enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot de Initiatiefnemer en/of de bij dit Subfonds Addendum geboden mogelijkheid van verwerving van Participaties voor zover die informatie niet ook in dit Subfonds Addendum vermeld staat. Indien zulke informatie is verschaft of verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of zodanige verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens de Initiatiefnemer. Anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Initiatiefnemer mag de inhoud van dit Subfonds Addendum niet worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.



De Initiatiefnemer richt zich met haar aanbieding nadrukkelijk op natuurlijke personen en/of rechtspersonen die zich bevinden in of inwoners zijn van de Europese Unie en over een bankrekening beschikken aldaar.

Dit Subfonds Addendum is uitdrukkelijk geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop aan een persoon of personen die zich bevinden in of inwoners zijn van de Verenigde Staten, Canada of het Verenigd Koninkrijk. Het is niet toegestaan om dit Subfonds Addendum te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken in enige jurisdictie waar dit in strijd zou zijn met lokale wet- of regelgeving. De effecten die in dit Subfonds Addendum worden beschreven, zijn niet geregistreerd onder de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie onder de Securities Act en de toepasselijke effectenwetgeving van de afzonderlijke staten.

Evenzo zijn de Participaties niet geregistreerd onder de toepasselijke wetgeving in het Verenigd Koninkrijk en mogen ze niet worden aangeboden of verkocht in het Verenigd Koninkrijk zonder registratie of vrijstelling van registratie onder de toepasselijke wetgeving.

Door dit Subfonds Addendum te ontvangen, verklaart de ontvanger buiten de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk te zijn gevestigd en geen inwoner te zijn van de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk. Personen die in de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk verblijven of ingezetenen zijn, dienen dit Subfonds Addendum niet te lezen, te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken. Elke inbreuk op deze beperking kan een schending van de effectenwetgeving van de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk of andere jurisdicties vormen.

De verstrekking en verspreiding van dit Subfonds Addendum kan daarnaast in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Participanten die in het bezit komen van dit Subfonds Addendum worden verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. Het Subfonds en/of de Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

De onderliggende investeringen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

Dit Subfonds Addendum wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan, tezamen met het Informatiememorandum, kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Initiatiefnemer. Dit Subfonds Addendum en eventuele supplementen verschijnen eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.ercapital.nl. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd kennis te nemen van geschillen met betrekking tot dit Subfonds Addendum en/of deelname aan het Subfonds.



Deelname in het Subfonds is uitsluitend mogelijk vanaf een minimuminleg van €100.000 per investeerder. Op grond hiervan is er geen sprake van een aanbod dat onder de prospectusplicht valt zoals bedoeld in de Wft. Bijgevolg zijn het Informatiememorandum en dit Subfonds Addendum niet onderworpen aan goedkeuring door de AFM en hoeft het niet te voldoen aan de vereisten zoals voorgeschreven in het de prospectusverordening of de daarop gebaseerde regelgeving. Onderhavige aanbieding is gemeld bij de AFM, gelijktijdig met een essentieel informatiedocument (Eid). Het betreffende Eid is onlosmakelijk verbonden met dit Subfonds Addendum.



3. Risicofactoren Subfonds

Een investering in het Subfonds brengt verschillende risico's met zich mee. In het Informatiememorandum zijn diverse risicofactoren beschreven. Deze zijn van toepassing op het Subfonds.

In aanvulling op de risico's beschreven in het Informatiememorandum gelden voor het Subfonds de volgende aanvullende risicofactoren:

3.1 Risico's met betrekking tot de ontwikkeling van het Object

De Beheerder heeft de bevoegdheid om, indien zij dit in het belang van het Subfonds en haar Participanten acht, (een deel van) de leegstaande ruimten van een Object te herontwikkelen naar appartementen ten behoeve van verkoop. Voor een dergelijk besluit is geen afzonderlijke goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist. De bevoegdheid tot besluitvorming omtrent herontwikkeling berust derhalve volledig bij de Beheerder.

Een besluit tot herontwikkeling brengt additionele risico's met zich mee die wezenlijk afwijken van de risico's verbonden aan de exploitatie van een Object in de bestaande staat. Deze risico's zijn onder meer de volgende:

3.1.1 Tijdelijke vermindering van kasstromen

Gedurende de ontwikkelings- en realisatiefase zullen de betreffende ruimten niet verhuurd worden en genereren zij derhalve geen huurinkomsten. Dit kan ertoe leiden dat de kasstroom van het Subfonds tijdelijk afneemt en dat gedurende deze periode geen of slechts beperkte Winstuitkeringen kunnen worden gedaan.

3.1.2 Marktrisico en onzekerheid omtrent eindwaarde

De uiteindelijke verkoopopbrengst van de te realiseren appartementen is afhankelijk van marktomstandigheden die buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, waaronder de vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt, de stand van de rente, het financieringsklimaat en de algemene economische conjunctuur. Indien de woningmarkt onder druk komt te staan, bestaat het risico dat de gerealiseerde verkoopprijzen (substantieel) lager uitvallen dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden.



3.1.3 Vergunnings- en regelgevingsrisico

Voor de realisatie van appartementen zijn mogelijk wijzigingen van het bestemmingsplan, alsmede omgevingsvergunningen en eventuele aanvullende toestemmingen vereist. De uitkomst en doorlooptijd van dergelijke procedures zijn onzeker en mede afhankelijk van beleidskeuzes van de bevoegde autoriteiten. Daarnaast kan tussentijdse wijziging van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van ruimtelijke ordening, duurzaamheid of woningbouw) leiden tot hogere kosten, langere doorlooptijden of zelfs het niet kunnen realiseren van het voorgenomen project.

3.1.4 Financieel risico

De herontwikkeling kan substantiële aanvullende investeringen vergen boven op de reeds aangegane verplichtingen voor de exploitatie van een Object. Indien externe financiering noodzakelijk blijkt, bestaat het risico dat deze niet of slechts onder ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken. Daarnaast kan een stijging van de bouwkosten, renteschommelingen of beperkte toegang tot kapitaal ertoe leiden dat de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

3.1.5 Operationeel en uitvoeringsrisico

Het realiseren van een herontwikkelingsproject is onderhevig aan operationele risico's, waaronder bouwtechnische complicaties, vertraging in de uitvoering, schaarste aan materialen en arbeidskrachten, en mogelijke geschillen met aannemers of onderaannemers. Dergelijke omstandigheden kunnen leiden tot overschrijding van de begroting en vertraging van de oplevering, hetgeen de financiële positie en het rendement van het Subfonds negatief kan beïnvloeden.

3.1.6 Duurzaamheids- en omgevingsrisico

De ontwikkeling van woningen dient te voldoen aan actuele en toekomstige duurzaamheidseisen, waaronder energiestatistiekennormen, stikstofbeperkingen en andere milieuvoorschriften. Het voldoen aan deze eisen kan aanzienlijke additionele investeringen vereisen. Daarnaast kan maatschappelijke of bestuurlijke weerstand tegen woningbouw op deze locatie de voortgang van de ontwikkeling belemmeren.

3.1.7 Onvoorziene externe omstandigheden

Tot slot kan de herontwikkeling negatief worden beïnvloed door externe gebeurtenissen die niet of nauwelijks voorspelbaar zijn en buiten de invloedssfeer van het Fonds vallen, zoals natuurrampen, pandemieën, geopolitieke spanningen of ingrijpende macro-economische ontwikkelingen. Dergelijke omstandigheden kunnen zowel de planning, de kosten als de uiteindelijke waarde van het project nadelig beïnvloeden.

3.2 Rente- en herfinancieringsrisico

Het Subfonds financiert een deel van de aankoop van het Object met een hypothecaire lening met een looptijd van drie jaar, terwijl de looptijd van het Subfonds zelf ten minste vijf jaar bedraagt. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Subfonds een herfinancieringsmoment zal plaatsvinden.

Hoewel het in de vastgoedpraktijk gebruikelijk is dat een geldverstrekker de financiering na afloop van de initiële termijn verlengt, is dit niet gegarandeerd. De voorwaarden van een eventuele herfinanciering kunnen zowel gunstiger als ongunstiger uitvallen dan de huidige afspraken. Rente- en aflossingscondities

zijn afhankelijk van marktomstandigheden, het financieringsklimaat, de waardeontwikkeling van het Object en de prestaties van het Subfonds.

Indien de herfinanciering slechts tegen minder gunstige voorwaarden mogelijk is – zoals een hogere rente, een kortere looptijd of aanvullende zekerheden – kan dit leiden tot hogere financieringslasten en een lager direct rendement. Een stijging van de marktrente of strengere kredietvoorwaarden kan tevens gevolgen hebben voor de omvang van de periodieke Winstuitkering aan Participanten. Daarentegen kan bij een daling van de marktrente of een verbeterd financieringsklimaat een positief effect ontstaan op de financieringslasten en daarmee op het te realiseren rendement.

De Beheerder zal tijdig maatregelen treffen om dit risico te beheersen, waaronder het monitoren van de rentemarkt, het vroegtijdig voorbereiden van herfinanciering en het onderhouden van contacten met meerdere financiële instellingen. Indien de voorwaarden van een herfinanciering materieel afwijken van de huidige uitgangspunten, zal de Beheerder de Participanten daarover informeren via een update of een toelichting in de periodieke rapportage.

4. Beleggingsbeleid en liquiditeitsbeheer

4.1 Beleggingsdoelstelling en-strategie

Het Subfonds is een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, met als doel het beleggen van ingelegd kapitaal in onroerende zaken en het doen delen van Participanten in de opbrengsten daarvan. Concreet richt het Subfonds zich op één enkel beleggingsobject/Object: de Boreelkazerne in Deventer. Deze belegging is bestemd voor de lange termijn.

De Beheerder voert het beleid conform de in dit Subfonds Addendum en de in de Fondsdocumentatie neergelegde kaders. Rapportage aan Participanten vindt plaats via periodieke nieuwsbrieven en de jaarlijkse vergadering van Participanten. Participaties zijn niet beursgenoteerd en zijn bedoeld voor langdurige betrokkenheid bij het Subfonds. De looptijd van het Subfonds is voor onbepaalde tijd, waarbij het Object naar verwachting minimaal vijf jaar wordt aangehouden. Eventuele verkoop van het Object zal op voorstel van de Beheerder plaatsvinden indien daar aanleiding toe is, waarna het voorstel aan de vergadering van Participanten wordt voorgelegd. Dit proces is vastgelegd in de Subfonds Specificaties.

De financiering van het Object geschiedt door middel van een combinatie van eigen vermogen (Participaties) en een hypothecaire lening. Indien de beoogde uitgifte van Participaties niet volledig wordt geplaatst, behoudt de Beheerder zich het recht voor de Emissie in te trekken.

4.2 Herontwikkeling leegstand

De Beheerder heeft daarnaast de bevoegdheid om zelfstandig te besluiten een deel van de casco leegstaande ruimten (circa 1.128 m²) te herontwikkelen naar appartementen ten behoeve van verkoop. Voor een dergelijk besluit is geen goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist.

Een eventuele herontwikkeling vergt een kapitaalinvestering om de planvorming en bouw te realiseren. De Beheerder beoogt dat zo te doen, dat de Participanten geen additionele investering hoeven te doen, terwijl zij wel gerechtigd blijven tot de additionele winsten uit de herontwikkeling. De insteek hierbij is dat de (middellijk) aandeelhouder van de Beheerder, ER Capital N.V. de volledige kosten van de herontwikkeling voor haar rekening neemt, zodat van de Participanten geen aanvullende kapitaalstorting wordt verlangd. Na oplevering en verkoop van de appartementen zal ER Capital N.V. haar investering terugontvangen, vermeerderd met een vergoeding voor de gemaakte kosten en het gelopen risico (aanneemsom met een opslag van 6%). De resterende netto-opbrengst uit de verkoop komt ten goede aan de Participanten en zal conform de gebruikelijke systematiek worden uitgekeerd via de Winstuitkering. Kosten, opbrengsten en timing van herontwikkeling worden verwerkt in de financiële projecties. Indien kosten door derden worden voorgefinancierd, worden terugbetalingswijze en eventuele opslag vooraf contractueel vastgelegd. De Beheerder rapporteert de effecten op managementvergoeding (waarderingsbasis), onderhoud, verzekeringen en OZB, alsmede de impact op Winstuitkeringen en Liquiditeitsreserve.

De vierkante meters die voor herontwikkeling worden aangewend, worden gewaardeerd tegen €1.000 per m² en ingebracht in de ontwikkeling. Op basis hiervan zal de uiteindelijke winst na aftrek van ontwikkelkosten en opslag worden bepaald.

Keerzijde van de ontwikkeling is dat deze ruimten gedurende de ontwikkelingsperiode onttrokken worden aan de verhuur en in die periode geen huurinkomsten genereren. De Beheerder zal uitsluitend besluiten tot herontwikkeling indien zij verwacht dat dit voor de Participanten een substantieel voordeel oplevert ten opzichte van de reguliere verhuur.

4.3 Beleggingsbeperkingen

Het Subfonds investeert uitsluitend in het onderliggende Object. Er is geen intentie om andere onroerende zaken aan te kopen of de opbrengst van een eventuele verkoop te herinvesteren. Na verkoop van het gehele Object zullen zowel het Subfonds als de Juridisch Eigenaar geliquideerd worden. Wijziging van deze beleggingsbeperking is slechts mogelijk overeenkomstig de procedure opgenomen in de Subfonds Specificaties, met inachtneming van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Indien het Subfonds niet voldoet aan verplichtingen voortvloeiend uit de financieringsovereenkomst, bijvoorbeeld bij onderpresteren of waardedaling van het Object, bestaat het risico dat de financier overgaat tot vervroegde opeising van de lening, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de financiële positie van het Subfonds.

4.4 Wijziging van het beleid

Een voorstel tot wijziging van het beleggingsbeleid, waaronder begrepen de beleggingsstrategie, de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties of de Beheerovereenkomst kan alleen worden gedaan door de Beheerder en de Juridisch Eigenaar gezamenlijk.

Voorgestelde wijzigingen worden tijdig voorzien van toelichting toegezonden aan Participanten en gepubliceerd op de website van het Subfonds. Indien de voorgestelde wijziging de vergoeding aan de Beheerder verhoogt of het beleggingsbeleid (waaronder begrepen de beleggingsstrategie) wijzigt, vereisen goedkeuring van de vergadering van Participanten, besluitend bij gewone meerderheid. Deze wijziging treedt niet eerder in werking dan één maand na kennisgeving van die wijziging.

4.5 Beleggingsfilosofie

De beleggingsfilosofie van de Initiatiefnemer is gericht op het verwerven van hoogwaardige, strategisch gelegen vastgoedobjecten binnen Nederland die stabiele kasstromen genereren en ruimte bieden voor waardecreatie. Het accent ligt op multitenant objecten met een mix van functies (zoals kantoor, retail en horeca), gelegen in economisch sterke stedelijke gebieden met goede bereikbaarheid.

Voor dit Subfonds is gekozen voor het Object; de Boreelkazerne te Deventer, een rijksmonument met een strategische ligging aan de rand van het stadscentrum. Het pand is ten tijde van de Aanvangsdatum voor circa 80% verhuurd en biedt door actieve optimalisatie van de huurstromen opwaarts potentieel. De mix van functies en gebruikers draagt bij aan risicospreiding binnen één object.

4.6 Beheerfilosofie

De Beheerder voert het asset- en property management in eigen beheer uit. Het uitgangspunt is actief beheer met oog voor de belangen van huurders, het bewaken van de kwaliteit van het vastgoed en het minimaliseren van leegstand. De directie van de Beheerder is persoonlijk betrokken bij de operationele uitvoering en onderhoudsplanning. Jaarlijks wordt een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

geactualiseerd en afgestemd op de investeringsplanning. Hiermee wordt gestuurd op behoud en verhoging van de waarde van het Object en stabiliteit van de kasstromen.

4.7 Duurzaamheidsbeleid

De Beheerder verstrekt, in overeenstemming met de SFDR en de Taxonomieverordening, informatie over duurzaamheid met betrekking tot het Subfonds. Het Subfonds promoot geen ecologische of sociale kenmerken als bedoeld in artikel 8 SFDR en heeft ook geen duurzame belegging tot doel als bedoeld in artikel 9 SFDR. De onderliggende beleggingen houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. Duurzaamheidsrisico's, zoals gebeurtenissen op milieu-, sociaal- of governancegebied die een negatief effect kunnen hebben op de waarde van het Object, worden door de Beheerder in beperkte mate meegenomen bij het nemen van beleggingsbeslissingen. De Beheerder houdt op dit moment geen rekening met de ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren (Principal Adverse Impacts), gelet op de omvang en ontwikkelingsfase van de organisatie. Dit beleid kan worden herzien bij gewijzigde regelgeving of toenemende vraag vanuit Participanten. De Beheerder is niet verplicht een beloningsbeleid te hanteren onder het AIFMD-registratieregime en hanteert derhalve geen vooraf vastgestelde ESG-gerelateerde criteria bij de toekenning van variabele beloningen.

4.8 Exit-strategie en scenario's

Het Subfonds kent geen vooraf bepaalde looptijd. Niettemin is het belangrijk de mogelijke exit-routes te beschrijven. De uitgangspunten en scenario's zijn als volgt:

1. Verkoop van het Object na minimaal vijf jaar (standaardscenario):

De Beheerder zal vijf jaar na afronding van de Emissie bij een gunstig marktmoment een voorstel tot verkoopstrategie van het Object ter goedkeuring voorleggen aan de Participanten. Indien goedgekeurd door de Participanten, worden, na verkoop van het Object, de opbrengsten na aftrek van kosten verdeeld.

In het verkoopvoorstel zal de Beheerder een bandbreedte hanteren waarbinnen de uiteindelijke verkoopprijs van het Object kan worden gerealiseerd. Deze bandbreedte wordt uitgedrukt als een percentage boven of onder de beoogde verkoopprijs en dient om binnen redelijke marktschommelingen slagvaardig te kunnen handelen zonder de noodzaak van een nieuwe goedkeuring.

De Beheerder zal tevens aangeven binnen welke verwachte termijn na goedkeuring door de Participanten de verkoop kan worden geëffectueerd. Indien de verkoop niet binnen deze termijn tot stand komt, of indien marktomstandigheden zodanig wijzigen dat heroverweging van de verkoopvoorwaarden wenselijk is, zal de Beheerder de Participanten daarover tijdig informeren en – indien nodig – een geactualiseerd voorstel aan hen voorleggen.

2. Verlenging na vijf jaar:

Indien verkoop op dat moment onwenselijk is (bijvoorbeeld door marktomstandigheden), zal het Object worden aangehouden. De Beheerder zal dan na twee jaar een voorstel tot verkoop doen aan de Participanten, of eerder als de Beheerder meent dat er sprake is van een gunstige marktomstandigheid.

3. Vervroegde verkoop:

Indien zich een uitzonderlijke verkoopkans aandient (bijvoorbeeld een aanzienlijk overnamebod), kan de Beheerder tussentijds een verkoop voorstellen. Besluitvorming verloopt via de vergadering van Participanten.

4. Gedwongen verkoop bij structureel onderpresteren:

Indien het Subfonds niet aan zijn verplichtingen kan voldoen of de financieringsconvenanten langdurig worden geschonden, kan verkoop noodzakelijk zijn. Dit wordt met prioriteit voorgelegd aan de Participanten.

5. Liquidatie bij verkoop:

Na verkoop worden het Subfonds en de Juridisch Eigenaar geliquideerd. Er vindt dan een eindafrekening plaats richting Participanten op basis van hun inbreng en de behaalde opbrengst.

4.9 Liquiditeitsreserve en-beheer

Ten tijde van de Emissie wordt een liquiditeitsreserve gevormd ter beheersing van het liquiditeitsrisico. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn. Met uitzondering van uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en ontvangsten van het Subfonds relatief goed voorspelbaar. Het Subfonds is closed-end. Zodoende hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen ten aanzien van de Participanten. De liquiditeitspositie wordt op kwartaalbasis gemonitord.

De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Subfonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten de exploitatieprognose in combinatie met de liquiditeitsprognose. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

Als wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten en/of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

5. Het Object

5.1 De Boreelkazerne

De Boreelkazerne is een multi-tenant commercieel gebouw bestaande uit kantoor (63%), retail (19%), en horeca (18%). Er is een naastgelegen parkeergarage (geen eigendom) met 670 parkeerplaatsen (geëxploiteerd door Q-Park) die door de huurders en bezoekers van de Boreelkazerne gebruikt kan worden.

Het gebouw is een Rijksmonument uit 1849 wat tussen 2009 en 2013 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd door een lokale ontwikkelaar DC Vastgoed.

Het pand ligt in het historisch centrum van Deventer tegenover retailcentrum 'De Boreel', waarin twee supermarkten gevestigd zijn wat een aanzienlijke bezoekersstroom genereert. In Deventer is de absolute publiektrekker de binnenstad zelf: in 2024 trok de historische binnenstad ruim 170.000 bezoekers per week.

5.2 Objectkenmerken

Locatie:	Boreelplein 39-71 te Deventer
Categorie:	Kantoren/winkels/horeca
Bouwjaar:	1849 (renovatie 2009-2013)
Grond:	volledig eigendom
Metrage:	7.732 m ²

5.3 Huurders

Huurder	Gebruik	Totaal m ²	Totaal huur (€)	Looptijd
Succesfactor	Kantoor	297	28.215	31-10-2029
Bever	Winkel	1.052	147.929	31-12-2031
Davines	Kantoor	789	126.724	30-06-2027
DigiJuris	Kantoor	292	31.294	31-01-2028
Happy Hours	Kantoor	200	27.234	31-08-2027
MYbusinessmedia	Kantoor	240	27.344	30-11-2029
Cook & Pan	Kantoor	294	36.750	30-08-2030
't Zusje	Restaurant	643	115.000	31-12-2035
TIG	Kantoor	742	96.149	31-12-2027
WKOPD	Orthodontist	573	65.197	30-06-2038
Yume	Restaurant	721	146.230	31-01-2034
Rho	Kantoor	307	29.165	28-02-2030
Leegstand	Kantoor	1.128	-	-
Leegstand	Winkel/kantoor	454	-	-
Totaal		7.732	877.231	

Met een leegstand van bijna 20% en een mix van korte en lange huurcontracten vormt deze aankoop een perfecte 'value-add opportunity'. De huidige mix van huurders zorgt voor een stabiele inkomstenbron met een gemiddeld gewogen resterende huurtermijn (WALT) van 5,8 jaar, terwijl de 20% leegstand voor opwaarts potentieel zorgt.

De gemiddelde huur per vierkante meter bedraagt €142, hetgeen marktconform is voor het huidige gebruik rekening houdend met de verschillende functies van het Object.

5.4 Bestemming

De bestemming van het Object is winkel, kantoor en/of horeca.

5.5 Kosten verwerving Object (€8.872.500 k.k.)

De koopsom voor het Object bedraagt €8.872.500,- kosten koper. De totale kosten van verwerving van het Object, inclusief overdrachtsbelasting (10,4%), transactiekosten, kosten voor makelaar en overige begeleidingskosten en de structureringsfee, bedragen circa €10.500.000. De netto-opbrengst van de uitgifte zal derhalve hoofdzakelijk worden aangewend voor de aankoop van het Object. De resterende financiering (circa €6.000.000) wordt verkregen via een hypothecaire lening.

5.6 Taxatie (€10.040.000 k.k.)

Het Object is ten behoeve van financieringsdoeleinden op 12 juni 2025 door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. getaxeerd op een marktwaarde van €10.040.000 (zegge: tien miljoen veertigduizend euro), exclusief kosten koper. De taxatie is opgesteld op basis van een volledige waardering (full valuation) en uitgevoerd conform de geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS') en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVt'), een en ander overeenkomstig IVS (International Valuation Standards) en EVS (European Valuation Standards).

De taxatie is uitgevoerd aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en de Discounted Cash Flow-methode, waarbij is uitgegaan van de actuele huurinkomsten, markthuurwaarde, leegstand, niet-verhaalbare kosten en marktconforme rendementseisen. De getaxeerde marktwaarde komt overeen met een bruto aanvangsrendement (GIY) van 10,81% en een netto aanvangsrendement (NIY) van 7,38%, beide exclusief kosten koper.

Per datum van taxatie was het object voor circa 80% verhuurd aan een mix van kantoor-, retail- en horecahuurders, verdeeld over 12 contractpartijen. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WALT) bedroeg ten tijde van de taxatie 5,3 jaar. De actuele jaarlijkse huurinkomsten bedroegen €876.227 exclusief btw, terwijl de markthuurwaarde werd vastgesteld op €1.010.570 per jaar exclusief btw.

De taxateur heeft het Object zowel intern als extern geïnspecteerd. De staat van onderhoud wordt als redelijk tot goed beoordeeld, evenals de verhuurbaarheid, courantheid en verkoopbaarheid van het Object. Sinds de taxatiedatum hebben zich, voor zover bekend, geen wijzigingen voorgedaan die de waarde van het Object zouden beïnvloeden.

De taxateur, Cushman & Wakefield Netherlands B.V., handelt als onafhankelijke externe partij en is op geen enkele andere wijze betrokken bij het Object dan in de hoedanigheid van taxateur. Het volledige taxatierapport is bijgevoegd als Bijlage 3 bij dit Subfonds Addendum.

5.7 Taxatiebeleid

De Beheerder hanteert een schriftelijk taxatiebeleid dat onder meer ziet op de frequentie, de opdrachtverstrekking (in overleg met de accountant), de rol van de Beheerder, en de communicatie met de Participanten over uitkomsten en gevolgen van de taxatie. Dit beleid maakt onderdeel uit van het Handboek Bedrijfsvoering, Administratieve Organisatie & Interne Beheersing van de Beheerder.

De periodieke taxatie wordt doorgaans in het najaar voorbereid. In overleg met de externe accountant en taxateur wordt de opdrachtformulering vastgesteld. Vervolgens vindt de waardering plaats, die – na toetsing van de onderliggende aannames en goedkeuring door de accountant – vóór einde boekjaar wordt afgerond. De aldus vastgestelde waarde wordt verwerkt in de jaarrekening van het Fonds.

5.8 Vastgoedmarkt

Algemene omgeving

Volgens de augustusraming van het Centraal Planbureau (CPB) groeide de Nederlandse economie met 0,6% in 2024 en wordt voor 2025 1,6% verwacht. Deze groei wordt voornamelijk gedreven door hogere consumptie, doordat de loongroei boven de inflatie ligt, en een toename van de uitvoer door aantrekkende wereldhandel. Het CPB waarschuwt echter voor verslechterende overheidsfinanciën, met een verwacht begrotingstekort van 2,6% van het bbp in 2025.

Renteontwikkelingen

In 2024 daalden de rentestanden, wat leidde tot een stabielere financieringsomgeving. De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatiedoelstelling van 2%. Met de huidige inflatiedalingen en economische groei is de verwachting dat de rente in 2025 verder stabiliseert, wat een positief effect kan hebben op de financieringskosten voor vastgoedinvesteerders.

Gevolgen voor vastgoedinvesteerders - algemeen

In 2023 en 2024 zagen vastgoedinvesteerders een periode van aanpassing aan hogere rentes en lagere vastgoedprijzen. Tegen het einde van 2024 begon de markt tekenen van herstel te vertonen, met een toename in transacties en een hernieuwd vertrouwen onder investeerders. Voor 2025 wordt een voortzetting van deze positieve trend verwacht, met verdere stabilisatie van de markt en nieuwe investeringskansen. (CBRE – Real Estate Outlook 2025).

Gevolgen voor de vastgoedprijzen

Nu de rente stabiliseert en de inflatie daalt, is het grootste deel van de afwaarderingen in de vastgoedmarkt achter de rug. Veel investeerders beschouwen de huidige periode als een ideaal instapmoment, met verwachtingen van lichte compressie in aanvangsrendementen op de middellange termijn. Transacties vinden plaats tegen de nieuwe marktprijzen, en er is optimisme over prijsstijgingen in de komende jaren naarmate de markt verder herstelt.

5.8.1 Kantoren

In 2024 bleef de vraag naar middelgrote hoogwaardige kantoorruimten stabiel, ondanks de impact van hybride werken en eerdere stijgingen in financieringsrentes. Organisaties zoeken naar een balans tussen kantoor- en thuiswerk, wat resulteert in een ongelijkmatige bezettingsgraad gedurende de week. De vraag naar duurzame kantoorpanden met minimaal energielabel C is toegenomen, mede door regelgeving die in 2023 van kracht werd. Eigenaren met goed gelabelde panden hebben een concurrentievoordeel, met huurprijzen die tot 20% hoger liggen dan minder duurzame panden. Daarnaast is er een groeiende vraag naar kantoren die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (CBRE – Real Estate Market Outlook 2025).

5.8.2 Bedrijfsruimten

De vraag naar logistiek vastgoed bleef in 2024 hoog, gedreven door trends zoals e-commerce en reshoring. Echter, beperkingen in nieuwe projectontwikkelingen door een tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke ondersteuning leidden tot schaarste. Veel gemeenten hebben bedrijfslocaties herbestemd tot woningen zonder adequate vervangende locaties te bieden, wat bijdraagt aan de krapte. Er is ook toenemende weerstand tegen de "verdozing" van het landschap door grote distributiecentra, wat op lange termijn zorgwekkend is voor de beschikbaarheid van bedrijfsruimten.

5.8.3 Woningen

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen, waardoor de vraag in vrijwel alle segmenten hoog blijft. Dit creëert aantrekkelijke mogelijkheden voor beleggers en ontwikkelaars. Gemeenten en Rijksoverheid stimuleren herontwikkeling van bestaand vastgoed naar woningen nadrukkelijk, onder meer door versoepeling van bestemmingswijzigingen en actief beleid om leegstand te verminderen.

Na een tijdelijke correctie in 2022 en 2023 is de woningmarkt in 2024 weer herstellende, met stabilisatie van prijzen en in diverse regio's een lichte stijging. Door het structurele tekort en de stabiliserende rente wordt voor de komende jaren een gematigde prijsstijging verwacht, vooral in middelgrote steden zoals Deventer waar de vraag naar moderne en goed gelegen appartementen groot is.

Voor het Subfonds biedt de herontwikkeling van een deel van de leegstaande kantoorruimten naar woningen een kans om in te spelen op deze structurele marktvraag en tegelijkertijd waardecreatie te realiseren. Woningen vormen een relatief stabiele beleggingscategorie met brede afzetmogelijkheden en een gunstig langetermijnperspectief.

5.8.4 De huidige investeringsmarkt

Na bovengemiddelde groeicijfers in voorgaande jaren, kende de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt in 2024 een periode van aanpassing aan nieuwe economische realiteiten. De open economie van Nederland profiteerde eerder van wereldwijde groei, maar is ook kwetsbaar voor volatiliteit en geopolitieke spanningen. Met een afnemende groei van de wereldeconomie bestaat het risico dat buitenlandse investeerders zich meer op hun thuismarkten richten, wat ten koste kan gaan van de Nederlandse vastgoedmarkt.

5.8.5 Duurzaamheid

Vastgoed kan en zal een centrale rol vervullen in een duurzame ontwikkeling van de maatschappij en bijdragen aan een circulaire economie. Aangezien iedereen direct en continu met vastgoed wordt geconfronteerd, is het bij uitstek een investeringscategorie waarmee positieve maatschappelijke effecten kunnen worden behaald. Dit wordt steeds meer onderschreven. Waar met verdere aanscherping van wet- en regelgeving de nadruk vooral ligt op het voorkomen van negatieve milieueffecten, is een verschuiving gaande waarbij meer aandacht komt voor positieve effecten.

Veranderingen die de vastgoedsector raken, zijn onder meer striktere reductiedoelstellingen voor broeikasgasemissies, aanscherping van de belastingheffing op energie en elektriciteit, ambitieuzere doelen om duurzame energiebronnen te stimuleren en aanpassingen in de regels omtrent energie-efficiëntie zoals de regelgeving omtrent energie labels voor kantoorpanden. Voor de vastgoedsector betekent dit dat de kosten van CO₂-intensieve bouwmaterialen zoals staal en cement zullen stijgen. Duurzamere alternatieven worden daarom dus ook vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker.

5.8.6 Verwachtingen

De vastgoedinvesteringmarkt bevindt zich in een aanpassingsperiode, waarbij kopers en verkopers wennen aan hogere rentes en aangepaste prijsniveaus. Hoewel de rentestijgingen tot stilstand lijken te komen, blijft een snelle en scherpe rentedaling onwaarschijnlijk. De periode van extreem lage rentes is voorbij, maar een stabielere rente en een normaliserende inflatie dragen bij aan een beter voorspelbare markt.

Volgens de Europese Centrale Bank (ECB) zal de inflatie in 2025 rond de 2% uitkomen. Dit creëert een fundament voor herstel, en het is naar verwachting een kwestie van tijd voordat de investeringsactiviteit aantrekt ([ecb.europa.eu](https://www.ecb.europa.eu)).

Het herstel van de vastgoedmarkt in 2024 zal uitdagend zijn, maar de vooruitzichten blijven gematigd positief. De onderliggende fundamenteën van de markt zijn sterk, met kwalitatief hoogwaardig vastgoed dat naar verwachting zijn waarde behoudt.

De Beheerder verwacht geen significante waardeverminderingen voor goed gelegen kwalitatieve panden met sterke huurders. Minder kwalitatief vastgoed loopt echter een verhoogd risico op leegstand en waardedaling aldus de Vastgoedmonitor 2024.

5.9 Technische staat en meerjarenonderhoud

Het Object is in het kader van de due diligence bouwkundig geïnspecteerd door Nivab Vastgoed Advies B.V. De inspectie is uitgevoerd op basis van visuele waarnemingen, bestekken, tekeningen en overige relevante documentatie. Uit de rapportage blijkt dat het Object zich in een redelijk tot goede staat van onderhoud bevindt, zonder aanwijzingen voor direct noodzakelijk groot onderhoud of structurele gebreken.

Op basis van de inspectie heeft Nivab een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgesteld. De daarin opgenomen werkzaamheden betreffen onder andere schilderwerk aan stalen kozijnen, herstel van voegwerk en stucwerk, onderhoud aan liften, vervanging van brandmeld- en hydrofoorinstallaties en regulier correctief onderhoud.

De voor de komende jaren begrote onderhoudskosten die voor rekening van het Subfonds komen, bedragen:

- 2026: € 136.000
- 2027: € 26.000
- 2028: € 161.000
- 2029: € 26.000
- 2030: € 217.000
- 2031: € 32.500
- 2032: € 26.000
- 2033: € 26.000
- 2034: € 161.000
- 2035: € 246.000

De jaarlijkse post van €26.000 betreft het verwachte reguliere klein onderhoud. Alle bedragen zijn exclusief btw en gebaseerd op actuele marktprijzen.

De onderhoudslasten zijn meegenomen in de rendementsberekeningen van het Subfonds. Voor toekomstige jaren wordt een reservering aangehouden; niet bestede bedragen worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Subfonds.

5.10 Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beheerder is een onderzoek uitgevoerd naar de kredietwaardigheid van de zittende huurders. De uitkomsten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot zorgen over de financiële positie van de huurders. Voor alle huurders blijkt het aangaan van de huurovereenkomst een verantwoorde financiële verplichting.

Ook voor toekomstige huurovereenkomsten geldt dat voorafgaand aan het sluiten van het contract een kredietwaardigheidsanalyse zal worden uitgevoerd. Hoewel dergelijke analyses een goed beeld geven van de financiële positie op het moment van aangaan, kunnen zij geen volledige garantie bieden voor de toekomstige kredietwaardigheid van de betreffende partijen.

5.11 Overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van het Subfonds en de verkrijging van het Object is de Beheerder namens het Subfonds verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane koopovereenkomst, overeenkomsten met adviseurs en dergelijke. Deze overeenkomsten evenals de statuten van de Stichting, verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de Beheerder opgestelde taxaties en (accountants-)verklaringen liggen ten kantore van de Beheerder ter inzage, alsmede de onderzoeksrapportages en huurovereenkomsten.

5.12 Verkoper

De Stichting koopt het Object van CL Deventer B.V. te Amsterdam. Alle financiële en overige afspraken tussen verkoper en de Stichting, die betrekking hebben op de aankoop van het Object zijn, voor zover relevant voor de Participanten, vermeld in dit Subfonds Addendum. Er bestaat geen enkele verbondenheid tussen verkoper en de Beheerder of haar directie.



Deventer is tevens een sterke regionale economische spil met een gevarieerd bedrijfsleven. De stad kent een hoog arbeidsethos, mede dankzij een sterke industriële basis en innovatieve bedrijvigheid in sectoren als logistiek, maakindustrie, ICT en zakelijke dienstverlening. Belangrijke werkgevers zijn onder meer Wolters Kluwer, Remeha, Topicus en diverse overheidsinstellingen.

De aanwezigheid van hogescholen en mbo-opleidingen, waaronder Saxion Hogeschool en Aventus, zorgt voor een continue instroom van jong talent. Dankzij de centrale ligging aan de A1 en de goede spoorverbindingen is Deventer uitstekend bereikbaar vanuit steden als Amsterdam, Utrecht, Arnhem en Enschede.

De combinatie van historische allure, economische vitaliteit, een solide huurdersmarkt en toenemende belangstelling van beleggers maakt Deventer tot een uiterst aantrekkelijk vestigings- én investeringsgebied. Binnen dit profiel neemt de Boreelkazerne, een iconisch en multifunctioneel complex aan het Boreelplein, een prominente plek in als stabiele vastgoedbelegging met toekomstwaarde.



6. Financiële aspecten

6.1 Financiële gegevens

Historische financiële gegevens

Het Juridisch Eigenaar van het Subfonds is op 5 september 2025 opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens gaan beschikken na verwerving van het Object.

Derhalve zijn er op de datum van dit Subfonds Addendum nog geen belangrijke historische financiële gegevens beschikbaar.

Prognose openingsbalans

De openingsbalans van het Subfonds, ziet er naar verwachting als volgt uit (in €):

Activa		Passiva	
Object	8.872.500	Eigen vermogen	4.500.000
Transactiekosten	18.000	Hypothek	6.000.000
Overdrachtsbelasting	922.740		
Oprichtingskosten	25.000		
Marketingkosten	36.000		
Courtage en taxatie	135.000		
ERC structureringsfee	350.000		
Liquideitsreserve	140.760		
	<u>10.500.000</u>		<u>10.500.000</u>

Op deze openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.

Rendementsprognose 2025-2030

De projecties voorzien voor de periode 2026 t/m 2030 in een gemiddeld totaalrendement (ROI) van 12% per jaar. Het gemiddelde jaarlijkse cashrendement over dezelfde periode bedraagt 5,82%.

Voor het boekjaar 2025 (november–december) wordt een negatief resultaat van circa € 400.000 (-8,78%) verwacht, hoofdzakelijk door het in één keer verwerken van aankoop- en overdrachtskosten en de waarderingsverschillen (verschil tussen aankoopwaarde en taxatiewaarde). Zonder additionele verkoopopbrengst bedraagt de gemiddelde ROI tot en met 2030, inclusief volledige afschrijving van de aankoopkosten, 8,59%.

Er bestaat een wezenlijk verschil tussen totaalrendement (ROI) en cashrendement:

- Totaalrendement (ROI) omvat zowel direct rendement (operationele kasstromen uit exploitatie) als indirect rendement (niet-gerealiseerde waardeinstijging of -daling van het Object).
- Cashrendement weerspiegelt uitsluitend de uitkeerbare kasstroom. Niet-gerealiseerde winsten zijn niet uitkeerbaar en bovendien wordt uit de operationele winst aflossing op de hypothecaire

financiering voldaan. Aflossing verlaagt de schuld en draagt bij aan het totaalrendement, maar is geen uitkeerbare cashflow, waardoor het cashrendement lager uitvalt dan de ROI.

Onder rendement wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten, waardestijging van het onroerend goed en overige baten minus de te betalen Jaarlijkse Kosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Bewaarder AIFMD, taxateur, accountant, jaarvergadering van Participanten en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening, waarbij het jaarlijkse resultaat gedeeld wordt door de inleg van de Participanten. Een eventueel indirect rendement uit verkoop, naast de geprognosticeerde jaarlijkse waardestijging, is in deze berekening niet meegenomen. Het rendement is berekend zonder rekening te houden met belastingeffecten.

De genoemde uitkeringen en rendementen zijn prognoses en dienen uitsluitend ter indicatie. Afhankelijk van onder meer rente- en financieringscondities, onderhoudsuitgaven en marktontwikkelingen kan de Beheerder – in het belang van de liquiditeitspositie en conform de fondsdocumentatie – afwijken van de prognose. Eventuele afwijkingen worden toegelicht in de periodieke rapportages. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€5.000) gedurende de looptijd van het Subfonds. De looptijd van het Subfonds is voor onbepaalde tijd.

Financiële overzichten

In verband met de recente oprichting van de Juridisch Eigenaar van het Subfonds, heeft het Subfonds haar activiteiten nog niet aangevangen en zijn er op de datum van dit Subfonds Addendum nog geen financiële overzichten opgesteld.

Uitkeringsbeleid

Per kwartaal achteraf worden voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Bewaarder AIFMD door de Beheerder, zoveel mogelijk conform de prognose in het Subfonds Addendum, uitgekeerd aan de Participanten (Winstuitkeringen). De Winstuitkering zal plaatsvinden binnen twee maanden na het betreffende kwartaal waarover de Winstuitkering uitgekeerd wordt. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste volledige kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden. Indien het werkelijke rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beheerder besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Rechtszaken en arbitrages

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

6.2 Subfondsinvesteringen

Subfondsinvesteringen zijn de bedragen die worden betaald in het kader van de verwerving van het Object (Koopsom) en de initiële en eenmalige kosten in verband met de oprichting van het Subfonds (Subfondskosten). De Subfondskosten komen ten laste van het resultaat van het Subfonds in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Het vermogen van het Subfonds wordt voor honderd procent geïnvesteerd in vastgoed (het Object), de aan deze aankoop gelieerde kosten (zoals overdrachtsbelasting, structureringskosten en notariskosten, e.e.a. voor zover van toepassing) en de Subfondskosten.

Subfondsinvesteringen Stichting ERC Subfonds I (Boreel) (in €)		
Object		
Boreelkazerne Deventer		8.872.500
Subfondskosten		
Overdrachtsbelasting	922.470	
Notariskosten	18.000	
Bemiddelings- en taxatiekosten	135.000	
Structureringsfee Initiatiefnemer	350.000	
Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies	25.000	
BTW kosten	p.m.	
Marketingkosten	36.000	
Subfondskosten totaal		1.486.740
Liquiditeitsreserve		140.760
Totale investering		10.500.000
Af: hypothecaire financiering		6.000.000
Te plaatsen bij Participanten		4.500.000
Aantal Participaties ad	5.000	900

6.2.1 Objecten

Boreelkazerne Deventer

Met verkoper CL Deventer B.V. is de Koopsom overeengekomen en vastgelegd in de koopovereenkomst en leveringsakte.

6.2.2 Subfondskosten

Notariskosten

Dit zijn de geprognosticeerde kosten in verband met het notarieel verlijden van de akten van eigendomsoverdracht en de oprichting van het Subfonds.

Bemiddelings- en taxatiekosten

Het Object is technisch beoordeeld en zijn ter onderbouwing van de marktconforme aankoopsom getaxeerd. Uit de (taxatie)rapporten blijkt onder andere de:

- Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat ten tijde van de taxatiedatum.
- Technische (bouwkundige en installatietechnische) staat van onderhoud.

Daarnaast is aan de bemiddelend makelaar een vergoeding verschuldigd voor het aandraagen van het Object, de bemiddeling tussen koper en verkoper en begeleiding van het aankooptraject.

Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariskosten, financieringskosten (zoals afsluitprovisie) en de taxatiekosten komen voor rekening van het Subfonds.

Structureringsfee Initiatiefnemer

Dit is de vergoeding aan de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van het Subfonds, het aankopen van het Object en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het voorzien in een afnameverplichting van het Object en het arrangeren van een hypothecaire financiering. Dit is een éénmalige vergoeding.

Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan het Subfonds in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de advieskosten in verband met de oprichting en structureren van het Subfonds, het fiscaal advies, juridisch advies voor het opstellen van het Subfonds Addendum en de set up fee van de Bewaarder AIFMD. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de oprichtingskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Marketingkosten

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan het Subfonds in rekening worden gebracht in verband met de marketingactiviteiten zoals de drukkosten van de vooraankondiging en het Subfonds Addendum, advertentiekosten, het verzorgen van mailings en overige verkoopkosten. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het marketingbudget komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Het Subfonds houdt een Liquiditeitsreserve aan ter dekking van onvoorziene uitgaven, waaronder afwijkende onderhoudskosten, tijdelijke leegstand of tegenvallende inkomsten. De reserve fungeert als buffer om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen en voorkomt dat bij onverwachte tegenvallers direct een aanvullende kapitaalinbreng of verkoop noodzakelijk is. Een deel van het rendement wordt vervolgens door de Beheerder toegevoegd en aangehouden als Liquiditeitsreserve, onder meer voor de onderhoudsreservering. In de rendementsprognose is uitgegaan van een vorming van Liquiditeitsreserve van €75.000 op jaarbasis. De Beheerder streeft ernaar dat te allen tijde voldoende Liquiditeitsreserve wordt aangehouden voor onvoorziene (onderhouds-)uitgaven. De jaarlijkse omvang en aanwending van de Liquiditeitsreserve worden geëvalueerd in het kader van de jaarrekening en, indien nodig, bijgesteld op basis van actuele omstandigheden.

6.2.4 Werkkapitaal

De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Subfonds voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Subfonds Addendum toereikend is om aan de huidige behoeften van het Subfonds te voldoen.

6.3 Jaarlijkse Kosten

Dit zijn de doorlopende, jaarlijks terugkerende kosten die gemaakt worden in verband met de exploitatie van het Subfonds en het Object. De Beheerder brengt de Jaarlijkse Kosten in rekening op basis van facturen dan wel op basis van onderbouwde kostencalculaties. De jaarrekening wordt opgesteld door de controller van de Initiatiefnemer en wordt voorzien van een samenstelverklaring door een externe accountant.

Overzicht geprognosticeerde Jaarlijkse Kosten

	€	% van jaarhuur
OZB	34.496	3,6
Onderhoud	136.000	14,7
Hypotheekrente	354.000	38,5
Taxateur	5.000	0,5
Accountant	15.000	1,6
Jaarvergadering Participanten	2.000	0,2
Bewaarder AIFMD	7.500	0,8
Managementvergoeding	50.200	5,7
Beheervergoeding	36.800	4,0
Jaarlijkse Kosten totaal	640.996	69,6

Toelichting Jaarlijkse Kosten

6.3.1 Onroerende Zaakbelasting ('OZB')

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een gegeven en wordt berekend over de door de gemeente Deventer te taxeren WOZ-waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen, te weten 0,3888% van €8.872.500. Zie www.deventer.nl/belastingen.

6.3.2 Onderhoud

De Beheerder heeft, op basis van de technische rapportages en meerjaren-onderhoudsbegroting een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden om het Object voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit betreft in pandige voorzieningen die ten behoeve van de huurder gerealiseerd moeten worden, zoals het schilderen, plafondafwerking, bekabeling, vloerafwerking en andere huurdersvoorzieningen die bij het opstellen van de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen.

Op korte termijn worden geen ingrijpende onderhoudskosten verwacht. In de prognose van de onderhoudskosten is rekening gehouden met de leeftijd en monumentale status van het pand. De Beheerder verwacht dat met genoemde onderhoudsvoorziening geen achterstallig onderhoud zal optreden.

6.3.3 Taxateur

Op basis van de vereisten van de Geldverstrekker alsmede voor jaarrekeningdoeleinden van het Fonds en het Subfonds dient het Object jaarlijks getaxeerd te worden.

6.3.4 Accountant

De externe en onafhankelijke accountant geeft jaarlijks een samenstelverklaring af ten aanzien van de jaarrekening van het Subfonds, nadat de controller van de Beheerder de jaarcijfers heeft aangeleverd.

6.3.5 Jaarvergadering Participanten

Elk jaar dient de jaarrekening van het Subfonds goedgekeurd te worden door de vergadering van Participanten. Tevens zal de Beheerder zich verantwoorden voor het gevoerde beleid. Hiervoor zal een vergadering van Participanten uitgeschreven worden. De kosten die hiermee zijn gemoeid bestaan uit het versturen van de uitnodigingen, de zaalhuur, het opstellen van de notulen en bijkomende kosten.

6.3.6 Bewaarder AIFMD

Met de Bewaarder AIFMD zijn de volgende vergoedingen overeengekomen en vastgelegd in de Overeenkomst van Bewaarneming. Bij aanvang van de Stichting is een set up fee verschuldigd van €5.000 (exclusief BTW). De jaarlijkse bewaarkosten bedragen €7.500 (exclusief BTW).

6.3.7 Managementvergoeding

De Beheerder heeft, conform de Beheerovereenkomst, recht op een jaarlijkse managementvergoeding ter hoogte van 0,50% over de waarde van het Object, zoals verantwoord in de jaarrekening van het Subfonds. Deze vergoeding dekt onder meer de werkzaamheden van de Beheerder op het gebied van strategische aansturing, fondsadministratie, informatieverstrekking aan Participanten en het algemene toezicht op het functioneren van het Subfonds. De vergoeding wordt op kwartaalbasis aan de Beheerder betaald.

6.3.8 Beheervergoeding

Naast de managementvergoeding heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheervergoeding van 4% over de door het Subfonds gerealiseerde bruto huurinkomsten. Deze vergoeding staat los van de kosten voor technisch of commercieel beheer door externe partijen, maar in het onderhavige geval worden alle vastgoed managementtaken uitgevoerd door de Beheerder zelf. De beheervergoeding vergoedt de operationele inzet van de Beheerder voor het dagelijks beheer van het Object, waaronder het huurderscontact, onderhoudscoördinatie, debiteurenbewaking en rapportages over de exploitatie. De hoogte van de beheervergoeding wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de gerealiseerde huuropbrengsten zoals verantwoord in de jaarrekening en op kwartaalbasis in rekening gebracht.

6.3.9 Hypotheek en hypotheekrente

De Stichting gaat bij aankoop van het Object een hypothecaire financiering aan bij de Geldverstrekker voor een hoofdsom van €6.000.000 met een looptijd van drie jaar. De jaarlijkse rente bedraagt naar verwachting circa 5,9% over de uitstaande hoofdsom. Op de hoofdsom wordt 1,5% per jaar afgelost.

6.3.10 Winstrecht

De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse prestatievergoeding (Winstrecht), zijnde een winstdeling van 20% over het deel van de totale jaarwinst van het Subfonds dat uitkomt boven een drempel van

€500.000 vóór belastingen. Onder jaarwinst wordt verstaan het gezamenlijke directe en indirecte resultaat van het Subfonds in enig boekjaar, zoals opgenomen in de jaarrekening van het Subfonds.

De drempel van €500.000 komt overeen met een rendement van meer dan 11% op het door de Participanten ingelegde eigen vermogen van €4.500.000. De prestatievergoeding is bedoeld als een vergoeding aan de Beheerder voor het realiseren van een bovengemiddeld rendement voor de Participanten, waarbij pas nadat deze drempel is bereikt, een deel van het meerdere aan de Beheerder toekomt.

Het Winstrecht wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de vastgestelde jaarrekening van het Subfonds en wordt vervolgens uitgekeerd aan de Beheerder. Het maakt daarbij geen verschil of de winst voortkomt uit huuropbrengsten, waardestijging bij verkoop van het Object, of een combinatie van beide.

De Beheerder heeft geen aanspraak op enige andere vorm van winstdeling of vergoeding ten laste van de liquiditeitsreserve van het Subfonds, noch op gerealiseerde of ongerealiseerde herwaarderingen die niet als winst zijn verantwoord in de jaarrekening.



6.4 Rendement

6.4.1 Rendement en investeringsratio's

Het rendement op vastgoed kan opgesplitst worden in twee componenten:

- direct rendement (exploitatie-rendement)
- indirect rendement (verkoopresultaat)

Het direct rendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten minus de Jaarlijkse Kosten (inclusief de interestlasten en exclusief afschrijvingen), die verband houden met het beheer en de instandhouding van het Object. Aangezien de huur bekend is (en wordt geïndexeerd) en de kosten vaak redelijk goed kunnen worden ingeschat, laat het direct rendement zich normaliter redelijk prognosticeren.

Het indirect rendement wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. Indien het Object verkocht wordt voor een hoger bedrag dan de som van de verwervingskosten, de Subfondskosten en de eventuele renovatie-investeringen, wordt een positief indirect rendement geboekt. Het is moeilijk een betrouwbare schatting te geven van een redelijke verkoopwaarde na een termijn van vijf tot tien jaar. Dit komt doordat de waarde van het Object afhangt van tal van zaken die zich lastig vooraf laten prognosticeren, zoals de toekomstige huurwaarde, de toekomstige kwaliteit van de huurder, de concurrentie, de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn, toekomstige renovatie of de herontwikkelingskosten, de economische conjunctuur, de rente en het daarmee samenhangende beleggingsklimaat.

Bij de rendementsberekening prognosticeert de Beheerder een jaarlijkse waardestijging van het Object van 1,25%.

6.4.2 Prognose direct rendement

Het direct rendement (voor belastingen) komt tot stand door saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van het Object met de Jaarlijkse Kosten. Het geprognosticeerde direct rendement is opgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in paragraaf 6.1. Bij de berekening van het rendement is de Koopsom gehanteerd van €8.872.500.

Huurinkomsten en inflatie index

De huurinkomsten van het Object worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze indexering is contractueel vastgelegd in de huurovereenkomsten en volgt het gebruikelijke stelsel binnen de Nederlandse vastgoedmarkt.

Hoewel de toekomstige inflatieontwikkeling onzeker blijft, is in de rendementsprognoses van het Subfonds gerekend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,5% over een periode van vijf jaar. Dit percentage wordt consistent toegepast op zowel de huurinkomsten als de exploitatiekosten.

De gehanteerde inflatieaanname is gebaseerd op een realistische verwachting van het langjarig gemiddelde in combinatie met recente marktontwikkelingen. Deze uitgangspunten vormen een evenwichtige basis voor de financiële prognoses en waarderungen binnen het Subfonds.

Exploitatieprognose (in €)	2026	2027	2028	2029	2030
Bruto huurinkomsten	920.001	1.057.009	1.029.693	1.063.887	1.085.165
Exploitatiekosten	-138.000	-158.551	-154.454	-159.583	-162.775
Beheerkosten	-36.800	-42.280	-41.188	-42.555	-43.407
Operationeel resultaat	745.201	856.177	834.051	861.748	878.984
Algemene kosten	-29.500	-30.238	-30.993	-31.768	-32.562
Managementkosten	-50.200	-50.900	-51.610	-52.328	-53.055
Hypotheekrente	-354.000	-348.690	-343.380	-338.070	-332.760
Resultaat	311.501	426.349	408.068	439.582	460.606
Indirect resultaat	140.094	141.845	143.618	145.413	147.231
Totaalresultaat	451.595	568.194	551.686	584.996	607.837
Winstdeling Beheerder	-	13.639	10.337	16.999	21.567
Winst Participanten	451.595	554.555	541.349	567.996	586.270
ROI Participanten	10,04%	12,32%	12,03%	12,62%	13,03%
Cashflow prognose					
Winst Participanten	451.595	554.555	541.349	567.996	586.270
-/- indirect resultaat	140.094	141.845	143.618	145.413	147.231
-/- aflossing hypotheek	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
-/- opbouw cashreserve	75.000	75.000	75.000	-	-
Cashflow	146.501	247.710	232.731	332.583	349.039
Cashrendement	3,26%	5,50%	5,17%	7,39%	7,76%

Veronderstellingen

Aan de prognose van het direct rendement liggen verschillende veronderstellingen ten grondslag. Hierna zijn deze veronderstellingen weergegeven.

Interne factoren

Onder interne factoren worden factoren verstaan die mogelijk te beïnvloeden zijn door de Beheerder.

- De Jaarlijkse Kosten kunnen beperkt blijven tot 15% van de huursom en blijven gelijk zonder dat daarbij achterstallig onderhoud optreedt.
- De huurders van het Object maken geen gebruik van de optie de huurovereenkomst na afloop van de huurtermijn te verlengen, en het Subfonds kan met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten sluiten zonder dat leegstand ontstaat.
- De werkelijke Jaarlijkse Kosten niet hoger zijn dan de geprognosticeerde Jaarlijkse Kosten.

Externe factoren

Onder externe factoren worden factoren verstaan die niet te beïnvloeden zijn door de Beheerder.

- De jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de Jaarlijkse Kosten.
- De huurindexatie zal vanaf 2025 2,5% per jaar bedragen.
- De te betalen rente op de (huidige) hypothecaire financiering zal 5,8% bedragen.

Prognoses versus werkelijkheid

In de rendementsprognoses is ervan uitgegaan dat alle geprognosticeerde kosten, zoals opgenomen in de prognose van het indirect rendement ook daadwerkelijk gemaakt worden. In de praktijk zal het feitelijke beeld afwijken van de prognose. Jaarlijks worden vier Winstuitkeringen gedaan (per kwartaal achteraf). Indien het werkelijke direct rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beheerder besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het werkelijke direct rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Winstuitkering

Per kwartaal achteraf worden de voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Bewaarder AIFMD door de Beheerder uitgekeerd aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden.

Alternatieve scenario's

Ten behoeve van de beoordeling van het risico- en rendementsprofiel van het Subfonds zijn door de Initiatiefnemer meerdere scenarioanalyses opgesteld. Bij het opstellen van dit Subfonds Addendum is uitgegaan van het meest realistische 'gemiddelde' scenario ten opzichte van een conservatief en een optimistisch scenario. In deze analyses wordt gevarieerd met de belangrijkste onderliggende uitgangspunten, waaronder de hoogte van de inflatie, de mate van verhuur, de indexering van huurprijzen en de hoogte van exploitatiekosten. De scenario's zijn bedoeld om de mogelijke bandbreedte van het nettorendement voor Participanten in kaart te brengen. Geen rekening is gehouden met de verkoopopbrengst van het Object op een bepaald moment, omdat de strategie van het Subfonds erop gericht is het Object langjarig te exploiteren.

Een substantieel deel van het totale rendement voor de Participanten is afkomstig uit de jaarlijkse huuropbrengsten van het Object (het directe rendement), alsmede uit de eventuele waardestijging bij verkoop (het indirecte rendement). De huuropbrengsten vormen niet alleen gedurende de looptijd een bron van uitkering, maar hebben tevens invloed op de waardering van het Object bij verkoop.

In geval van huuruitval, aflopende huurcontracten zonder herverhuur, of een daling van de markthuurwaarde, kan de verkoopopbrengst aanzienlijk lager uitvallen dan in de prognoses is aangenomen. Dergelijke omstandigheden hebben direct invloed op de kapitalisatiefactor (yield) die wordt gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde van het Object. Een hogere kapitalisatiefactor als gevolg van negatieve marktomstandigheden leidt tot een lagere waardering en daarmee mogelijk tot een lager indirect rendement of een (gedeeltelijk) verlies van het ingelegde kapitaal.

De uiteindelijke verkoopprijs van het Object is afhankelijk van meerdere externe economische factoren, waaronder:

- het algemene renteniveau en financieringsklimaat;
- het actuele aanbod van vergelijkbare beleggingsobjecten;
- de conjuncturele stand van de vastgoedmarkt;
- het vertrouwen van beleggers in het segment kantoren/retail/horeca;
- de looptijd en kwaliteit van de huurovereenkomsten ten tijde van verkoop;
- de feitelijke bezettingsgraad van het Object.

Daarnaast kan het gerealiseerde rendement negatief beïnvloed worden indien de daadwerkelijke inflatie en indexatie van de huurprijzen achterblijven bij de aannames in de financiële projecties.

Het risico op structurele leegstand of teruglopende huuropbrengsten is reëel, doch moeilijk exact te kwantificeren. Indien zich een situatie voordoet waarin het Object met (gedeeltelijke) leegstand verkocht moet worden, is het mogelijk dat de Participanten hun volledige inleg niet terugontvangen en/of dat de Winstuitkeringen lager uitvallen dan verwacht.

Aangezien vastgoedbeleggingen bij uitstek een lange termijnkarakter hebben en onderhevig zijn aan macro-economische onzekerheden, is het niet mogelijk een gegarandeerde verkoopopbrengst of rendement te voorspellen. De beslissing om te participeren in het Subfonds dient daarom te worden genomen op basis van een realistische beoordeling van de bijbehorende risico's en de verwachting van een stabiele exploitatie gedurende de looptijd.



7. Structuur van het Subfonds

7.1 Subfonds

Het Subfonds draagt de naam ERC Subfonds 1 (Boreel) en is onderdeel van het Fonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) naar Nederlands recht. Het Fonds heeft een paraplustructuur en is statutair gevestigd te Rotterdam. Het Juridisch Eigenaar van het Subfonds is opgericht op 5 september 2025 en staat ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder 98226142.

Het Subfonds is een alternatieve beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft, verleend door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 15000935. De Beheerder staat onder doorlopend toezicht van de AFM. De vergunning is openbaar in te zien op www.afm.nl.

Eigendom en zeggenschap

Aan de Participaties in het Subfonds zijn gelijke stemrechten verbonden. De Participaties geven recht op een evenredig aandeel in het vermogen en resultaat van het Subfonds. Voor zover de Beheerder bekend, zijn er geen personen die direct of indirect een belang houden in het Subfonds dat meldingsplichtig is onder Nederlands recht.

Het Subfonds heeft geen dochterondernemingen en zal enkel beleggen in het betreffende Object. De Stichting treedt op als juridisch eigenaar van het vastgoed. De economische eigendom berust bij het Subfonds ten behoeve van de Participanten.

Financiële verslaglegging en uitkeringen

Het boekjaar van het Subfonds is gelijk aan het kalenderjaar. Na afloop van elk boekjaar stelt de Beheerder de jaarrekening op, inclusief de bepaling van de Intrinsieke Waarde. De jaarrekening wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar digitaal beschikbaar gesteld aan alle Participanten. Daarnaast worden kwartaalrapportages en halfjaarcijfers digitaal beschikbaar gesteld door de Beheerder.

Winstuitkeringen aan Participanten vinden per kwartaal achteraf plaats en worden uitgevoerd onder toezicht van de Juridisch Eigenaar en de Bewaarder AIFMD. De eerste uitkering geschiedt aan het einde van het eerste kalenderkwartaal na toetreding van de betreffende Participant. Bij de berekening van de Winstuitkering wordt geen rekening gehouden met individuele fiscale gevolgen voor de Participanten.

Structuur en toezicht

De Beheerder, Juridisch Eigenaar, en de onafhankelijke Bewaarder AIFMD vervullen ieder een eigen rol binnen het governancekader van het Subfonds. De structuur is opgezet om transparantie, risicobeheersing en bescherming van de belangen van Participanten te waarborgen. De Beheerder beschikt over het vereiste minimum eigen vermogen conform de Wft en de relevante regelgeving.

De Participaties in het Subfonds zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt en zullen ook niet worden aangeboden voor notering. Alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Participaties worden beheerst door Nederlands recht.

7.2 Participanten

De Participanten in ERC Subfonds 1 (Boreel) zijn investeerders die Participaties verwerven in het Subfonds. Zij zijn economisch gerechtigd tot het vermogen en resultaat van het Subfonds, en participeren via het Fonds.

De Participaties worden op naam uitgegeven en luiden in euro's. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen Participant worden. De Participaties geven recht op evenredige Winstuitkeringen, stemrecht binnen de grenzen van de Fondsdocumentatie, en een pro rata recht op het liquidatiesaldo bij ontbinding van het Subfonds.

De Beheerder behandelt Participanten in het Subfonds gelijk en billijk bij de uitoefening van al zijn taken. De Beheerder maakt geen onderscheid tussen en geeft geen voorkeursbehandeling aan individuele Participanten. De Beheerder zal in het kader van besluiten waarbij billijke behandeling en gelijke behandeling kunnen spelen, steeds afwegen of de Participanten gelijk en billijk worden behandeld, gegeven de Fondsdocumentatie en de toepasselijke regelgeving.

De Participaties kunnen ter inkoop aan het Subfonds worden aangeboden volgens het beleid zoals vastgelegd in de Subfonds Specificaties. Het Subfonds is niet verplicht de aangeboden Participaties terug te kopen. Indien het Subfonds instemt met een inkoop, zal dit gebeuren tegen de condities zoals vastgelegd in artikelen 4 en 5 van de Subfonds Specificaties. Indien het Subfonds op enig moment meer dan 33% van de totale Participaties ter inkoop wordt aangeboden, zal er een vergadering van alle Participanten worden gehouden waarin kan worden gestemd over de verkoop van het Object. Het Object zal worden verkocht indien meer dan 50% instemt met de verkoop van het Object overeenkomstig artikel 5 van de Subfonds Specificaties.

7.3 Participaties

De participaties in het Subfonds kwalificeren als effecten in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Participaties zijn niet-verhandelbare rechten die op naam luiden en worden uitgegeven in euro's met een nominale waarde van €5.000 per stuk bij uitgifte. In totaal worden er 900 Participaties uitgegeven. Participaties uitgegeven op latere momenten worden uitgegeven tegen de dan laatst vastgestelde Intrinsieke Waarde per Participatie.

Aan de Participaties zijn zowel vermogensrechten als zeggenschapsrechten verbonden. Participanten delen pro rata in het resultaat van het Subfonds, na aftrek van de kosten en vergoedingen die samenhangen met de exploitatie van het Object en het Fonds. Participanten zijn uitsluitend aansprakelijk tot het bedrag van hun inleg. Een Participant kan niet worden verplicht bij te dragen aan verliezen of kosten van het Subfonds boven het bedrag dat hij heeft ingelegd.

Stemrechten en Vergadering van Participanten

De Beheerder organiseert ten minste één keer per jaar een vergadering van Participanten binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. Deze vergadering heeft onder meer tot doel goedkeuring te

verlenen aan de jaarrekening en begroting en verslag uit te brengen over het gevoerde beleid. Daarnaast kunnen tussentijdse vergaderingen worden gehouden op verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van de uitstaande Participaties vertegenwoordigen.

Iedere Participant heeft stemrecht naar rato van het aantal Participaties, waarbij geldt dat elke Participant ten minste één stem heeft.

Besluitvorming Participanten

De vergadering van Participanten beslist over onder meer de volgende onderwerpen:

- (Voorstel tot) verkoop van het Object.
- Wijziging van de Beheerovereenkomst of andere beleidsdocumenten waardoor rechten van Participanten worden beperkt of lasten worden opgelegd.
- Jaarlijkse begroting en investeringsvoorstellen.
- De uitgifte, inkoop of terugbetaling van Participaties.
- Het aangaan van borgstellingen of zekerheden door het Subfonds.
- Benoeming of vervanging van de Beheerder en/of Juridisch Eigenaar.
- Ontbinding en vereffening van het Subfonds zolang het vastgoed bezit.

Voor deze besluiten is, tenzij anders bepaald, goedkeuring vereist van de vergadering van Participanten. Voor een aantal fundamentele besluiten, zoals wijziging van de structuur, toetreding van nieuwe Participanten, en vervanging van de Beheerder of Juridisch Eigenaar, is unanimiteit vereist van alle Participanten.

Participaties kunnen – anders dan bij uitgifte – slechts worden overgedragen aan het Subfonds, dat wil zeggen aan de Juridisch eigenaar van het Subfonds. Er is echter geen verplichting om Participaties op verzoek van Participanten in te kopen. De Beheerder kan onverplicht besluiten tot inkoop van Participaties op verzoek van Participanten. De inkoopprijs per Participatie is gelijk aan de waarde van de Participatie, verminderd met een in de desbetreffende Subfonds-Specificaties genoemde afslag ter dekking van kosten, een en ander conform de Fondsvoorwaarden.

Iedere Participant beschikt over stemrecht in verhouding tot zijn of haar ingebrachte kapitaal.

Uitgifte en Winstuitkering

De Participaties worden aangeboden door de Beheerder zonder beursnotering of lock-upverplichtingen. De eerste Winstuitkering vindt plaats aan het einde van het eerste kalenderkwartaal na toetreding van een Participant. De Participaties geven recht op een evenredig deel van de Winstuitkering, bestaande uit het rendement minus eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Winstuitkeringen worden per kwartaal (achteraf) uitgekeerd. De Beheerder kan besluiten tot een hogere of lagere uitkering in het belang van de liquiditeitspositie van het Subfonds.

Eventuele belastingen over het rendement komen voor rekening van de Participant zelf. Zodoende worden belastingen die op het niveau van de Participant van toepassing zijn, bij de berekening van de uitkering niet in aanmerking genomen.

Niet-opgevraagde uitkeringen verjaren na vijf jaar. Niet-opgevraagde of verjaarde winstuitkeringen vervallen aan het Subfondsvermogen. Bij ontbinding van het Subfonds delen Participanten naar rato van hun inbreng in het eventueel resterende liquidatiesaldo.

7.4 Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar treedt op als juridisch eigenaar van Object binnen het Subfonds. Het economisch eigendom komt volledig toe aan het Subfonds.

De Juridisch Eigenaar is verantwoordelijk voor het juridisch houden van de activa en mag alleen meewerken aan verkooptransacties indien daarvoor een rechtsgeldig besluit is genomen door de vergadering van Participanten, overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties. De Beheerder voert, onder toezicht van de Juridisch Eigenaar, alle handelingen uit met betrekking tot de aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten.

In dit geval treedt Stichting ERC Subfonds I (Boreel) op als Juridisch Eigenaar van de activa van het Subfonds. Stichting ERC Subfonds I (Boreel) is opgericht bij notariële akte naar Nederlands recht op 05 september 2025 en heeft als statutair doel onder meer het houden van juridisch eigendom van het vermogen van het Subfonds ten behoeve van de Participanten. Dit is vastgelegd in de Stichting Statuten. De Juridisch Eigenaar is statutair gevestigd te Rotterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98226142. De Juridisch Eigenaar is onafhankelijk van de Beheerder en de Participanten en heeft geen winstoogmerk.

Contactgegevens Juridisch Eigenaar:

Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
Adres: Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam
Tel: 010 288 1446
E-mail: info@ercapital.nl
Website: www.ercapital.nl

8. Participeren

8.1 Inschrijving en toelating

Deelname in het Subfonds geschiedt door ondertekening van het inschrijfformulier en de bijbehorende Participatieovereenkomst. Hiermee bevestigt de Participant onherroepelijk te willen participeren in het Subfonds voor een minimumbedrag van €100.000. Toetreding vindt plaats nadat het participatiebedrag volledig is voldaan op de daartoe aangewezen rekening van de Juridisch Eigenaar.

Toewijzing van Participaties geschiedt op volgorde van binnenkomst van volledige inschrijvingen. De Beheerder is gerechtigd een inschrijving geheel of gedeeltelijk te weigeren zonder opgaaf van redenen.

De inschrijvingsperiode loopt vanaf de publicatie van dit Subfonds Addendum tot en met 28 februari 2026, of zoveel eerder als alle Participaties zijn geplaatst. Bij volledige plaatsing van de Participaties zal de opbrengst van de uitgifte €4.500.000 bedragen.

Toewijzing geschiedt op volgorde van ontvangst door de Beheerder (via post of email). De Beheerder behoudt zich het recht voor een inschrijving geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

8.2 Deelnamevereisten

Participaties in het Subfonds worden aangeboden door de Beheerder/Initiatiefnemer. Het Subfonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen met een langetermijn investeringshorizon en het vermogen om risico's te dragen, waaronder (gedeeltelijk) verlies van inleg.

De minimale initiële inleg bij inschrijving in het Subfonds bedraagt €100.000 per Participant om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van artikel 2:66a van de Wft. Deelname is pas effectief na storting van het investeringsbedrag en ontvangst door de Beheerder. Verdere (aanvullende) deelnames zijn toegestaan mits de initiële grens van €100.000 per Participant behouden blijft. Betaling dient ineens en zonder uitgestelde verplichting plaats te vinden. Vervolgstortingen dienen, tenzij anders aangegeven in de Subfonds Specificaties, minimaal €50.000 te bedragen. Om de stabiliteit van het Subfonds te waarborgen geldt voor de uitgifte van de Participaties dat een Participant een maximaal belang van 33% van het Subfondsvermogen in een Subfonds aanhouden.

Natuurlijke personen dienen bij hun inschrijving onder meer aan te leveren:

- kopie van een geldig legitimatiebewijs (inclusief BSN);
- identificatieformulier;
- kopie van een bankafschrift van de tegenrekening (bedragen mogen worden afgeschermd).

Rechtspersonen dienen onder meer aan te leveren:

- gewaarmerkt uittreksel KvK (max. 3 maanden oud);
- kopie van statuten;
- kopie legitimatie van vertegenwoordiger(s);
- ingevuld identificatieformulier rechtspersoon;
- kopie UBO-verklaring of uitsluiting uit UBO-register;

- kopie bankafschrift van de tegenrekening.

8.3 Participatieovereenkomst en vertegenwoordiging

Na ontvangst van de ondertekende inschrijving en bijlagen, ontvangt de Participant schriftelijke bevestiging van de Beheerder. De deelneming komt pas tot stand na ondertekening van de Participatieovereenkomst door alle Partijen: de Participant, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. De Participant verleent daarin volmacht aan de Beheerder en de Juridisch Eigenaar voor het sluiten van alle noodzakelijke overeenkomsten die verband houden met de verwerving, financiering en exploitatie van het Object.

De Participatie wordt op naam geregistreerd; er worden geen fysieke participatiebewijzen uitgegeven. De inschrijving wordt opgenomen in het register van Participanten dat wordt bijgehouden door de Beheerder.

8.4 Sluiting en restitutie

De Beheerder bepaalt het moment van sluiting van de Emissie, uiterlijk bij volledige plaatsing van de Participaties. De Beheerder behoudt zich het recht voor de Emissie vervroegd te sluiten of geheel in te trekken, bijvoorbeeld bij juridische belemmeringen of onvoldoende belangstelling.

Bij intrekking of gedeeltelijke toewijzing worden de (restant)bedragen zonder rente teruggestort op de tegenrekening van de betreffende Participant. De Beheerder geeft geen plaatsingsgarantie af.

De status van de Emissie en het aantal geplaatste Participaties worden gepubliceerd op de website van het Subfonds.

8.5 Kosten en belangen

De Participant betaalt geen emissiekosten bij uitgifte, zoals gespecificeerd in de Subfonds Specificaties. De Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders hebben een belang bij succesvolle plaatsing van de Participaties. Bij een mislukte Emissie bestaat het risico dat gemaakte opstartkosten niet kunnen worden terugverdiend. Het Subfonds heeft bovendien een afnameverplichting ten aanzien van het vastgoedobject, waarvoor reeds garanties zijn verstrekt. De Initiatiefnemer brengt om bovenstaande redenen en risico's een structureringsvergoeding in rekening zoals opgenomen in de Subfondskosten.

8.6 Informatievoorziening

De Beheerder informeert de Participant schriftelijk over het moment van storting en andere praktische zaken. Na toetreding ontvangt de Participant een informatiepakket, bestaande uit:

- Participatieovereenkomst;
- Eventuele aanvullende documentatie.

9. Definities

Aanvangsdatum

De datum waarop de Juridisch Eigenaar het Object verwerft.

Accountant

De accountant is de natuurlijke persoon of rechtspersoon, al dan niet verbonden aan een accountantsorganisatie, die door de Beheerder wordt aangesteld om de jaarrekening van het Subfonds te controleren of samen te stellen en daarvan verslag uit te brengen. De naam van de accountant zal worden vermeld in het definitieve jaarverslag en is ten tijde van het opstellen van dit Subfonds Addendum nog niet vastgesteld.

AFM

Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder andere toezichthouder ingevolge de Wft.

AIFMD-richtlijn

De Richtlijn 2011/61/EU betreffende beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (AIFMD), die eisen stelt aan onder andere transparantie, beheer en risicobeheersing van beleggingsinstellingen zoals het Fonds. De Beheerder beschikt over een vergunning conform de AIFMD.

Beheerder

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en met adres Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327 AA Almere, ingeschreven in het handelsregister onder 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 010-2881446. ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV treedt op als 'beheerder van een beleggingsinstelling' in de zin van de Wft. De aandelen in deze vennootschap worden gehouden door twee van haar bestuurders, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar (tezamen 51%) en ER Capital CDC & Fondsmanagement B.V. (49%). De AFM heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

Beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen de Beheerder en de Stichting betreffende het management en beheer over het Fonds en ieder subfonds (zie bijlage 1).

Bewaarder AIFMD

CSC Depositary B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, 3953 ME, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bewaarder AIFMD is de externe organisatie die ten behoeve van het Fonds de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Hiervoor is een zogenoemde depositary services agreement opgesteld. Bewaarder AIFMD staat als trustkantoor onder toezicht van DNB ingevolge de Wet toezicht trustkantoren.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

De emissie van 900 Participaties tegen een inleg van € 4.500.000 waarmee het Object zal worden aangekocht, aangevuld met een hypothecaire financiering.

Fonds

Het ER Capital Paraplufonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de Wft, waarin door de Beheerder namens de Participanten collectief wordt belegd. Het Fonds heeft een paraplustructuur, wat betekent dat het is onderverdeeld in meerdere subfondsen die afzonderlijk van elkaar worden beheerd, waaronder het 'ERC Subfonds 1 (Boreel)'. Alle subfondsen hebben een closed-end karakter en geven eigen participaties uit. Waar de term 'Fonds' wordt gebruikt behelst dit tevens alle subfondsen.

Fondsdocumentatie

Het geheel aan documenten behorende bij het Fonds en de uitgifte, inschrijving en participatie van dit Subfonds, waaronder inbegrepen maar niet beperkt tot het Informatiememorandum, dit Subfonds Addendum, de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, de Participatieovereenkomst, het Inschrijfformulier, de Overeenkomst van Bewaring en de Beheerovereenkomst.

Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden zijn de voorwaarden van beheer en bewaring van het ER Capital Paraplufonds zoals vastgesteld op 29 december 2025, opgesteld door de Beheerder en van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten in het Fonds. De Fondsvoorwaarden regelen onder meer de structuur, het beleggingsbeleid, het beheer, de aansprakelijkheid, kosten, verslaglegging en beëindiging van het Fonds.

Geldverstrekker

De verstrekker van het vreemd vermogen van het Subfonds met hypothecaire zekerheid over het Object. De Geldverstrekker kan van tijd tot tijd veranderen bij afloop van de looptijd van de lening. Bij aanschaf van het Object door de Stichting is de Geldverstrekker RNBH.

ICR

De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen het exploitatieresultaat vóór rente en afschrijvingen (EBITDA) van het Subfonds en de verschuldigde rentelasten. De ICR wordt gebruikt als maatstaf voor de financiële draagkracht van het Subfonds met betrekking tot de rentelasten en kan onderdeel uitmaken van de financieringsconvenanten.

Informatiememorandum

Het informatiememorandum inclusief alle bijlagen en verwijzingen, waarin informatie is opgenomen over het Fonds.



Initiatiefnemer

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en met adres Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327AA Almere, ingeschreven in het handelsregister onder 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010 tel. 010-2881446.

Inschrijfformulier

Het Inschrijfformulier is het document waarmee een belegger zich aanmeldt voor deelname in een Subfonds van het ER Capital Paraplufonds. Door ondertekening verklaart de inschrijver zich akkoord met de Fondsvoorwaarden, Subfonds Specificaties en overige documentatie, en machtigt hij de Beheerder en Juridisch Eigenaar tot uitvoering van de noodzakelijke juridische handelingen in het kader van de participatie.

Internal Rate of Return (IRR)

De interne rentevoet is het rendement waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cashflow gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen. Met hantering van deze rendements- maatstaf wordt rekening gehouden met het tijdstip waarop de cashflow beschikbaar komt, met dien verstande dat naarmate cashflow eerder vrijkomt er een hogere waarde aan wordt toegekend. De factor tijd speelt in de berekeningsmethode dus een grote rol.

Intrinsieke Waarde

De waarde van een Participatie in het Subfonds, uitgedrukt per Participatie, zoals vastgesteld door de Beheerder op basis van de vermogenspositie van het Subfonds. De Intrinsieke Waarde wordt in beginsel jaarlijks vastgesteld aan de hand van de door de Beheerder opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening van het Subfonds.

Bij de bepaling van de Intrinsieke Waarde wordt uitgegaan van de actuele waarde van de activa en passiva van het Subfonds, waaronder met name begrepen de marktwaarde van het onroerend goed, zoals periodiek vastgesteld door een externe taxateur, de aanwezige liquide middelen, de openstaande verplichtingen, en de financieringsstructuur.

De Intrinsieke Waarde vormt voor particuliere Participanten het uitgangspunt voor de fiscale waardering.

Jaarlijkse Kosten

De jaarlijks terugkerende kosten in verband met de exploitatie van de Stichting, zoals (indien van toepassing) onderhoud, verzekeringen, vergoedingen aan Bewaarder AIFMD, Beheerder, OZB, taxatie, opstellen van de jaarrekening, drukwerk, organiseren van de vergadering van Participanten en eventuele andere kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de exploitatie van de Stichting zoals in voorkomend geval hypotheekrente.

Juridisch Eigenaar (de ‘Stichting’)

De Juridisch Eigenaar is de rechtspersoon die juridisch rechthebbende van de activa van het Subfonds, zonder economische rechten. In dit Subfonds Addendum betreft het de Stichting ERC Subfonds 1

(Boreel), die juridisch eigenaar is van het vastgoedobject de Boreelkazerne, ten behoeve van de Participanten in het Subfonds.

De Stichting is gevestigd en houdt kantoor te Rotterdam, Westplein 9a, 3016 BM. De Stichting is opgericht in Nederland bij notariële akte d.d. 5 september 2025 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 98226142. De Stichting is opgericht naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. De Stichting is de uitgevende instelling van de Participaties. De Stichting kwalificeert als 'beleggingsinstelling', meer specifiek als 'beleggingsfonds' onder de Wft. De Stichting wordt bestuurd door de Beheerder en is telefonisch te bereiken op tel 010-2881446.

Kapitalisatiefactor

Gebruikelijke wijze om de waarde van de Objecten bij aan- of verkoop uit te drukken. De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de Koopsom (exclusief bijkomende kosten) te delen door de huurinkomsten.

Koopsom

Het bedrag dat wordt betaald voor de verwerving van het Object.

Liquiditeitsreserve

Dit is de reserve die door het Subfonds wordt aangehouden en waaruit eventuele onvoorziene kosten en de aflossingen op de hypothecaire lening(en) (indien van toepassing) worden gefinancierd. De Beheerder is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

LTV

De Loan-to-Value ratio (LTV) is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen de totale uitstaande schuld (leningen) van het Subfonds en de marktwaarde van de onderliggende activa (zoals het Object). De LTV wordt berekend als: uitstaande lening gedeeld door de getaxeerde marktwaarde van het vastgoed, uitgedrukt als percentage. De LTV is van belang bij de beoordeling van het risicoprofiel.

Object

Het beleggingsobject van de Stichting, te weten een multi-tenant kantoorgebouw gelegen aan het Boreelplein 39-71 te Deventer.

Overeenkomst van Bewaarneming

De Overeenkomst van Bewaarneming is de overeenkomst gesloten tussen de Bewaarder AIFMD, de Beheerder en ieder subfonds waarin de voorwaarden zijn vastgelegd waaronder de Juridisch Eigenaar het juridisch eigendom van de activa van het Subfonds houdt ten behoeve van de Participanten, conform de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Overeenkomst van Bewaarneming waarborgt onder meer de scheiding van juridische eigendom en economisch belang van het Subfondsvermogen.

Participant

Een natuurlijke of rechtspersoon die één of meer Participaties houdt in het Subfonds. Participanten delen naar rato van hun Participaties in de opbrengsten en risico's van het Subfonds.

Participantenadministratie

Het proces van het bijhouden en beheren van gegevens van deelnemers in een beleggingsfonds, waaronder registratie, transacties en rapportages etc.

Participantenregister

De participanten in het Fonds die worden onderhouden in een administratie door de Beheerder, de administrateur van het Fonds.

Participatie(s)

Verhandelbare rechten van deelneming in een Subfonds van het Fonds. De Participaties kwalificeren als effecten in de zin van de Wft.

Participaties geven recht op een evenredig deel van het economisch resultaat van het betreffende Subfonds, maar verlenen geen zeggenschap over het juridisch eigendom of het Fonds als zodanig.

Participatieovereenkomst

De schriftelijke overeenkomst tussen de Participant, de Juridisch Eigenaar en de Beheerder waarin de toetreding tot het betreffende Subfonds wordt vastgelegd. De overeenkomst bevat onder meer het aantal Participaties, de betalingsverplichting, de aanvaarding van de Fondsvoorwaarden en Subfonds Specificaties, en een volmacht aan de Beheerder en Juridisch Eigenaar om namens de Participant op te treden.

Stichting Statuten

De Stichting Statuten zijn de statuten van de Juridisch Eigenaar, in dit geval Stichting ERC Subfonds I (Boreel), zoals vastgelegd in de notariële oprichtingsakte en zoals van tijd tot tijd gewijzigd. In de statuten zijn onder meer opgenomen: het doel van de stichting, de bevoegdheden van het bestuur, de wijze van vertegenwoordiging en de voorwaarden waaronder de stichting haar functie als Juridisch Eigenaar uitvoert binnen het ER Capital Paraplufonds.

Subfonds

“ERC Subfonds I (Boreel)”, zijnde een afzonderlijk deel (subfonds) binnen het Fonds met een specifieke beleggingsstrategie, portefeuille, kostenstructuur en risicoprofiel, zoals vastgelegd in de Subfonds-Specificaties. Elk subfonds functioneert als een individueel fonds binnen de juridische structuur van het overkoepelende Fonds. Participaties in een subfonds geven uitsluitend recht op het vermogen en resultaat van dat specifieke subfonds.

Subfonds Addendum

Dit document, inclusief alle bijlagen en verwijzingen, waarin informatie is opgenomen over het Subfonds, de structuur, het beleggingsbeleid, de risico's, de rechten en verplichtingen van Participanten en overige relevante partijen.

Subfondsinvesteringen

De Koopsom en de Subfondskosten.

Subfondskosten

De kosten in verband met de oprichting en structurering van het Subfonds en de koop van het Object.

Subfonds Specificaties

De Subfonds Specificaties vormen een integraal onderdeel van het Subfonds Addendum en bevatten de specifieke bepalingen met betrekking tot een afzonderlijk Subfonds van het ER Capital Paraplufonds. Hierin zijn onder meer opgenomen: het beleggingsbeleid, kostenstructuur, risicoprofiel, uitgiftevoorwaarden, restricties en overige kenmerken van het Subfonds. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties, prevaleren de Subfonds Specificaties.

Subfondsvermogen

Het totaal van de activa minus de verplichtingen van het Subfonds, berekend op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in dit Subfonds Addendum. Het Subfondsvermogen vormt de economische basis voor de waarde van de Participaties.

Uitgifteprijs

De prijs van een Participatie bij uitgifte zoals bepaald in artikel 5 van de Subfonds Specificaties.

Vpb

Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

Wft

Wet op het financieel toezicht.

Winstrecht

Het recht van de Beheerder op een jaarlijkse vergoeding van 20% over het gedeelte van de totale jaarlijkse winst (huuropbrengst plus verkoopopbrengst minus kosten) van het Subfonds dat uitkomt boven €500.000. De vergoeding wordt jaarlijks uitgekeerd op basis van de vastgestelde jaarrekening.

Winstuitkeringen

Deze uitkeringen betreffen het geprognosticeerde cashflow rendement dat aan de Participanten per kwartaal zullen worden uitgekeerd. Het bedrag van Winstuitkeringen wordt bepaald aan de hand van het geprognosticeerd rendement minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve, aflossing en indirect rendement. Hierbij wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn.

10. Bijlagen

SUBFONDS SPECIFICATIES



BOREELKAZERNE
DEVENTER

Dit zijn de Subfonds Specificaties (de “Specificaties”) van het ERC Subfonds I (Boreel) (het “Subfonds”). De Specificaties dienen te worden gelezen in combinatie met het Informatiememorandum en het Subfonds Addendum voor dit specifieke Subfonds.

Met een beginhoofdletter geschreven begrippen zijn gedefinieerd in de Fondsvoorwaarden en hebben hier dezelfde betekenis.

1. Profiel Subfonds

Oprichting Subfonds

Oprichtingsdatum: 5 september 2025

Juridische status

Het Subfonds is een Subfonds voor gemene rekening. Het Subfonds staat open voor niet-professionele beleggers en professionele beleggers.

Stichting ERC Subfonds I (Boreel) treedt op als de Juridisch Eigenaar van het Subfonds. Zij is juridisch rechthebbende tot het vermogen van het Subfonds (het Subfondsvermogen) als bedoeld in art. 4:37j lid 1 Wft. Zij houdt het Subfondsvermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, in eigen naam ten behoeve van het Subfonds.

De Beheerder is krachtens volmacht bevoegd om de Juridisch Eigenaar inzake het Subfonds te vertegenwoordigen ten behoeve van het beheer van het Subfonds met inachtneming van de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, het Informatiememorandum, het Subfonds Addendum en de andere Fondsdocumentatie.

Fiscale status

Het Subfonds is een fiscaal transparant (sub)fonds voor gemene rekening. Het Subfonds is niet belastingplichtig voor de Wet op de vennootschapsbelasting en de Wet op de dividendbelasting. Bezittingen, schulden, baten en lasten van het Subfonds worden rechtstreeks toegerekend aan participanten.

Doelstelling

Het beleggingsbeleid is gericht op het behalen van een rendement uit huur en bij eventuele verkoop van de portefeuille, op het verkooprendement.

Beleggingsbeleid

Het Subfonds belegt direct in registergoederen, meer in het bijzonder in de Boreelkazerne, gelegen aan het Boreelplein 39-71, 7411 EH te Deventer (het “Object”).

Valutabeleid

Het Subfonds geeft Participaties uit tegen volstorting in euro, gaat financieringen aan in euro en belegt in registergoederen in Nederland, terwijl ook de huurprijs in euro verschuldigd is. In het Subfonds bestaat derhalve geen valutarisico.

Uitkeringsbeleid

Het Subfonds kan winstuitkeringen aan Participanten doen. De Beheerder stelt de (periodieke) winstuitkering vast met inachtneming van de liquiditeitspositie, onderhouds- en investeringsbehoefte, financieringscondities en toepasselijke convenanten.

Niet-uitgekeerde inkomsten worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve van het Subfonds en kunnen worden aangewend voor onder meer onderhoud, (voor)financiering van uitgaven, rente en aflossing, en toekomstige uitkeringen.

2. Restricties

Beleggingsuniversum

Het Subfonds belegt in registergoederen, meer in het bijzonder in het Object.

De volgende restricties gelden voor het asset allocatie beleid van het Subfonds:

- Het Subfonds investeert minimaal 5% en maximaal 100% van het Subfondsvermogen in registergoederen
- De vrij beschikbare kaspositie moet liggen tussen 0% en 15% van het Subfondsvermogen.

Financiering en herfinanciering

Het toegestane vreemd vermogen bedraagt maximaal 80% van de waarde van de activa binnen het Subfondsvermogen. Op de Aanvangsdatum is het vreemd vermogen niet hoger dan 60%.

Herfinanciering en aanpassing van financieringscondities kunnen door de Beheerder worden aangegaan binnen deze bandbreedte, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden.

Verhoging boven 80% is niet toegestaan, tenzij de vergadering van Participanten voor dit Subfonds voorafgaand goedkeuring verleent conform de Fondsvoorwaarden.

Het Subfonds maakt geen gebruik van rentederivaten.

3. Risicoprofiel

De waardeontwikkeling van het Subfonds is hoofdzakelijk afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt, de overige vastgoedmarkt, het ontwikkelpotentieel van het Object en de daadwerkelijke ontwikkeling van residentiële units binnen het Object zoals nader uitgewerkt in het Subfonds Addendum.

De hoogte van het vreemd vermogen beweegt niet vanzelf mee met die ontwikkelingen. Een en ander betekent dat de mogelijkheid bestaat dat:

- een Participatie in dit Subfonds weinig of geen inkomsten zal opleveren;
- bij een ongunstig verloop de waarde van het Object (en daarmee het Subfonds) geheel of ten dele verloren kan gaan.

De waarde van de beleggingen van het Subfonds kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

In het onderstaande overzicht staan de risico's opgenomen die zich bij het Subfonds voor kunnen doen. Voor het Subfonds is ieder risico ingedeeld in de categorie hoog, midden of laag. De

onderstaande risico's zijn geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich additionele risico's voordoen in het Subfonds. Een beschrijving van de risico's is opgenomen in het Subfonds Addendum. Hierin is tevens opgenomen dat het marktrisico onder te verdelen valt in verschillende subrisico's.

Type risico	Classificatie
Kredietrisico	Hoog
Renterisico, concentratierisico, leveragerisico, liquiditeitsrisico, tegenpartijrisico	Midden
Inflatierisico, operationeel	Laag

4. Kosten en vergoedingen

Beheervergoeding

De Beheerder brengt een beheervergoeding van 4% van de huuropbrengst per jaar in rekening voor het beheer van het Subfonds. De vergoeding is maandelijks opeisbaar en zal op maandelijkse basis worden gefactureerd aan het Subfonds.

Managementkosten

De Beheerder brengt de managementkosten in rekening bij het Subfonds van 0,5% over de activa van het Subfondsvermogen.

Winstdeling

De Beheerder heeft recht op een winstdeling van 20% van de winst (zowel uit huuropbrengsten als bij verkoop van het pand) van het Subfonds bóven een hurdle van €500.000, ná aftrek van alle kosten, hypotheekrente en belasting (indien van toepassing).

Inkoopprijs Participaties

Vijf jaar na de Aanvangsdatum mogen de Participanten hun Participaties ter verkoop aanbieden aan het Subfonds. Het Subfonds heeft geen verplichting Participaties in te kopen.

Indien er door een dergelijke inkoop na vijf jaar (of later) na de Aanvangsdatum door het Subfonds één enkele Participant meer dan 33% van de participaties in zijn bezit zal krijgen waardoor de grens zoals bepaald in artikel 5 sub (e) wordt overschreden, wordt er een vergadering van Participanten bijeengeroepen om te beslissen over de verkoop van het Object en aldus de liquidatie van het Subfonds.

De Beheerder behandelt Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden op gelijke wijze. Voor dit Subfonds zijn geen preferentiële rechten of 'side letters' overeengekomen. Indien de Beheerder in de toekomst een afwijkende behandeling zou willen toestaan, zal deze uitsluitend effect hebben indien zij voorafgaand aan toetreding in deze Subfonds Specificaties is vastgelegd en de aard, reikwijdte en rechtvaardiging daarvan aan (potentiële) Participanten is toegelicht.

Voor het bepalen van de inkoopprijs past de beheerder eerst onderstaande aanpassing op de boekwaarde van het object toe. Daarna wordt de balans van het Subfonds volledig herberekend en

wordt op basis daarvan de intrinsieke waarde per participatie vastgesteld; die herberekende intrinsieke waarde per participatie is de inkoopprijs.

- Vanaf 5 jaar na Aanvangsdatum: 95% balanswaarde Object
- Vanaf 6 jaar na Aanvangsdatum: 96% balanswaarde Object
- Vanaf 7 jaar na Aanvangsdatum: 97% balanswaarde Object
- meer dan 8 jaar na Aanvangsdatum: 98% balanswaarde Object

Per inkoop is er éénmalige administratievergoeding verschuldigd aan de Beheerder van €750,-.

De inkoopprijs van de Participaties die het Subfonds inkoopt tijdens de Inkoopperiode om ze direct weer uit te geven aan nieuwe Participanten gelijk aan de Intrinsieke Waarde.

Totale kosten ten laste van het Subfonds

De lopende kosten die ieder jaar in rekening worden gebracht ten aanzien van het Subfonds staan beschreven in het EID (essentiële-informatiedocument) dat zal worden opgesteld voor het Subfonds uit hoofde van de PRIIPS Verordening (Verordening 1286/2014). Op het Subfonds zijn geen andere kosten van toepassing dan in het Informatiememorandum, het Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties genoemd.

5. Toe- en uittreding; minimum en maximum deelname; beëindiging Subfonds

Na de initiële uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum, worden er in beginsel geen Participaties meer uitgegeven. Het Subfonds is niet verplicht tot inkoop van Participaties.

De Initiële Uitgifteprijs van een enkele Participatie in het Subfonds is € 5.000 met een minimale inleg van € 100.000 per Participant (20 Participaties). Daarbij gelden de volgende restricties:

- a) de eerste inleg bedraagt minimaal € 100.000 exclusief kosten;
- b) het bedrag van € 100.000 wordt ineens betaald door de Participant. Het aangaan van een uitgestelde verplichting om het bedrag te voldoen is niet voldoende;
- c) een vervolginsleg door reeds zittende Participanten mag lager zijn mits hun totale participatie boven de € 100.000 blijft;
- d) het ingelegde bedrag per Participant mag tijdens de looptijd van het Subfonds niet lager dan de € 100.000 uitkomen; waardedaling is hierbij niet inbegrepen; en
- e) het aandeel Participaties in het Subfonds mag per Participant niet boven de 33% uitkomen (mits deze Participant ER Capital Finance NV is). Indien dat dreigt te gebeuren, zal er in een vergadering van Participanten worden gestemd over de verkoop van het Object en aldus de liquidatie van het Subfonds.

De vergadering van Participanten zal vanaf 5 jaar na de Aanvangsdatum jaarlijks een stemming houden over de verkoop van het gehele Object en aldus de liquidatie van het Subfonds. Het Object zal worden verkocht als meer dan 50% van de stemgerechtigden instemt met de verkoop. Participanten kunnen zowel fysiek tijdens de vergadering of schriftelijk tot vijf werkdagen voorafgaande aan een vergadering hun stem uitbrengen.

Gedeeltelijke verkoop Object: Indien er residentiële units ontwikkeld zijn binnen het Object zullen die zo snel als het kan verkocht worden (op een koop-aanneemovereenkomst of een normaal

koopcontract). Voor de verkoop van een residentiële unit is geen stemming vereist zolang dit gebeurt voor minimaal 100% van de kostprijs.

6. SFDR

Meer informatie over de manier waarop ESG-risico's worden geïntegreerd in beleggingsbeslissingen en wat de mogelijke gevolgen van ESG zijn voor het rendement, overeenkomstig artikel 6 van de Europese verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR), kan geraadpleegd worden in hoofdstuk 5.8 van het Informatiememorandum.

Het Subfonds streeft niet naar het bevorderen van ESG-criteria, zoals bedoeld in artikel 8 van de SFDR.

STATUTEN STICHTING ERC SUBFONDS I (BOREEL)



BOREELKAZERNE
DEVENTER



h

MD/MZ/830122.001

OPRICHTING
STICHTING ERC SUBFONDS I (BOREEL)

Op vijf september tweeduizend vijftientig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna-Dussel, notaris te Rotterdam: -----
mevrouw Nazira Moziaty Isajah Charles, te dezer zake met woonplaats ten kantore ---
van VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 102, 3062 ME Rotterdam, geboren te Enschede
op eenentwintig maart tweeduizend drie, te dezen handelende als schriftelijk gevol- --
machtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VAN BOOM**
& SLETTENHAAR FONDSMANAGEMENT B.V., gevestigd te Laren, feitelijk adres Velu---
wezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327 AA Almere, handelsregisternummer-----
51727188. -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard een stichting op te ----
richten met de volgende -----

Statuten:-----

Naam en zetel. -----

Artikel 1. -----

1. De stichting is genaamd: **Stichting ERC Subfonds I (Boreel)**. -----
2. De stichting is statutair gevestigd te Rotterdam. -----

Doel. -----

Artikel 2. -----

1. De stichting heeft slechts ten doel: -----
 - a. het houden van de juridische eigendom van de activa van ERC Subfonds I ---
(Boreel), hierna te noemen: het "**Fonds**"; -----
 - b. het aangaan van verplichtingen die deel (gaan) uitmaken van het Fonds, en -
 - c. het administreren van de activa en verplichtingen van het Fonds. -----
2. De stichting mag binnen de doelomschrijving van dit artikel, ten behoeve van de-
natuurlijke of rechtspersonen die participeren in het Fonds, hierna te noemen: de
"**Participanten**" en ieder van hen afzonderlijk hierna te noemen: "**Participant**", de-
volgende activiteiten uitvoeren: -----
 - a. het verkrijgen, houden, ontwikkelen, vervreemden, administreren en regi----
streren van alle mogelijke goederen (waaronder begrepen registergoederen,
lidmaatschapsrechten, financiële instrumenten, gelden, tegoeden en equiva-
lenten daarvan), schulden en andere belangen ten titel van bewaring, zoals--
bedoeld in artikel 4:37j lid 1 van de Wet op het financieel toezicht; -----
 - b. het aangaan van transacties met betrekking tot andere financiële instrumen-
ten, derivaten, effecten, leenovereenkomsten en terugkoopovereenkomsten,



h

met inbegrip van transacties voor de verkrijging of vervreemding van het ----
voornoemde; -----

- c. het verlenen van contractuele of zakelijke zekerheid (met inbegrip van zekerheid omtrent eigendom) voor haar eigen schulden en de schulden van derden, of zich verbinden voor haar eigen schulden en de schulden van derden, en al hetgeen daarmee in verband staat, daaruit voortvloeit of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord; -----
- d. het uitvoeren van activiteiten die met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt; en -----
- e. het verlenen van volmachten aan derden in verband met het voorgaande. ---

3. De stichting beoogt niet het maken van winst. -----

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren. -----

Artikel 3. -----

- 1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste één (1) lid. Het bestuur stelt het aantal bestuursleden vast. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. -----
- 2. Bestuursleden worden voor de eerste maal benoemd in het slot van deze akte en vervolgens door het bestuur. Indien het bestuur geheel ontbreekt wordt het bestuur benoemd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: - Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V., handelsregisternummer 51727188. -----
- 3. Het bestuur kan uit zijn midden een voorzitter en een secretaris benoemen. -----
- 4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. -----
- 5. Een bestuurslid defungeert: -----
 - a. door overlijden of, indien het een rechtspersoon betreft, doordat zij ophoudt te bestaan; -----
 - b. door zijn aftreden; -----
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, dan wel, indien het een natuurlijk persoon betreft, de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt; -----
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld; -----
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien; -----
 - f. door zijn ontslag verleend door het orgaan dat hem benoemde om gewichtige redenen. -----



Bestuur: taak en bevoegdheden.-----

Artikel 4.-----

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Ieder bestuurslid draagt verantwoordelijkheid voor de algemene gang van zaken binnen de stichting en is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Tot deze taak behoren alle bestuurstaken die niet bij de wet of de statuten aan een of meer andere bestuursleden zijn toebedeeld. Bij de vervulling van zijn taak richt -- het bestuurslid zich naar het belang van de stichting en de daarmee verbonden -- organisatie. -----
 2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschul- -- denaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling ---- voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stich- - ting ter zake van deze handelingen. -----
 3. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuursleden zijn de overblijvende bestuursleden of is het enig overblijvende bestuurslid tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van ontstentenis van alle bestuursleden of het enige be- ---- stuurslid neemt/nemen het/de laatst in functie zijnde bestuurslid/bestuursleden -- zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen om een definitieve voorziening te ---- doen treffen. -----
- Onder belet wordt te dezen verstaan (a) schorsing, (b) ziekte, (c) onbereikbaar- - heid, in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen het betreffende bestuurslid van en de stichting heeft bestaan, tenzij de/het laatst in functie zijnde bestuursle- ---- den/bestuurslid in een voorkomend geval een andere termijn vaststellen/vast- --- stelt.-----
- Zowel de ontstentenis of belet van een bestuurslid als de aanwijzing van een tijdelijk met het bestuur belaste persoon kan worden ingeschreven in het Handels- - register. -----

Bestuur: vertegenwoordiging.-----

Artikel 6.-----

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigings- bevoegdheid komt tevens toe aan twee gezamenlijke handelende bestuursleden.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer be- ---- stuursliden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die vol- ---- macht te vertegenwoordigen.-----

Bestuur: besluitvorming.-----

Artikel 7.-----



h

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch ten minste eenmaal per jaar. -----
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet. -----
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden in de plaats die wordt bepaald door degene die de vergadering bijeenroept. -----
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden en zij die door de vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een bij geschrift door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen verstaan elk -- via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen. -----
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten -- niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. -----
6. Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het een verkiezing van personen betreft kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen ----- schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes. -----
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap ---- waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid. -
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, die in dezelfde - of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. -----
9. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits -- alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te -----



verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk, per telefax of e-mail vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en als blijkt daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd. -----

10. Een bestuurslid neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de stichting. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen is het bestuur toch bevoegd hieromtrent te besluiten, onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen. -----

Boekjaar en jaarstukken -----

Artikel 8. -----

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van al hetgeen de werkzaamheden van de stichting betreft, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend. -----
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen. -----
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit. -----
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde. -----
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt. -----

Statutenwijziging. -----

Artikel 9. -----

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen. -----



2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging heeft een meerderheid van --- twee derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een ---- vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltal- lig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede ver- gadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurs- leden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derde van de uit- gebrachte stemmen. -----
3. Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voor- gesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.-----
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notari- ele akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid be- voegd.-----

Ontbinding. -----

Artikel 10.-----

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. -----
2. Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de stichting optreedt- als houder van de juridische eigendom van activa van het Fonds of enige andere - beleggingsinstelling of de activa en verplichtingen van het Fonds nog niet zijn ---- overgedragen door de stichting aan de betreffende belanghebbende(n) ten titel -- van beëindiging van de bewaring, in overeenstemming met de voorwaarden, of -- zijn overgedragen aan een opvolgend bewaarder, in overeenstemming met de --- voorwaarden. -----
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vo- rige artikel van overeenkomstige toepassing. -----
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. -----
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. -----
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden- stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon. -----
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Bur-- gerlijk Wetboek van toepassing.-----

Slotbepaling. -----

Artikel 11.-----

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend --- vijfentwintig. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.-----

Slotverklaring. -----



vad
notarissen

h

Tenslotte heeft de verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaard dat bij deze oprichting de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & --- Slettenhaar Fondsmanagement B.V., handelsregisternummer 51727188, tot bestuurslid van de stichting wordt benoemd. -----

Volmacht. -----

Van de volmacht blijkt uit één aan deze akte gehechte onderhandse volmacht. -----
WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting - daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte-- onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, no-- taris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,
d.d. 5 september 2025.

[Handwritten signature]

TAXATIERAPPORT



BOREELKAZERNE
DEVENTER

Preview



Valuation date: 12 June 2025

Report date: 26 June 2025

Valuation type: Full valuation

VALUATION OF:
Boreelplein 39-71, Deventer

Client:
RNHB B.V.
Attn: Mr W. Berkelaar
Stadsplateau 10
3521 AZ Utrecht



CONTENT

1	EXECUTIVE SUMMARY
2	VALUE CONFIRMATION
3	VALUATION
4	SOURCES
5	PLAUSIBILITY
6	VALUATION MODEL
7	PHOTOGRAPHS
8	LAND REGISTRY DETAILS
9	LOCATION MAPS
10	MARKET VISION
11	ENGAGEMENT LETTER

EXECUTIVE SUMMARY

Address	Boreelplein 39-71, Deventer	
Client	RNHB B.V.	
Valuation purpose	Financing purposes	
Tenure	Apartment right	
Valuation date	12 June 2025	
Impression object	Reasonable to good	
Impression location	Reasonable	
State of repair	Reasonable to good	
Marketability	Reasonable to good	
Saleability	Reasonable to good	
Lettability	Reasonable to good	
Zoning destination	Multiple ("Sport, HoReCa - 2b, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Wonen")	
Property type	Office building	
Lettable floor area	7,683 sq.m	
Parking	Reasonable	
Tenant(s)	12	
WALL	5.26 year	
Vacancy as % of sq.m	20.60 %	
Vacancy as % of ERV	20.66 %	
Rental income	€ 876,227	per year / excl. VAT and VAT compensations
Non-recoverable costs	€ 139,902	per year / excl. VAT
Market Rent	€ 1,010,570	per year / excl. VAT
Net initial yield	7.38 %	(Net Market Rent / Gross Value pre-tax and corrections)
Gross initial yield	10.81 %	(Rental Income + Market Rent vacancy / Market Value)
Market Value	€ 10,040,000	excl. purchaser costs

VALUE CONFIRMATION

Considering all principles and information mentioned in this report, the value(s) can be expressed as follows.

Market Value

€ 10,040,000 excl. purchaser costs
(say: tenmillionfortythousand euro)

RNHB B.V.
Attn. Mr W. Berkelaar
Stadsplateau 10
3521 AZ UTRECHT

Amsterdam, 26 June 2025

Subject: Valuation report of an office building at the Boreelplein 39-71, Deventer

Dear Mr Berkelaar,

Further to your instruction to provide the Market Value of the Property, we are pleased to provide you with our valuation.

ASSIGNMENT

Client RNHB B.V.

Contractor Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield Netherlands B.V. with its registered office at Gustav Mahlerlaan 362-364 in 1082 ME Amsterdam, phone number +31 (0) 20 800 2000.

Assignment The valuation assignment is based on the activities as described in the engagement letter dated 2 June 2025. The scope of the valuation assignment does not deviate from what has been agreed in the engagement letter.

Valuation purpose This valuation is prepared for financing purposes.

Valuation type Full valuation

Property Boreelplein 39-71, Deventer

File number T240422

Client instructions No "special" instructions were provided for this valuation.

Special assumptions The valuation is not subject to special assumptions.

Estimation uncertainty The level of subjectivity influences the degree of estimation uncertainty and, as a result, the assessment by the valuer of the risks of a material deviation that could impact on the end valuation. The estimation uncertainty of this valuation is medium.

VALUATIONS BASICS

Definition Market Value	The "Market Value" is defined as "The estimated amount for which an asset or right and/or obligation should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (see IVS 104 paragraph 30.1). "
Valuation methodology	Given the characteristics of the object and the available market information, we have chosen the following valuation methods. - Discounted Cash Flow method - Capitalisation method For the definitions of the valuation methods is referred to the chapter Definitions.
Value reference date	The value reference date of the valuation is 12 June 2025.
Reporting date	The reporting date of the valuation is 26 June 2025.
Currency	The object is valued in local currency, Euro.
Purchaser costs	The value mentioned is excluding excl. purchaser costs, thus excluding transfer tax, notary fees and any other charges.
Events after inspection date	To the best of our knowledge, no material changes have occurred in the Property, the rental situation or in the market between the inspection date and the valuation date (the value reference date), that could potentially have a significant effect on the value, unless stated otherwise in this report.
Events after valuation date	To the best of our knowledge, no material changes occurred in the Property, the rental situation or in the market between the valuation date (the value reference date) and the date of reporting, that could potentially have a significant effect on the value, unless stated otherwise in this report.
Draft valuation report	Cushman & Wakefield provided the Client with one draft valuation.
Deviation final report	The final valuation does not deviate from the draft valuation.
Received information	See attachment: "Sources".

VALUERS

Appraisers

The valuation was carried out by: M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT and D.H.W. Hinlopen MSc RT.

Plausibility check

The valuation report has been reviewed for plausibility and substantiation of the value by an appraiser of Cushman & Wakefield.

The plausibility check was carried out by: M. Tarmach BSc RT.

Involvement appraisers

All valuations carried out by Cushman & Wakefield are subject to an internal conflict of interest audit. Cushman & Wakefield declares to have carried out this assessment as an external valuer and confirms to have had no recent involvement in a transaction that included the Property.

Period with same appraiser

In accordance with the Regulations for Commercial Real Estate Valuation (Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt) and the Practice Guideline for Commercial Real Estate (Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed), a valuer is not permitted to provide Professional Valuation Services for a specific property for a continuous period (performance period) exceeding six years. Additionally, Cushman & Wakefield is subject to a maximum continuous period of nine years. Following the performance period, a three-year interruption period applies, during which no Professional Valuation Services may be performed for the specific property. After each three-year interruption period, a new performance period commences.

Neither M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT nor Cushman & Wakefield has previously been involved in providing Professional Valuation Services for the Property during the current performance period. The valuation complies with the criteria established for both Cushman & Wakefield Netherlands B.V. and the valuer.

Education

Cushman & Wakefield confirms that the appraiser and the executive valuation team have local and sectoral knowledge of the specific market and follow continuous education to perform appraisals competently. On this basis, Cushman & Wakefield consider themselves qualified to carry out this valuation with sufficient knowledge of the facts for the described purpose.

Specific knowledge

Cushman & Wakefield confirms that the experts who carried out the valuation, have sufficient local and sector-specific market knowledge.

Financial interest

Cushman & Wakefield declares that there is no form of financial interests of any kind with the client and the owner. We further refer to our internal code of conduct, laid down in the "Global Code of Business Conduct", which is available on our website.

Remuneration

Every year, Cushman & Wakefield conducts a general check to determine if there are clients who contribute disproportionately to the turnover of Cushman & Wakefield. The total fee for the valuation instruction (respectively total fee) which Cushman & Wakefield declares annually to client compared to the total annual turnover of the Valuation & Advisory department of Cushman & Wakefield (respectively total turnover) is less than 25%.

GENERAL

RICS

Cushman & Wakefield is regulated by RICS under registrations number 047501. The valuations are carried out in accordance with the rules of the IVS / RICS, which means that the Code of Conduct of the IVS / RICS applies. The Cushman & Wakefield RICS valuers (RRV) also meet the requirements of the RICS valuers registration (VR).

Valuation standards and guidelines

This valuation report is in accordance with:

- Rules of Conduct and Professional Practice and the Sub-Regulations Commercial Real Estate (Reglement Gedrags- en Beroepsregels en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed) of the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)), latest version, www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS), issued by the International Valuation Standards Council (IVSC) latest version, www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS), issued by The European Group of Valuers' Associations (TeGoVa) latest version, www.tegova.org;
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) valuation standards (The Red Book), latest version, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, Cushman & Wakefield's internal code of conduct, latest version.

Internal code of conduct

Cushman & Wakefield acts in accordance with an internal code of conduct, laid down in a "Global Code of Business Conduct" (the "Code"), which is published on our website. It outlines key business values, principles and workplace practices required to be embraced and followed by all employees of Cushman & Wakefield. The principles outlined in the Code establish the foundation for carrying out the day-to-day operations of Cushman & Wakefield and guides employees to make the right decisions and exhibit the right behaviours in performing these activities.

Internal complaints procedure

Following the requirements of the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Regulation, Cushman & Wakefield has an internal complaints procedure and falls under the disciplinary control of compliance with the RICS Professional Standards (PS) and valuation rules (VPS). Complaints concerning services provided in the Netherlands are initially dealt with by the service line Heads before being escalated to our Compliance Officer and/or Senior Management. Complaints can be sent to complaints.netherlands@cushwake.com

"Chinese Walls"

Within the accepted ethical codes (IVS / RICS) and our internal codes of conduct, sufficient measures have been taken to ensure adequate separation between valuation and brokerage activities. Cushman & Wakefield has a strict separation between brokers and appraisers and works with both physically and digitally separated departments. Information about organizational assurance is included on our website.

Reviews (internal)

Reports are randomly reviewed for quality and completeness. A review is conducted by an appraiser who has not been involved in the assignment.

Validation calculation model

The internal Validation Committee has validated the valuation model of Cushman & Wakefield.

Liability

We wish to emphasize that the contents of this report are confidential, intended for the addressee, for its sole use and responsibility to third parties in respect of all or any portion of its contents. Consequently, we do not accept any liability towards third parties with regard to all or parts of its contents. Neither all nor any portion of this report or any reference to it may be incorporated into any brochures, circulars, statements or disclosed verbally to third parties without our prior written consent and agreement with the form and context in which it appears.

Conflict of interest

Most importantly, all appraisals are carried out completely independent at all times, without bias and/or commercial pressure. Should the appraiser have any doubt about not being able to abide by the rules of conduct and rules of professional practice of the NRVt, the appraisal assignment will be refused immediately or terminated.

Property

BOREELPLEIN 39-71, DEVENTER

Market Value

€ 10,040,000 excl. purchaser costs
(say: tenmillionfortythousand euro)

Sincerely,



Signature correct

M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT

Partner

RICS Registered Valuer

Registration number: RT127662936

PROPERTY

Property

The Property comprises the freehold interest of 22 apartment rights each comprising the right to the exclusive use of office- and retail premises including appurtenances within the office- and retail building 'Boreelkazerne', locally known as Boreelplein 39 - 71 in Deventer. The apartment rights collectively comprise a four-storey building and are registered under the cadastral identifications Deventer E 12941 A1 through A22.

Inspection date

The inspection date of the Property is 12 June 2025.

Inspector(s)

The inspection of the Property has been carried out by: M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT and D.H.W. Hinlopen MSc RT.

Inspection type

The properties have been both externally and internally inspected.

Land registry details

Municipality	Section	Number	Index
Deventer	E	12941	A1-A22

Owner

According to the land registry details, the ownership of the Property belongs to CL Deventer B.V..

Easements

According to the received title deed, two rights of superficies have been established in relation to the Property, to the benefit of 'Ennatuurlijk', in order to fulfil their obligations in relation to the agreement for the supply of heat to the Property. The first right of superficies allows Ennatuurlijk to own and maintain the central heating installations, boilers, cooling machines and pumps with further accessories, referred to as 'the central installations'. For the avoidance of doubt, the central heating installations are situated in the mall 'De Boreel', which is directly adjacent to the building. As such, the second right of superficies is established on the Property itself and concerns the ownership and maintenance of the heat distribution network, consisting of the pipes for heating and cooling, differential pressure controls and other related installations which are connected to the aforementioned central installations.

Owner association description

De kwaliteit van en het belang binnen de Vereniging van Eigenaars zijn niet beoordeeld en door de eigenaar en/of opdrachtgever zijn geen onderliggende stukken verstrekt. In de waardering is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaars:

Financieel gezond is;

Niet beschikt over bovenmatige reserves;

Geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft, waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;

Geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen, waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen;

Geen openstaande verplichtingen of tegoeden heeft in de vorm van achterstallige betalingen van de eigenaar;

Voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals vastgelegd in Wet verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaars (art. 5:121 BW).

Restrictions of public law

According to the received title deed, the Property is encumbered with a public law restriction which states that the Property falls under the Heritage Act, meaning that the Property is considered to be a monument and is registered as such by the minister of Education, Culture and Science.

Zoning

According to the information received, the current zoning plan is as follows:

Name zoning plan:	Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B;
Dates of approval MC:	1 July 2020;
Dates of approval PE:	Unknown;
Current zoning:	Multiple ("Sport, HoReCa - 2b, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Wonen") .

In accordance with the provided information, multiple zonings are allowed within the prevailing zoning plan. As at the valuation date, each respective zoning designation is intended for:

Sport:

- a. Sports facilities.

HoReCa 2b:

- a. Horeca companies within categories 2b, 3a or 3b as described in the State of HoReCa Activities, which is annexed to the zoning plan, including ancillary facilities such as terraces.

Culture and leisure ('Cultuur en ontspanning'):

- a. facilities or activities for the purpose of culture and relaxation (such as an (open-air) cinema, a bowling alley, a creativity centre, a museum, a music school, an (open-air) theatre, a music theatre, a sauna, a wellness centre, playgrounds and/or a facility that is similar in nature) with accompanying supporting offices and accompanying facilities.

Services ('Dienstverlening'):

- a. Services with ancillary facilities.

Retail ('Detailhandel'):

- a. Retail units with ancillary facilities.

Office ('Kantoor'):

- a. Offices with ancillary facilities.

Social services ('Maatschappelijk'):

- a. Social services to the benefit of welfare, healthcare, religion, philosophical facilities, public services, education, educational facilities, youth/childcare facilities, public playgrounds, associations, socio-cultural facilities and any ancillary facilities.

Residential ('Wonen'):

- a. living, whether or not in combination with a profession or business at home in accordance with the provisions of Article 284.3 and small-scale childcare in accordance with the provisions of Article 284.4;

care residences, only if planning permission has been granted as referred to in Article 172.2.1 under b.

According to the prevailing zoning plan, the maximum building height ranges from 15 to 18 metres.

According to the above mentioned information it is assumed that the current use is in accordance with the prevailing zoning plan. There has been no inspection of other documents such as provincial spatial bylaws, structure visions or other regulations prescribed by the government. Therefore, for this valuation it is assumed that there are no restrictions.

Based on information provided by www.omgevingswet.overheid.nl.

Environmental issues

No further information has been provided by the client and/or owner regarding the condition of the soil, groundwater and/or environmentally harmful materials (asbestos). Public sources and on-site observations have also revealed no information that would give reason to assume that the condition of the soil and/or groundwater, as well as the processed materials, constitute an impediment to current and future use.

We have not conducted any investigations or tests to determine the presence of pollution or contaminative substances in the subject property or any other land (including groundwater). In our valuation, we assume that no environmental issues exist that might influence our valuation. However, if environmental issues are found, remediation costs should be subtracted from the value.

We were not provided with asbestos reports, and for the valuation, we assume that no asbestos-containing materials are present. Given the year of construction of the Property, the presence of asbestos-containing materials is realistic. If asbestos materials are present, remediation costs should be subtracted from the value.

LOCATION

Location description

The property is located in the city of Deventer, in the province of Overijssel. Deventer is located in the east of the country on the river IJssel. With around 104,000 inhabitants, Deventer is one of the larger regional cities in the eastern Netherlands. Although the main office locations are around central station and the A1 Business Park, the property is located on the fringe of the city centre of Deventer. This area can be considered to be a multi-functional location featuring a lot of retail- and residential space. In terms of office space, the Property features a unique preposition as the supply is rather scarce in this subregion. Deventer functions as a regional economic hub, with connections to surrounding cities such as Apeldoorn, Zwolle and Enschede. Given its economic profile and infrastructure, the office market in Deventer can be positioned in the third tier of the macro location category - below tier-1 (Amsterdam) and tier-2 (the G5 cities), but above smaller local cores.

Position and location

The Property is located at Boreelplein 39-71 in Deventer, a location near the centre of the city. As Deventer functions as a regional hub in terms of office space, its location near the city's central train station is vital. The Property is located within walking distance, taking approximately 10 minutes by foot or 3 minutes by bike. The location has undergone significant transformations through the development of the shopping mall located directly adjacent to the building. Alongside the existing retail plinth, the area generates an increased footfall and general activity.

Position and location

The position and location is considered to be reasonable.

Accessibility

The Property is located directly adjacent to the main road N344, which connects the Property to the A1 (Amsterdam - Apeldoorn) motorway, which is one of the most important motorways in the Netherlands. Additionally, the N344 road connects the Property to other sections within Deventer, as well as surrounding towns. Considering the Property's location near the city centre of Deventer and its proximity to a major motorway, the accessibility by car is considered to be reasonable to good.

While the central station of Deventer can be reached by foot, the accessibility by public transport is also considered to be reasonable to good as two bus stations are located near the Property, providing a direct connection to the train station but also other surrounding cities such as Apeldoorn.

Assessment accessibility

The accessibility is considered to be reasonable to good.

Location impression

The location is considered to be reasonable.

PROPERTY DESCRIPTION

Property description

The Property comprises a multi-storey and multi-functional building with a total lettable floor area of 7,683 m², split evenly across four levels. In total, the building features 4,886 m² of office space, 1,266 m² of restaurant space and 1,531 m² of retail space. The building is designed in a 'U'-shape in which each wing features a restaurant, which can be accessed through the square in the centre of the 'U'-shape. Additionally, both wings of the building feature office space on the upper floor levels. The centre section of the shape feature a combination of retail and office space. The main entrance to the building is also situated in this central section, however this does not provide access to the office space in the wings of the building. These office spaces can be reached through separate entrances at the back of the Property. While the first three floors are of a similar layout, quality and feel, the top floor is situated in the roof of the building. Nevertheless, due to newly placed window frames, these floors benefit from sufficient lighting and space.

Functionality

While the Property was originally built for different purposes, the Property comprises functional floor- and building layout which makes it suitable for both single- and multi-tenant usage, especially due to the separate entrances. Single-tenancy is attainable, however the lack of a central entrance which offers connectivity to all sections of the building limit this possibility slightly, having a marginal negative effect on the Property's functionality. Each section of the Property features its own elevator, improving the building's accessibility.

The functionality is evaluated as reasonable to good.

Year of construction

The Property was built in 1847 and renovated in 2013.

Type of construction

Building layers	Four
Main bearing structure	Masonry, concrete and wood
Facades	Masonry, stone cladding and plastering
Window frames	Aluminium
Roofs	Saddle
Floors	Wood

Technical installations and facilities

The following technical installations and facilities are, among others, present:

- central heating;
- radiators and ceiling heating;
- air treatment;
- alarm system;
- camera installation and lightning protection;
- fire reels;
- fire blanket;
- smoke detectors and fire extinguishers;
- pantry;
- a few elevators;
- other facilities related to the property.

Size

For the purpose of the valuation, we have relied upon the information that was provided by the Client in determining the lettable floor area (LFA). We assume this information is complete and correct.

Office	approx.	4,886 sq.m
Retail ground floor	approx.	1,936 sq.m
Retail other floors	approx.	862 sq.m
Total	approx.	7,684 sq.m

(For a complete overview of the areas and sizes, we refer to the spreadsheets in the appendices).

State of maintenance and condition

We have inspected the subject property externally and internally. As far as we have been able to observe during our inspection, there is a reasonable to good state of maintenance. Below we have given a list of our visual observations during the inspection.

Indication state of maintenance

	<i>Assessment</i>
Facades*	Reasonable to good
Frames	Reasonable to good
Outdoor area	Reasonable to good
Floors	Reasonable to good
Construction	Reasonable to good
Roofs/roofing*	Unknown
Internal wall	Reasonable to good
Ceiling	Reasonable to good
Installations	Reasonable to good

*as far as observable during inspection

Definitions state of maintenance indication

Excellent	Newly-build quality.
Good	Signs of wear visible, continued current use certainly guaranteed.
Reasonable	Signs of wear manifest themselves in minor defects such as wood rot, corrosion, et cetera. Occasionally, continued current use can be disturbed..
Moderate	The aging process is advanced to the extent that continued current use is regularly disrupted..
Poor	The aging process is advanced to the extent that continued current use is no longer guaranteed..

Parking

While the Property does not feature its own private car parking spaces, a large Q-Park is located directly next to the back entrance of the Property, providing sufficient car parking facilities for the tenants of the building.

Property impression

The Property is considered to be reasonable to good.

USE

Current use

As at the valuation date, the Property is partially leased to 12 tenants with a mix of office-, retail-, and restaurant tenants with a total occupancy rate of approximately 80%. While the largest tenants (Bever, C & J Horeca and 't Zusje) are retail and two restaurant tenants respectively, the tenants in the office section of the building area all lease an area ranging from approximately 200 to 750 m². As a result, there are no tenants which can be considered anchor tenants, as the largest office tenant leases approximately 15% of the total office lettable floor area, which is beneficial towards the risk diversification and tenant profile.

The Property benefits from a strong Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) of approximately 5.3 years, primarily being driven by the tenants 'WKOPD' (dentist), 't Zusje Vastgoed' and 'C & J Horeca B.V.', which have remaining lease terms of approximately 13, 10.5 and 8.5 years respectively. There are no active break options within the Property. As at the valuation date the Property generates an annual income of € 876,227, which is considered to be over-rented by approximately 9% as the Estimated Rental Value for the leased space equals € 801,780.

Particularities

The tenant 'Bever B.V.', which is also the largest tenant within the Property, has a remaining lease term of 1.25 years with a notice period of 12 months. As such, the critical date of the lease agreement is three months after the valuation date.

The tenants 'Happy Hours B.V.' and 'Leuftink-Aelen & mw. Dijkhout, Y.T.M.' have given notice in accordance with the received tenancy schedule.

According to the received lease agreement, the tenant 'WOKPD B.V.' will not pay rent until 31-12-2025 due to a rent-free period.

The tenant 't Zusje Vastgoed' has recently signed a new lease agreement, extending their lease and slightly lowering the paid rent. However, as this extension has not gone into effect, the surplus rent of the old lease agreement has been included in the additional cashflows as a remaining sum to be received by the Property's owner.

According to the received lease agreements, the tenants 'WKOPD B.V.' and 'Implementation Group B.V.' have two one-sided extension options of five years each.

Rental Income at 12 June 2025

According to the received information, the total annual rental income excluding V.A.T. amounts to:

€ 876,227

Market Rent at 12 June 2025 incl. vacancy

Estimated annual market rental value, excluding V.A.T.:

€ 1,010,570

Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

Non-recoverables at 12 June 2025 Estimated annual operating costs, excluding V.A.T.:
€ 139,902

SUSTAINABILITY

Energy certificate

Client nor owner provided us with an energy label or equivalent document as referred to in the Regeling energieprestatie gebouwen (Regulation of energy performance of buildings). We have consulted the website www.energielabel.nl or www.ep-online.nl. The subject Property does not have an energy label as far as we know.

MARKET INFORMATION

Attachment

More information regarding the market is available in the attachments.

COMPARABLES

The Property (current state)

Valuation date	Address	Size (sq.m)	ERV	sq.m	Value//sq.m	GIY excl. PC TRI
12 June 2025	Boreelplein 39-71 in Deventer	7,683	€ 1,010,570	€ 132	€ 1,307	10.81 %

Letting transaction comparables

Date	Address	Size (sq.m)	Rent	Rent/sq.m
4 October 2024	Deventer, Keulenstraat	360	€ 28,800	€ 80.00

Remark: This comparable concerns a letting transaction of office space at the Keulenstraat 11 in Deventer. The property is located in a submarket which is further away from Deventer's city centre. The building has a total area of approximately 1,349 m² and has energy label B. The transaction comprises approximately 360 m² of office space on the ground floor level. The interior of the building was largely modernised in 2010 and equipped with new walls and ceilings, pantries, carpeting and air-conditioning. The rent per m² shown relates exclusively to the office space; in addition, 44 parking spaces are available on site. The comparable is rated as inferior. Due to the comparable being located further from the city centre, the location is rated as inferior as well. The quality of the building is considered to be slightly inferior, the functionality is similar and the floor area is smaller than one floor in the Property. Market conditions at the time of the transaction are considered to be similar.

1 January 2025	Deventer, Binnensingel	815	€ 101,875	€ 125.00
----------------	------------------------	-----	-----------	----------

Remark: This comparable concerns a letting transaction of office space at the Binnensingel 3 in Deventer. The office space is located in the complex Fleur de Lys. The building benefits from AN EPC label 'A'. The transaction concerns approximately 815 m² of office space. The stated rental price per m² refers exclusively to the office space. In addition, 13 indoor parking spaces are available. Overall, the comparable is considered to be slightly superior. The location is considered to be similar, however the quality of the Property is considered to be slightly superior. The functionality is similar, while the floor area is larger than one floor in the valued. The market conditions at the time of the transaction are considered to be comparable.

13 November 2024	Zwolle, Dokter Klinkertweg	800	€ 88,000	€ 110.00
------------------	----------------------------	-----	----------	----------

Remark: This comparable concerns a letting transaction of office space at the Dokter Klinkertweg 21 in Zwolle. The office space is located in the Renoir office building, located on Oosterenk II business park. The building has a total lettable floor area of approx. 1,871 m² and benefits from an EPC label 'A+'. The transaction concerns approx. 800 m² of office space. The stated rent per m² solely comprises office space. Separate car parking spaces are offered for € 600 per space per year. The comparable is considered to be slightly superior. Primarily, the location of Zwolle is considered to be slightly superior to Deventer. The quality and functionality of the comparable is similar and the floor area is slightly larger than one floor in the appraised. The market conditions at the time of the transaction are also considered to be comparable.

Substantiation established rental value (compared to the property)

The comparables shown, which occurred in the past one and a half year, have served as substantiation while determining the Property's Estimated Rental Values (ERV). These comparables are a selection and, while they aim to provide a comprehensive view of the letting market surrounding the Property, they remain a selection and cannot fully represent the letting market in the Deventer submarket. This set of comparables is a snapshot of a larger dataset that was consulted in determining the Market Rent of the Property. Additionally, we have consulted our in-house agency team, which is active in various letting transactions on behalf of lessors and lessees. We emphasize that we do not always gain full insight into all details of letting comparables, such as rental discounts, rent-free periods, and investment contributions.

The comparables indicate a blended rental range between € 80 and € 125 / m² per year. The variation in rental levels can primarily be explained by differences in lettable floor areas, location, functionality, state of maintenance, and market conditions at the time of the transactions. Considering the above and the current asking prices for available office space in comparable buildings, we have established a Market Rent for the office space ranging from € 100 and € 125 / m² depending on the floor level within the building. The Market Rent for retail space is set at a range between € 180 and € 250 / m² per year while the Market Rent for the upper floor levels for the retail space is set at 30 to 40% of the ground floor rent. The total established Market Rent of the Property as of the valuation date is € 1,010,570 per year. We have established a blended ERV of € 132 / m² per year, while the total Rental Income as of the valuation date is € 876,227.

The reported blended Rental Income of the Property is outside the reported bandwidth of the comparables due to the inclusion of the retail units in the total rental income of the Property.

These rental levels indicate that the Property is over-rented by approximately 9.3% as of the valuation date.

Sale transaction comparables

Date	Address	Size (sq.m)	Price	Price/sq.m	Yield
15 July 2024	Arnhem, Kronenburgsingel	3,908	€ 3,500,000	€ 896	9.50 % - 10.00 %

Remark: The first comparable comprises the transaction of an office building located at the Kronenburgsingel 525 in Arnhem. The Property, constructed in 1998, comprises approximately 3,908 m² lettable floor area (LFA) and features 58 car parking spaces. The comparable is held in freehold tenure en benefits from an EPC label 'B'. As at the transaction date, approximately 81% of the lettable floor area was occupied by multiple tenants. The Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) was approximately 1.1 years excluding vacancy and 0.9 years including vacancy.

Overall, the comparable is considered to be inferior to the Property. While the comparable is located in a slightly superior macro location, the comparable has a slightly superior quality, similar functionality and larger lettable floor area. However, the Property benefits from a superior leasing profile, resulting in a lower capital value and higher yield for the comparable. The market conditions as at the transaction date are considered to be similar. The comparable was sold for a Gross Initial Yield (GIY) after corrections of 9.50% - 10.00% on Rental Income and approximately 12.00% - 12.50% on Theoretical Rental Income.

1 November 2024	's-Hertogenbosch, Hambakenwetering	8,797	€ 7,527,777	€ 856	11.00 % - 11.50 %
-----------------	------------------------------------	-------	-------------	-------	-------------------

Remark: The second comparable comprises the transaction of an office building located at the Hambakenwetering 5 in 's-Hertogenbosch. The Property, constructed in 2001 and renovated in 2024, comprises approximately 8,797 m² lettable floor area (LFA) and features 196 car parking spaces. The comparable is held in freehold tenure and benefits from an EPC label 'A+'. As at the transaction date, approximately 72% of the lettable floor area was occupied by multiple tenants. The Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) was approximately 3.6 years excluding vacancy. As the transaction closed, the comparable was soon to be re-developed in an office concept which focuses on transforming vacant office buildings to smaller office units, tailored to specific tenant needs.

The comparable is considered to be inferior to the Property. While the comparable is located in a slightly superior macro location for offices, the comparable has an inferior quality and a slightly larger lettable floor area. However, the Property benefits from a superior leasing profile, resulting in a lower capital value and higher yield for the comparable. The market conditions as at the transaction date are considered to be similar. The comparable was sold for a Gross Initial Yield (GIY) after corrections of 11.00% - 11.50% on Rental Income and approximately 17.00% - 17.50% on Theoretical Rental Income. The higher capital value per m² of the Property can primarily be explained through the superior location of the Property.

7 January 2025	's-Hertogenbosch, Stationsplein	6,405	€ 14,750,000	€ 2,303	9.50 % - 10.00 %
----------------	---------------------------------	-------	--------------	---------	------------------

Remark: The third comparable comprises the transaction of an office building located at the Stationsplein 91 in 's-Hertogenbosch. The Property, constructed in 1996, comprises approximately 6,405 m² lettable floor area (LFA). The comparable is held in freehold tenure and benefits from an EPC label 'A+'. As at the transaction date, approximately 94% of the lettable floor area was occupied by multiple tenants. The Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) as at the transaction date was not disclosed.

The comparable is considered to be inferior to the Property. While the comparable is located in a slightly superior macro location for offices, the comparable has an inferior quality and a slightly smaller lettable floor area. However, the Property benefits from a superior leasing profile, resulting in a lower capital value and higher yield for the comparable. The market conditions as at the transaction date are considered to be similar. The comparable was sold for a Gross Initial Yield (GIY) after corrections of 9.00% - 9.50% on Rental Income and approximately 10.00% - 10.50% on Theoretical Rental Income. The higher capital value per m² of the Property can primarily be explained through the superior location, superior leasing profile and superior quality of the Property.

Substantiation established yield (compared to the property)

The shown comparables, which have occurred in the last year have served, among others, as comparables in order to determine the yield levels of the Property. The shown comparables are a selection and, while they attempt to provide a complete image of the investment market in the larger cities of the Netherlands, remain a selection and cannot provide completeness in terms of the investment market in the Netherlands. This set of comparables is a snapshot of a greater dataset which has been consulted while determining the Gross- and Net Initial Yields of the Property. Additionally, we have consulted our in-house Capital Markets team which are active in various transactions on behalf of sellers and buyers. We stress the importance that we are not always to gain full insight in all details of investment comparables on matters such as deferred tax liabilities or earn-outs. The comparables show a bandwidth between 9.00% and 11.00%, which can primarily be explained due to differences in terms of letting situation, quality, tenure and the market conditions as at the transaction dates. Considering the shown comparables, as well as the current supply of similar office buildings in Deventer and the current market conditions.

The Market Value of the Property as at the valuation date is established at € 10,040,000 (after void corrections and purchaser's costs). This Market Value translates to a capital value of € 1,307 / m². Considering the current tenant situation, in which the Property is leased with a WAULT of 5.26 years. Considering the vacancy corrections, CapEx corrections and leasehold correction, we have arrived at a Gross Initial Yield on Rental Income of 8.73% and 10.81% on Theoretical Rental Income. (after purchaser's costs).

EXPLANATION OF THE VALUATION

Several assumptions are applied to the valuation, which are described in greater detail below:

- According to the received information, an exploitation permit was pending for the tenant 't Zusje Vastgoed'. Nevertheless, we were informed that the permit would be granted within a short timeframe. As a result, and for the purpose of the valuation, we have assumed that the exploitation permit has been granted upon the opening date of the restaurant and will not have any effect on the operating performance of the restaurant nor its rent obligations as stated in the lease agreement. Should the permit not be granted within a reasonable timeframe, an impact on the Property's Market Value should be expected.
- While we have been provided with NEN 2580 drawings, we were not provided with measurement details in relation to the Property's total Gross- and Lettable Floor Areas. As a result, we have made a market-standard assumption that the GFA/LFA ratio for the office space is 85%, while the ratio for the retail space is 95%. Should this assumption be incorrect and should the ratios be different, an impact on the Property's Market Value should be expected.
- Several of the received lease agreements mention a 'promotion contribution', which is received by the Property's owner. Through this contribution, the retail- and office space is promoted to the public. As these promotional activities also incur costs, we have assumed that this is a zero sum payment, meaning that the received costs will be equal to the expenses burdened by the owner. As a result, these figures have not been incorporated in the valuation.
- As stated in the title deed, the supply of heating and cooling to the Property is realised through the installations in the neighbouring shopping centre. For the purpose of the valuation we have assumed that there are no costs involved in these rights of superficies, nor does either of the other involved parties have the right to terminate this right of superficies. As a result, we have assumed that the supply of heating and cooling will be established for the sustainable future of the Property. Should this be incorrect, and should this right of superficies be temporary, a significant impact on the Property's Market Value should be expected.
- We have received an agreement with 'Ennatuurlijk (Essent)', which mentions costs in relation to the supply of heating and cooling. For the purpose of the valuation we have assumed that these costs are handled through the service costs and are considered to be a zero sum game. As a result, these costs have not been included in the valuation. Should this be incorrect or should these costs be higher than the service costs charged to the tenant, resulting in a net operating loss, an impact in the Property's Market Value should be expected.
- The lease agreements with tenants 'Rho Adviseurs' and 'Succesfactor' mention two investment contributions. For the purpose of the valuation we have assumed that these investment contributions have been spent.

MARKETABILITY

Lettability

As the macroeconomic climate begins to recover and stabilize at a modest level, we continue to observe a polarisation: first tier markets are maintaining historic take-up figures, while second - and third tier markets are experiencing a decline in take-up due to reduced occupier demand. Since early 2024, tenant inquiries have started to rise. Despite this, tenants increasingly prioritise high-quality locations while simultaneously reducing their total lettable floor area.

As a general trend, a cooling down of the occupier market can be observed due to continuous macroeconomic uncertainty, resulting in occupier hesitancy. As a direct result, a polarisation in the occupier market can be observed. While first tier locations within city's appear to be holding on, second and third tier locations show signs of struggle, resulting in increased vacancy levels and higher incentive percentages. While the Property is not located in the primary location for office purposes within Zwolle, the Property's quality, unique appearance and location within the centre of a busy submarket within Deventer, we believe the Property is able to attract tenants and allow the building to be leased up in the future. The quality of the Property, combined with its landmark appearance is therefore considered to have a positive effect on the Property's lettability.

The Property comprises a multi-storey building located in the east of Deventer's city centre. The location at the Boreelplein is beneficial for the Property due to its increased footfall by being a retail cluster and the building being directly adjacent to a large shopping centre. Additionally, it's proximity to the city centre and by being within walking distance of Deventer's train station. As the Property is not located near any other large-scale office spaces, competitive supply is present near Deventer's train station. This excess in vacancy is deemed to have a negative effect on the Property's lettability, although the quality of most of the nearby buildings is considered to be (slightly) inferior.

The office building is in reasonable to good condition and level of maintenance, commensurate with age and use, and benefits from a reasonable to good functionality. Additionally, the amenities such as the nearby restaurants and retail units are considered to have a positive effect on the Property's lettability. The Property features office spaces starting from the first floor level, which is divided over two wings, allowing for both single- and multi-tenant use. The multi-tenancy capabilities of the Property is deemed to have a positive effect on the lettability of the Property, especially in strong secondary locations. The reasonable to good location and the current market conditions, which show a reasonable level of demand for high-quality office space in secondary locations, the lettability is considered to be reasonable to good. An initial vacancy period of 12 to 15 months is expected upon lease expiration. Additionally, we have assumed a rent-free period of six months.

Period to let

12-15 months

Saleability

As of Q4 2024, long-anticipated transactions began to materialize, bringing the total annual investment volume to approximately €10.6 billion—an increase of about 17% compared to the previous year. Market liquidity remains strongest in the medium lot size segment (up to €40 million), drawing interest from a broad range of buyers, including family offices, foreign funds, and Dutch institutional investors. Encouragingly, there are signs of a broader recovery, with improving liquidity observed even in higher lot sizes. This signals a potential shift from the recent phase of value corrections toward a more capital-rich environment and renewed investor confidence.

Entering 2025, the market has already shown signs of increased activity. A broader and accelerated recovery may be achievable from Q2 2025 onward, depending on the pace of transaction pipeline development and alignment of key market factors. However, elevated taxation in the Netherlands continues to weigh on cross-border investment sentiment, making domestic capital, especially Dutch institutional and regional investors, the most likely driving force in the year ahead. Family offices remain active on a selective basis. French investment funds, under pressure to deploy capital, are targeting net yields of 7% (gross 9%), though opportunities matching these criteria are scarce.

The Property comprises a multi-storey office building, held in freehold. The office building, locally known as 'De Boreelkazerne' features approximately 4,886 m² of office space and 2,797 m² of retail space. The Property, as at the valuation date, is leased to twelve tenants with a WAULT (excluding vacancy) of approximately 5.3 years.

Although the current letting situation with a few larger tenants with longer WAULTs is considered to have a positive effect on the Property's saleability, the relatively short remaining lease term of 1.25 years for the largest tenant Bever B.V. is considered to have a negative effect on the Property's saleability. Additionally, the current vacancy levels of approximately 20% is also considered to have a negative effect on the Property's saleability.

As at the valuation date, the Property was fully leased to 12 tenants with a remaining WAULT of 5.3 years (excluding vacancy) and highly diversified expiry-profile. The largest tenant occupies approximately 14% of the total lettable floor area, with a remaining lease term of 1.55 years. The strong leasing-profile with a diversified group of tenants combined with the reasonable to good Property's micro location and quality above par relative to its submarket ensures the asset is sufficiently liquid in today's market environment. We would estimate a marketing period of around 12 to 15 months to achieve a sale at market value. Potential buyers for this type of asset(s) include Value-add funds or family-funds (domestic and foreign).

Period to sell

12-15 months

Alternative use

Although the prevailing zoning plan allows for a wide array of multiple alternative uses, we currently consider a complete re-development or alternative use to be unlikely considering the long remaining lease terms and recent extensions that have been signed with tenants such as 't Zusje Vastgoed' and 'WKOPD'. As a result, no value or additional scenario's have been attributed to any alternative usage.

Conclusion

As at the valuation date, the Property is leased for approximately 80% to both office-, retail- and restaurant tenants. The building benefits from its reasonable to good quality and functionality as well as its landmark status and monumental status. Considering the Property's reasonable to good location, as well as accessibility by car and public transport, alongside the Property's reasonable to good lettable and saleability, the overall marketability of the Property is considered to be reasonable to good.

SWOT ANALYSIS

Strengths	- The Property is considered to be in reasonable to good quality and level maintenance, which is considered to be good in relation to the Property's construction year; - As the building can be split into multiple sections, the Property is suitable for both single- and multi-tenancy; - Two restaurants are leased for approximately 8.5 and 10.5 years respectively; - Risk diversification and tenant profile as the largest office tenant only leases approximately 15% of the total office lettable floor area; - The Property benefits from its location near Deventer's city centre as well as its proximity to Deventer's train station.
Weaknesses	- The only retail tenant which is also the largest tenant within the building has a relatively short remaining lease term of 1.5 years; - While the neighbouring Q-Park parking garage features sufficient car parking spaces, the Property does not feature private car parking spaces; - Approximately 20% of the office space is vacant; - Property is dependent on neighbouring shopping mall in relation to the heating and cooling installations.
Opportunities	- Leverage lack of supply of retail space in surrounding area in order to extend the lease agreement with Bever; - Extend existing lease agreements; - Lease up vacant office- and retail space; - The vacant unit on the ground floor level is suitable for multiple functions due to the flexible zoning plan; - Potential redevelopment possibilities in the future due to zoning plan possibilities;
Threats	- Possible relocation of retail tenants to other buildings; - Risk of reversion back to market rent as several tenants are considered to be over-rented; - Competition of existing supply of office space in Deventer; - Overall uncertainty in the occupier and investment market lasting longer than expected; - Uncertainty in investor strategy and investment horizon may affect decision-making; - Fewer financing options, as most traditional banks reduce exposure to office property loans.

DEFINITIONS

Indicative value at forced sale	The amount that the property would reasonably afford at a forced sale, especially taking into account a shorter than usual period which the sale should be effected and that the buyer accepts the property in settlement of the current lease(s) with all associated rights and obligations.
Indicative reinstatement costs	An indication of the costs that incurred with the rebuilding of the building, excluding the cost of the foundation, after a total or partial destruction of the same building, at the same location. We emphasize that an indication of the reconstruction is concerned. The value can only be used to support the valuation performed.
Residual land value	The residual valuation method is based on the most optimal (future) use of a property, assuming that such use is in compliance with the zoning and/or legal situation. The maximum value of the property is determined by means of the rental value capitalisation method and/or the comparative method. Deducted from this value are all estimated costs that have to be made in order to enable use of the property. The result of this calculation is the Market Value of the property in its current form, on the basis of the residual value method.
Mortgage Lending Value (HypZert)	The value of immovable property as determined by a prudent assessment of the future marketability of the property, considering account long-term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate use of the property. (European Union Capital Requirements Regulation (CRR) Article 4(74)).
Mortgage lending value (based on RICS Valuation Standards)	The mortgage lending value is in accordance with the RICS guidelines stated in the "RICS Valuation Standards - Global and UK, 8th edition". The mortgage lending value is derived using comparison values, the sustainability of the comparative values is taken into account through the application of appropriate discounts where necessary.
Capitalisation method	The estimated gross Market Rent is deducted for the estimated operating costs and then capitalised at a determined net initial yield (NIY). The outcome is deducted with void period, letting fee, incentives, other corrections, and the present value of additional rent during the contract period. The corrected value is the value known as Market Value incl. purchasers costs. When transfer tax and transaction costs are deducted the Market Value excl. purchasers costs is determined.
Discounted Cash Flow method	DCF valuation involves projecting estimated cash flows over an assumed investment holding period, plus an exit value at the end of that period, usually arrived at, on a conventional basis. The cash flow is then discounted back to the present day at a discount rate (also known as desired rate of return) that reflects the perceived level of risk.

Discounted Cash Flow method operations

In this method, future income and expenditure are calculated at net present value on the valuation date. The expected cash flows during the holding period are estimated, as is the exit value of the immovable property in the last year. The present value is calculated on the basis of the discount rate required by the market. In determining the value, the following factors are also taken into account:

- a certain holding period;
- estimated average operating revenues;
- estimated average growth rate of operating revenues;
- estimated operating expenses;
- estimated average increase of operating expenses;
- expenses and revenues are incurred halfway through the year;
- the exit value, which is the estimated realizable value at the end of the holding period.

The estimated required discount rate is based on the average interest rate on the most recent ten-year government bonds, plus a risk premium which depends on the degree of risk inherent to the subject property. The discount rate is the percentage used to determine the present value of future cash flows.

The exit value, expected at the end of the holding period, is the net cashflow (end of term) divided by the exit yield. The exit yield is related to the initial yield corrected for technical aging and economic obsolescence.

Comparative method

The comparative method compares sales and/or letting transactions involving similar properties. This method is used for immovable properties of which 'sufficient' transaction data are known. The comparative method is based on assessments of the market, the location and the immovable property itself.

Adjusted replacement value

The value of the buildings is calculated by correcting the current construction costs (including furnishing costs and additional costs) for technical aging and functional aging.

Net initial yield

The initial investment yield received by a property purchaser - i.e. rent as a percentage of purchase price, after allowing for any purchase costs incurred such as legal, agents and valuation fees, bank fees and stamp duty. The definitions of NIY can differ. The NIY allows for comparability.

Exit yield

The exit yield determines the exit value. The exit value should reflect the anticipated state of the property, physically and in tenure/leasing terms, at the exit date. This should be overlaid with forecast movements in general interest rates and property yields. These forecasts should follow anticipated trend lines and should normally not try to catch volatile market movements in property yields. The tools of analysis will be looking to hone the exit yield into a long-run equilibrium yield that provides a measure of longer stability by absorbing shorter-term volatility and uncertainty. The exit yield is related to the GIY and NIY and is corrected for aging of the property.

Discount rate

The discount rate reflects the time value of money and a risk premium, representing compensation for the risk inherent in future cash flows that are uncertain. There is no unambiguous build-up of cash flows, therefore the discount rate will differ per appraiser. For this reason, users of the valuation report should be cautious when using the applied discount rate or internal rate of return in their comparative analysis.

Assumption

A supposition taken to be true. It involves facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, do not need to be verified by the valuer as part of the valuation process. Typically, an assumption is made where specific investigation by the valuer is not required to prove that something is true.

Special assumption

An assumption that either presumes that the valuation is based on facts and circumstances that differ materially from the facts and circumstances that exist on the valuation date or that cannot reasonably be expected to be used by a prospective buyer on the valuation date.

GENERAL PRINCIPLES

Valuation basis

The "Market Value" is defined as "The estimated amount for which an asset or right and/or obligation should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (see IVS 104 paragraph 30.1). "

Tenure and tenancies

We have had no access to the Title Deeds but have had access to the Leases and our valuation has been based entirely on the information which the Company has supplied to us as to tenure, tenancies and statutory notices.

Unless disclosed to us to the contrary, our valuation is on the basis that:

- a) the property possesses a good and marketable title, free from any unusually onerous restrictions, covenants or other encumbrances;
- b) in respect of leasehold properties, there are no unreasonable or unusual clauses which would affect value and no unusual restrictions or conditions governing the assignment or disposal of the interest
- c) leases to which the property is subject to is a standard (Dutch) ROZ contract without unusual or onerous provisions or covenants which would affect value;
- d) in respect of leases subject to impending or outstanding rent reviews or lease renewals, we have assumed that all notices have been served validly and within appropriate time limits
- e) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet, or occupied either by the Company or by its employees on service occupancies

No investigation has taken place into the financial position of individual tenant(s). It is assumed that:

- the tenant can fulfil his obligations;
- there is no rent arrears;
- there is no breach of contract;
- there is no suspension of payment;
- there is no bankruptcy;

unless stated otherwise in the report.

It has also been assumed that tenant cannot claim rent-free periods, rental discounts or other allowances by the lessor, unless stated otherwise in the report.

Town planning

We have not carried out a formal legal investigation into the designated use, however, we were guided by verbal and partly written information from the municipal planning authority.

In the absence of information to the contrary, our valuation is on the basis that the properties are not affected by proposals for Compulsory Purchase.

We have assumed that the object has been built in conformity with a valid building permit/environmental permit and has been or will be occupied and used without violation thereof or violation of other permits required by the government.

Structure

We have not conducted a structural survey of the property, nor concerning the infrastructure of the installations or machinery. We are therefore unable to express an opinion about the building construction and infrastructure.

However, our appraisal does include the information provided to us, as well as the defects that we discovered during our inspection. Furthermore, our valuation is based on the absence of any hidden defects, overdue maintenance or other circumstances that could materially affect our valuation.

We have not inspected any elements of the property that are covered, not displayed or inaccessible and in our appraisal, we have assumed that they are in a comparable state of repair to the areas that we have inspected.

We have not investigated the presence of aluminous cement, calcium chloride, asbestos and other harmful substances. In the appraisal, we have assumed that no harmful or suspicious substances and techniques were used in the construction of the property. You may wish to arrange for investigations to be carried out to verify this.

Site and contamination

We have not investigated soil conditions/stability and have carried out the appraisal, assuming that all structures are built in accordance with the condition of the land. With regard to any properties to be developed, we have assumed in our appraisal that there is no poor soil condition, which adversely affects the construction costs.

However, where you have supplied us with a building cost estimate, we have relied on it being based on full information regarding existing ground conditions.

Unless otherwise stated in the valuation report, we have not conducted any surveys or tests, nor have we received any information from you or from any expert in this field, indicating the presence of any contamination or pollutants in this plot or in other soil (including the groundwater). Accordingly, we have assumed in our valuation that there is no contamination that could adversely affect our valuation.

Any remediation costs must be deducted from the value.

Should this basis be unacceptable to you or should you wish to verify that this basis is correct, you should have appropriate investigations made and refer the results to us so that we can review our valuation.

Plant and machinery

Regarding freehold and long leasehold properties, common landlord's fixtures, such as lifts, escalators and central heating are considered part of the building and included in the value of the appraised assets. In the case of leasehold properties, these installations are, unless we have been informed otherwise, considered to be the property of the landlord upon renewal of the lease.

General principles

Installations and machinery related to processing/production and furnishing of the tenants/companies are not included in our valuation.

We are not affiliated with the owner or tenant of the above object, nor have we advised the owner or tenant. We confirm that there is no conflict of interest.

Our valuation is based on information provided by the client. We have assumed it is correct and complete and that no information that could influence our valuation has been withheld.

With regard to agreements with tenants, although we have considered the information available to us, we have not received a formal report on the financial status of the tenant(s). We have not received any information indicating there are significant rent arrears or that the tenant(s) is unable to fulfil his obligations deriving from the lease(s). In our valuation, we have assumed this is correct. You may wish to obtain further information to verify this.

Our valuation is exclusive of VAT, unless stated otherwise. A purchaser of the properties is likely to obtain further advice or verification relating to matters referred to above before proceeding with a purchase. You should therefore note the conditions on which this valuation has been prepared.

In the event the object is on leasehold land, we have assumed that the object has been built and taken into use in accordance with the prevailing ground lease conditions.

We have taken into account the normal annual operating costs that the owner can expect, based on information we have received.

Further assumptions and conditions

Our valuation is based on the valuation principles outlined in the Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Red Book. Any divergence from these standards will be explicitly stated.

- If values are stated or calculated separately for parts of the appraised, these cannot be regarded as separate units. Additionally, the parameters specified in the calculation models are not to be utilized as self-contained data.
- Any arithmetic specification provided in the explanatory notes should be considered merely as one of the indications of the appraised value, and may deviate from it as expressly. If several scenarios have been calculated, they need not all be stated.
- In the event a draft report is provided, it represents a preliminary estimation of the value(s) of the object, which is subject to further review until the definitive value(s) are determined. The provisional value(s) stated in the draft report should not be construed as legally binding. Cushman & Wakefield Netherlands B.V. retains the right to modify the draft report if any alterations occur that affect the object's value(s) before releasing the final valuation report.

- If the appraiser in this valuation report identifies sustainability measures that could improve the energy label, presents a valuation of the market value under the specific assumption of a 'sustainability renovation,' or makes estimates for investments or other assumptions regarding sustainability aspects, one should consider the following:

The appraiser lacks the qualifications of a BTK or EPA(U) advisor. The information provided in this report regarding estimates and assumptions concerning sustainability investments and associated costs cannot be deemed binding. Stakeholders in this valuation report cannot derive rights from this specific investment estimate or the underlying cost figures.

- The valuation is based on the Cushman & Wakefield Terms and Conditions dated February 2022. Any appendices added to the report form an integral part of this valuation report.

SOURCES

Information	Consulted		Source		Remark
	Yes	No	Type	Validated	
Land registry	x		Open source	Yes	Land registry information
Purchase agreement		x			
Transfer deed	x		Open source	Yes	Land registry information
Division deed	x		Open source	Yes	Land registry information
Leasehold deed		x			
Leasehold details		x			
Rental overview	x		Owner	No	
Lease agreement(s)	x		Owner	No	
Allonge(s), side letter(s)	x		Owner	No	
Operation figures	x		Owner	No	
Annual reports		x			
Floor plan(s)	x		Owner	No	
Measurement Certificate(s) NEN 2580	x		Owner	No	
Soil survey(s)		x			
Asbestos report(s)		x			
Construction survey(s)		x			
Building survey(s)		x			
Energy label		x			
Zoning plan(s)	x		Public	Yes	Spatial plans
property tax		x			
Owners association documents		x			
WWS-points		x			
Permits		x			
Rental comparables	x		Database	Yes	
Investment comparables	x		Database	Yes	

The available information is verified if possible and, if applicable, comments are placed at incompletenesses and/or inaccuracies.

DECLARATION OF PLAUSIBILITY

Signed by:

Name : Mohamed Tarmach BSc RT
Registration Number : RT207723762
E-mail : mohamed.tarmach@cushwake.com
Associated with : Cushman Wakefield Netherlands B.V.
Address : Gustav Mahlerlaan 362-364
Zipcode/City : 1082 ME Amsterdam
Phone number : +31 (0) 20 800 2000
Website : www.cushmanwakefield.com

declares:

- the valuation report with file number T240422 of an office building with the Boreelplein 39-71, Deventer appraised by M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT (RT127662936) associated with Cushman Wakefield located at Gustav Mahlerlaan 362-364 in Amsterdam, having assessed the plausibility of the value and the substantiation of the value;
- the Property is cadastral known as:

Municipality	Section	Number	Index	Size (sq.m)	Tenure
Deventer	E	12941	A1-A22		apartment right
Total				0 m²	

- that the complete valuation report with all accompanying appendices has been viewed and assessed for this purpose. This does not guarantee the completeness of the studies performed and the appendices provided;
- that he/her himself is not or has not recently been involved with the Property or the client in such a way that this could impede objectivity and independence;
- that M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT is responsible for the on-site recording, research and analysis of the data;
- not having done an internal and/or external inspection of the Property yourself;
- that the valuation methodology, data and conclusions included in the valuation report have been tested and it has been assessed whether the content of the valuation report is in accordance with the applicable valuation standards;
- to be of the opinion, on the basis of the assessed documents, that the appraised Market Value described below in the valuation report is plausible and the valuation report is sufficiently traceable, plausible and credible.

Reported values:

- Market Value € 10,040,000 excl. purchaser costs

Amsterdam, 26 June 2025

**Signature correct**

Mohamed Tarmach BSc RT

Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 1 - VALUATION MODEL

Disclaimer / Assumptions

Clientref : / C&W ref : T240422_full valuation / RM_BOG_VAL3.4_07042025

RNHB B.V.

Valuation date : 12-6-2025 / Draft

Disclaimer

- The calculation model forms an integral part of the valuation report.
- When a draft valuation model is issued, this entails a preliminary assessment of the value(s) of the property in advance of the final valuation report. No rights or whatsoever can be derived from this draft content. Cushman & Wakefield explicitly reserves the right to amend this draft valuation, before proceeding to issuance of the final valuation report to the client, which includes final valuation model.

Special assumptions

- There are no Special Assumptions.

Assumptions

- Regarding the aspects which are not (fully) examined it is for the purpose of this valuation assumed that concerning these aspects there are no impediments that affect the value, unless stated otherwise
- The valuer tested the used assumptions. No contradictory facts or conditions are issued, so the assumptions are reasonable and acceptable.
- According to the received information, an exploitation permit was pending for the tenant 't Zusje Vastgoed'. Nevertheless, we were informed that the permit would be granted within a short timeframe. As a result, and for the purpose of the valuation, we have assumed that the exploitation permit has been granted upon the opening date of the restaurant and will not have any effect on the operating performance of the restaurant nor its rent obligations as stated in the lease agreement. Should the permit not be granted within a reasonable timeframe, an impact on the Property's Market Value should be expected.
- While we have been provided with NEN 2580 drawings, we were not provided with measurement details in relation to the Property's total Gross- and Lettable Floor Areas. As a result, we have made a market-standard assumption that the GFA/LFA ratio for the office space is 85%, while the ratio for the retail space is 95%. Should this assumption be incorrect and should the ratios be different, an impact on the Property's Market Value should be expected.
- Several of the received lease agreements mention a 'promotion contribution', which is received by the Property's owner. Through this contribution, the retail- and office space is promoted to the public. As these promotional activities also incur costs, we have assumed that this is a zero sum payment, meaning that the received costs will be equal to the expenses burdened by the owner. As a result, these figures have not been incorporated in the valuation.
- As stated in the title deed, the supply of heating and cooling to the Property is realised through the installations in the neighbouring shopping centre. For the purpose of the valuation we have assumed that there are no costs involved in these rights of superficies, nor does either of the other involved parties have the right to terminate this right of superficies. As a result, we have assumed that the supply of heating and cooling will be established for the sustainable future of the Property. Should this be incorrect, and should this right of superficies be temporary, a significant impact on the Property's Market Value should be expected.
- We have received an agreement with 'Ennatuurlijk (Essent)', which mentions costs in relation to the supply of heating and cooling. For the purpose of the valuation we have assumed that these costs are handled through the service costs and are considered to be a zero sum game. As a result, these costs have not been included in the valuation. Should this be incorrect or should these costs be higher than the service costs charged to the tenant, resulting in a net operating loss, an impact in the Property's Market Value should be expected.
- The lease agreements with tenants 'Rho Adviseurs' and 'Succesfactor' mention two investment contributions. For the purpose of the valuation we have assumed that these investment contributions have been spent.



Preview Boreelkazerne - Deventer
Boreelplein 39-72

Rent and maintenance details

Clientref : / C&W ref : T240422 full valuation / RM BOG VAL3.4 07042025

Valuation date : 12-6-2025 / Draft

Cushman&Wakefield T240422REK25Q2_Deventer, Boreelplein 39-72
No rights can be derived from any of the mentioned values without the page 'Special assumptions / Assumptions'

Market rent capitalisation model

Clientref : / C&W ref : T240422_full valuation / RM_BOG_VAL3.4_07042025

RNHB B.V.

Valuation date : 12-6-2025 / Draft

Rent and maintenance Property type : Office	Office		Retail ground floor		Retail other floors		Total	Total	Total	Total	Term	Term	Term
	sq m LFA	ERRV-303 EUR p.a.	sq m LFA	ERRV-303 EUR p.a.	sq m LFA	ERRV-303 EUR p.a.	sq m LFA	ERV EUR p.a.	ERRV-303 EUR p.a.	(T)RI EUR p.a.	to Rent review	to Expiry	to Break
Total	4.886	549.286	1.936	401.372	862	59.912	7.683	1.010.570	1.010.570	1.085.017	4,24	4,24	
Leased	3.758	422.396	1.481	319.472	862	59.912	6.100	801.780	801.780	876.227	5,26	5,26	
Vacant	1.128	126.890	455	81.900	-	-	1.583	208.790	208.790				
		23%		20%		0%							

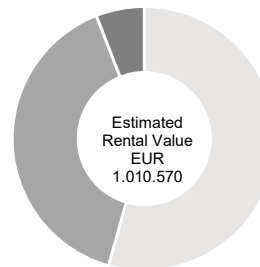
Non recoverables	% ERV	EUR p.a.	Breakdown Market Rent	Market Rent capitalisation	Gross Yield and Factor			Net ERRV-303
Total	13,8%	139.902			ERV	ERRV	RI	870.667

ins. premium in ‰ (tax 21,0%)	1,3%	13.148
management costs	2,0%	20.211
maintenance costs	6,9%	69.542
property tax	3,3%	33.397
water rates	0,3%	3.522
sewerage rates	0,0%	82
specific property tax	0,0%	-
ground rent	0,0%	-

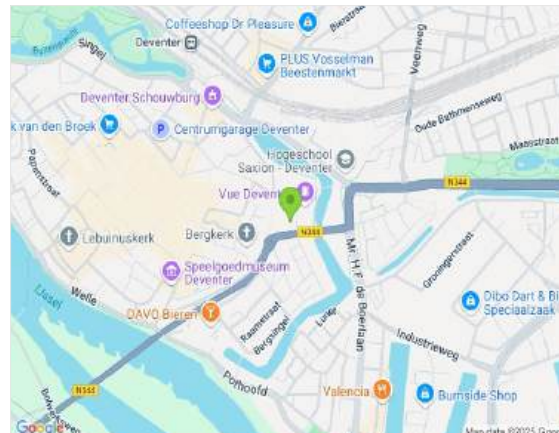
■ 54% - Office

■ 40% - Retail ground floor

■ 6% - Retail other floors



NIY on Net ERRV				7,38%
Gross market value	8,57%	8,57%	7,43%	
before corr.	11,67	11,67	13,46	11.796.352
structural vacancy	0,0%		-	-
void period in months	16		238.190	318.213-
incentives in months	6		238.190	119.095-
tenant improvements	2.152		64	138.018-
letting commission / PR and marketing	15,0%		238.190	35.729-
service expenses due to voids	34,0%		238.190	108.120-
capital expenditures	-		-	-
miscellaneous	-		-	-
extra land	-		-	-
PV of additional cash flows			8,00%	10.871-
PV of future buy-off leasehold			8,00%	-
PV of reversionary potential			8,00%	116.272
Gross market value	9,04%	9,04%	7,84%	
after corrections	11,07	11,07	12,76	11.182.579
legal fees			1,00%	100.382-
transfer tax			10,40%	1.043.975-
transfer tax ground lease			10,40%	-
Net market value	10,07%	10,07%	8,73%	
after corrections	9,93	9,93	11,46	10.038.222
extra land (net)	-		-	-
miscellaneous	-		-	-
Net market value	10,07%	10,07%	8,73%	10.038.222
rounded in EUR	9,93	9,93	11,46	10.040.000
value per sq m LFA				1.307
value per sq m GFA				1.155



Additional cashflow

Clientref : / C&W ref : T240422_full valuation / RM_BOG_VAL3.4_07042025

RNHB B.V.
Valuation date : 12-6-2025 / Draft

Additional cashflow			Total PV - converted CF per 6 months	Total additional CF	year 1 6-2025 / 5-2026	year 2 6-2026 / 5-2027	year 3 6-2027 / 5-2028	year 4 6-2028 / 5-2029	year 5 6-2029 / 5-2030	year 6 6-2030 / 5-2031	year 7 6-2031 / 5-2032	year 8 6-2032 / 5-2033	year 9 6-2033 / 5-2034	PV yr 10 and later
Total cashflow			10.871-	11.298-	11.298-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tenant	Type of cash flow	Discount												
Incentives														
WKOPD B.V.	incentives - rent-free	8,00%	15.684-	16.299-	16.299-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miscellaneous														
t Zusje Vastgoed B.V.	Remaining rent surplus	8,00%	4.813	5.002	5.002	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Discounted Cashflow model

Clientref : / C&W ref : T240422_full valuation / RM_BOG_VAL3.4_07042025

RNHB B.V.

Valuation date : 12-6-2025 / Draft

Cashflow	year 1	year 2	year 3	year 4	year 5	year 6	year 7	year 8	year 9	year 10	year 11	year 12	year 13	year 14	year 15
Net cash flows	631.053	441.052	720.375	919.692	878.782	942.773	781.233	775.216	852.320	996.589	-	-	-	-	-
PV cash flows	613.243	396.856	600.175	709.476	627.701	623.527	478.415	439.565	447.485	6.243.541	-	-	-	-	-

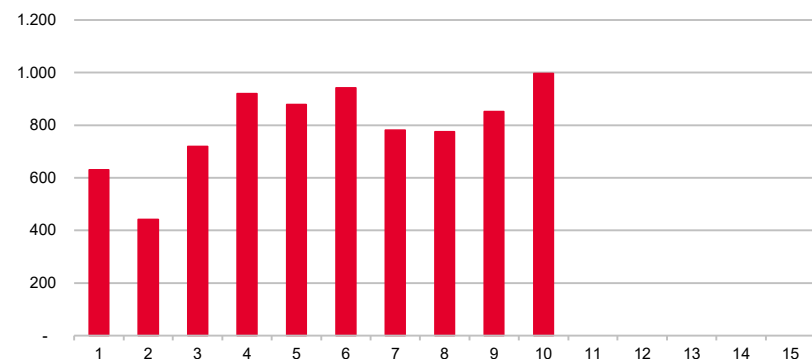
Total gross income p.a.	849.529	819.029	940.385	1.070.496	1.056.570	1.106.370	1.004.125	1.012.229	1.067.948	1.174.340	-	-	-	-	-
letting	1.085.199	1.085.074	1.060.190	1.072.895	1.091.618	1.111.375	1.132.233	1.153.291	1.173.961	1.193.732	-	-	-	-	-
structural vacancy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vacancy (surplus due to change of tenants)	224.372-	141.925-	77.959-	-	27.791-	763-	98.717-	102.032-	69.945-	16.782-	-	-	-	-	-
rent incentive / buyout premium	-	124.121-	41.845-	2.399-	7.258-	4.241-	29.391-	39.030-	36.068-	2.610-	-	-	-	-	-
additional cash flows (specification)	11.298-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Total non-recoverable costs p.a.	218.476	377.976	220.010	150.804	177.788	163.597	222.892	237.013	215.629	177.751	-	-	-	-	-
levies / premiums and maintenance	119.691	123.281	126.240	129.017	131.598	134.230	136.914	139.653	142.446	145.295	-	-	-	-	-
property management	20.211	20.818	21.317	21.786	22.222	22.667	23.120	23.582	24.054	24.535	-	-	-	-	-
tenant improvements / service expenses	78.574	192.813	63.097	-	21.791	5.428	54.040	62.069	37.541	7.922	-	-	-	-	-
letting commission / PR and marketing	-	41.064	9.355	-	2.177	1.272	8.817	11.709	11.588	-	-	-	-	-	-
annual ground rent	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital expenditures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
miscellaneous	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exit value NIY method	12.433.399
forecast NIY (at exit)	7,64%

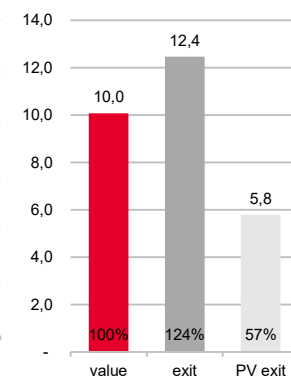
Cashflow

Net result EUR x 1.000 (excluding exit value)



Value

Net market value EUR x 1.000.000



Discounted Cashflow

	Total net cashflow	PV total net cashflow
Present value total cashflow	7.939.086	11.179.984
required discount rate		8,00%
extra land		-
Gross market value		11.179.984
legal fees	1,00%	100.359-
transfer tax	10,40%	1.043.733-
Net market value		
after corrections		10.035.892
extra land (net)		-
miscellaneous		-
Net market value		10.035.892
rounded in EUR		10.040.000
value per sq m LFA		1.305
value per sq m GFA		1.155

Total Overview Rental Value Capitalisation and DCF

Clientref : / C&W ref : T240422_full valuation / RM_BOG_VAL3.4_07042025

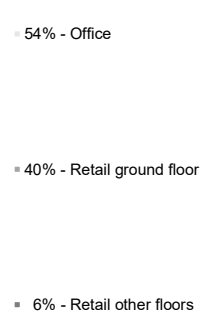
RNHB B.V.

Valuation date : 12-6-2025 / Draft

General		Market Rent capitalisation		Discounted cash flow	
		method		method	
land situation	Freehold	NIY on Net ERV	7,38%	required discount rate	8,00%
total sq m GFA	8.693	void period in months	16	horizon DCF in years	10
total sq m LFA	7.683	total vacancy costs	318.213-	average compiled index (ERRV-303 / CPI)	2,16%
total number of parking spaces	-	incentives	119.095-	average annual change in Market Rent	2,00%
parking ratio (sq m GFA per parking space)	n.a.	tenant improvements	138.018-	average annual cost change	2,16%
gross RI p.a.	876.227	marketing & letting	35.729-	average annual ground rent change	2,16%
gross ERV p.a.	1.010.570	capital expenditures	-	percentage increase NIY per year	0,35%
ERV vacancy year 1	208.790	extra land	-	Exit NIY	7,64%
vacancy rate in % LFA	21%	PV of additional cash flows	10.871-	av. lease term incl. vacancy exit	2,21
TRI p.a.	1.085.017	PV of future buy-off leasehold	-	Exit yield ERV p.c.p.b.p.	9,91%
ratio TRI / ERV	107%	PV of reversionary potential	116.272	structural vacancy	0,0%
av. lease term (incl. vacancy) until expiry date	4,2	extra land (net)	-	from year	0
av. lease term (excl. vacancy) until expiry date	5,3	miscellaneous	-		
av. lease term (excl. vacancy) until break date	5,3				
av. lease term (excl. vacancy) until rental review date	5,26				
Values		gross market value rental capitalisation	11.182.579	gross market value DCF	11.179.984
per methodology		Net market value		Net market value	
		rounded in EUR	10.040.000	rounded in EUR	10.040.000

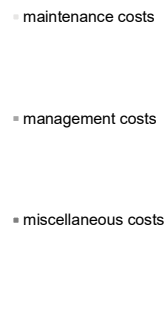
Breakdown Market Rent

in % of total



Breakdown non recoverables

in % of total



Total Overview

	Gross Yield and Factor		
	ERRV-303	TRI	
gross investment value rental capitalisation			11.182.579
gross investment value DCF			11.179.984
average gross market value	9,04%	9,70%	
after corrections	11,06	10,31	11.181.282
legal fees		1,00%	100.371-
transfer tax		10,40%	1.043.854-
transfer tax ground lease	17,00	10,40%	-
Net market value	10,07%	10,81%	
after corrections	9,93	9,25	10.037.057
extra land			-
miscellaneous			-
Net market value	10,07%	10,81%	10.037.057
rounded in EUR	9,93	9,25	10.040.000
value per sq m LFA			1.305
value per sq m GFA			1.155

Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 2 - PHOTOGRAPHS

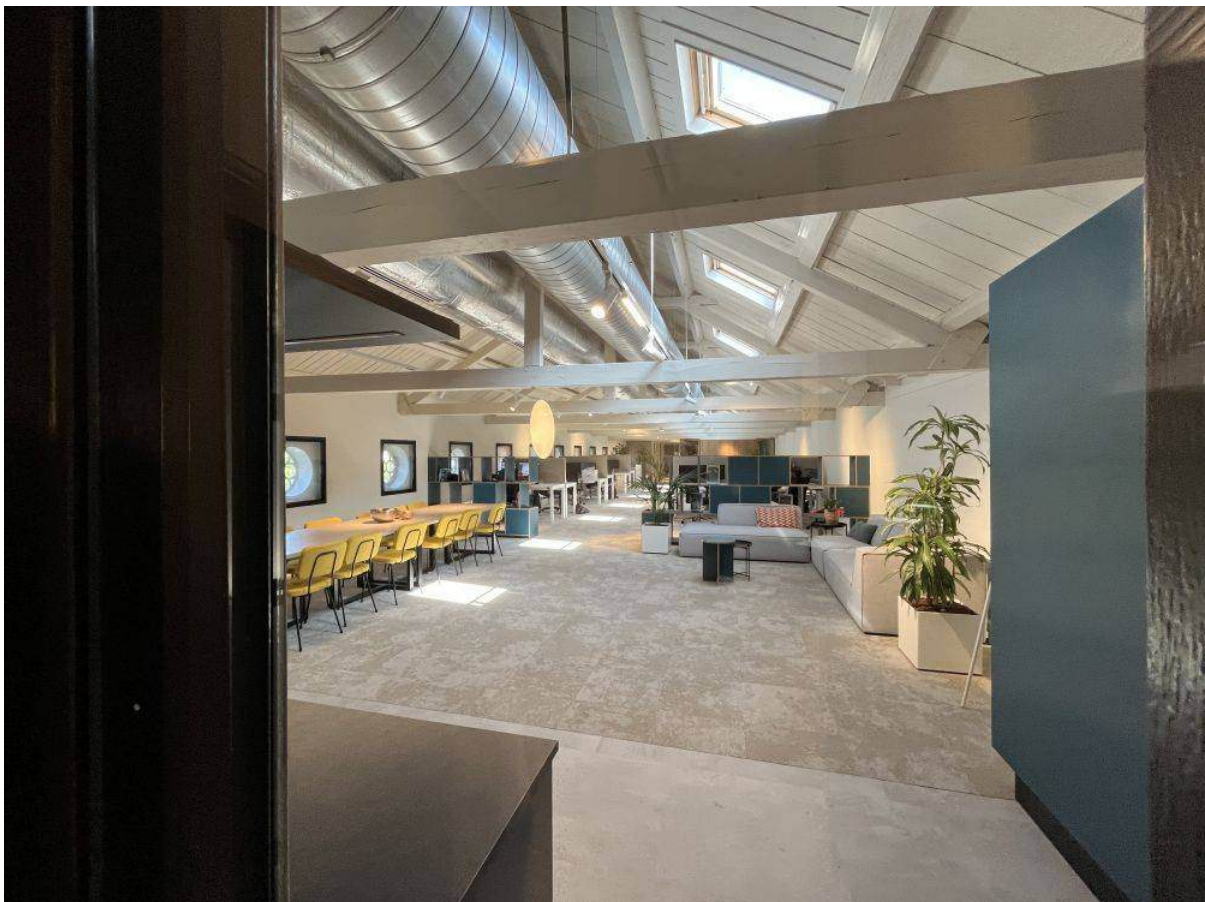
Preview



Preview



Preview



Preview



Preview



Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 3 - LAND REGISTRY

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A12](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110012

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie BOREELPLN 39
7411 EH DEVENTER

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 62.800.000
Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2018

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Boreelkazerne Deventer](#)

Ontstaan uit [Deventer E 12822](#)
[Deventer E 12903](#)

Splitsingsakte [Hyp4 59643/145](#)
Ingeschreven op 04-03-2011 om 09:00

Splitsingsakte [Hyp4 59616/41](#)
Ingeschreven op 01-03-2011 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#)
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 17-03-1999

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82767/120](#)
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 17-03-1999
Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

BETREFT	
Deventer E 12941 A12	
UW REFERENTIE Preview	
DHI	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
23-06-2025 - 08:29	S11208220152
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-06-2025 - 14:59	20-06-2025 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

Overige aantekening Kwalitatieve verbintenis ged.

Afkomstig uit stuk [Hyp4 7282/42 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-07-1992

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12710/112 Zwolle](#)

Ingeschreven op 12-12-2005 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 51279/78](#)

Ingeschreven op 18-12-2006 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 12710/112 Zwolle](#)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74000/60](#)

Ingeschreven op 17-09-2018 om 09:25

Naam gerechtigde [CL Deventer B.V.](#)

Adres Naritaweg 165
1043 BW AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer 72379766 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A22](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110022

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Niet volledig verwerkt stuk [Hyp4 91477/19](#)

Overig

Ontvangen op 24-06-2025 om 09:00

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 62.800.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2018

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Boreelkazerne Deventer](#)

Ontstaan uit [Deventer E 12822](#)

[Deventer E 12903](#)

Splitsingsakte [Hyp4 59643/145](#)

Ingeschreven op 04-03-2011 om 09:00

Splitsingsakte [Hyp4 59616/41](#)

Ingeschreven op 01-03-2011 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 17-03-1999

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82767/120](#)

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 17-03-1999

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Overige aantekening Kwalitatieve verbintenis ged.

Afkomstig uit stuk [Hyp4 7282/42 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-07-1992

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12710/112 Zwolle](#)

Ingeschreven op 12-12-2005 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 51279/78](#)

Ingeschreven op 18-12-2006 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 12710/112 Zwolle](#)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74000/60](#)

Ingeschreven op 17-09-2018 om 09:25

Naam gerechtigde [CL Deventer B.V.](#)

Adres Naritaweg 165
1043 BW AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer 72379766 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT		CL Deventer B.V.
UW REFERENTIE		DHI
GELEVERD OP		23-06-2025 - 08:30
PRODUCTIEORDERNUMMER		S11208220273
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M		20-06-2025 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M		12-06-2025 - 14:59
BLAD		1 van 5

Objectlijst persoon

ALGEMEEN

Naam	CL Deventer B.V.
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	72379766 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantal objecten rechthebbende	32

RECHTHEBBENDE VAN ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A2
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410002	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A5
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410005	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A37
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410037	
Locatie	Boreelplein 45
Deventer	
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A39
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410039	
Locatie	Boreelplein 30
7411 EH Deventer	
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A40
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410040	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A41
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410041	
Kadastrale aanduiding	Deventer E 12824 A42
Kadastrale objectidentificatie: 064161282410042	



BETREFT	
CL Deventer B.V.	
UW REFERENTIE	
DHI	
Preview	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
23-06-2025 - 08:30	S11208220273
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-06-2025 - 14:59	12-06-2025 - 14:59
BLAD	
2 van 5	

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12824 A43](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161282410043

Locatie Boreelplein 33

7411 EH Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12824 A45](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161282410045

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12824 A46](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161282410046

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110001

Locatie Houtmarkt 5

7411 CG Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A2](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110002

Locatie BOREELPLN 46

7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 47

7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A3](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110003

Locatie Boreelplein 50

7411 EH Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Locatie BOREELPLN 49

7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 51

7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A4](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110004



BETREFT	
CL Deventer B.V.	
UW REFERENTIE	
DHI	
Preview	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
23-06-2025 - 08:30	S11208220273
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-06-2025 - 14:59	12-06-2025 - 14:59
BLAD	
3 van 5	

Locatie Boreelplein 52
7411 EH Deventer
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Locatie Boreelplein 54
7411 EH Deventer
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Locatie BOREELPLN 53
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A5](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110005

Locatie BOREELPLN 57
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A6](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110006

Locatie BOREELPLN 58
7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 59
7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 60
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A7](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110007

Locatie BOREELPLN 61
7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 62
7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 63
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A8](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110008

Locatie BOREELPLN 64
7411 EH DEVENTER

Locatie BOREELPLN 65
7411 EH DEVENTER



SECRET

CL Deventer B.V.

UW REFERENTIE

DHI

Preview

GELEVERD OP

23-06-2025 - 08:30

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-06-2025 - 14:59

BLAD

4 van 5

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11208220273

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-06-2025 - 14:59

Locatie BOREELPLN 66
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A9](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110009

Locatie BOREELPLN 67
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A10](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110010

Locatie BOREELPLN 68
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A11](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110011

Locatie BOREELPLN 69
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A12](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110012

Locatie BOREELPLN 39
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A13](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110013

Locatie BOREELPLN 40
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A14](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110014

Locatie BOREELPLN 41
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A15](#)
Kadastrale objectidentificatie: 064161294110015

Locatie BOREELPLN 70
7411 EH DEVENTER



SECRET

CL Deventer B.V.

UW REFERENTIE

DHI

Preview

GELEVERD OP

23-06-2025 - 08:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11208220273

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-06-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-06-2025 - 14:59

BLAD

5 van 5

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A16](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110016

Locatie BOREELPLN 71
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A17](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110017

Locatie BOREELPLN 72
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A18](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110018

Locatie BOREELPLN 42
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A19](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110019

Locatie BOREELPLN 43
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A20](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110020

Locatie BOREELPLN 44
7411 EH DEVENTER

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A21](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110021

Locatie Houtmarkt 5
7411 CG Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale aanduiding [Deventer E 12941 A22](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064161294110022

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.

Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).

Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenservice](#).

LEVERING APPARTEMENTSRECHTEN
(Winkelcentrum De Boreel te Deventer)

Op veertien september tweeduizend achttien zijn voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

1. de heer mr. Erwin Bosma, geboren te Emmeloord op dertig juni negentienhonderd eenennegentig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Altera Vastgoed N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amstelveen en met adres: Handelsweg 59 F, 1181 ZA Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27184452, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. mevrouw Charlotte Susanne Bos, geboren te Heemstede op veertien januari negentienhonderd negenentachtig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
CL Deventer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Naritaweg 165, Telestone 8, 1043 BW Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72379766,
hierna te noemen: **Koper**.

De comparanten verklaren, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.

Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren de Notaris en Loyens & Loeff daartoe opdracht te hebben gegeven.

1 Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Akte

de onderhavige akte.

Akte van Splitsing Verkochte 1:

de op achttien december tweeduizend zes voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van splitsing, waarvan op negentien december tweeduizend zes een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Apeldoorn) in register Hypotheken 4, deel 51196 nummer 199.

Akte van Wijzing Splitsing Verkochte 1:

de op vijf december tweeduizend zeven voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van wijziging splitsing, waarvan op vijf december tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Apeldoorn) in register Hypotheken 4, deel 53523 nummer 74.

Akte van Splitsing Verkochte 2:

de op achtentwintig februari tweeduizend elf voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van splitsing, waarvan op een maart tweeduizend elf een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 59616 nummer 41.

Akte van Splitsing Verkochte 3:

de op zesentwintig oktober tweeduizend elf voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van splitsing, waarvan op zevenentwintig oktober tweeduizend elf een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 60635 nummer 196.

Akte van Splitsing Verkochte 4:

de op zevenentwintig september tweeduizend dertien voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van splitsing, waarvan op dertig september tweeduizend dertien een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 63358 nummer 136.

Koopovereenkomst:

de door Verkoper en Koper gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte, door Verkoper en koper ondertekend op achtentwintig augustus tweeduizend achttien.

Koper:

CL Deventer B.V., voornoemd.

Kwaliteitsrekening:

een van de bijzondere rekeningen van Loyens & Loeff, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

Loyens & Loeff:

Loyens & Loeff N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende te Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, ingeschreven in het onder nummer 24370566.

Notaris:

mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verbonden aan Loyens & Loeff, of diens waarnemer.

Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.

Partijen:

Verkoper en Koper.

Verkochte 1:

1. het appartementsrecht, gelegen nabij de Kazernestraat/Verzetslaan te Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12824-A appartementsindex 2**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten (noordelijke bebouwing) met toebehoren, gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouwencomplex, de fietsenstalling, het terras annex trappen, de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in die buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de daken op de eerste verdieping en inclusief de bijbehorende expeditiestraat;
 - (b) het vierendertig/eenhonderdste (34/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de daarop gelegen gebouwen(en) en overige werken en beplantingen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers 12742, 12743, 12744, 12745, 12746, 12747, 12748, 12749, 12816, 12818, 12820 en 12823, tezamen groot negentienduizend achthonderd drieëntachtig vierkante meter,
 - (i) ten aanzien van de percelen 12742, 12743, 12744, 12745, 12746, 12747, 12748, 12749, 12816, 12818, 12820, 12823, voornoemd, volgens de Basisregistratie Kadaster: blijkens een inschrijving in register Hypotheken 4 deel 63986 nummer 102, belast met een recht van opstal voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Ennatuurlijk B.V.; en
 - (ii) ten aanzien van het perceel 12749, voornoemd, volgens de Basisregistratie Kadaster belast met een recht van opstal voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Gemeente Deventer;
2. het appartementsrecht, gelegen nabij de Houtmarkt/Verzetslaan te Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12824-A appartementsindex 5**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van het architectonisch accent gelegen op de derde verdieping van de noordelijke bebouwing, de ovalen ruimte op de tweede verdieping van de noordelijke bebouwing, gelegen binnen de omringende bergingen en de ruimten ten behoeve van warmte/koude-installaties in/op de oostelijke bebouwing, met bijbehorende in pandige leidingschachten; en
 - (b) het een/eenhonderdste (1/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b);

3. het appartementsrecht, gelegen nabij de Kazernestraat/Verzetslaan te Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12824-A appartementsindex 37**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met toebehoren, waaronder onder meer de laagspanningsruimte ter plaatse van de expeditiestraat, gelegen onder het gebouwencomplex en onder het binnenterrein, inclusief de algemene stijpunten tot en met de begane grond en inclusief het voorterrein annex de hellingbaan aan/nabij de Kazernestraat; en
 - (b) het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b);
4. het appartementsrecht, gelegen nabij de Kazernestraat/Verzetslaan te Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12824-A appartementsindex 38**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten (oostelijke bebouwing) met toebehoren, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping van het gebouwencomplex, de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in die buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, inclusief alle daken en inclusief de bijbehorende expeditiestraat;
 - (b) het vierendertig/eenhonderdste (34/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b).

In deze akte worden, al naar gelang de context, met de definitie van Verkochte 1 de voornoemde appartementsrechten bedoeld, dan wel de voornoemde onroerende zaken die in appartementsrechten zijn gesplitst.

Verkochte 2:

1. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers plaatselijk bekend Houtmarkt 5, 7411 CG Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 1**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de begane grond; en
 - (b) het vier honderd dertig/tien duizendste (430/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de daarop gelegen gebouwen(en) en overige werken en beplantingen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers 12822 en 12903, tezamen groot vijfduizend zevenhonderdeenennegentig vierkante meter,

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

2. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 46, 47 en 48, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 2**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de begane grond; en
 - (b) het zes honderd twee/tien duizendste (602/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

*“Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;*
3. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 49, 50 en 51, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 3**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de begane grond; en
 - (b) het vijfhonderdnegenennegentig/tienduizendste (599/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

*“Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;*
4. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 52, 53 en 54, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 4**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de begane grond; en
 - (b) het achthonderdzes/tienduizendste (806/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

*“Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;*
5. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 55, 56 en 57, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend

gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 5, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de eerste verdieping; en
- (b) het driehonderdtweeënveertig/tienduizendste (342/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 6. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 58, 59 en 60, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 6**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de eerste verdieping; en
- (b) het zeshonderdeenentwintig/tienduizendste (621/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 7. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 61, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 7**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de eerste verdieping; en
- (b) het zeshonderdzevenenzestig/tienduizendste (667/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 8. het appartementsrecht, plaatselijk bekend Boreelplein 64, 65 en 66, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 8**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de eerste verdieping; en
- (b) het vijfhonderdzevenenvijftig/tienduizendste (557/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 9. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 67, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 9**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en
- (b) het tweehonderdeenenzestig/tienduizendste (261/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 10. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 68, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 10**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en
- (b) het driehonderddertien/tienduizendste (313/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

- 11. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 69, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 11**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en

- (b) het tweehonderdvierennegentig/tienduizendste (294/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

12. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 39, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 12**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en
- (b) het vijfhonderdzesentwintig/tienduizendste (526/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

13. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 40, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 13**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en
- (b) het driehonderdveertien/tienduizendste (314/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

14. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 41, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 14**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de tweede verdieping; en

- (b) het vierhonderdzevenenzeventig/tienduizendste (477/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

15. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 70, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 15**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
- (b) het tweehonderdvierenzestig/tienduizendste (264/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

16. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 71, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 16**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
- (b) het driehonderdzesentien/tienduizendste (316/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

17. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 72, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 17**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
- (b) het driehonderdzeven/tienduizendste (307/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

18. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 42, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 18**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
 - (b) het driehonderd zestien/tienduizendste (316/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

19. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 43, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 19**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
 - (a) het driehonderdeenenvier/tienduizendste (341/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

20. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Boreelplein 44, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 20**, omvattende:
 - (a) het recht op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte met toebehoren, gelegen op de derde (zolder)verdieping; en
 - (b) het vierhonderdnegenenzeventig/tienduizendste (479/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

21. het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Houtmarkt 5, 7411 EH Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 21**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de verkeers- en sanitaire ruimten met toebehoren ten behoeve van de bedrijfsruimten op de begane grond en eerste verdieping, gelegen op de begane grond en eerste verdieping; en
- (b) het vierhonderdtweënnegentig/tienduizendste (492/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”;

22. het appartementsrecht, plaatselijk bekend Boreelplein (ongenummerd) te Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12941-A appartementsindex 22**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de verkeers- en sanitaire ruimten met toebehoren ten behoeve van de bedrijfsruimten op de tweede en derde verdieping, gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde verdieping; en
- (b) het zeshonderdzesenzeventig/tienduizendste (676/10.000) onverdeelde aandeel in de gemeenschap zoals hiervoor bedoeld onder 1(b),

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 510745 datum in werking 09-11-1998

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer”.

In deze akte wordt, al naar gelang de context, met de definitie van Verkochte 2 de voornoemde appartementsrechten bedoeld, dan wel de voornoemde onroerende zaken die in appartementsrechten zijn gesplitst.

Verkochte 3:

het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers bekend Walstraat 125, 7411 GL Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12990-A appartementsindex 1**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten met toebehoren, gelegen op de begane grond; en
- (b) het twintig/een honderdste (20/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met daarop gelegen gebouw(en) en overige werken en beplantingen ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers 10384, 11529, 12965, 12969, 12970, 12971, 12974, 12977, 12983 en 12989, tezamen groot tweeduizend vierhonderddrieënzeventig vierkante meter.

In deze akte wordt, al naar gelang de context, met de definitie van Verkochte 3 de voornoemde appartementsrecht bedoeld, dan wel de voornoemde onroerende zaken die in een appartementsrecht is gesplitst.

Verkochte 4:

het appartementsrecht, volgens de Openbare Registers plaatselijk bekend Walstraat 125, 7411 GL Deventer, kadastraal bekend **gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 13081-A appartementsindex 1**, omvattende:

- (a) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten met toebehoren op de begane grond van het gebouw en in de kelder onder het gebouw; en
- (b) het een/tweede (1/2) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met daarop gelegen gebouw(en) en overige werken en beplantingen ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers 9466, 12976 en 12982, tezamen groot eenhonderd vierkante meter,

ten aanzien waarvan volgens de Basisregistratie Kadaster ten aanzien van de percelen met nummer 9466 voornoemd, melding wordt gemaakt van één (1) publiekrechtelijke beperking, welke woordelijk luidt als volgt:

“BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

GERESTAUREERD ONDERKELDERD HUIS MET IN- EN UITGEZWENKTE TOPGEVEL. XVII-XX.

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Ontleend aan: HYP4 1799/39 reeks ZWOLLE”.

In deze akte wordt, al naar gelang de context, met de definitie van Verkochte 4 de voornoemde appartementsrechten bedoeld, dan wel de voornoemde onroerende zaken die in appartementsrechten zijn gesplitst.

Verkochte:

Verkochte 1, Verkochte 2, Verkochte 3 en Verkochte 4, zowel tezamen als ieder afzonderlijk.

Verkoper:

Altera Vastgoed N.V., voornoemd.

VVE's:

- a. Vereniging van eigenaars De Boreel Deventer, een vereniging van eigenaars, welke vereniging niet is ingeschreven in het handelsregister, hierna **VVE Verkochte 1**;
- b. Vereniging van eigenaars Boreelkazerne Deventer, een vereniging van eigenaars, statutair gevestigd te Deventer en met adres: Handelsweg 59 F, 1181 ZA Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72564199, hierna **VVE Verkochte 2**;

- c. Vereniging van eigenaars Hoofdsplitsing Houtmarkt/Pikeursbaan Deventer, een vereniging van eigenaars, statutair gevestigd te gemeente Deventer en met adres: Pontsteeg 22, 7411 KR Deventer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56676166, hierna **VVE Verkochte 3**;
 - d. Vereniging van eigenaars Walstraat 125 en 127 te Deventer, een vereniging van eigenaars, welke vereniging niet is ingeschreven in het handelsregister, hierna **VVE Verkochte 4**,
VVE Verkochte 1, VVE Verkochte 2, VVE Verkochte 3 en VVE Verkochte 4, hierna tezamen te noemen: **VVE's**, zijnde de verenigingen van eigenaars waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid is.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
 - 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

2 Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper, die hierbij het Verkochte aanvaardt.

3 Koopprijs, betaling en kwijting

- 3.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt tweeënzestig miljoen achthonderdduizend euro (EUR 62.800.000,00) en wordt door Koper gealloceerd overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst.
- 3.2 Koper heeft de koopprijs voor het Verkochte, alsmede het op heden verder door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
Verkoper verleent Koper kwijting voor de (wijze van) voldoening van de aan Verkoper verschuldigde bedragen.
- 3.3 Verkoper heeft, ten behoeve van zijn schuldeisers die ten tijde van de levering een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte een rechtsgeldig beslag hebben gelegd, bedongen dat via de Kwaliteitsrekening aan hen datgene uit de koopprijs zal worden voldaan opdat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, zulks tot een maximum van het door Koper aan Verkoper bij de levering verschuldigde bedrag.
Verkoper – voor het hem toekomende – en de hiervoor bedoelde schuldeisers – voor het ieder van hen toekomende – hebben jegens Loyens & Loeff eerst recht op uitbetaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door Loyens & Loeff, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 5.1(b) bedoelde verplichting.
Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door Loyens & Loeff in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 3.4 Indien een betaling van een Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling door Loyens & Loeff ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Loyens & Loeff ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Loyens & Loeff restitueren.

4 Voorgaande verkrijging van het Verkochte

- 4.1 Verkochte 1 sub 1, 2 en 4 zijn door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 53633 nummer 185, van een afschrift van een akte van levering, op vijf december tweeduizend zeven verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde en de verklaring van Verkoper dat artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was op de overdracht.
 - 4.2 Verkochte 1 sub 3 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vier februari tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 54029 nummer 142, van een afschrift van een akte van levering, op een februari tweeduizend acht verleden voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde en de verklaring van Verkoper dat artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was op de overdracht.
 - 4.3 Verkochte 2 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op een september tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60390 nummer 166, van een afschrift van een akte van levering, op eenendertig augustus tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van notaris mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde en de verklaring van Verkoper dat artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was op de overdracht.
 - 4.4 Verkochte 3 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op eenendertig mei tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62935 nummer 62, van een afschrift van een akte van levering, op eenendertig mei tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van notaris mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.
 - 4.5 Verkochte 4 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op eenendertig oktober tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63491 nummer 11, van een afschrift van een akte van levering, op eenendertig oktober tweeduizend dertien verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde .
- 5 Omschrijving leveringsverplichting en overgang rechten**
- 5.1 Verkoper levert het Verkochte aan Koper dat:
 - (a) onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan enige beperking, tenietdoening of welke vernietiging dan ook;
 - (b) niet is bezwaard met pandrechten, beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan,

zulks verder onverminderd hetgeen in dit kader in de Koopovereenkomst tussen Partijen is overeengekomen, waartoe onder meer het bepaalde in artikel 13 van de Koopovereenkomst.

- 5.2 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt en welke staat Koper aanvaardt, zulks overigens op basis van het uitgangspunt van een verkoop, koop en levering “as is, where is” (waartoe onder meer begrepen de juridische, fiscale, technische en milieukundige staat) met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen, mede ten aanzien van het feitelijke gebruik het Verkochte tot op heden, zoals ook verder tussen Verkoper en Koper is overeengekomen en beschreven in de Koopovereenkomst.
- 5.3 Verkoper draagt bij deze aan Koper over, gelijk Koper aanvaardt, alle rechten en aanspraken, die de Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen de aannemer(s), de onderaannemer(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
- Ingeval een of meer in dit artikel bedoelde rechten om welke reden ook (al dan niet ingevolge het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek) niet overgaat/overgaan:
- (a) wordt dat recht/worden die rechten geacht te zijn begrepen in de onderliggende koop en verkoop van het Verkochte; en
 - (b) zal Verkoper op eerste verzoek van Koper tijdens de eerste drie (3) maanden na ondertekening van deze akte zijn medewerking verlenen aan de overdracht van het betreffende recht aan Koper.

De hiervoor bedoelde rechten omvatten tevens het recht om eventueel compensatie ten aanzien van omzetbelasting of andere betalingen en/of compensaties (naast de rente en servicekosten) van de huurders of anderszins, zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst, (vanaf de periode na levering van het Verkochte) te ontvangen, overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst en – indien van toepassing en voor zover mogelijk – alle publiekrechtelijke vergunningen die betrekking hebben op het Verkochte. Indien een wijziging tenaamstelling van een dergelijke vergunning noodzakelijk of wenselijk is ten gevolge van de onderhavige levering van het Verkochte, zal Verkoper – voor zover mogelijk – op eerste verzoek van Koper tijdens de eerste drie (3) maanden na ondertekening van deze akte zijn medewerking verlenen aan een dergelijke wijziging tenaamstelling. Alle in redelijkheid gemaakte kosten verband houdende met het voorgaande zijn voor rekening van Koper. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Indien en voor zover de Verkoper een bedrag heeft betaald ter voldoening van een claim onder de Koopovereenkomst en de Verkoper dientengevolge redelijkerwijs een claim kan neerleggen bij een rechtsvoorganger(s) en/of een derde partij(en), verleent de Koper hierbij een onherroepelijke volmacht aan de

Verkoper om een dergelijke claim tegen de betreffende rechtsvoorganger(s) en/of derde partij(en) namens de Koper te doen gelden, overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst.

- 5.4 Tot het Verkochte wordt tevens gerekend het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de VVE's en daarvoor vindt geen verrekening meer plaats.
Voor zover nodig levert Verkoper het in de vorige zin bedoelde aandeel aan Koper, die dit aandeel van Verkoper aanvaardt.
Bedoeld aandeel wordt geleverd vrij van pandrechten en beslagen.
- 5.5 De overdracht vindt plaats met inachtneming van de lopende huurovereenkomsten. In verband met de huursituatie van het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is bepaald in de Koopovereenkomst, met name hetgeen daaromtrent is opgenomen in artikel 14.5 van de Koopovereenkomst.

6 Risico, baten en lasten

- 6.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.
- 6.2 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf heden voor rekening van Koper.

7 Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen verband houdende met de levering van het Verkochte, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

8 Voorafgaande overeenkomsten

Tussen Partijen blijft gelden de Koopovereenkomst en hetgeen tussen het aangaan van de Koopovereenkomst en vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd hetgeen hierna in artikel 9 van deze akte is bepaald.

9 Ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

10 Lasten en beperkingen, alsmede bepalingen inzake appartementsrecht

- 10.1 Verwezen wordt naar:

- (a) voor wat betreft het Verkochte 1 sub 1, 2 en 4: het bepaalde voorkomende in de op vijf december tweeduizend zeven voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op zes december tweeduizend zeven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 53633 nummer 185 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:
“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE- EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering

de dato negen december tweeduizend vijf, waarin woordelijk staat vermeld:

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Hierna worden de reeds bestaande alsmede de bij deze akte nieuw te vestigen rechten en verplichtingen ten aanzien van het verkochte omschreven en gevestigd. De nieuw te vestigen rechten en verplichtingen betreffen uitsluitend rechten en verplichtingen welke in de onderlinge verhouding tussen de gemeente en koper zijn afgesproken; deze raken verkoper derhalve niet.

(enzovoorts)

Artikel 11. Privaatrechtelijke vergunning

Bij akte de dato zeventien november negentienhonderd drie en negentig, nummer 27-93/454 is aan de provincie Overijssel om niet de privaatrechtelijke vergunning verleend voor het gebruik maken van het terrein behorende tot de Boreelkazerne te Deventer voor het plaatsen, hebben, onderhouden en verwijderen van twee putten (zogenaamde deepwells), een aan- en afvoerleiding voor de twee putten en drie meetputten voor monitoring van de grondwaterbeheersing.

De voor de Staat hieruit voortkomende verplichten gaan op de koper over; deze verbindt zich deze verplichtingen na te komen en de Staat voor iedere vordering te diens zake te vrijwaren.

(enzovoorts)

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente en/of verkoper verplicht zijn aan koper op te leggen, doen zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente en/of verkoper voor die derden aangenomen.

B. NIEUW TE VESTIGEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

1 Landhoofd fietsers- en voetgangersbrug

- a. In het verlengde van de Snipperlingsdijk zal een brug worden gerealiseerd, bestemd om te worden gebruikt door langzaam verkeer als openbare weg in de zin van de Wegenwet. Deze brug zal over de Buitengracht uitkomen op de oostelijke zijde van het kadastrale perceel nummer 10871. Het landhoofd van deze brug zal eigendom zijn van de gemeente, aangezien dit landhoofd zal worden gebouwd in de Buitengracht die in eigendom toebehoort aan de gemeente.
- b. Partijen zijn overeengekomen dat zij, ten behoeve van de aansluiting van deze brug aan voormeld perceel nummer 10871 en vice versa (de aansluiting van perceel 10871 aan deze brug), over en weer verplichtingen jegens elkander zullen aangaan om deze aansluiting ook in de toekomst te waarborgen.
- c. Deze verplichtingen worden hierbij gevestigd als kwantitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Zij houden in dat zowel de gemeente jegens koper als

koper jegens de gemeente verplicht is de aansluiting van de te realiseren brug op het kadastrale perceel, thans bekend onder nummer 10871, te handhaven en al datgene na te laten hetwelk aan die aansluiting aan die openbare weg in de weg zou kunnen staan.

1a. Fietspad/voetpad

- a. *Het voetpad aan de ongeveer noordelijke zijde blijft in eigendom bij de gemeente, het fietspad aan de ongeveer noordelijke zijde wordt eigendom van koper. De eigendomsgrens tussen hetgeen in eigendom blijft bij de gemeente, enerzijds, en hetgeen aan koper wordt overgedragen, anderzijds, loopt evenwijdig aan de feitelijke grens tussen dit voetpad en dit fietspad. Voetgangers kunnen op een plaats het voetpad verlaten en via een tot het voetpad behorende trap het fietspad betreden. Partijen zijn overeengekomen dat koper moet dulden dat bedoelde voetgangers gebruik maken van het tot de eigendom van koper behorende fietspad.*
- b. *Hierbij wordt gevestigd de verplichting dat koper moet dulden dat voetgangers via de onder a bedoelde, tot het voetpad behorende trap, het fietspad betreden en daarvan als voetganger gebruik maken.*
- c. *Deze verplichting worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Zij houdt in dat koper jegens de gemeente verplicht is voetgangers, die gebruik makende van de tot het voetpad behorende trap, toe te laten op het fietspad en deze voetgangers te blijven toelaten en al datgene na te laten hetwelk aan die toelating in de weg zou kunnen staan.*

2. Binnenterrein, toegankelijkheid en beheer

- a. *De onbebouwd blijvende ruimte tussen de gebouwen die in het project PNO gerealiseerd zullen gaan worden - deze ruimte hierna te noemen: 'binnenterrein' - alsmede het fietspad en het voetpad langs de noordelijke bebouwing dienen openbaar toegankelijk te worden en te blijven voor een ieder. Partijen zijn daarover overeengekomen dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad, hoewel niet in eigendom verblijvende aan de gemeente - als publiekrechtelijke rechtspersoon - bij deze akte door partijen het karakter toegekend wordt van openbare weg in de zin van de Wegenwet. Voorts zijn partijen ten behoeve van efficiënt en doelmatig beheer van het binnenterrein, het fietspad en het voetpad overeengekomen dat dit beheer plaats moet vinden overeenkomstig een door partijen vastgesteld of nog nader vast te stellen draaiboek.*
- b. *Bij deze akte wordt mitsdien een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de gemeente en ten laste van koper inhoudende dat laatstgenoemde moet dulden dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad als openbare wegen in de zin van de Wegenwet mogen worden gebruikt en dat dit binnenterrein en die fiets- en voetpaden conform gemeld beheersdraaiboek onderhouden en*

beheerd moeten worden; koper is voorts verplicht al datgene na te laten hetgeen het openbare karakter van het binnenterrein en van de fiets- en voetpaden zou kunnen aantasten alsmede al hetgeen het beheer overeenkomstig het afgesproken draaiboek zou kunnen belemmeren.

c. *(enzovoorts)*

3. Parkeergarage

- a. *Koper is voorts verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder b, d en e bepaalde alsmede dit onder a geformuleerde beding, hij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder e bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven onder a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
- c. *Boven de noordelijke bebouwing van het plan PNO zullen woningen worden gerealiseerd die via een splitsing in appartementsrechten als juridisch zelfstandig overdraagbare eenheden zullen worden verkocht en overgedragen aan de respectievelijke kopers van deze woningen.*
- d. *Partijen zijn overeengekomen dat onder meer de kopers/gebruikers van deze woningen tevens recht zullen hebben op het gebruik van parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage. Het uitgangspunt is dat aan iedere woning één parkeerplaats zal worden toegekend, waarbij van belang is dat de toegekende parkeerplaats in juridische zin zodanig aan de betreffende woning verbonden zal zijn dat bij iedere vorm van eigendomsovergang van de woning, alsmede (het recht op gebruik van) de daarbij behorende parkeerplaats eveneens zal overgaan op de nieuwe rechthebbende. Vice versa zal koper een regeling opnemen waarbij, ingeval van overgang van (het recht op gebruik van) een parkeerplaats, de daarbij behorende woning mee moet worden overgedragen. Indien binnen het deelproject Houtmarkt/Pikeursbaan onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd kunnen en alsdan zullen aan overige, binnen het plangebied Boreel te realiseren woningen, parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegekend.*

- e. *Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente Deventer om in de akte(n) van splitsing in appartementsrechten een afdoende regeling te treffen waarin het in de vorige volzin omschreven uitgangspunt duidelijk en op juridisch correcte wijze wordt vastgelegd.*

4. Damwand

- a. *In het kader van de voorgenomen bouwactiviteiten is koper voornemens een damwand onder het maaiveld aan te brengen, ongeveer vanaf de meest noordwestelijke punt van het Kazernegebouw in westelijke richting lopende tot in de openbare weg, genaamd Houtmarkt.*
- b. *Op dit moment is het onzeker in hoeverre het ter plaatse te realiseren terras boven en over die damwand gebouwd zal gaan worden; eerst na kadastrale uitmeting zal blijken of de damwand zich geheel in aan koper over te dragen grond zal bevinden. Ter voorkoming van onzekerheden met betrekking tot de aanwezigheid van de damwand zijn partijen reeds nu voor alsdan overeengekomen dat de damwand, ook al mocht deze achteraf blijken zich (deels) te bevinden in grond, eigendom van de gemeente, in die grond mag blijken en niet verwijderd behoeft te worden door koper.*
- c. *De gemeente verplicht zich hierbij jegens de koper de damwand, voor zover die zich in haar (gemeentes) grond mocht bevinden, te dulden en niets te doen hetgeen de aanwezigheid van die damwand mocht aantasten; deze verplichting jegens koper wordt bij deze door koper aangenomen en wordt gevestigd in de vorm van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*

5. (enzovoorts)

6. Vetvangputten.

- i. *De Leeuwenbrug Deventer B.V., Beleggingsmaatschappij Select B.V. en E. van Amstel Beheer B.V., enerzijds ("verkoper"), en Ontwikkelingscombinatie Boreelkazerneterrein Beheer B.V., anderzijds ("koper"), zijn ten opzichte van elkaar overeengekomen dat koper en diens rechtsopvolgers toegang moeten hebben tot de vetvangputten die zullen worden gerealiseerd in het huidige perceel nummer 12579, ongeveer westelijk van de aldaar te realiseren bebouwing, tussen het noordelijk gelegen en zuidelijk gelegen terras. De vetvangputten zijn op de meergenoemde, aan deze akte te hechten situatieschets aangeduid met zwarte rechthoekjes.*
- ii. *Ter uitvoering van het onder i. bepaalde wordt bij deze aan verkoper de verplichting opgelegd te dulden dat koper danwel diens rechtsopvolgers onbelemmerd toegang krijgen tot de onder i. omschreven in/op het kadastrale perceel thans genummerd 12579 te realiseren vetvangputten en die handelingen te verrichten welke in het kader van de geldende regelingen zijn of worden voorgeschreven. Het is verkoper niet toegestaan handelingen te verrichten waardoor deze toegang en handelingen op onredelijke wijze worden belemmerd.*
- iii. *Deze, onder ii. omschreven verplichtingen worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van*

Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zodat daaraan niet alleen de thans handelende partijen zijn gebonden, maar ook rechtsopvolgers van deze partijen.

7. Overige bijzondere bepalingen

- i. (enzovoorts)
- c. *De te bebouwen percelen grenzen aan waterpartijen casu quo waterlopen en waterleidingen, en derhalve dient mogelijk rekening te worden gehouden met bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het desbetreffende waterschap casu quo zoals aangegeven door de onderhoudsplichtige.*
- iii.
 - a. *Partijen komen overeen dat de hierna in lid b en lid c van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt koper een boete zoals is vermeld in artikel v.
 - b. *De verplichtingen zoals omschreven in artikel iv, lid b, onder 3.*
 - c. *Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daaraan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, zijn en/of worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.*
Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- iv.
 - a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden b en*

volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder de leden b en volgende van dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vierendertigduizend drieëndertig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 34.033,52) per betrokken woning, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

1. De te realiseren woningen moeten worden voorzien van danwel worden aangesloten op de door Essent Kabelcom B.V. te Groningen (dan wel diens eventuele rechtsopvolger, hierna te noemen: "Essent") aan te leggen centrale antennevoorzieningen volgens door Essent vast te stellen voorwaarden.

2. De aanleg, instandhouding en de wijze van beheer van de onder 1. bedoelde centrale antennevoorziening zal geschieden onder de verantwoordelijkheid van Essent en overeenkomstig de door Essent te stellen voorwaarden.

3. Ten behoeve van Essent wordt een kwalitatief recht gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van de installatie van Essent.

4. Van het hiervoor onder 2.a. bepaalde kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer onder nader te stellen voorwaarden onthefing verlenen.

c. Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.

v. (enzovoorts)

Voorts wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een recht van opstal, op vijftien december tweeduizend zes voor genoemde notaris Kuipers verleden, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien de-

cember tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 80, in welke akte onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

B. OVEREENKOMST EN DE CENTRALE INSTALLATIES

1. De eigenaar en opstaller zijn met elkaar een overeenkomst aangegaan, ondertekend op acht augustus en vijftwintig september tweeduizend zes - deze overeenkomst hierna te noemen: "de overeenkomst" over de vestiging door eigenaar, ten behoeve van opstaller, van een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om Centrale Installaties, zoals verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, in/of nader te bepalen delen van het registergoed in eigendom te hebben en te onderhouden. Daarnaast dienen aan opstaller de benodigde rechten te worden verschaft om zich ten behoeve van instandhouding, bedrijfsvoering en onderhoud toegang tot de Centrale Installaties te verschaffen.

Een kopie van de overeenkomst wordt aan deze akte gehecht.

2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken.

C. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de hiervoor bedoelde Centrale Installaties, welke zich (zullen) bevinden op, in, aan of onder het registergoed, in eigendom te hebben.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de Centrale Installaties ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het registergoed ten behoeve van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties.

Tevens omvat het de bevoegdheid voor opstaller om de Centrale Installaties te beheren, te onderhouden en te vervangen, op de wijze zoals is omschreven in artikel 11 van de overeenkomst.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal wordt tussen partijen geacht te zijn ingegaan bij de oplevering van de Centrale Installaties - welke oplevering is gepland tussen mei tweeduizend zeven en juli tweeduizend zeven, deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum" - en is aangegaan voor de duur van de overeenkomst, conform artikel 14 van de overeenkomst.

Artikel 3

Geen tegenprestatie, geen retributie

Opstaller is aan eigenaar geen tegenprestatie verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal. Opstaller is evenmin retributie verschuldigd.

Artikel 4

Risico

Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de Centrale Installaties, zorgt hij zelf voor verzekeringen van de Centrale Installaties (met name de in artikel 6, lid 4 van de overeenkomst genoemde verzekeringen) en voldoet hij zelf de verschuldigde verzekeringspremies.

Artikel 5

Zakelijke lasten en belastingen

Ter zake van zakelijke lasten en belastingen wordt verwezen naar artikel 6, lid 1 van de overeenkomst, waarin onder meer staat vermeld, woorde-lijk luidende:

1. (Enzovoorts). Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van OCB. Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit het in gebruik hebben en houden van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van Essent.

Artikel 6

Garanties

Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen,
- alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden

krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.

Artikel 7

Gebruik

Ter zake van het gebruik van het recht van opstal wordt verwezen naar de overeenkomst.

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. Ter zake van de mogelijkheden om het recht van opstal over te dragen, toe te delen, te splitsen, in onderopstal uit te geven en/of te verhuren wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst en naar hetgeen hierna in dit artikel is bepaald.
2. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.
3. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.

4. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
5. Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 9

Einde recht van opstal

1. Voor wat betreft het einde van het recht van opstal wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14 van de overeenkomst.
2. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel bepaalde, eindigt het recht van opstal door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.”.

- (b) voor wat betreft het Verkochte 1 sub 1, 2 en 4: het bepaalde voorkomende in de op zevenentwintig juli tweeduizend tien voor mr. S. Kuipers, notaris te Rotterdam, verleden akte van erfdiensbaerheid, waarvan een afschrift op zevenentwintig juli tweeduizend tien in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 58616 nummer 138 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:
- “D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TOT HET HEBBEN EN HOUDEN VAN EEN VLONDER**
- Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 2 ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdiensbaerheid. Partij 1 aanvaardt de vestiging van deze erfdiensbaerheid ten behoeve van het heersende erf.*

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende erf en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdiensbaerheid

De erfdiensbaerheid van tot het hebben en houden van een vlonder om - uitsluitend voor bedrijfsmatig gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Kazernestraat, met gebruikmaking van de vlonder, hierna te noemen: "de vlonder", zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. Het gebruik is partijen genoegzaam bekend.

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdiensbaerheid gelden de volgende bepalingen.

- a. *De vlonder mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd of voor zover het betreft de ruimte onder de vlonder worden afgesloten.*

- b. *De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de vlonder uitsluitend gebruiken ten behoeve van het in- en uitrijden van vervoermiddelen in en uit de expeditiestraat. Het gebruik van de vlonder door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf komt voor rekening en risico van de eigenaar van het heersende erf die hiermee alle aansprakelijkheid draagt.*
- c. *Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de vlonder gebruik maken verboden om zaken van welke aard ook op de vlonder te plaatsen, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Ook onder de vlonder mogen geen zaken geplaatst worden. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op en/of onder de vlonder bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.”*
- (c) voor wat betreft het Verkochte 1 sub 3: het bepaalde voorkomende in de op een februari tweeduizend acht voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op vier februari tweeduizend acht in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 54029 nummer 142 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:
- “OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE- EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**
- Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering de dato negen december tweeduizend vijf, waarin woordelijk staat vermeld:*
- ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**
- Hierna worden de reeds bestaande alsmede de bij deze akte nieuw te vestigen; rechten en verplichtingen ten aanzien van het verkochte omschreven en gevestigd. De nieuw te vestigen rechten en verplichtingen betreffen uitsluitend rechten en verplichtingen welke in de onderlinge verhouding tussen de gemeente en koper zijn afgesproken; deze raken verkoper derhalve niet.*
- (enzovoorts)*
- Artikel 11. Privaatrechtelijke vergunning**
- Bij akte de dato zeventien november negentienhonderd drie en negentig, nummer 27-93/454 is aan de provincie Overijssel om niet de privaatrechtelijke vergunning verleend voor het gebruik maken van het terrein behorende tot de Boreelkazeme te Deventer voor het plaatsen, hebben, onderhouden en verwijderen van twee putten (zogenaamde deepwells), een aan- en afvoerleiding voor de twee putten en drie meetputten voor monitoring van de grondwaterbeheersing.*
- De voor de Staat hieruit voortkomende verplichten gaan op de koper over; deze verbindt zich deze verplichtingen na te komen en de Staat voor iedere vordering te dier zake te vrijwaren.*

(enzovoorts)

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente en/of verkoper verplicht zijn aan koper op te leggen, doen zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente en/of verkoper voor die derden aangenomen.

B. NIEUW TE VESTIGEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

1 Landhoofd fietsers- en voetgangersbrug

- a. *In het verlengde van de Snipperlingsdijk zal een brug worden gerealiseerd, bestemd om te worden gebruikt door langzaam verkeer als openbare weg in de zin van de Wegenwet. Deze brug zal over de Buitengracht uitkomen op de oostelijke zijde van het kadastrale perceel nummer 10871. Het Landhoofd van deze brug zal eigendom zijn van de gemeente, aangezien dit Landhoofd zal worden gebouwd in de Buitengracht die in eigendom toebehoort aan de gemeente.*
- b. *Partijen zijn overeengekomen dat zij, ten behoeve van de aansluiting van deze brug aan voormeld perceel nummer 10871 en vice versa (de aansluiting van perceel 10871 aan deze brug), over en weer verplichtingen jegens elkander zullen aangaan om deze aansluiting ook in de toekomst te waarborgen.*
- c. *Deze verplichtingen worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Zij houden in dat zowel de gemeente jegens koper als koper jegens de gemeente verplicht is de aansluiting van de te realiseren brug op het kadastrale perceel, thans bekend onder nummer 10871, te handhaven en al datgene na te laten hetwelk aan die aansluiting aan die openbare weg in de weg zou kunnen staan.*

1 a. Fietspad/voetpad

- a. *Het voetpad aan de ongeveer noordelijke zijde blijft in eigendom bij de gemeente, het fietspad aan de ongeveer noordelijke zijde wordt eigendom van koper. De eigendomsgrens tussen hetgeen in eigendom blijft bij de gemeente, enerzijds, en hetgeen aan koper wordt overgedragen, anderzijds, loopt evenwijdig aan de feitelijke grens tussen dit voetpad en dit fietspad. Voetgangers kunnen op een plaats het voetpad verlaten en via een tot het voetpad behorende trap het fietspad betreden. Partijen zijn overeengekomen dat koper moet dulden dat bedoelde voetgangers gebruik maken van het tot de eigendom van koper behorende fietspad.*
- b. *Hierbij wordt gevestigd de verplichting dat koper moet dulden dat voetgangers via de onder a bedoelde, tot het voetpad behorende trap, het fietspad betreden en daarvan als voetganger gebruik maken.*
- c. *Deze verplichting worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk*

Wetboek. Zij houdt in dat koper jegens de gemeente verplicht is voetgangers, die gebruik makende van de tot het voetpad behorende trap, toe te laten op het fietspad en deze voetgangers te blijven toelaten en al datgene na te laten hetwelk aan die toelating in de weg zou kunnen staan.

2. Binnenterrein: toegankelijkheid en beheer

- a. *De onbebouwd blijvende ruimte tussen de gebouwen die in het project PNO gerealiseerd zullen gaan worden - deze ruimte hierna te noemen: 'binnenterrein' - alsmede het fietspad en het voetpad langs de noordelijke bebouwing dienen openbaar toegankelijk te worden en te blijven voor een ieder. Partijen zijn daarover overeengekomen dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad, hoewel niet in eigendom verblijvende aan de gemeente - als publiekrechtelijke rechtspersoon - bij deze akte door partijen het karakter toegekend wordt van openbare weg in de zin van de Wegenwet. Voorts zijn partijen ten behoeve van efficiënt en doelmatig beheer van het binnenterrein, het fietspad en het voetpad overeengekomen dat dit beheer plaats moet vinden overeenkomstig een door partijen vastgesteld of nog nader vast te stellen draaiboek.*
- b. *Bij deze akte wordt mitsdien een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de gemeente en ten laste van koper inhoudende dat laatstgenoemde moet dulden dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad als openbare wegen in de zin van de Wegenwet mogen worden gebruikt en dat dit binnenterrein en die fiets- en voetpaden conform gemeld beheersdraaiboek onderhouden en beheerd moeten worden; koper is voorts verplicht al datgene na te laten hetgeen het openbare karakter van het binnenterrein en van de fiets- en voetpaden zou kunnen aantasten alsmede al hetgeen het beheer overeenkomstig het afgesproken draaiboek zou kunnen belemmeren.*
- c. *(enzovoorts)*

3. Parkeergarage

- a. *Koper is voorts verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder b, d en e bepaalde alsmede dit onder a geformuleerde beding, hij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder e bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven onder a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt ge-*

rechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

- c. Boven de noordelijke bebouwing van het plan PNO zullen woningen worden gerealiseerd die via een splitsing in appartementsrechten als juridisch zelfstandig overdraagbare eenheden zullen worden verkocht en overgedragen aan de respectievelijke kopers van deze woningen.
- d. Partijen zijn overeengekomen dat onder meer de kopers/gebruikers van deze woningen tevens recht zullen hebben op het gebruik van parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage. Het uitgangspunt is dat aan iedere woning één parkeerplaats zal worden toegekend, waarbij van belang is dat de toegekende parkeerplaats in juridische zin zodanig aan de betreffende woning verbonden zal zijn dat bij iedere vorm van eigendomsovergang van de woning, alsmede (het recht op gebruik van) de daarbij behorende parkeerplaats eveneens zal overgaan op de nieuwe rechthebbende. Vice versa zal koper een regeling opnemen waarbij, ingeval van overgang van (het recht op gebruik van) een parkeerplaats, de daarbij behorende woning mee moet worden overgedragen. Indien binnen het deelproject Houtmarkt/Pikeursbaan onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd kunnen en alsdan zullen aan overige, binnen het plangebied Boreel te realiseren woningen, parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegekend.
- e. Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente Deventer om in de akte(n) van splitsing in appartementsrechten een afdoende regeling te treffen waarin het in de vorige volzin omschreven uitgangspunt duidelijk en op juridisch correcte wijze wordt vastgelegd.

(opschorting citaat)

Indien en zodra uitvoering wordt verlangd van het kettingsbeding, geformuleerd onder het kopje: "3. Parkeergarage", onderdeel d, laatste zin, luidende: Indien binnen het deelproject Houtmarkt/Pikeursbaan onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd kunnen en alsdan zullen aan overige, binnen het plangebied Boreel te realiseren woningen, parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegekend. zal verkoper koper schadeloos stellen.

(voortzetting citaat)

4. Damwand

- a. In het kader van de voorgenomen bouwactiviteiten is koper voornemens een damwand onder het maaiveld aan te brengen, ongeveer vanaf de meest noordwestelijke punt van het Kazernegebouw in westelijke richting lopende tot in de openbare weg, genaamd Houtmarkt.
- b. Op dit moment is het onzeker in hoeverre het ter plaatse te realiseren terras boven en over die damwand gebouwd zal gaan worden; eerst na kadastrale uitmeting zal blijken of de damwand zich ge-

heel in aan koper over te dragen grond zal bevinden. Ter voorkoming van onzekerheden met betrekking tot de aanwezigheid van de damwand zijn partijen reeds nu voor alsdan overeengekomen dat de damwand, ook al mocht deze achteraf blijken zich (deels) te bevinden in grond, eigendom van de gemeente, in die grond mag blijven en niet verwijderd behoeft te worden door koper.

- c. De gemeente verplicht zich hierbij jegens de koper de damwand, voor zover die zich in haar (gemeentes) grond mocht bevinden, te dulden en niets te doen hetgeen de aanwezigheid van die damwand mocht aantasten; deze verplichting jegens koper wordt bij deze door koper aangenomen en wordt gevestigd in de vorm van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

5. (enzovoorts)

6. Vetvangputten.

- i. De Leeuwenbrug Deventer B.V., Beleggingsmaatschappij Select B.V. en E. van Amstel Beheer B.V., enerzijds ("verkoper"), en Ontwikkelingscombinatie Boreelkazemeterrein Beheer B.V., anderzijds ("koper"), zijn ten opzichte van elkaar overeengekomen dat koper en diens rechtsopvolgers toegang moeten hebben tot de vetvangputten die zullen worden gerealiseerd in het huidige perceel nummer 12579, ongeveer westelijk van de aldaar te realiseren bebouwing, tussen het noordelijk gelegen en zuidelijk gelegen terras. De vetvangputten zijn op de meergenoemde, aan deze akte te hechten situatieschets aangeduid met zwarte rechthoekjes.
- ii. Ter uitvoering van het onder i. bepaalde wordt bij deze aan verkoper de verplichting opgelegd te dulden dat koper danwel diens rechtsopvolgers onbelemmerd toegang krijgen tot de onder i. omschreven in/op het kadastrale perceel thans genummerd 12579 te realiseren vetvangputten en die handelingen te verrichten welke in het kader van de geldende regelingen zijn of worden voorgeschreven. Het is verkoper niet toegestaan handelingen te verrichten waardoor deze toegang en handelingen op onredelijke wijze worden belemmerd.
- iii. Deze, onder ii. omschreven verplichtingen worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zodat daaraan niet alleen de thans handelende partijen zijn gebonden, maar ook rechtsopvolgers van deze partijen.

7. Overige bijzondere bepalingen

- i. (enzovoorts)
- c. De te bebouwen percelen grenzen aan waterpartijen casu quo waterlopen en waterleidingen, en derhalve dient mogelijk rekening te worden gehouden met bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het desbetreffende waterschap casu quo zoals aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- iii. a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid h en lid c van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het verkochte en

van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt koper een boete zoals is vermeld in artikel v.

b. De verplichtingen zoals omschreven in artikel iv, lid b, onder 3.

c. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daaraan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, zijn en/of worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.

Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

iv. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden b en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder de leden b en volgende van dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vierendertigduizend drieëndertig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 34.033,52) per betrokken woning, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. *Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
1. *De te realiseren woningen moeten worden voorzien van danwel worden aangesloten op de door Essent Kabelcom B.V. te Groningen (dan wel diens eventuele rechtsopvolger, hierna te noemen: "Essent") aan te leggen centrale antennevoorzieningen volgens door Essent vast te stellen voorwaarden.*
 2. *De aanleg, instandhouding en de wijze van beheer van de onder 1. bedoelde centrale antennevoorziening zal geschieden onder de verantwoordelijkheid van Essent en overeenkomstig de door Essent te stellen voorwaarden.*
 3. *Ten behoeve van Essent wordt een kwalitatief recht gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van de installatie van Essent.*
 4. *Van het hiervoor onder 2.a. bepaalde kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer onder nader te stellen voorwaarden onthefing verlenen.*
- c. *Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.*

v. (enzovoorts)

Voorts wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een recht van opstal, op vijftien december tweeduizend zes voor genoemde notaris Kuipers verleden, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 80, in welke akte onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

B. OVEREENKOMST EN DE CENTRALE INSTALLATIES

1. *De eigenaar en opstaller zijn met elkaar een overeenkomst aangegaan, ondertekend op acht augustus en vijftientig september tweeduizend zes - deze overeenkomst hierna te noemen: "de overeenkomst"- over de vestiging door eigenaar, ten behoeve van opstaller, van een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om Centrale Installaties, zoals verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, in/op nader te bepalen delen van het registergoed in eigendom te hebben en te onderhouden. Daarnaast dienen aan opstaller de benodigde rechten te worden verschaft om zich ten behoeve van instandhouding, be-*

drijfsvoering en onderhoud toegang tot de Centrale Installaties te verschaffen,

Een kopie van de overeenkomst wordt aan deze akte gehecht.

2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken.

C. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de hiervoor bedoelde Centrale Installaties, welke zich (zullen) bevinden op, in, aan of onder het registergoed, in eigendom te hebben.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de Centrale Installaties ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het registergoed ten behoeve van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties.

Tevens omvat het de bevoegdheid voor opstaller om de Centrale Installaties te beheren, te onderhouden en te vervangen, op de wijze zoals is omschreven in artikel 11 van de overeenkomst.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal wordt tussen partijen geacht te zijn ingegaan bij de oplevering van de Centrale Installaties — welke oplevering is gepland tussen mei tweeduizend zeven en juli tweeduizend zeven, deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is aangegaan voor de duur van de overeenkomst, conform artikel 14 van de overeenkomst.

Artikel 3

Geen tegenprestatie, geen retributie

Opstaller is aan eigenaar geen tegenprestatie verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal. Opstaller is evenmin retributie verschuldigd.

Artikel 4

Risico

Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de Centrale Installaties, zorgt hij zelf voor verzekeringen van de Centrale Installaties (met name de in artikel 6, lid 4 van de overeenkomst genoemde verzekeringen) en voldoet hij zelf de verschuldigde verzekeringspremies.

Artikel 5

Zakeli/ke lasten en belastingen

Ter zake van zakelijke lasten en belastingen wordt verwezen naar artikel 6, lid 1 van de overeenkomst, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

1. *(Enzovoorts). Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van OCB. Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit het in gebruik hebben en houden van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van Essent.*

Artikel 6

Garanties

Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:

- a. *onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;*
 - b. *niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;*
 - c. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;*
 - d. *niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen,*
- alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden*

krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.

Artikel 7

Gebruik

Ter zake van het gebruik van het recht van opstal wordt verwezen naar de overeenkomst.

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. *Ter zake van de mogelijkheden om het recht van opstal over te dragen, toe te delen, te splitsen, in onderopstal uit te geven en/of te verhuren wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst en naar hetgeen hierna in dit artikel is bepaald.*
2. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.*
3. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.*
4. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
5. *Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Artikel 9

Einde recht van opstal

1. *Voor wat betreft het einde van het recht van opstal wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14 van de overeenkomst.*

2. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel bepaalde, eindigt het recht van opstal door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97
juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.”.

- (d) voor wat betreft het Verkochte 2: het bepaalde voorkomende in de op eenendertig augustus tweeduizend elf voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op een september tweeduizend elf in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 60390 nummer 166 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN ARTIKEL 11.

Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in de hiervoor vermelde splitsingsakte (deel 59616 nummer 41), waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Bekende erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van levering, op elf mei tweeduizend negen voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf mei tweeduizend negen in deel 56627 nummer 169, waarin onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

Hierna worden de reeds bestaande alsmede de bij deze akte nieuw te vestigen rechten en verplichtingen ten aanzien van het verkochte omschreven en gevestigd.

1. rechten en verplichtingen uit voorgaande verkrijging

Met betrekking tot reeds bestaande bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ten aanzien van gemeld voormalig perceel nummer 10871, waarmee koper verklaart bekend te zijn, wordt verwezen naar gemelde akte van levering op zestien juni negentienhonderd negenennegentig verleden, in welke akte onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

Artikel 8, Asbest

1. (enzovoorts)
4. De koper kan de Staat der Nederlanden niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering van (het) asbest of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van de aanwezigheid van asbest. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve ver-

plichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

5. *Het risico van de aanwezigheid van asbest, volgens voormeld rapport, en van wat eventueel later zal blijken, is voor rekening van de koper.*

Artikel 9. Anti-speculatiebeding:

- a. *Bij het vaststellen van de koopsom tussen de staat en de koper is ervan uitgegaan dat de huidige bestemming van het verkochte (te weten: kazerneterrein) wordt gewijzigd in een andere bestemming in het kader van de Structuurvisie Grachtengordel.*
- b. *De taxatie voor de vaststelling van de koopsom is tot stand gekomen door het verkochte in twee gedeelten te splitsen, zoals op de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven met de letters A met streep arcering en B met ruitarcering.*

Uitsluitend voor perceel A geldt het volgende:

1. *Bij de taxatie van dit gedeelte van het terrein met een oppervlakte van zeven duizend vijfhonderd vierkante meter (7.500m²) is ervan uitgegaan dat het op dit gedeelte bevindende Hoofdgebouw (op gemelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1) wordt gehandhaafd in de huidige vorm.*
2. *Mocht tot geheel of gedeeltelijke sloop van dit gebouw worden overgegaan, dan dient de koper of haar rechtverkrijgende één bedrag groot een miljoen zeshonderd duizend gulden (f 1.600.000,00) aan de Staat te voldoen. Dit bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedeling van het geld (inflatiecijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek), waarbij als eerste peildatum wordt gehanteerd, één jaar na verlijden van deze akte.*
- c. *Het anti-speculatiebeding geldt vanaf heden voor een periode van vijftien jaren.*

Artikel 10. Kettingbeding

Koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in artikel 9 bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte geen verkochte of gedeelte daarvan vóór zestien juni tweeduzend dertien, zo ook bij elke vestiging van een beperkt recht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding vaneen beperkt recht op het verkochte, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen zeshonderd duizend gulden (f 1.600.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in

verhouding tot de waardedaling van het geld (inflatiecijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek), waarbij als eerste peildatum wordt gehanteerd, één jaar na verlijden van deze akte.

Artikel 11. Privaatrechtelijke vergunning

Bij akte de dato zeventien november negentienhonderd drie en negentig, nummer 27-93/454 is aan de provincie Overijssel om niet de privaatrechtelijke vergunning verleend voor het gebruik maken van het terrein behorende tot de Boreelkazerne te Deventer voor het plaatsen, hebben, onderhouden en verwijderen van twee putten (zogenaamde deepwells), een aan- en afvoerleiding voor de twee putten en drie meetputten voor monitoring van de grondwaterbeheersing.

De voor de Staat hieruit voortkomende verplichten gaan op de koper over; deze verbindt zich deze verplichtingen na te komen en de Staat voor iedere vordering te diens zake te vrijwaren.

Artikel 12. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten aanzien van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E nummer 10871 verwezen naar een akte van verkoop en koop, verleden op twee augustus negentienhonderd zeven en twintig voor de destijds te Deventer standplaats houdende notaris N. Immink, bij afschrift overgeschreven ten voormaligen hypotheekkantore te Deventer op zes augustus daarna in deel 725, nummer 94, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie E, nummers 9632, 9385, 9387, 9388, 8860, 6760, 8773, 8683, 9295, 8449, 6941 en 9294, als heerschende erven belast met de erfdienstbaarheid van het hebben en houden van bedoeld verbindingsriool, hetwelk eigendom der gemeente (als eigenares van het heerschend erf) blijft, terwijl voorts geduld moet worden, dat ten behoeve, van eventuele herstellingen, als anderszins bedoeld riool wordt ontgraven en dat de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen worden aangebracht, zullende de gemeente Deventer (als eigenares van het heerschend erf) bij de uitvoering van deze werken verplicht zijn het terrein op haar kosten in de oorspronkelijke staat terug te brengen."

Tot zover dit citaat, waarbij wordt opgemerkt dat het betreffende verbindingsriool, voorzover nog bestaand, thans geen onderdeel meer uitmaakt van het nu bij deze akte verkochte en op ruime afstand daarvan gelegen is.

Daarnaast werd in de hiervoor reeds genoemde onderhandse akte van grensregeling van zes en twintig mei achttienhonderd vier en tachtig een erfdienstbaarheid van "niet bouwen" gevestigd.

Het daarbij vermelde gebied waarvoor deze erfdienstbaarheid geldt maakt thans geen onderdeel meer uit van het verkochte en is op ruime afstand daarvan gelegen en is ten aanzien van het bij deze akte verkochte niet relevant.

Anti-speculatiebeding

Met betrekking tot het in het hierboven aangehaalde artikel 9 omschreven anti-speculatiebeding wordt hierbij verwezen naar de aan deze akte te hechten kopie van de tekening, waarop gemeld als "perceel A" omschreven perceel is aangegeven.

Beëindiging/doorhaling erfdienstbaarheden

De gemeente en koper zijn overeengekomen dat de hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven erfdienstbaarheden - met betrekking tot het aldaar genoemde verbindingsriool - bij deze worden beëindigd. Voor zoveel nodig en mogelijk verklaren partijen over en weer afstand te doen van rechten en verplichtingen jegens elkaar, voortvloeiende uit deze aangehaalde erfdienstbaarheden, en heffen deze thans op.

2. rechten en verplichtingen uit levering PNO

Voorts wordt verwezen naar een akte van levering, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zwolle op negen december tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 12710 nummer 112, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negen december tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Kuipers, gewijzigd bij akte van proces verbaal op twintig december tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Kuipers, gerectificeerd bij akte van rectificatie, op vijftien december tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Kuipers, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zwolle op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 78, waarin onder meer staat vermeld, voor zover hier van toepassing en woordelijk luidende:

1. Landhoofd fietsers- en voetgangersbrug

(enzovoorts)

2. Binnenterrein; toegankelijkheid en beheer

- a. De onbebouwd blijvende ruimte tussen de gebouwen die in het project PNO gerealiseerd zullen gaan worden - deze ruimte hierna te noemen: 'binnenterrein' - alsmede het fietspad en het voetpad langs de noordelijke bebouwing dienen openbaar toegankelijk te worden en te blijven voor een ieder. Partijen zijn daarover overeengekomen dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad, hoewel niet in eigendom verblijvende aan de gemeente - als publiekrechtelijke rechtspersoon - bij deze akte door partijen het karakter toegekend wordt van openbare weg in de zin van de Wegenwet. Voorts zijn partijen ten behoeve van efficiënt en doelmatig beheer van het binnenterrein, het fietspad en het voetpad overeengekomen dat dit beheer plaats moet vinden overeenkomstig een door partijen vastgesteld of nog nader vast te stellen draaiboek.
- b. Bij deze akte wordt mitsdien een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de gemeente en ten laste van koper inhoudende dat laatstgenoemde moet dulden dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad als openbare wegen in de zin van de Wegen-

wet mogen worden gebruikt en dat dit binnenterrein en die fiets- en voetpaden conform gemeld beheersdraaiboek onderhouden en beheerd moeten worden; koper is voorts verplicht al datgene na te laten hetgeen het openbare karakter van het binnenterrein en van de fiets- en voetpaden zou kunnen aantasten alsmede al hetgeen het beheer overeenkomstig het afgesproken draaiboek zou kunnen belemmeren.

- c. Ten deze wordt nog verwezen naar hetgeen tussen de gemeente en koper is overeengekomen ter zake van de routing van het fietspad blijktens verslag contractoverleg Boreel de dato negen oktober tweeduizend drie, met kenmerk volgnummer CO/GG/BO/06, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende: "Leden kwaliteitsteam zijn, in het kader van de continuïteit/logisch verloop van de hoofdas, nadrukkelijk voorstander van de situering van de langzaam verkeersroute door het winkelcentrum. Leden kwaliteitsteam gaan akkoord met het feit dat bij de inrichting van de buitenruimte rekening gehouden wordt met een eventuele alternatieve route langs de Gracht." Koper verklaart ten aanzien van het in de laatst aangehaalde volzin bepaalde dat zij reeds een alternatieve langzaamverkeersroute dan die door het winkelcentrum in de planvorming heeft betrokken. Indien na ingebruikneming blijkt dat de route door het winkelcentrum, om welke reden dan ook, absoluut niet voldoet kan deze route vervallen en gebruik worden gemaakt van de dan gerealiseerde alternatieve route langs het water.

3. Parkeergarage

(enzovoorts)

3. rechten en verplichtingen uit Ontwikkelingsovereenkomst; vestiging kwalitatieve verplichting

Tevens wordt verwezen naar de Ontwikkelingsovereenkomst, waarin onder meer staat vermeld:

- 19.4 Het is de ontwikkelaar noch diens rechtsopvolgers toegestaan het hoofdgebouw van de Boreelkazerne binnen 15 jaar na de eigendomsoverdracht door Domeinen aan de gemeente te amoveren zulks op straffe van een boete van f 1.600.000,=, te betalen op eerste vordering van de gemeente. Dit beding zal door de ontwikkelaar respectievelijk diens rechtsopvolgers als kettingbeding worden opgenomen in de akte(n) van eigendomsoverdracht betreffende bedoeld hoofdgebouw.

Ter uitvoering van de aangehaalde tekst (punt 19.4 uit de Ontwikkelingsovereenkomst) zijn de gemeente en koper nader overeengekomen dat de verplichtingen uit de aangehaalde tekst niet in de vorm van een kettingbeding zullen worden vastgelegd doch in de vorm van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Aldus komen de gemeente en koper overeen:

1. Het is koper noch diens rechtsopvolgers toegestaan het hoofdgebouw van de Boreelkazerne binnen vijftien (15) jaar na de eigendomsoverdracht door Domeinen aan de gemeente te amoveren zulks op straffe van een boete van zeventienhonderd vijftig duizend

zend euro (€ 725.000,00), te betalen op eerste vordering van de gemeente.

2. De onder 1 omschreven verplichting om niet te doen wordt bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de gemeente en ten laste van koper inhoudende dat het laatstgenoemde noch diens rechtsopvolgers is toegestaan het hoofdgebouw (de Kazerne), behorend tot het verkochte vóór zestien juni tweeduizend veertien (16 juni 2014), te amoveren, op straffe van de onder 1 omschreven, onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente.

4. rechten en verplichtingen uit recht van opstal Essent Warmte B.V.

Tenslotte wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een recht van opstal, op vijftien december tweeduizend zes verleden voor voornoemde notaris Kuipers, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 80 waarbij het deelproject parkeren, noordelijke en oostelijke bebouwing werd bezwaard met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Essent Warmte B.V., gevestigd te Arnhem. In deze akte werd een recht van opstal gevestigd ten behoeve van Essent Warmte B.V., voornoemd, tot het in eigendom hebben en houden van in die akte bedoelde Centrale Installaties, zich bevindende in gemeld deelproject parkeren, noordelijk en oostelijke bebouwing. Aan het recht van opstal werd voorts een bevoegdheid verbonden als verwoord in artikel 1 uit deze akte, woordelijk luidende:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de Centrale Installaties ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het registergoed ten behoeve van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties.

Met opstaller in de aangehaalde tekst wordt bedoeld: Essent Warmte B.V., voornoemd.

Aangezien de overeenkomst die ten grondslag ligt aan gemeld recht van opstal tevens betrekking heeft op het verkochte, dient Essent Warmte B.V., voornoemd, eenzelfde bevoegdheid te worden verleend als omschreven in de aangehaalde tekst met name met betrekking tot een in het verkochte aan te leggen Distributienet, als verwoord in artikel 1 van bedoelde overeenkomst. Ter uitvoering van deze verplichting verklaren de gemeente, hierbij vrijwillig waarnemende de belangen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Essent Warmte B.V.,

gevestigd te Arnhem, en koper bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aan Essent Warmte B.V., voornoemd, de bevoegdheid te verlenen om in het verkochte ten behoeve van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties. Ter bevordering van aanvaarding van dit derdenbeding door Essent Warmte B.V., voornoemd, zal onverwijld na verlijden van deze akte een uittreksel daarvan aan Essent Warmte B.V., worden gezonden met het verzoek onverwijld kenbaar te maken of men het beding ten behoeve van zichzelf aanvaardt.

5. Overige bijzondere bepalingen

- i. a. *Partijen komen overeen dat de hierna in lid b en lid c van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt koper een boete zoals is vermeld in artikel iii.
 - b. *De verplichtingen zoals omschreven in artikel ii, lid b, onder 3.*
 - c. *Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, zijn en/of worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.*
Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- ii. a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden b en*

volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder de leden b en volgende van dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00) per overdracht, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
 - 1. Het verkochte moet worden voorzien van danwel worden aangesloten op de door Essent Kabelcom B.V. te Groningen (dan wel diens eventuele rechtsopvolger, hierna te noemen: "Essent") aan te leggen centrale antennevoorzieningen volgens door Essent vast te stellen voorwaarden.*
 - 2. De aanleg, instandhouding en de wijze van beheer van de onder 1. bedoelde centrale antennevoorziening zal geschieden onder de verantwoordelijkheid van Essent en overeenkomstig de door Essent te stellen voorwaarden.*
 - 3. Ten behoeve van Essent wordt een kwalitatief recht gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van de installatie van Essent.*
 - 4. Van het hiervoor onder 2.a. bepaalde kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer onder nader te stellen voorwaarden onthefing verlenen.*
 - c. Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte overgaat, dient aan de kopende partij(en) het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.*
- iii. 1. Onverlet de rechten welke partijen ingeval van niet nakoming van de wederpartij jegens elkaar kunnen doen gelden, is de benadeelde partij gerechtigd om ingeval van niet-, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen, welke voor partijen uit de Ontwikkelingsovereenkomst voortvloeien, voor iedere overtreding een boete op te eisen ter*

hoogte van ééenduizend gulden (f 1.000,00) (vierhonderd-drieënvijftig euro en achtenzeventig eurocent (€ 453,78)) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van vijftwintigduizend gulden (f 25.000,00) (elfduizend driehonderdvierenveertig euro en éénenvijftig eurocent (€ 11.344,51)) per bij de niet-nakoming betrokken woning, indien er - naar het oordeel van de gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de wederpartij toe te rekenen niet-nakoming.

2. De boete is direct opeisbaar indien en zodra een door de niet in gebreke zijnde partij in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de andere partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.”.

- (e) voor wat betreft het Verkochte 3: het bepaalde voorkomende in de op eenendertig mei tweeduizend dertien voor een waanemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op eenendertig mei tweeduizend dertien in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 62935 nummer 62 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

ARTIKEL 10.

Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in de hiervoor vermelde splitsingsakte (deel 60635 nummer 196), waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Bekende erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde akte van levering op twintig oktober tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden en op éénentwintig oktober tweeduizend elf ingeschreven in deel 60620, nummer 51, waarin onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Bestaande erfdienstbaarheden

Uit het ingestelde erfdienstbaarhedenonderzoek is gebleken dat de bij akte gevestigde erfdienstbaarheden die het verkochte betreffen door vermenging teniet zijn gegaan en mitsdien niet meer bestaan.

1. Verlichting aan opstallen

Aan de opstallen die op het verkochte zullen worden gerealiseerd zullen materialen ten behoeve van verlichting worden aangebracht. De gemeente Deventer en koper zijn overeengekomen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van deze verlichting - kabels, armaturen, bevestigingsmaterialen

en

dergelijke -voor rekening en risico van verkoper zal worden aangebracht.

Voorts

zijn zij overeengekomen dat deze verlichting een bestendig karakter dienen te krijgen. Daartoe worden onderstaande verplichtingen ten aanzien van de verlichting geformuleerd, die bij deze akte, onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende opvolgende verkrijgers, als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

a. de eigenaren van de percelen grond met de zich daarop bevindende opstallen zijn verplicht te dulden, ieder voor zich en voor zoveel van toepassing, dat kabels, armaturen, bevestigingsmaterialen en dergelijke ten behoeve van verlichting aan de te bouwen opstallen worden aangebracht en aangebracht gehouden;

b. de eigenaren zijn verplicht al hetgeen functioneel onderdeel uitmaakt van deze verlichting in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen terwijl het onderhoud van één en ander voor rekening van de gemeente Deventer zal komen;

c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de gemeente Deventer een terstond opvorderbare boete verbeurd van vierduizend vijfhonderd euro (€ 4.500,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkele verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de gemeente Deventer op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente Deventer om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer gelijke verplichtingen oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet nakoming van deze verplichtingen en andere gelijke boetebepalingen als hiervoor vermeld.

2. Elektrapunten (anders dan ten behoeve van verlichting van wegen en paden)

Aan de op het verkochte te realiseren opstallen zullen ten behoeve van de eigenaars en rechtmatige gebruikers van de commerciële ruimten op de begane

grond elektrapunten worden gerealiseerd. De gemeente Deventer en koper zijn

overeengekomen dat deze elektrapunten zullen blijven toebehoren aan de gemeente en dat het stroomverbruik alsmede de kosten van onderhoud en vervanging van al hetgeen deel uitmaakt van bedoelde elektrapunten voor rekening van de gemeente Deventer zal zijn. Daartoe worden

onderstaande

verplichtingen ten aanzien van de elektrapunten geformuleerd, die bij deze akte,

onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende opvolgende

verkrijgers, als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd. Deze verplichtingen

houden het volgende in:

a. de eigenaren van de te realiseren commerciële ruimten zijn verplicht te dulden, ieder voor zich en voor zoveel van toepassing, dat kabels, armaturen,

bevestigingsmaterialen en dergelijke ten behoeve van elektrapunten, anders

dan ten behoeve van verlichting van wegen en paden, aan de te realiseren commerciële ruimten worden aangebracht en aangebracht gehouden;

b. de eigenaren zijn verplicht al hetgeen functioneel onderdeel uitmaakt van

deze elektrapunten in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze

instandhouding in gevaar kan brengen. De kosten van onderhoud en vervanging alsmede de kosten van stroomverbruik komen voor rekening van

de gemeente;

c. ten laste van het de daarvoor in aanmerking komende gedeelten van het

verkochte en ten behoeve van de gemeente Deventer wordt bij deze gevestigd een recht van opstal tot het in eigendom hebben en houden van bedoelde elektrapunten met alle daarbij functioneel behorende onderdelen;

d. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de gemeente Deventer een terstond opvorderbare boete verbeurd van vierduizend vijfhonderd euro (€ 4.500,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat

de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd

*zijn
door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het
enkele
verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal
zijn
vereist, onverminderd het recht van de gemeente Deventer op
vergoeding van
de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de
gemeente Deventer om tegelijk nakoming van de boete én van de
betreffende
verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger
te
bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen is gebonden en dat
deze
zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer gelijke
verplichtingen oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens
nietnakoming van deze verplichtingen en andere gelijke boetebepalingen
als
hiervoor vermeld.*

3. rechten en verplichtingen uit recht van opstal Essent Warmte B. V.

*Verder wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een recht
van*

*opstal, op vijftien december tweeduizend zes verleden voor voornoemde
notaris*

*Kuipers, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden
ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op
achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279
nummer 80 waarbij het deelproject parkeren, noordelijke en oostelijke
bebouwing werd bezwaard met*

*een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid Essent Warmte B.V., gevestigd te Arnhem. In
deze akte werd een recht van opstal gevestigd ten behoeve van Essent
Warmte B.V., voornoemd,*

*tot het in eigendom hebben en houden van in die akte bedoelde Centrale
Installaties, zich bevindende in gemeld deelproject parkeren, noordelijk
en oostelijke bebouwing. Aan het recht van opstal werd voorts een
bevoegdheid*

verbonden als verwoord in artikel 1 uit deze akte, woordelijk luidende:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

*Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te
komen en te gaan van en naar de Centrale Installaties ten behoeve van
door*

*opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit
recht*

*op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het
recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het registergoed
ten behoeve*

van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de

overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties. Met opstaller in de aangehaalde tekst wordt bedoeld: Essent Warmte B.V., voornoemd. Aangezien de overeenkomst die ten grondslag ligt aan gemeld recht van opstal

tevens betrekking heeft op het verkochte, dient Essent Warmte B.V., voornoemd, eenzelfde bevoegdheid te worden verleend als omschreven in de aangehaalde

tekst met name met betrekking tot een in het verkochte aan te leggen Distributienet, als verwoord in artikel 1 van bedoelde overeenkomst. Ter uitvoering

van deze verplichting verklaren de gemeente, hierbij vrijwillig waarnemende de belangen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Essent Warmte B.V., gevestigd te Arnhem, en koper bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aan Essent

Warmte B.V., voornoemd, de bevoegdheid te verlenen om in het verkochte ten

behoefte van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1

van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties. Ter bevordering van aanvaarding van dit derdenbeding door Essent Warmte B.V.

voornoemd, zal onverwijld na verlijden van deze akte een uittreksel daarvan aan Essent Warmte B.V., worden gezonden met het verzoek onverwijld kenbaar te

maken of men het beding ten behoeve van zichzelf aanvaardt.

4. Erfdienstbaarheid ten behoeve van grondgebonden woning (S5)

Een deel van het verkochte zal worden bebouwd met een in appartementsrechten te splitsen complex van gebouwen, terwijl op een ander deel enkele grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd. Eén van de grondgebonden

woningen, op tekeningen aangeduid met de afkorting "S5", zal via een gang, deel

uitmakend van het in appartementsrechten te splitsen complex, uitgang hebben

naar de openbare weg, genaamd Pikeursbaan, en vice versa. Koper heeft besloten dat dit recht van uitgang naar en van de Pikeursbaan bij deze akte als

erfdienstbaarheid zal worden gevestigd, welke vestiging zal worden aangenomen

ter gelegenheid van de overdracht van appartementsrechten uit het complex en/of

ter gelegenheid van de overdracht van het voor de grondgebonden woning benodigde perceel grond zodat de erfdienstbaarheid alsdan in juridische zin

perfect zal zijn.

De erfdienstbaarheid zal aldus ten laste van het in appartementsrechten te splitsen

complex zijn, als dienend erf, en ten behoeve van het perceel grond, bestemd om

te worden bebouwd met een grondgebonden woning, bekend als: "S5", als heersend erf.

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:

De erfdienstbaarheid van voetpad en doorgang om vanaf het heersende erf de openbare weg genaamd Pikeursbaan te Deventer en vanaf deze weg het heersende erf te kunnen bereiken, gebruik makend van de te realiseren verkeersruimte ten behoeve van de toegang tot de fietsenberging, deel uitmakende van het dienende erf, hierna aan te duiden als "de doorgang". De doorgang is met schuine arcering aangegeven op de leveringstekening.

Vestiging, tegenprestatie

De erfdienstbaarheid wordt bij deze onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door verkrijgers van heersend en/of dienend erf gevestigd en aangenomen. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Bepalingen

Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. De doorgang, die niet zonder toestemming van de eigenaar van het dienende

erf mag worden verlegd, zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, met een kinderwagen, met een rijwiel, een snorfiets of

een

bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de hand, en met een hond aan de lijn.

b. De eigenaar van het dienende erf zal van het voetpad gebruik kunnen blijven

maken zoals hij dit wenst, mits het gebruik daarvan door de eigenaar van het

heersende erf, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke onverminderd en ongehinderd kan blijven geschieden.

De eigenaar van het dienende erf heeft het recht uitoefening van de erfdienstbaarheid, voor zover betrekking hebbend op de doorgang, op te schorten in geval van oneigenlijk gebruik van de doorgang. Onder oneigenlijk

gebruik wordt in ieder geval verstaan gebruik door iemand die daartoe niet gerechtigd is alsook het zich in de doorgang ophouden anders dan ter uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk, het achterlaten en/of plaatsen van voorwerpen en in het algemeen het gebruiken van de doorgang,

anders dan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nuttig en

noodzakelijk. De eigenaar van het dienende erf is bevoegd binnen de in

de vorige zin omschreven kaders nadere specificaties van oneigenlijk gebruik te omschrijven.

c. De eigenaar van het dienende erf is verplicht de doorgang voor eigen rekening en risico aan te leggen, te onderhouden en te vervangen.

d. De eigenaar van het heersende erf heeft de verplichting de deur tussen de openbare weg genaamd Pikeursbaan en de doorgang voor een ieder af te sluiten, met uitzondering van gebruikers van de fietsenberging en eventuele overig gerechtigden.

e. Het beheer en het onderhoud van de deur tussen Pikeursbaan/doorgang wordt gevoerd respectievelijk uitgevoerd door de eigenaar van het dienende erf.

5. Kwalitatieve verplichting fietsenberging

1. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het in appartementsrechten te splitsen deel van het

verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die dat gedeelte van

het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zullen verkrijgen, waarbij tevens

wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende

een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akten van levering worden

vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

2. De mede-eigenaars van het in appartementsrechten te splitsen gedeelte van het

verkochte dienen te dulden dat de eigenaars en rechtmatige bewoners van de

Stadswoningen, die binnen het plan dienen te beschikken over een bergingsruimte

voor een fiets, per Stadswoning twee fietsen mogen stallen in de fietsenberging.

Deze fietsenberging zal gerealiseerd worden in het in appartementsrechten te

splitsen gedeelte van het verkochte.

6. Uitrustinggarage

Ten noorden van het gebouw, genaamd: Houtmarktschool, gelegen aan de Houtmarkt 5 te Deventer, thans kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 8724, zal ten behoeve van de parkeerplaatsen voor toekomstige bewoners van het complex, inclusief 5 zogenaamde stadswoningen, een stallinggarage worden gerealiseerd. De stallinggarage zal in de splitsing(en) in

appartementsrechten van het verkochte worden begrepen om op die wijze de parkeerplaatsen in de vorm van (onder)appartementsrechten in eigendom aan toekomstige bewoners te kunnen overdragen. Bij de onderhavige akte is de grond waarop deze stallinggarage zal worden gerealiseerd aan koper geleverd. De gemeente en koper zijn evenwel nog met elkaar in overleg omtrent de exacte locatie van de uitrit van de stallinggarage naar de openbare weg, genaamd Walstraat, en van de openbare weg, genaamd Walstraat naar de stallinggarage.

Zodra exact bekend zal zijn waar de uitrit zal worden gerealiseerd, waarbij heden bij partijen twee varianten bekend zijn, zal de daarvoor benodigde grond door de gemeente voor een symbolische koopprijs van één euro (€ 1,00) worden overgedragen aangezien de tegenprestatie voor die uitrit in de koopprijs in deze akte is begrepen. De verkrijger van de uitrit zal zijn koper dan wel - indien koper dat wenst - de op te richten vereniging van eigenaars waarvan de toekomstige eigenaars van parkeerplaatsen in de stallinggarage lid zijn. De kosten van deze verkrijging zullen voor rekening van koper zijn.

Zodra de exacte locatie van de uitrit bekend zal zijn, zullen ook de benodigde erfdienstbaarheden gevestigd moeten worden om het mogelijk te maken voor de eigenaars van parkeerplaatsen in de stallinggarage om vanaf de stallinggarage, gebruik makend van de uitrit, de openbare weg, genaamd: Walstraat, te bereiken, en vanaf die openbare weg de stallinggarage. Deze erfdienstbaarheden zullen kosteloos en eeuwigdurend worden gevestigd met als heersende erven: het appartementencomplex waar de stallinggarage deel van uitmaakt en als dienend erf: de weg tussen uitrit en Walstraat. De kosten van deze vestiging zullen voor rekening van koper zijn.

Koper is - indien hij de vereniging van eigenaars als verkrijger aanwijst - verplicht ervoor zorg te dragen dat de vereniging van eigenaars te zijner tijd onverwijld haar medewerking zal verlenen aan verkrijging van de uitrit en dat deze vereniging te zijner tijd onverwijld medewerking zal verlenen aan de vestiging van bedoelde erfdienstbaarheden. Koper zal daartoe de benodigde onherroepelijke volmachten laten afgeven. Voorts blijft koper aansprakelijk voor nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de ontwikkelingsovereenkomst. De overdracht van de uitrit aan de vereniging zal de gebruikelijke bepalingen bevatten die de gemeente in

akten van overdracht pleegt op te nemen. De vestiging van de erfdienstbaarheden zal gepaard gaan met vastlegging van de gebruikelijke bepalingen waaronder de gemeente dergelijke erfdienstbaarheden pleegt vast te leggen. Onder meer zullen deze bepalingen bevatten de regel dat het onderhoud van de weg waarop de erfdienstbaarheden zullen rusten, voor rekening van de eigenaar van dit dienend erf zal zijn. De gemeente zal garanderen dat wanneer op het dienende erf opstallen worden gerealiseerd de doorgang middels een poortgebouw of anderszins te allen tijde in zal stand blijven.

7. Overige bijzondere bepalingen

i. Het verkochte is voor rekening van de gemeente en in haar opdracht bouwrijp

gemaakt, zulks met inachtneming van het ter zake in de Ontwikkelingsovereenkomst bepaalde.

ii.a. Behoudens de toestemming bedoeld in artikel 20 van de Ontwikkelingsovereenkomst mag het verkochte, zolang nog niet substantieel

met de bouw is aangevangen, niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd,

met zakelijke genotsrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de

gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen

voorwaarden worden verbonden.

b. Het bepaalde onder ii.a. is niet van toepassing in geval van verkoop aan

particuliere eindgebruikers en evenmin ingeval van verhuur. Tevens is het bepaalde onder ii, a. niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een

andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

iii. a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid b en lid c van dit artikel genoemde

verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op

degene(n) die het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen

zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akte van levering

worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt koper een boete

zoals is vermeld in artikel v.

b. De verplichtingen zoals omschreven in artikel iv, lid b, onder 3.

c. Koper dient te dulden dat ten taste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, zijn en/of worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte. Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

iv. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden b en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder de leden b en volgende van dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vierendertigduizend drieëndertig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 34.033,52) per betrokken woning, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

1. De te realiseren woningen moeten worden voorzien van danwel worden aangesloten op de door Essent Kabelcom B.V. te Groningen

(dan wel diens eventuele rechtsopvolger, hierna te noemen: "Essent") aan te leggen centrale antennevoorzieningen volgens door Essent vast te stellen voorwaarden.

2. De aanleg, instandhouding en de wijze van beheer van de onder 1. bedoelde centrale antennevoorziening zal geschieden onder de verantwoordelijkheid van Essent en overeenkomstig de door Essent te stellen voorwaarden.

3. Ten behoeve van Essent wordt een kwalitatief recht gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van de installatie van Essent.

4. Van het hiervoor onder 2.a. bepaalde kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer onder nader te stellen voorwaarden ontheffing verlenen.

c. Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde

woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te

worden opgelegd.

v. 1. Onverlet de rechten welke partijen ingeval van niet nakoming van de wederpartij jegens elkaar kunnen doen gelden, is de benadeelde partij gerechtigd om ingeval van niet-, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van

de verplichtingen, welke voor partijen uit de Ontwikkelingsovereenkomst voortvloeien, voor iedere overtreding een boete op te eisen ter hoogte van éénduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een

eenmalige boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per bij de niet-nakoming

betrokken woning, indien er - naar het oordeel van de gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de wederpartij toe te rekenen nietnakoming.

2. De boete is direct opeisbaar indien en zodra een door de niet in gebreke zijnde partij in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat

de andere partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben

voldaan.

Verder wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een erfdienstbaarheid, op twintig oktober tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden en op éénnentwintig oktober tweeduizend elf ingeschreven in deel 60620 nummer 52, waarin onder meer

staat vermeld, woordelijk luidende:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED, VOORAFGAANDE VERKRIJGING, HYPOTHECAIRE BEZWAARDHEID

1. Partij 1 is eigenaar van het volgende registergoed:

Een perceel grond, gelegen aan en nabij de Pikeursbaan te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12963,

kadastraal groot zes are en zevenenzestig centiare (6 a en 67 ca), alsmede uitmakende een gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12964; hierna te noemen: "perceel 1";

Perceel 1 zal door partij 1 met meer registergoederen in eigendom worden verkregen door levering na aankoop, zulks blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, mede op heden verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in register

Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

2. Partij 2 is eigenaar van het volgende registergoed:

Een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit gebouwen met bijbehorende zaken, plaatselijk bekend als Walstraat 111 te 7411

GL Deventer met een toegang vanaf de Damstraat te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, de nummers 11526, kadastraal groot twee are en twintig centiare (2 a en 20 ca) en 12063, kadastraal groot vijfentachtig centiare

(85 ca), welk laatste perceel is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;

hierna tezamen te noemen: "perceel 2";

Perceel 2 is door partij 2 in eigendom verkregen door levering na aankoop, zulks blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zes juni negentienhonderd éénennegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.B. Smalbraak, destijds notaris te Deventer, bij afschrift

ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op zeven juni negentienhonderd éénennegentig in deel 6918 nummer 34.

3. a. Partij 3a is eigenaar van het volgende registergoed:

Een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met bijbehorende zaken, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als Walstraat 113 te 7411 GL Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, de nummers 9854, kadastraal groot één are en

dertig centiare (1 a en 30 ca) en 7940, kadastraal groot zeventien centiare (17 ca), welk laatste perceel is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in

de Belemmeringenwet Privaatrecht;

hierna tezamen te noemen: "perceel 3a";

Perceel 3a is door partij 3a tezamen met mevrouw Erica Corinne Frederiks, geboren te Deventer op zestien september negentienhonderd drieënzestig, ieder van hen voor de onverdeelde helft in eigendom verkregen door levering

na aankoop, zulks blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op elf september negentienhonderd zevenentachtig verleden voor mr. E.W.H. Nijhuis, destijds notaris te

Deventer, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op veertien september negentienhonderd zevenentachtig in deel 5680 nummer 45. Vervolgens is na echtscheiding perceel 3a toegedeeld aan partij 3a, zulks blijkens een akte van verdeling en levering, houdende kwijting voor het bij die verdeling ontvangene, op zesentwintig juli tweeduizend zeven verleden voor mr. H.F.C. Rombouts, notaris te Deventer, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig juli tweeduizend zeven in deel 52750 nummer 194.

b. Partij 3b is, ieder van hen voor de onverdeelde helft, eigenaar van de volgende registergoederen:

i. het appartementsrecht, recht gevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aanbehoren, gelegen op de begane grond, erf en tuin en de berging in de kelder, plaatselijk bekend als Walstraat 117 te 7411 GL Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12861-A-1, uitmakende het tweehonderd tien/vierhonderd derde (210/403e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, plaatselijk bekend als Walstraat 115 en 117 te 7411 GL Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 9461, kadastraal groot vijfentwintig centiare (25 ca), nummer 9462, kadastraal groot één are en achtenzeventig centiare (1 a en 78 ca) en als nummer 7941, kadastraal groot negenentwintig centiare (29 ca);

ii. het appartementsrecht, recht gevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met aanbehoren, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Walstraat 115 te 7411 GL Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12861-A-2, uitmakende het honderd drieënnegentig/vierhonderd derde (193/403e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, plaatselijk bekend als Walstraat 115 en 117 te 7411 GL Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 9461, kadastraal groot vijfentwintig centiare (25 ca), nummer 9462, kadastraal groot een are en achtenzeventig centiare (1 a en 78 ca) en als nummer 7941, kadastraal groot negenentwintig centiare (29 ca); hierna tezamen te noemen: "perceel 3b";

Perceel 3b is door partij 3b in eigendom verkregen door levering na aankoop, zulks blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier juni tweeduizend acht verleden voor mr. S. Kleefsman,

notaris te Deventer, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf juni tweeduizend acht in deel 54794 nummer 160.

c. Partij 3c is, ieder van hen voor de onverdeelde helft, eigenaar van het volgende registergoed:

Een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met ondergrond, tuin en schuur, plaatselijk bekend als Walstraat 119 te 7411 GL Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, de nummers 7942, kadastraal groot vierentwintig centiare

(24 ca) en 9855, kadastraal groot één are en veertig centiare (1 a en 40 ca),

welk laatste perceel is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;

hierna tezamen te noemen: "perceel 3c";

Perceel 3c is door partij 3c in eigendom verkregen door levering na aankoop,

zulks blijkt een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van

de koopprijs, op twee oktober tweeduizend negen verleden voor mr. E.A.M.

Keizer, notaris te Wierden, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee oktober tweeduizend negen in deel 57275 nummer 104.

d. Partij 3d is eigenaar van het volgende registergoed:

Een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met toebehoren, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als

Walstraat 121 te 7411 GL Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 11376, kadastraal groot één are en éénenveertig centiare (1 a en 41 ca);

hierna te noemen: "perceel 3d";

Perceel 3d, ten tijde van na te melden verkrijging deel uitmakend van het thans vervallen perceel nummer 10686, is door partij 3d in eigendom verkregen door levering na aankoop, zulks blijkt een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op één december negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor mr. W.F.J. Fischer, destijds

notaris te Deventer, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op vier december negentienhonderd tweeënzeventig in deel 2085 nummer 72.

4. De percelen 1, 2, 3a, 3b en 3c die met een erfdienstbaarheid zullen worden belast, zijn met geen andere beslagen/hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen belast dan:

(enzovoorts)

B. OVEREENKOMST

Partijen hebben met elkaar een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid:

- ten laste van de percelen 1 en 2 (dienende erven) en ten behoeve van de percelen 3a tot en met 3d (heersende erven);
- ten laste van perceel 3a (dienend erf) en ten behoeve van de percelen 3b, 3c en 3d (heersend erf);
- ten laste van perceel 3b (dienend erf) en ten behoeve van de percelen 3c en 3d (heersende erven);
- ten laste van perceel 3c (dienend erf) en ten behoeve van perceel 3d (heersend erf).

Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst". De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD EN DOORGANG

Omschrijving erfdienstbaarheid

5. De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:

De erfdienstbaarheid van voetpad en doorgang om vanaf het heersende erf de openbare weg genaamd Pikeursbaan te Deventer en vanaf deze weg het heersende erf te kunnen bereiken, gebruik makend van:

- de te realiseren verkeersruimte ten behoeve van de toegang tot de fietsenberging, deel uitmakende van perceel 1, gelegen in ongeveer zuidzuidwestelijke / noordnoordoostelijke richting, hierna aan te duiden als "de

doorgang" en van

- een strook grond ter breedte van circa één meter vijftieng centimeter (1.25

m) en deel uitmakende van de percelen 2, 3a, 3b en 3c en gelegen langs de ongeveer zuidelijke grens van perceel 1 met laatstgenoemde percelen, hierna

aan te duiden als "het voetpad".

De doorgang en het voetpad zijn met schuine arcering aangegeven op de aan

deze akte gehechte, door de verschenen personen gewaarmerkte situatieschets (bijlage I).

Vestiging, tegenprestatie

6. Ter uitvoering van de overeenkomst wordt de erfdienstbaarheid bij deze gevestigd en over

en weer aangenomen. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Bepalingen

7. Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Zowel de doorgang, die niet zonder toestemming van de eigenaar van het dienende erf (perceel 1) mag worden verlegd, als het voetpad, dat niet zonder schriftelijke toestemming van zowel de eigenaar van het heersende erf als de eigenaar van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, met een kinderwagen,

met een rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets

aan de hand, en met een hond aan de lijn.

b. De eigenaar van perceel 1 zal van de doorgang gebruik kunnen blijven maken zoals hij dit wenst, mits het gebruik daarvan door de eigenaar van het heersende erf, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke onverminderd en ongehinderd kan blijven geschieden.

De eigenaar van perceel 1 heeft het recht uitoefening van de erfdienstbaarheid, voor zover betrekking hebbend op de doorgang (doch daarmee impliciet het voetpad blokkerend), op te schorten in geval van oneigenlijk gebruik van de doorgang. Onder oneigenlijk gebruik wordt in ieder

geval verstaan gebruik door iemand die daartoe niet gerechtigd is alsook het

zich in de doorgang ophouden anders dan ter uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk, het achterlaten en/of plaatsen van voorwerpen

en in het algemeen het gebruiken van de doorgang, anders dan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nuttig en noodzakelijk. De eigenaar van

perceel 1 is bevoegd binnen de in de vorige zin omschreven kaders nadere specificaties van oneigenlijk gebruik te omschrijven.

c. De eigenaar van perceel 1 is verplicht de doorgang voor eigen rekening en

risico aan te leggen,

te onderhouden en te vervangen. De eigenaren van de percelen 3a tot en met 3d hebben de verplichting het voetpad aan te leggen, te onderhouden en te vervangen. De deur tussen het voetpad en de doorgang

zal worden aangebracht door de eigenaar van perceel 1, evenwel voor rekening van de eigenaren van de percelen 3a tot en met 3d. De kosten van

herstel en vervanging van deze deur zijn eveneens voor rekening van de eigenaren van de percelen 3a tot en met 3d.

d. De eigenaren van de percelen 3a tot en met 3d hebben de verplichting de

deur tussen het voetpad en de doorgang steeds na gebruik voor een ieder af

te sluiten. Deze eigenaren hebben voorts de verplichting de deur tussen de openbare weg genaamd Pikeursbaan en de doorgang eveneens voor een ieder af te sluiten, met uitzondering van gebruikers van de fietsenberging. De

eigenaren van de heersende erven zijn verplicht aan de eigenaar van perceel

1 sleutels van de deur tussen de doorgang en het voetpad ter beschikking

te stellen.

e. Het beheer en het onderhoud van de doorgang, inclusief de deuren tussen Pikeursbaan/doorgang en tussen doorgang/voetpad wordt

gevoerd respectievelijk uitgevoerd door de eigenaar van perceel 1, het beheer en het

onderhoud van het voetpad wordt gevoerd respectievelijk uitgevoerd door de eigenaren van de percelen 3a tot en met 3d, in onderling overleg.

f. De kosten van afbraak van de toiletgroep op perceel 2, aan partijen genoegzaam bekend, zijn voor rekening van de eigenaren van de percelen 3a

tot en met 3d.

Perceel 1 is thans kadastraal bekend onder nummer 12989.”.

- 10.2 Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing Verkochte 1 en Akte van Wijzing Splitsing Verkochte 1, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
- 10.3 Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing Verkochte 2, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
- 10.4 Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing Verkochte 3, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing. VVE Verkochte 3. De bestuurder van voormelde vereniging is Portalis VvE Beheer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56676166.
- 10.5 Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing Verkochte 4, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
- 10.6 Voor zover in de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.
Koper heeft de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
- 10.7 Koper heeft tijdig voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst een kopie van de splitsingsakten, waarin zijn opgenomen de van toepassing zijnde reglementen van splitsing, alsmede de van toepassing verklaarde reglementen van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.

11 Energielabels

Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over alle energielabels dan wel gelijkwaardig documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, welke aan Koper beschikbaar zijn gesteld.

12 Uitsluiting ontbinding

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Koopovereenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de levering te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard.

13 Verklaringen bestuur VVE's

- (a) Uit een aan de Akte gehechte verklaring van het bestuur van de VVE Verkochte 2 blijkt hetgeen Verkoper per heden aan de VVE Verkochte 2 verschuldigd is, alsmede de omvang van het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (*Bijlage 1*). Volgens de hiervoor bedoelde en aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de VVE Verkochte 2 bedraagt het reservefonds van de VVE Verkochte 2 nihil.
- (b) Uit een aan de Akte gehechte verklaring van het bestuur van de VVE Verkochte 3 blijkt hetgeen Verkoper per heden aan de VVE Verkochte 3 verschuldigd is, alsmede de omvang van het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (*Bijlage 2*). Volgens de hiervoor bedoelde en aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de VVE Verkochte 3 bedraagt het reservefonds van de VVE Verkochte 3 tweeëntwintigduizend zeshonderdzesenzestig euro (EUR 22.666,00).
- (c) Verkoper verklaart wat betreft VVE Verkochte 1 en VVE Verkochte 4 met betrekking tot het Verkochte 1 en het Verkochte 4, dat deze niet actief ("slapend") zijn. Het voorgaande betekent onder meer dat de vorenbedoelde verenigingen van eigenaars geen reserve- en/of onderhoudsfonds hebben gevormd, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent, waarover Partijen zijn geïnformeerd door (een werknemer van) de Notaris. De Notaris heeft Koper gewezen op de wettelijke verplichting om de VVE Verkochte 1 en VVE Verkochte 4 die niet zijn ingeschreven in het handelsregister, alsnog zo spoedig mogelijk in te schrijven en heeft tevens gewezen op consequenties bij het ontbreken daarvan.

14 Positie Loyens & Loeff

- 14.1 Verkoper verklaart bekend te zijn met het feit dat de Notaris verbonden is aan Loyens & Loeff en dat Loyens & Loeff in de onderhavige transactie als juridisch adviseur van Koper optreedt. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels zoals vastgesteld door de algemene vergadering van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bevestigt Verkoper hierbij uitdrukkelijk zijn instemming met het feit dat Loyens & Loeff in verband met deze akte, de Koopovereenkomst en eventuele andere ter zake op te maken documenten alsmede in verband met alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de onderhavige transactie, ook als juridisch adviseur en gemachtigde van Koper zal optreden.
- 14.2 De algemene voorwaarden van Loyens & Loeff, gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam op een juli tweeduizend negen onder nummer 43/2009, zijn van toepassing.

15 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

- 15.1 Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 15.2 Verkoper garandeert dat de overdracht van het Verkochte plaatsvindt twee jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikneming van het Verkochte – behoudens voor wat betreft de units plaatselijk bekend als Boreelplein 44, 49, 61, 64, 70, Waltorenpad 2 en Houtmarkt 12, welke units niet eerder in gebruik zijn genomen in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Verkoper en Koper nemen aan dat het bepaalde in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is ter zake van de overdracht van het Verkochte. Mitsdien is wegens de overdracht van het Verkochte geen

omzetbelasting verschuldigd.

- 15.3 Wegens de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 15.4 Ter zake de verkrijging van het Verkochte is door Koper aan overdrachtsbelasting een bedrag van **drie miljoen zeshonderdzeftienduizend vierhonderdvierenzestig euro (EUR 3.616.464,00)** verschuldigd, welk bedrag als volgt is berekend: zes procent (6%) over de totale koopprijs van het Verkochte groot tweeënzestig miljoen achthonderdduizend euro (EUR 62.800.000,00), verminderd met de gealloceerde waarde van de in artikel 15.2 van deze Akte genoemde units die nog niet eerder in gebruik zijn genomen ex artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (in samenhang gezien met de goedkeuring zoals bedoeld in punt 2.2.2 van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van zestien maart tweeduizend zeventien, nummer 2017-51500), groot twee miljoen vijfhonderdendrie duizend dertig euro (EUR 2.503.030,00), verminderd met het aan het Verkochte toe te rekenen onverdeeld aandeel in het reservefonds van de VVE's totaal groot tweeëntwintigduizend vijfhonderdachtenvijftig euro en dertien eurocent (EUR 22.558,13). Derhalve is overdrachtsbelasting verschuldigd over een grondslag van zestig miljoen tweehonderdzesennegentigduizend negenhonderdzeventig euro (EUR 60.296.970,00).
- 15.5 In verband met de verkrijging van het Verkochte zijn door Koper geen roerende zaken verkregen.
- 15.6 Verkoper en Koper verklaren in het kader van het vorenstaande dat deze akte, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van overdrachtsbelasting van belang zijn.
- 16 Volmachten**
- 16.1 Van de volmachtverlening aan de comparant sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage 3).
- 16.2 Van de volmachtverlening aan de comparant sub 2 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage 4).

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om zestien uur en vierenveertig minuten. (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) W.A. Groen

De ondergetekende, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat op het registergoed/de registergoederen waarop de

vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) W.A. Groen

Ondergetekende, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Preview

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-09-2018 om 09:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74000 nummer 60.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

650292AF63FB213C9FAF6BD32BA70F2CBA68D392 toebehoort aan Wilfred Albert Groen.

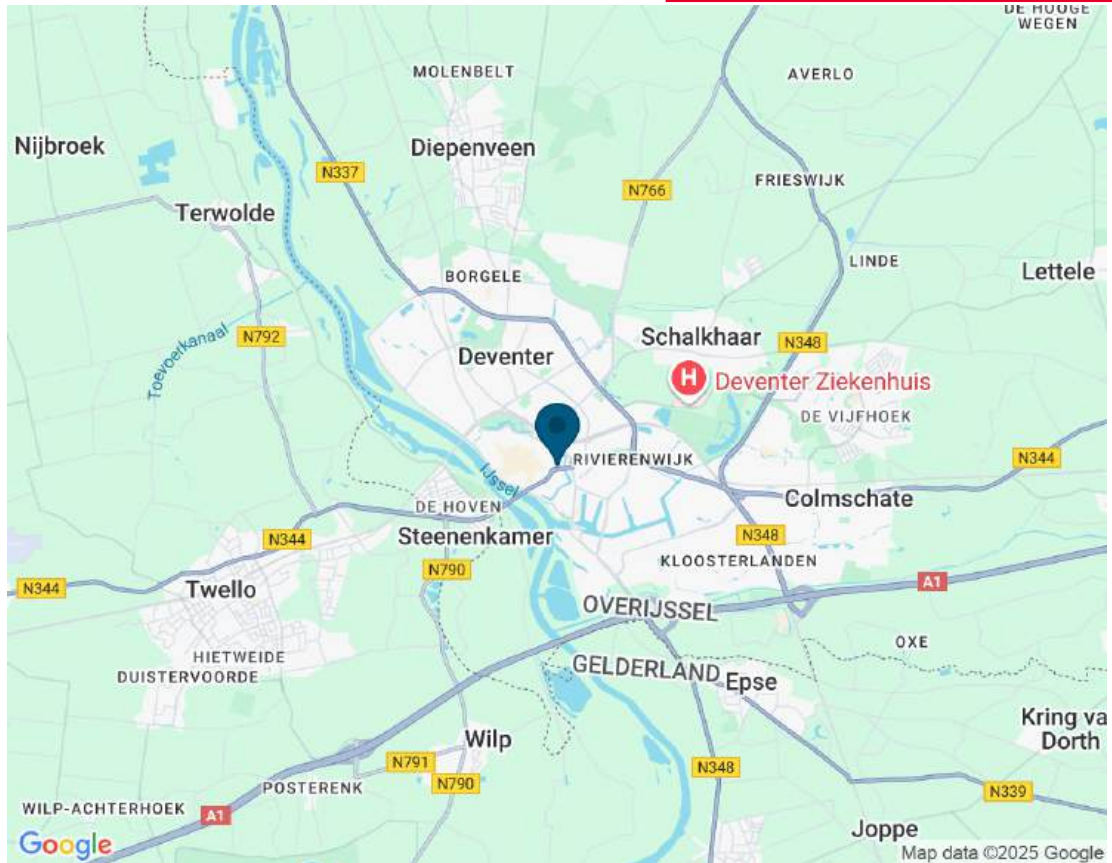
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Valuation date 12 June 2025

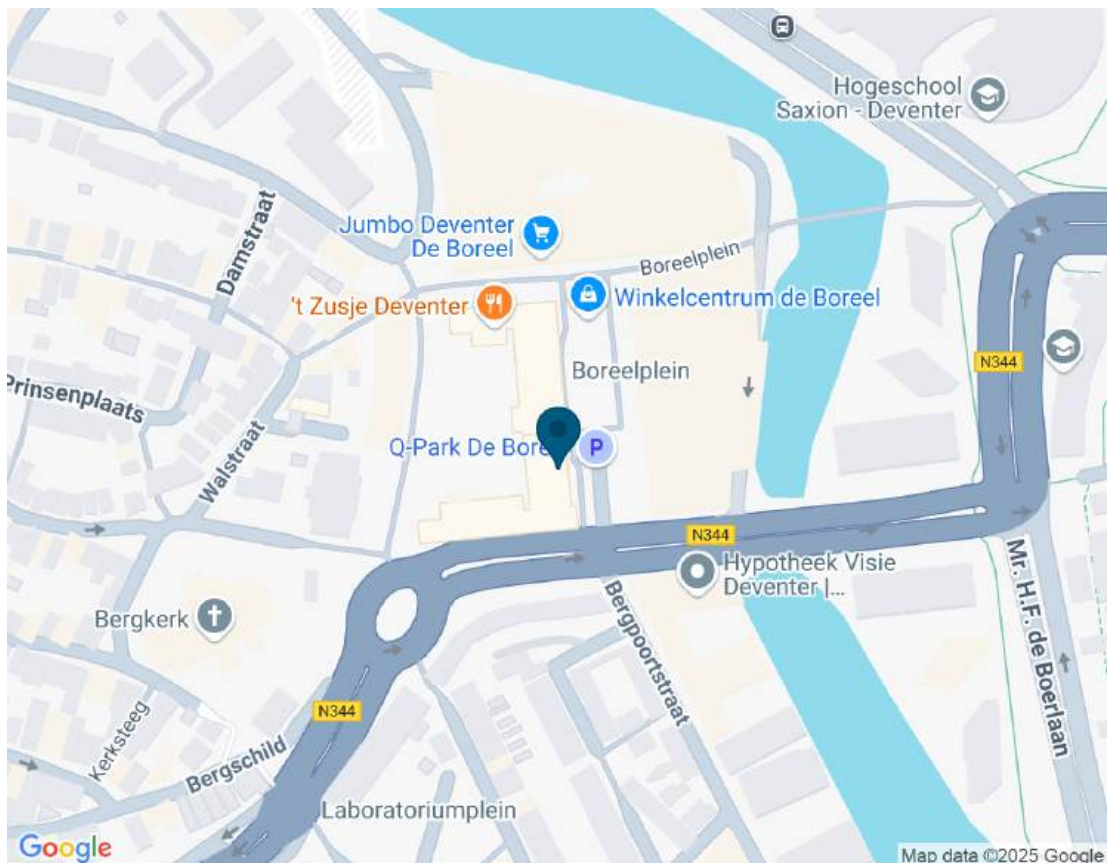
Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 4 - LOCATION MAPS



macro location



micro location

Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 5 - MARKET VISION

Preview

MARKETBEAT OFFICE MARKET

Q1 2025 – Q2 2025

A CUSHMAN & WAKEFIELD
RESEARCH REPORT

Preview

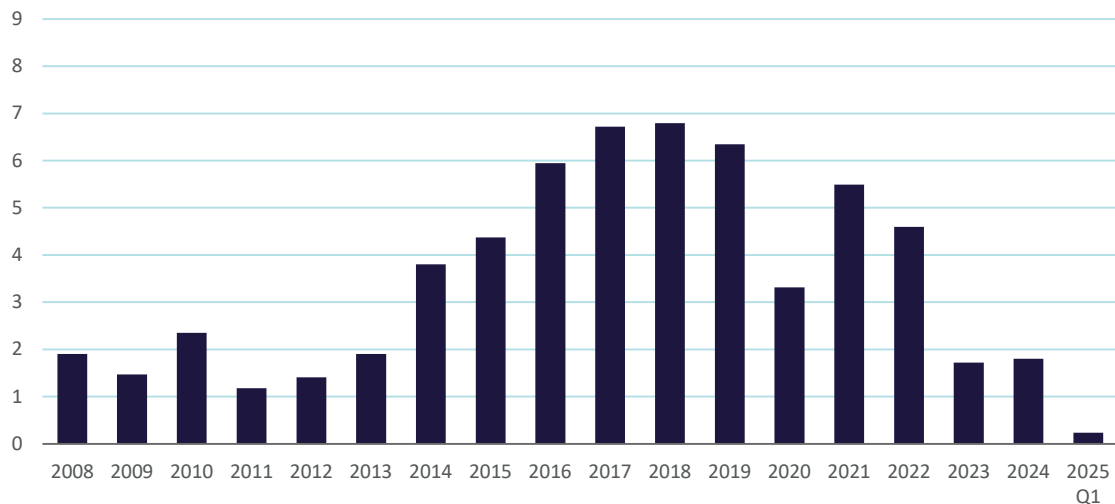
OFFICE MARKET

INVESTMENT MARKET

Although influenced by a high degree of geopolitical and economic uncertainties, commercial real estate is looking for a way up based on improved sentiment that has asserted itself since the fall of 2024. Although the market initially anticipated a delayed year-end rally during the first quarter of 2025, this sprint ultimately did not materialize across the board. Investment volume reached EUR 2.1 billion, which is almost the same volume recorded at the end of the first quarter of 2024. The current market picture shows that there is significantly more capital in the market compared to last year, which leads to higher investment pressure among (institutional) parties resulting in upward price pressure. As a result, the bid-ask spread is gradually narrowing, and all signs are now green from a real estate market perspective. The wait-and-see attitude that can nevertheless be observed among many parties seems to be the result of the unpredictable situation on the world stage, which will continue to determine sentiment in the real estate investment market in the second quarter of 2025.

Dutch property investment market

Office investment volume (x EUR bln.)



Source: Cushman & Wakefield, 2025

The Dutch office investment market is showing cautious signs of recovery in the first quarter of 2025, although a broad resurgence is still absent. Although expectations were high at the end of 2024 for a strong start to the new year, the positive sentiment has since cooled down slightly. The transaction volume amounted to approximately €234 million – a decline of about 26% compared to the first quarter of 2024. However, this drop is largely attributable to the strong final quarter of last year, during which many transactions were already completed. As such, Q1 2025 can best be described as a start-up phase, in which the market is reorienting and slowly gaining momentum.

Despite the lower volume, market sentiment has noticeably improved. Both buyers and sellers are showing increased readiness to act, and the gap between supply and demand seems to be narrowing. Investment appetite remains, and capital is available, though investors remain extremely selective. The trend of 'flight to quality' continues unabated, with a preference for sustainable assets in prime locations—ideally with a good energy label and proximity to intercity transport hubs.

Yield stability confirms this trend. In the Core segment, gross initial yields remained stable at around 5.25%. In the Core+ segment, yields hovered around 6.7%, while value-add assets yielded an average of 8.8%. This spread

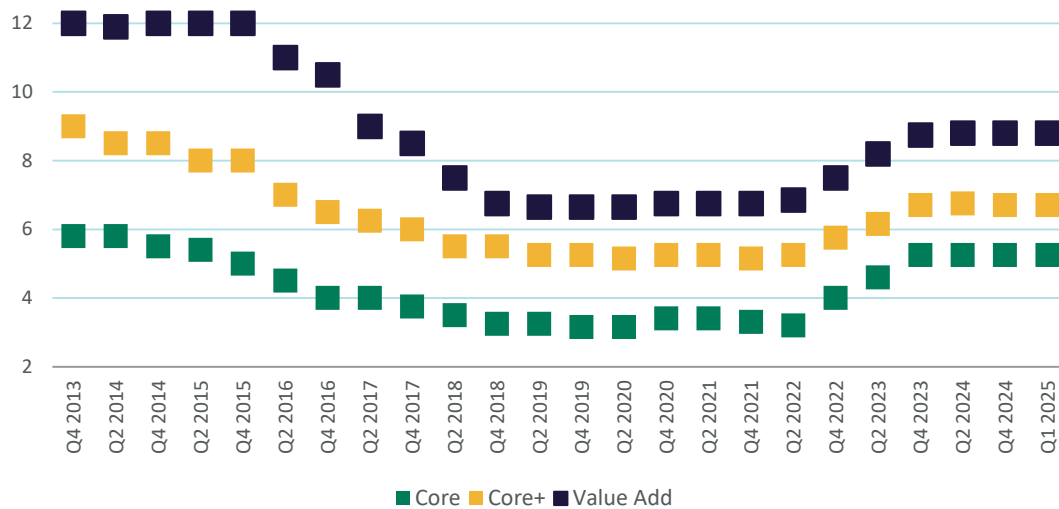
Preview

underscores the persistent divide between prime assets and properties with a higher risk profile, often due to sustainability upgrade needs or less attractive locations.

At the same time, the market continues to grapple with structural challenges. High construction and redevelopment costs, rising financing expenses, and increasing ESG requirements make it difficult to make business cases viable. Particularly assets that require significant investment to meet sustainability standards risk being labeled as 'stranded assets.' As a result, the number of suitable investment properties remains limited, creating friction between buyers' and sellers' valuations.

Development gross initial yields - Offices

GIY excl. RETT payable by purchaser (%) Core, Core+, and Value add



Source: Cushman & Wakefield, 2025

The largest transactions of the quarter underline the preference for well-located and representative buildings. In Amsterdam, Tristan Capital Partners acquired the office building on Delflandlaan (Koningshof) for approximately €25.5 million from UMB Group. In Leiden, Caransa Groep sold the SL Plaza office building to ASR Nederland for over €25.3 million. The third-largest transaction was the sale of Metz Point I & II in Eindhoven to Forma Fund by Foxhouse Invest for nearly €17 million.

Although the first quarter represents a modest start to the year in absolute terms, the foundation has been laid for a moderate upward trend. The coming quarters will show to what extent this confidence translates into increasing transaction dynamics. Much will depend on interest rate developments and the broader economic climate.

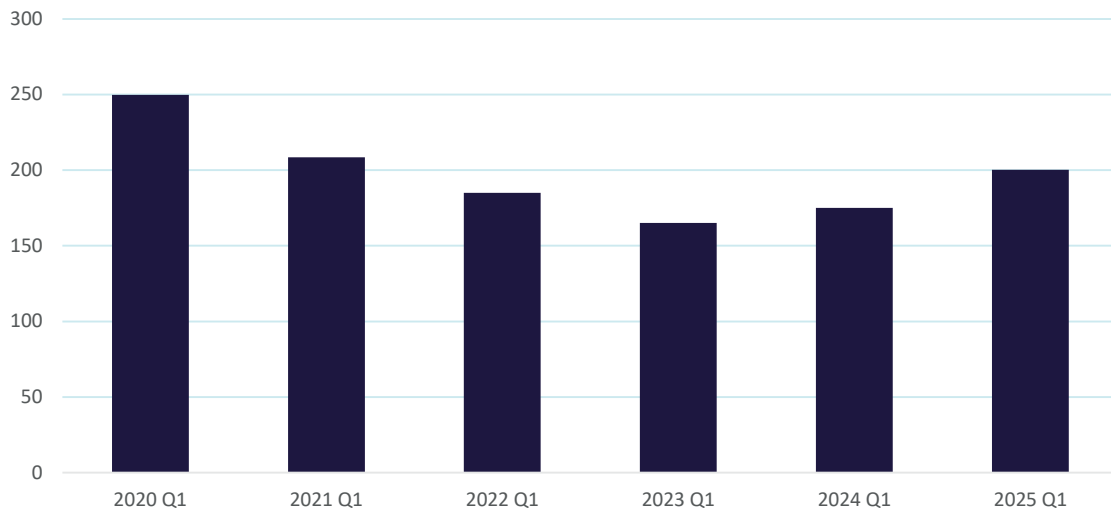
Preview

OCCUPIER MARKET

Office take-up in the first quarter of 2025 totaled approximately 195,000 m² – an increase of 11% compared to the same period last year. This rise confirms the cautious recovery that began at the end of 2024, although overall activity levels in the user market remain significantly lower than pre-pandemic.

Development of office take-up 2020 Q1 - 2025 Q1

x 1,000 m², at quarter-end

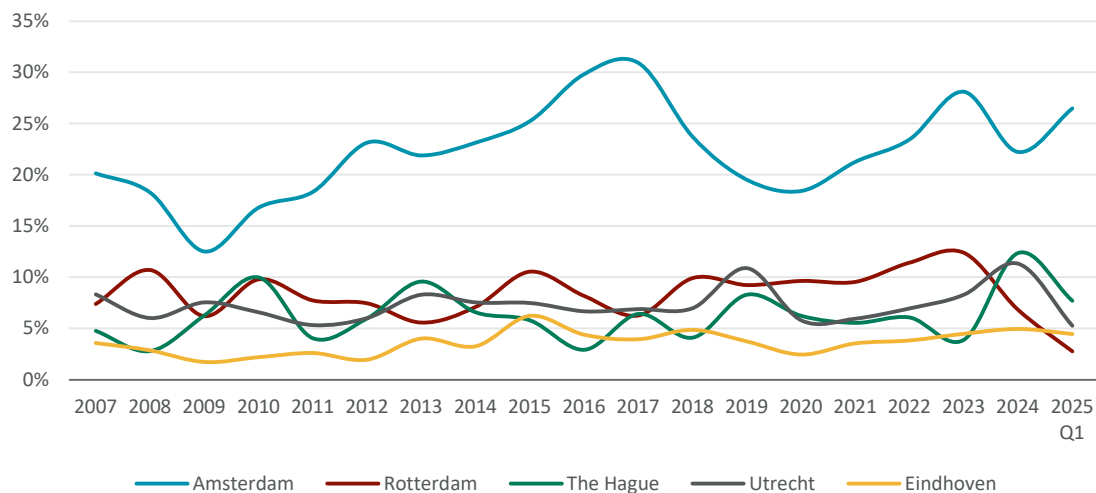


Source: Cushman & Wakefield, 2025

About 91,000 m² – roughly 45% of total take-up – occurred in the five major cities, accounting for approximately 47% of the total. This highlights the ongoing concentration of market activity in urban regions, where high-quality supply traditionally remains strongest—although even there, increasing scarcity is putting pressure on availability. Amsterdam recorded by far the highest take-up with 52,000 m², a significant rise compared to 33,000 m² in the previous quarter. The Hague followed with 15,000 m², then Utrecht with 10,300 m², Eindhoven with 8,700 m², and Rotterdam closed the list with 5,400 m².

Take-up office space five largest cities

As percentage of national take up



Source: Cushman & Wakefield, 2025

Preview

Urban markets thus remain the driving force of the Dutch office market, though the effects of limited availability are becoming more visible. The growing shortage of suitable and immediately available supply is starting to constrain further take-up growth. Increasingly, take-up is being limited by a lack of high-quality office space. Especially sustainable buildings with good amenities and multimodal accessibility are in short supply. The mismatch between demand and supply is widening: on the one hand, users are looking more specifically for office space that supports their hybrid working models; on the other hand, such offerings are limited. As a result of a new usage of office space, organizations are structurally occupying fewer square meters than before. The scarcity is reflected in the high rental prices for prime office buildings. In Amsterdam, this stands at EUR 600 per square meter per year, followed by Rotterdam (EUR 375), Utrecht (EUR 350), The Hague (EUR 255), and Eindhoven (EUR 240).

In these challenging market conditions, there is a growing aversion to capital expenditures: organizations are avoiding high investments in relocation, renovation, or fit-out when the desired product is unavailable. In many cases, companies opt to extend existing lease contracts—often with a term of five years—while waiting for better alternatives. This cautious stance is leading to increased demand for immediately available, flexibly designed office solutions, such as turnkey spaces that require no substantial upfront investments. Property owners are responding by subdividing office floors into smaller units or partnering with operators offering flexible workspace concepts. This is resulting in new leasing models focused on scalability, speed, and efficiency.

While demand is recovering, the recovery is selective and fragmented. Users are more focused than ever on quality, flexibility, and strategic locations, but only make decisions when the available supply truly aligns with their needs.

Preview

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is a global leader in commercial real estate advisory. The organization guides clients in transforming the way people work, shop, and live. In the Netherlands, Cushman & Wakefield is the market leader with 500 employees operating from 8 offices, serving banks, institutional and private investors, developers, and users of commercial real estate. Globally, the organization has 45,000 employees in more than 70 countries and generates \$6 billion in revenue. Their activities include leasing and selling commercial real estate, property management and asset management, real estate investments, appraisals, and valuation advice. For more information, visit www.cushmanwakefield.nl and follow them on Twitter @CushWakeNLD.

For more information about this report:

Jos Hesselink
Netherlands Research Lead

Cushman & Wakefield Research
Tel: 020 - 8407 266

E-mail: jos.hesselink@cushwake.com

Valuation date 12 June 2025

Boreelplein 39-71, Deventer

Preview

ATTACHMENT 6 - ENGAGEMENT LETTER

Amsterdam, 28 May 2025

RNHB B.V.
Attn. Mr W. Berkelaar
Stadsplateau 10
3521 AZ UTRECHT

Our reference: T240422/MBE

**Re: OFFER FOR A PROFESSIONAL VALUATION SERVICE
Boreelplein 39-71, Deventer**

Dear Mr Berkelaar,

In response to your request of 27 May 2025, to submit an offer for the valuation engagement regarding the properties listed in paragraph 2.1 of this offer, we hereby confirm the following.

This offer, the attached Terms and Conditions of February 2022 (the "Terms and Conditions") and other attachments form the basis of this engagement. Amendments and additions to the Terms and Conditions are valid only if expressly agreed in writing, either by recording them in and signing this offer or by recording them in and signing a separate order confirmation. In the event of derogation from any provision of the Terms and Conditions, the remaining provisions remain in full force. In the event of inconsistencies or differences in interpretation, the provisions of this offer prevail.

Please study this offer carefully. If this offer contains any ambiguities or inaccuracies, please let us know.

1. ASSIGNMENT

1.1. Client

The client for this valuation service is

RNHB B.V.
Stadsplateau 10
3521 AZ Utrecht

1.2. Contractor

The contractor is Cushman & Wakefield Netherlands B.V. (hereafter: Cushman & Wakefield).

The assignment will be performed by Mark Berlee MSc CFA MRICS RT, whom is also the contact person.

Cushman & Wakefield confirms that the valuer has up-to-date knowledge of the specific market and sector and has the skills to competently perform the valuation. Cushman & Wakefield therefore considers itself qualified to carry out this valuation in light of its purpose.

The valuer declares that the fundamental principles of objectivity and independence will be met in carrying out the valuation. The valuer's objectivity and independence are guaranteed by compliance with the ethical codes, set out in the valuation guidelines and standards referred to in paragraph 2.3. The valuer has no connection or involvement with the subject of the valuation engagement or the party concluding the engagement.

2. SCOPE OF THE ASSIGNMENT

2.1. Subject of the valuation

City	Address	Type	Tenure
Deventer	Boreelplein 39-71	Office building	Freehold

2.2. Purpose of the valuation

The assignment for these professional valuation services will be issued for:

- Financing purposes

2.3. Valuation guidelines

The assignment will be performed in accordance with the following standards:

- Rules of Conduct and Professional Practice and the Sub-Regulations Commercial Real Estate (Reglement Gedrags- en Beroepsregels en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed) of the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)), latest version, www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS), issued by the International Valuation Standards Council (IVSC) latest version, www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS), issued by The European Group of Valuers' Associations (TeGoVa) latest version, www.tegova.org;
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) valuation standards (The Red Book), latest version, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, Cushman & Wakefield's internal code of conduct, latest version.

2.4. Type of valuation

The assignment will relate to a full valuation, with reporting in euros.

In case the valuation will be prepared on the basis of restricted information (RICS Red Book VPS 1 3.2) such as a full inspection of the Property was not possible or only an external inspection of the property was possible, then the following applies. Should we be able to undertake a full inspection of the Property, we may arrive at a different opinion of Market Value and such difference may be material. We disclaim any liability in connection with any difference in our opinion of Market Value that might reasonably have been discovered following a full inspection of the Property. RNHB B.V. should rely on their own judgment when making use of this Valuation, particularly its feasibility in connection with any transaction.

Concerning inspections, we observe the guidelines of the NRVT (Dutch Register Real Estate Valuers).

The report(s) will be issued in English and provided to you by e-mail in a PDF format.

2.5. Valuation date

The valuation date will be: inspection date

2.6. Quality assurance

Cushman & Wakefield acts pursuant to an internal code of conduct set forth in the 'Global Code of Business Conduct', which is available on the website www.cushmanwakefield.nl. This code describes the assumptions and ethical standards which all of Cushman & Wakefield's employees must adhere to.

Valuation files / reports will be assessed on a random basis for quality and completeness. The assessment will be conducted by a valuer who was not involved in the assignment.

Valuers will also be subject to the continuous supervision and disciplinary rules of the Dutch Register of Real Estate Valuers (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Consistent with the RICS Regulation requirements, Cushman & Wakefield has an internal procedure for handling complaints and is subject to disciplinary monitoring of its compliance with the RICS professional standards (PS) and valuation technical and performance standards (VPS). For the internal complaints procedure, please see the website www.cushmanwakefield.nl.

The client agrees the valuation file may be subject to such external investigations.

3. VALUATION BASIS

The basis of the market value will be:

- Market Value

Market Value

The estimated amount for which an asset or right and/or obligation should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (see IVS 104 paragraph 30.1)

4. FEE

The fee for this assignment will be € 6,000,-.

This fee includes travel and lodging expenses, but will not include 5% office costs. The total fee will be increased by VAT (21%).

Any excessive environmental, architectural and/or legal research expenses are not included in this fee and will be invoiced separately, in consultation with the commissioning party.

5. SCHEDULE

5.1. Draft results

After receipt of the signed offer and the required property information, draft valuation results will be made available and, if desired, discussed within 15 business days.

5.2. Delivery of valuation report

The final valuation reports will be made available within 5 business days after the draft valuation results are discussed.

We will do our utmost to deliver the report within the agreed term. However, delays in receiving the requested information or in gaining access for inspection of the property may affect the on-time delivery. If the report cannot be delivered within the agreed term, the client will be informed on time.

6. REQUIRED INFORMATION

To carry out the valuation, we would like to receive, preferably digitally, the data as indicated in the NRVV checklist 'Property information for valuation of commercial property', as included in Appendix 1.

The Client or a third party instructed by it confirms that the information is complete and that the valuer can rely on this information. The client acknowledges and agrees that Cushman & Wakefield may: (i) rely on the completeness, correctness, adequacy and consistency of the information provided by or on behalf of Client; and (ii) is not liable for any inaccuracies contained in the information provided by or on behalf of the client, unless stated otherwise.

Before starting the valuation, we must at least have the following information:

- Exact address data of the property or properties to be valued;
- Contact details (name, e-mail and telephone number) for scheduling site visit(s);
- Measurement certificate in accordance with NEN2580 or a clear overview of the floor areas with clear indication of type of area (for example LFA / GFA);
- Floor plans;
- Letting information (copy of lease agreement (s) and an overview with letting details including start date, expiry date, current rental price, area (sq m LFA), special features, VAT status);
- Information concerning current or future changes in the rental payments insofar as these deviate from the conditions in the current leases.;
- Energy label(s);
- WWS point counts as far as residential properties are concerned;
- owner association information if applicable.

The client ensures Cushman & Wakefield receives the information before the start of the valuation unless otherwise agreed. Land register and zoning plan data are requested by us.

Preferably, the valuation is based on a NEN 2580 measurements certificate. Sometimes, a NEN 2580 measurement certificate may be unavailable. Should this occur, the best possible estimate of the floor space and ratios is made, based on alternative sources such as rental lists, leases, Addresses and Buildings Databases (BAG) viewer, the Land Registry and/or floor plans. No liability whatsoever will be accepted if it turns out that the estimate was incorrect and/or incomplete.

7. ASSUMPTIONS AND SPECIAL ASSUMPTIONS

The RICS Red Book's glossary defines an 'Assumption' as 'a supposition taken to be true'. An assumption involves facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation which, by agreement, do not need to be verified by the valuer as part of the valuation process.

A 'Special Assumption' is defined as an assumption which either assumes facts that differ significantly from the facts existing at the valuation date or that would not reasonably be made by a typical market participant (in a transaction on the valuation date).

No special assumptions/special instructions, such as specific, unusual or extreme suppositions and/or situations, will apply to this valuation.

No special assumptions will apply to this assignment. If, while the valuation is being performed, it nevertheless becomes apparent that a special assumption should be included and/or the above-mentioned special assumption should be changed, this will be discussed with the client before the valuation report is issued. The changes will be recorded in writing in a revised instruction letter.

8. LIABILITY AND PUBLICATION

The contents of the report are confidential, intended for the addressee and its sole use and responsibility to third parties in respect of all or any portion of its contents. Consequently, we do not accept any liability towards third parties concerning all or parts of its contents.

All nor any portion of this report or any reference to it may be incorporated into any brochures, circulars, statements or disclosed verbally to third parties without our prior written consent and agreement with the form and context in which it appears. For the avoidance of doubt, such consent is required whether or not our company is mentioned by name and irrespective of whether our report is combined with another report.

9. INVOICING INFORMATION

For purposes of invoicing, we kindly ask you to fill in the information below:

Client:

Attn.:

Address / P.O. Box:

Postal code:

City/Town:

Email address:

VAT number:

Your reference (if applicable):

Preview

ENGAGEMENT

By signing this offer, you confirm to agree to the terms and conditions and grant us the assignment.

FINAL PROVISIONS

In connection with our planning and capacity, we will honour this proposal until 10 working days after the date of this offer. If you wish to accept our proposal, please return a signed copy of this offer.

This proposal is made to you with the express proviso that Cushman & Wakefield can and wishes to carry out the assignment after a Conflict of Interest investigation and a Client Acceptance investigation. These investigations are currently being conducted, but the investigations may have not yet been completed by the time this offer has been accepted by you. If based on the investigations, we are unable to carry out this assignment, we will inform you within 2 working days of receipt of the signed offer. If the investigations lead to us being unable to carry out the assignment, neither party can derive any rights from this.

Thank you for allowing us to issue this proposal. We trust that it will meet your needs and are happy to explain this offer in more detail.

Kind regards,
Cushman & Wakefield Netherlands B.V.
on its behalf:



M.A.C. Berlee MSc CFA MRICS RT
Partner

For approval:
RNHB B.V.
on its behalf:

W. Berkelaar

Preview

The following appendices form an integral part of this offer.

Appendices:

- Appendix 1: Checklist required information;
- Appendix 2: Cushman & Wakefield Terms and Conditions dated February 2022.

Preview

APPENDIX 1: CHECKLIST REQUIRED INFORMATION

Property information for valuation of commercial property

		Valuation	Present	Necessity
GENERAL				
Interest name		X		Necessary
Address		X		Necessary
House number		X		Necessary
City/Town		X		Necessary
OWNERSHIP INFORMATION				
Land register data		X		Necessary
Purchase agreement		X		If present, desirable
Final purchase price, purchasing costs payable by buyer		X		If present, desirable
Transfer deed / Deed of division		X		If present, desirable
If ground lease:	Deed creating ground lease	X		If applicable, necessary
	Start date	X		If applicable, necessary
	End date	X		If applicable, necessary
	Review date	X		If applicable, necessary
	Bought out (yes/no)	X		If applicable, necessary
	Current annual ground rent	X		If applicable, necessary
	General terms and conditions	X		If applicable, necessary
PROPERTY INFORMATION				
Type of property		X		Necessary
Year of construction		X		If present, desirable
Year of renovation		X		If present, desirable
NEN 2580 list of measurements		X		If present, necessary
Total gross floor area	(If list of measurements unavailable)	X		Necessary
Total lettable floor area	(If list of measurements unavailable)			Necessary
Floor plans		X		If present, desirable
Number of indoor parking spaces		X		Necessary
Number of outdoor parking spaces		X		Necessary
Maintenance budget		X		If present, necessary
Energy label		X		If present, desirable
Maintenance certificates for installations	Number of lifts			If present, desirable
Technical statement for installations associated with building (type of lifts, sprinklers, type of air conditioning and so forth)		X		If present, desirable
LETTING INFORMATION				
Gross annual rental income (exclusive of VAT)		X		Necessary
Information per tenant:	Name and address	X		Necessary
	Current gross annual rental income (exclusive of VAT)	X		Necessary
	Lettable floor area (LFA), broken down by floor and type of space	X		Necessary
	Number of parking spaces (broken down into indoor and outdoor)	X		Necessary
	Lease	X		Necessary

	Indication of any rental incentives / payments outside lease	X		Necessary
	Any investments by tenant	X		Necessary
	Lease end date and notice of termination period (any break option date)	X		Necessary
	Any payment arrears	X		Necessary
	Termination (yes/no)	X		Necessary
	Tenant VAT (yes/no)	X		Necessary
	VAT compensations	X		Necessary
	If applicable, pending proceedings under Section 7:303, Dutch Civil Code (commercial space under Section 7:290, Dutch Civil Code)	X		If present, necessary
Vacant property:	Lettable floor area (LFA), broken down by type of space	X		Necessary
	Number of parking spaces (broken down into indoor and outdoor)			
OTHER RELEVANT INFORMATION				
Any renovation plans		X		Necessary
Environmental/Asbestos reports		X		Necessary
Zoning plan information		X		If present, desirable
Other relevant information***		X		Necessary
OTHER RELEVANT INFORMATION				
Assessment under Dutch Valuation of Immovable Property Act [WOZ]		X		If present, desirable
Old valuation reports / due diligence reports		X		If present, desirable
Any location studies		X		If present, desirable

*** The commissioning party must ask the client a general question about whether certain factors, such as notices, contaminations, easements, developments and so on, are present which might affect the valuation. The client must also confirm that all of the information furnished is correct and complete.

Preview

APPENDIX 2: CUSHMAN & WAKEFIELD TERMS AND CONDITIONS DATED FEBRUARY 2022

1. Client Engagement

- 1.1 The Client appoints C&W to provide services on these Terms of Business and the terms set out in the Engagement Letter. Each Engagement Letter forms a stand-alone contract incorporating the latest version of these Terms of Business that have been provided to the Client (together an/the "**Engagement**").
- 1.2 The entire scope of the services to be provided as part of an Engagement ("**Services**") is set out in the Engagement Letter. Nothing shall bind C&W to perform any role or function other than as is documented in the Engagement Letter.
- 1.3 The Client shall provide all necessary co-operation to enable each member of the C&W Group to discharge its obligations in respect of all Applicable Laws, particularly those pertaining to 'know your client', anti-money laundering and the prevention of other financial crimes, and data protection. Each of the Client and C&W agrees that it shall comply with all Applicable Laws in performing its obligations in relation to the Engagement.
- 1.4 C&W may sometimes require input from third parties to perform all or part of the Services. Where C&W intends to subcontract to a third party, C&W will seek the Client's prior consent, with such consent not to be unreasonably withheld, delayed or conditioned. The Client hereby consents to the use of other members of the C&W Group and C&W Affiliates to provide all or part of the Services, and no further notification need to be given in relation to such use. C&W shall not be responsible for supervising or monitoring the performance of any third parties nor shall it be liable for their acts or omissions. Where C&W subcontracts, it shall be responsible for the actions or omissions of any subcontractor in its performance of any of the Services, except where C&W have appointed such party as agent on behalf of the Client.

2. Definitions and Interpretation

- 2.1 In an Engagement the following terms shall have the following meanings:

"Applicable Law" means all applicable laws, regulations, regulatory requirements and codes of practice of any relevant jurisdiction, as amended and in force from time to time;

"C&W" means the member of the C&W Group that is a party to the Engagement Letter;

"C&W Affiliate" means a third party licenced by a member of the C&W Group to trade using the Cushman & Wakefield brand;

"C&W Group" means DTZ Worldwide Limited (a company established in accordance with the laws of England and Wales and registered under number 9073572) and any of its subsidiaries (within the meaning of section 2:24a of the Dutch Civil Code);

"C&W Materials" means all those materials owned by C&W and its licensors, and all Intellectual Property Rights owned by C&W and its licensors, whether before or after the date of the Engagement, but excluding the Service Materials;

"Claiming Party" shall have the meaning given to it in Clause 17.1;

"Client" means the addressee(s) of the Engagement Letter and excludes any third party who pays or may be responsible for paying any part of the Fees;

"Client Materials" means all those materials owned by the Client and its licensors, and all Intellectual Property Rights

owned by the Client and its licensors, but excluding the Service Materials;

"DAC 6" means the Council Directive 2011/16/EU (as the same has been amended from time to time);

"DAC 6 Regulations" means any regulations, legislation or similar provisions issued in the Netherlands which give effect to DAC 6;

"Data" has the meaning given to it in Clause 7.2;

"Data Protection Laws" means as applicable and binding on both parties:

- (a) the General Data Protection Regulation (EU) 2016/679 (or "GDPR") and/or any corresponding or equivalent national Dutch laws or regulations, including the Dutch GDPR Implementation Act;
- (b) the implementation of EC Directive 2002/58/EG and relevant amendments thereof in the Dutch Telecommunications Act; and

any applicable laws replacing, amending, extending, re-enacting or consolidating any of the above Data Protection Laws detailed in sub-paragraphs (a) to (b) above from time to time;

"Document(s)" has the meaning given to that term in Clause 8.1;

"Engagement Letter" means the letter issued by C&W to the Client and identified as the engagement letter, which shall set out particular Services to be provided by C&W together with other terms and conditions that shall form part of the Engagement. Where the context permits, documents cross referenced and/or attached to the Engagement Letter shall form part of it;

"Fees" means the amounts specified as payable in the Engagement Letter, or otherwise calculated in accordance with the Engagement Letter;

"Intellectual Property Rights" means patents, trademarks, design rights, applications for any of the foregoing, copyright, database rights, trade or business names, domain names, website addresses, whether registrable or otherwise, (including applications for and the right to apply for registration of any such rights), know how, methodologies, and any similar rights in any country whether currently existing or created in the future, in each case for their full term, together with any renewals or extensions;

"Intermediary" has the meaning given to that term under DAC 6;

"Relief Event" means: (i) any delay or failure by the Client or a person acting on its behalf to perform any obligation of the Client under an Engagement; (ii) the failure of any assumption set out in the Engagement Letter; and (iii) any other event specified in the Engagement Letter;

"Reportable Cross Border Arrangement" has the meaning given to that term under the DAC 6;

"RICS" means the Royal Institution of Chartered Surveyors;

"Reportable Information" has the meaning to that term under DAC 6;

"Services" means the services to be provided to the Client by C&W as part of the Engagement, as specified in the Engagement Letter;

"Service Materials" means all those works, and all Intellectual Property Rights in works, that are created, provided, or which arise exclusively in the course of the provision of the Services to the Client;

"Terms of Business" means the terms set out in this document; and

"Value Added Tax" means value added tax as provided for in the Dutch Turnover Tax Act 1968 (*Wet op de omzetbelasting 1968*) and subordinated legislation made under it, or any similar sales or turnover tax in any jurisdiction.

- 2.2 Unless the context otherwise requires or the contrary intention appears, any reference to an enactment includes that enactment as amended or replaced, together with any subordinate legislation made under that or any other applicable enactment; and any reference to a Dutch legal term includes, in respect of any jurisdiction other than the Netherlands, a reference to what most nearly approximates in that jurisdiction to the Dutch legal term.
- 2.3 Other than for notices to be given, references to "written" or "in writing" include e-mail. The words "including" and "in particular" and any similar words or expressions are by way of illustration and emphasis only and do not operate to limit the generality or extent of any other words or expressions. The words "subsidiary" and "holding company" have the meanings given in section 2:24a and 2:24b of the Dutch Civil Code. The headings in these Terms of Business are for convenience only and do not affect their interpretation.

3. Fees, Expenses, and Payments

Fees

- 3.1 In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay the Fees. The Fees, or the method of calculating them, shall be as set out in the Engagement Letter.
- 3.2 Fees stated shall be exclusive of Value Added Tax which, where applicable, shall be charged to the Client at the prevailing rate. The Client agrees to pay to C&W any Value Added Tax in relation to the provision of the Services provided that C&W has supplied a valid tax invoice as required by Applicable Law.
- 3.3 Where another member of the C&W Group or a C&W Affiliate provides all or part of the Services in accordance with Clause 1.4, the Client acknowledges and agrees that such other member of the C&W Group or C&W Affiliate may raise invoices for payment by the Client in accordance with the terms of this Engagement.

Expenses

- 3.4 The Client shall reimburse all out of pocket expenses and disbursements properly incurred by or on behalf of C&W in the performance of the Services ("**Expenses**") up to five hundred EUR 500) per quarter. Before incurring any Expenses that would result in that limit being exceeded, C&W shall seek the Client's consent, in which case those further Expenses shall also be payable. Expenses may be invoiced at the same time as the Fees, or quarterly in arrears, at C&W's discretion.
- 3.5 The Client shall reimburse all marketing costs which shall, where relevant, be handled as follows:
- (a) C&W will inform the Client of any marketing costs proposed to be incurred on its behalf. C&W will provide cost estimates for any initial marketing campaign in the Engagement Letter, and further proposals if additional marketing is required;
 - (b) cost estimates will be best estimates or based on actual quotations from suppliers. Final costs may differ from estimates provided. Advertising and printing rates provided will be from the publishers' rate

cards current at the date of the marketing proposals. The Client shall pay any additional sum charged by the suppliers for the correction of mistakes in artwork or other advertising material not caused by the suppliers. The individual printer or supplier's terms will apply to all Client work placed with it. All costs are gross, and C&W will retain the usual trade discounts offered by newspapers, periodicals or other media suppliers;

- (c) the Client shall instruct all suppliers directly. In the event that C&W agrees to instruct any such supplier, C&W may require advance payment of anticipated costs to be incurred on the Client's behalf. Where the sum paid on account exceeds the actual costs incurred, such excess shall be repaid to the Client without interest once all invoices and accounts have been finalised and settled. Where the marketing costs exceed the sum paid, the Client shall pay the amount of any difference to C&W immediately on request; and
- (d) the Client shall reimburse all marketing costs incurred on its behalf as and when the costs are incurred, irrespective of completion of the transaction to which the Services relate.

Payment

- 3.6 C&W's invoices are payable, within fourteen (14) days from the date of each invoice. Without prejudice to C&W's other rights and remedies under the Engagement, these Terms of Business and/or the applicable law, C&W may charge the Client interest on any amounts due but which have not been paid within this period (whether before or after judgment) at 8% statutory commercial interest rate in accordance with section 6:119a of the Dutch Civil code. All such interest will be (i) payable from the due date until the date of actual payment in full, and (ii) compounded monthly and calculated on the basis of the actual number of days elapsed in the month, assuming a 30 day month and a 360 day year.
- 3.7 The Client shall pay all sums by electronic bank transfer to the C&W bank account detailed in the invoice. C&W is unable to accept payment by cash or cheque.
- 3.8 The Client shall pay all sums payable to C&W in relation to the Engagement without set-off and free of any deduction.
- 3.9 If the Client is required by Applicable Law to make any deduction from any payment, then it shall increase such payment to ensure that C&W receives the same amount as it would have received if no deduction were required.
- 3.10 C&W may require payments to be made on account before commencing or completing all or part of the Services. In specifying on-account payments C&W may have regard to the nature and context of Services to be performed, and the likely timing and amounts of Expenses to be incurred.
- 3.11 C&W may, by giving written notice to the Client, suspend Service provision if any sum is not paid to C&W within the period specified at Clause 3.6, until all outstanding sums have been paid in full in cleared funds.
- 3.12 After completing an Engagement, C&W shall be entitled to keep any Client Materials held by it while sums payable to it by the Client remain outstanding.
- 3.13 C&W may search the Client's record at credit reference agencies for the purposes of verifying the Client's identity and to assess whether the Client is able to fulfil its payment obligations in relation to the Engagement.

Client Monies

- 3.14 C&W handles client monies in accordance with RICS rules and regulations.

4. Client Obligations

- 4.1 The Client shall, as soon as reasonably practicable following a request, provide all information, assistance, approvals, and consents reasonably requested by C&W in relation to the performance of C&W's obligations in connection with the Engagement. The Client shall ensure that all information provided by or on behalf of the Client shall be complete and accurate in all material respects and notify C&W as soon as reasonably possible on becoming aware that any information is incomplete, inaccurate or misleading.
- 4.2 In addition to any information requests made in accordance with Clause 4.1 above, the Client acknowledges and agrees to provide C&W with: (i) its DAC 6 routing information; and (ii) the Reportable Information, where an Engagement involves a Reportable Cross Border Arrangement.
- 4.3 The Client acknowledges and agrees that C&W: (i) is entitled to rely upon the completeness, accuracy, sufficiency and consistency of any information supplied to it by or on behalf of the Client; and (ii) shall have no liability for any inaccuracies contained in any information provided by or on behalf of the Client unless otherwise stated.
- 4.4 All estimations made by C&W are based on depth and quality of information provided by the Client and the Client shall not be entitled to assume that C&W has performed an inspection. The Client must take this into account in relation to all figures, calculations and advice.
- 4.5 The Client shall check and confirm the accuracy and completeness of any property particulars prepared by C&W and shall confirm that they are not misleading. The Client undertakes to notify C&W immediately if any particulars are or become inaccurate or incomplete.

5. Measurements

- 5.1 Where C&W is required to measure a property, it will do so in accordance with applicable measuring practices relevant to the property. If the Client requires C&W to adopt a particular measuring practice, it shall specify the same in writing before work starts. The Client acknowledges that the floor areas contained in any report are approximate and if measured by C&W will be within a two percent (2%) tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or obstructed, this tolerance may be exceeded.
- 5.2 C&W is unable to measure areas to which it does not have access, in which cases floor area may be estimated from plans or by extrapolation. Where land or site areas are measured, all areas will be approximate and will be measured from plans supplied or Ordnance Survey plans, rather than being checked on site.

6. Confidentiality

- 6.1 The Client consents to C&W announcing that it is providing or has provided the Services to the Client and using the Client's name in publicity. However, C&W shall not publish any details of any proposed or actual transaction (other than those which are publicly available) without prior consent of the Client, such consent not to be unreasonably withheld, delayed or conditioned.
- 6.2 The Client shall keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement): (i) any information received by it in respect of the methodologies and/or technologies used by C&W in

providing the Services; (ii) the details of the terms on which C&W provides the Services; (iii) any other information in respect of C&W's business activities which is not publicly available; or (iv) any Document (or part thereof) except as permitted in accordance with Clauses 8.2 and 8.3.

- 6.3 C&W shall, during the period commencing on the date of the Engagement and ending two (2) years following the earlier of the termination or completion of the Services, keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement) any information in respect of the Client's business activities which comes into its possession as a consequence of C&W providing the Services and which is not publicly available.
- 6.4 A party shall not breach this Clause 6 by disclosing information, to the extent reasonably necessary:
- where required to do so by Applicable Law or order of the courts, or by any securities exchange or regulatory or governmental body to which such party is subject or submits, wherever situated (whether or not the requirement for information has the force of Applicable Law); or
 - to the professional advisers, insurers, auditors or bankers of such party.
- 6.5 C&W shall not breach this Clause 6 by disclosing information to: (i) members of the C&W Group or C&W Affiliates in connection with the Engagement; or (ii) consultants, sub-contractors or third party service providers, to the extent reasonably necessary to provide the Services.
- ### **7. Data Protection & Data Handling**
- #### Data Controller
- 7.1 Subject to Clause 7, each party will act as independent data controllers, or the equivalent under data protection law, in relation to the personal data they process in the course of the performance of the Engagement. Each party shall comply with its respective obligations under the data protection law for the duration of the Engagement. Neither party shall be responsible for any consequences resulting from the other party's failure to comply with data protection law in relation to personal data that it shares with the other party.
- #### Data Processor
- 7.2 To the extent that C&W receives personal data from the Client in respect of which the Client is a data controller in connection with, and for the purpose of, providing the Services (the "**Data**"), the Client appoints C&W as a data processor in relation to such Data and Clauses 7.3 to 7.5 (inclusive) shall apply. Depending on the Services, the processing of Data consists of the use and storage of Data; the Data may include names and contact details; and the data subjects could comprise of employees of the Client and/or third parties (such as tenants or possible candidates). Subject to Clause 7.5, the Data is processed for the duration of the Services.
- 7.3 In processing Data pursuant to an Engagement, C&W shall:
- unless otherwise requested by the Client in writing, process the Data only to the extent, and in such manner, as is necessary for the provision of the Services, except where otherwise required by Data Protections Laws;
 - ensure that appropriate technical and organisational measures shall be taken to protect the Data in particular from accidental or unlawful destruction,

Preview

- loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, Data;
- (c) ensure that any person whom it authorises to process the Data shall have committed themselves to confidentiality and only processes the Data on the instructions of C&W;
 - (d) only cause or permit Data processing to be sub-contracted to:
 - (i) sub-contractors in accordance with Clause 1.4;
 - (ii) members of the C&W Group and C&W Affiliates; and/or
 - (iii) service providers appointed by a member of the C&W Group to support C&W's business administration and infrastructure (as updated from time to time)

who are committed, by means of a written contract with C&W, to protect the Data to the standard required by this Clause 7. C&W will inform the Client of any intended changes concerning the addition or replacement of any sub-processor under Clause 7.3(d). If the Client objects to any sub-processor under Clause 7.3(d) on reasonable grounds relating to the protection of personal data, then either C&W will not appoint the sub-processor or the Client may elect to suspend or terminate the Engagement upon written notice to be given not later than thirty (30) days after such objection has been notified to C&W in writing;

- (e) only cause or permit Data to be transferred outside the United Kingdom or the European Economic Area:
 - (i) to those persons identified under Clause 7.3(d) or otherwise with the Client's prior consent (not to be unreasonably withheld or delayed); and
 - (ii) taking such measures as are necessary to ensure the transfer is in compliance with Data Protection Laws (such as, but not limited to ascertaining that the recipient benefits from an EU Commission finding of adequacy of protection for personal data transferred from the European Union or has otherwise agreed European Union standard contractual clauses on data processing in countries outside the European Economic Area);
- (f) notify the Client without undue delay and provide reasonable information and cooperation on becoming aware of a breach of data security leading to the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to the Data;
- (g) notify the Client without undue delay (and in any event provide reasonable and timely assistance to the Client (at the Client's expense)) to enable the Client to respond to: (i) any request from a data subject to exercise any of its rights under the Data Protection Laws (insofar as this is possible); and (ii) any other correspondence, enquiry or complaint received from a data subject, regulator, or other third party in connection with the processing of the Data; and
- (h) C&W shall make available to the Client such information as is necessary to demonstrate its compliance with this Clause 7 and, if required, shall permit the Client (or its appointed third party auditors

who are subject to strict obligations of confidentiality and whose identity has been agreed with C&W) to conduct an audit to confirm its compliance, provided that the Client gives reasonable notice of its intention to audit, conducts its audit during normal business hours, and takes all reasonable measures to prevent unnecessary disruption to C&W's operations. The Client may not exercise this right more than once in any twelve (12) month period except as required by instruction of a competent data protection authority.

7.4 If requested by Client, C&W shall provide reasonable cooperation to the Client (at Client's expense) in connection with any data protection impact assessment and any consultation with the Client's data protection authority that may be required under applicable Data Protection Laws, or any other applicable data protection law in the Client's jurisdiction.

7.5 Unless otherwise instructed in writing by the Client to destroy or return the Data (or any copies thereof) on termination of the Engagement, C&W will keep its Engagement files, including the Data, for five (5) years after issue of C&W's final invoice. The Client consents to the deletion and destruction of all Engagement files upon the expiry of that period unless the Client has requested in writing the return of Client papers or documents during that period. C&W shall not be liable for any loss arising out of or in connection with the destruction of documents occurring more than five (5) years after the date of final invoice. C&W shall be entitled to retain Data to the extent required by any applicable law.

Data Handling

7.6 The Client shall use all reasonable procedures to seek to ensure that any materials provided to C&W in any electronic format are virus free and shall be responsible for using appropriate firewalls and anti-virus software. The Client shall not disclose any special categories of data to C&W except by express written agreement.

Freedom of Information

7.7 Where the Client is a public authority for the purposes of the Government Information (Public Access) Act (*Wet openbaarheid van bestuur*, "**Wob**") as amended from time to time, the Client shall notify C&W of that fact at the start of the Engagement. The Client shall notify C&W within five (5) business days of receiving a request pursuant to the Wob requesting information which relates to the business arrangements between C&W and the Client and/or any information C&W has provided to the Client at any time (whether or not in connection with the Engagement). In recognition of the fact that C&W may be providing the Client with confidential or commercially sensitive information, the Client agrees to consult with C&W and take into account C&W's views on all such requests, giving C&W reasonable notice to respond, before making any decision on whether any particular information should be disclosed.

7.8 The Client shall be responsible for C&W's reasonable and properly incurred charges in producing any documentation which the Client requires in order to comply with a request for disclosure under the Wob. For the avoidance of doubt, the Client, not C&W, shall liaise with such third party.

8. Documents and Reliance

8.1 C&W will take reasonable care in the preparation of any research, data, report or advice ("**Documents**") provided as part of the Services. Any opinions expressed in them

constitute C&W's judgement, and data upon which this judgement is based are believed to be correct as at the date of the Documents (but may be subject to change during the life of the project and beyond and as new information becomes available). C&W reserves the right to change the underlying data, and its opinions, without prior notice, in the light of revised market opinion and evidence, but shall not be required to update any Document already provided.

- 8.2 Subject to Clause 8.3, the provision of the Services is for the Client's benefit only and no part of any Document produced by C&W for the Client shall be disclosed to any third party without the prior written consent of C&W. C&W shall not be liable to any third party placing reliance upon any such Document.
- 8.3 The Client may permit other persons to use C&W's Documents only with C&W's prior written consent and where such other persons have entered into a written agreement with C&W in relation to such use ("**Reliance Letter**"). C&W expressly disclaims any tortious duty of care (e.g., in negligence) to any third party in relation to any Document provided in connection with an Engagement, and the Client shall not permit any person to rely upon such Document unless that person has first entered into a Reliance Letter. Any limitation on C&W's liability set out in the Engagement shall apply in aggregate to the Client and any party entitled to rely upon C&W's Documents pursuant to a Reliance Letter.
- 8.4 Where the Client provides a copy of a Document to another person, or permits a person to rely upon a Document, the Client indemnifies and holds harmless C&W in full from and against any liability arising out of that person's use or reliance on that Document except where a Reliance Letter has been entered into by such person.
- 8.5 Where the Client acts on behalf of a syndicate or in relation to a securitisation, the Client agrees that it is not entitled to pursue any greater claim on behalf of any other person than it would have been entitled to pursue on its own behalf had there been no syndication or securitisation.

9. Service Quality

- 9.1 In carrying out the Services, C&W shall exercise the reasonable care and skill to be generally expected of a competent provider of services similar in scope, nature and complexity to the Services.
- 9.2 In the event that the Client is dissatisfied with the provision of the Services by C&W it must refer such complaint in the first instance to the C&W representative named in the Engagement Letter in accordance with the provisions of C&W's complaints procedure current at the time of the complaint. C&W shall supply to the Client a copy of the complaint's procedure upon the request of the Client.
- 9.3 No implied terms shall apply under and/or in connection with the Engagement, and no other express warranties are given - all such terms are expressly excluded to the extent permitted by Dutch Law.

10. Conflicts of Interest, Compliance and Ethics

- 10.1 C&W maintains conflict management procedures designed to govern actual or potential conflicts of interest. If the Client becomes aware of a possible conflict, it shall inform C&W immediately. If a conflict arises, then C&W will decide, taking account of legal constraints, relevant regulatory rules and the clients' interests and wishes, whether it can continue to act for both parties (e.g., through the use of ethical walls), for one only, or for neither. Where C&W does not believe that any

potential or actual conflict can be managed appropriately and in accordance with C&W policy (available upon request), it will inform all clients affected and consult with them as soon as reasonably practicable as to the steps to take.

- 10.2 The Client acknowledges and agrees that C&W may earn commissions and referral fees and may charge handling fees connected to the services that it performs and agrees that C&W shall be entitled to retain them without specific disclosure. C&W will not accept any commissions or referral fees in circumstances where it is of the reasonable belief that they would compromise the independence of any advice that it provides.
- 10.3 It is not C&W policy to provide any services for financial gain either directly or through connected persons, to a prospective purchaser or tenant in respect of a property for which C&W is instructed as agents by the seller/owner, until unconditional contracts have been exchanged. C&W will notify the Client if it is instructed by a prospective purchaser or tenant to provide such services where the Client is the seller/owner.

Anti-Bribery & Corruption

- 10.4 Each party represents and warrants to the other that they and their employees comply with and will comply with, and will not cause the other party to violate all applicable laws related to anti-bribery or anti-corruption ("**Anti-Corruption Laws**").

Sanctions and Anti-Money Laundering

- 10.5 The Client represents and warrants that:
- (a) in connection with the performance of this Engagement, the Client and its shareholders, directors, officers, or employees comply with, will comply with, and will not cause C&W to violate applicable laws related to the import and export of goods, technology and services, economic or financial sanctions, trade embargoes, or other restrictions on trade ("**Sanctions & Trade Controls**"), provided that the representations and warranties contained in this Clause 10.5(a) are given only to the extent that they would not result in a violation of or conflict with Council Regulation (EC) No. 2271/96, as amended (or any law or regulation implementing such Regulation in any member state of the European Union or any equivalent law or regulation in the United Kingdom), the Dutch Foreign Trade Act or any similar, applicable anti-boycott or blocking law or regulation;
 - (b) in connection with the performance of this Engagement, the Client and its shareholders, directors, officers, or employees comply with, will comply with, and will not cause C&W to violate applicable laws related to money laundering, terrorist financing, or related financial recordkeeping and reporting requirements ("**AML Laws**");
 - (c) neither the Client nor any of its shareholders, directors, officers, or employees (i) is blocked, debarred, designated, excluded, sanctioned, or denied import or export privileges under applicable Sanctions & Trade Controls and/or AML Laws; (ii) located in, resident in or organized under the laws of a country or territory which is a subject of country-wide or territory-wide Sanctions and Trade Controls (at the date of conclusion of the Engagement, Crimea, Cuba, Iran, Syria or North Korea); or (iii) owned (with a 20% or greater interest) or controlled

- by any person identified in (a) (collectively, "**Restricted Persons**"); and
- (d) in connection with the performance of this Engagement, the Client is not engaged in, and will not knowingly engage in, any dealings or transactions or be otherwise associated with Restricted Persons.
- 10.6 If at any time, the Client becomes aware that any of the representations set out in Sanctions & Anti-Money Laundering sections are no longer accurate, the Client will notify C&W immediately in writing.
- Tax
- 10.7 Each party shall:
- (a) not engage in any activity, practice, or conduct which would constitute Dutch or foreign tax evasion;
 - (b) have and shall maintain in place such policies and procedures as are both reasonable to prevent the facilitation of tax evasion by another person (including, without limitation, its employees) and to ensure compliance with sub-Clause 10.7(a); and
 - (c) notify the other party in writing if it becomes aware of any breach of with sub-Clause 10.7(a) or has reason to believe that it or any person associated with it has received a request or demand from a third party to facilitate the evasion of tax within the meaning section 68,69,69a of the general Tax Act and section 64,65,65a, 66 of the Tax collection Act in connection with the performance of its obligations under an Engagement.
- 10.8 The Client acknowledges and agrees that under no circumstances is C&W providing any tax advice in respect of any Engagement.
- 11. Liability and Insurance**
- 11.1 Notwithstanding any contrary provision, neither party limits or excludes its liability in respect of:
- (a) any death or personal injury caused by its negligence;
 - (b) any fraud or fraudulent misrepresentation;
 - (c) gross negligence or wilful misconduct by the party's senior management who are in charge of the company; or
 - (d) any statutory or other liability which cannot be limited or excluded under Applicable Law.
- 11.2 C&W shall not be liable for any:
- (a) indirect or consequential loss (even where the parties are aware of the possibility of any such loss at the date of conclusion of the Engagement);
 - (b) loss of profits or revenue of the Client generally;
 - (c) loss of goodwill, reputation or opportunity;
 - (d) loss of or corruption of data, or loss resulting from the Client's receipt of information, data, or communications supplied or sent by C&W electronically;
 - (e) pure economic loss suffered by the Client or persons other than the Client arising out of a tortious duty of care, whether in negligence or otherwise;
- (f) acts or omissions of third parties (other than where contracted directly by C&W otherwise than as the Client's agent); or
- (g) delay caused by its duty to comply with legal and regulatory requirements (such as anti-money laundering checks),
- in each case arising out of or in connection with an Engagement or any breach or non-performance of it no matter how fundamental (including by reason of negligence or breach of statutory duty) in contract, tort or otherwise. The parties agree that each of sub-clauses (a) to (g) (inclusive) above are separate terms and are intended to be severable.
- 11.3 C&W's total aggregate liability arising under or in connection with an Engagement or any breach or non-performance no matter how fundamental (including by reason of negligence or breach of statutory duty) attributable to C&W ordinary negligence shall be limited in all circumstances to an amount equal to the lesser of:
- (a) five (5) times the Fees paid or payable by or on behalf of the Client to C&W in relation to the Engagement; or
 - (b) two million EUR (2,000,000).
- 11.4 Subject always to Clauses 11.2 and 11.3, where an Engagement involves C&W being appointed as part of a project team, liability for loss and/or damage arising under or in connection with the Engagement shall be limited to that proportion of the Client's loss and/or damage which it would be just and equitable to require C&W to pay having regard to the extent of C&W's responsibility for the same and on the basis that:
- (a) all other Client consultants and contractors shall be deemed to have provided contractual undertakings, on terms no less onerous than those set out in the Engagement, to the Client in respect of the performance of their services in connection with the project;
 - (b) there are no exclusions of or limitation of liability nor joint insurance or co-insurance provisions between the Client and any other party referred to above; and
 - (c) they shall be deemed to have paid to the Client such proportion which would be just and equitable for them to pay having regard to the extent of their responsibility.
- 11.5 No actions or proceedings arising under or in respect of the Engagement or documents signed in connection with it shall be commenced against C&W after three (3) years after the date of the final invoice in relation to the Engagement.
- 11.6 C&W shall affect and maintain, during the Engagement and for a period of five (5) years after issue of C&W's final invoice (or termination of the Engagement, if earlier), professional indemnity insurance with a limit of indemnity sufficient to cover C&W's liabilities under this Engagement provided always that such insurance remains available at commercially reasonable rates and terms and subject to such market standard exceptions, exclusions and limitations to the scope of cover generally in operation at the time of renewal, together with such other insurance as is required to be maintained in accordance with Applicable Law.
- 11.7 Further to Clause 1.2, nothing appoints or obliges C&W to act as an External Valuer as defined under the Alternative Investment Fund Managers Directive ("**AIFMD**") legislation, or its equivalent under local law. C&W expressly disclaims any responsibility or obligations under AIFMD and/or its

equivalent unless expressly agreed in writing by C&W. Where C&W provides valuation advice to an entity that falls within the scope of AIFMD ("Fund"), its role will be limited solely to providing valuations of property assets held by the Fund. Responsibility for the valuation function for the Fund and the setting of the net asset value of the Fund will remain with others. C&W's Document will be addressed to the Fund for internal purposes and third parties may not rely on it. C&W's aggregate liability howsoever arising out of such instruction is limited in accordance with these Terms of Business.

- 11.8 C&W shall not be responsible for the management of any property the subject of an Engagement, and shall have no other responsibility (such as for maintenance or repair) in relation to nor shall C&W be liable for any damage occurring to any such property.

12. Termination

- 12.1 Either party may terminate the Engagement for convenience without cause (in Dutch: *opzeggen*), upon not less than thirty (30) days prior written notice to the other party.

- 12.2 Either party may terminate (in Dutch: *opzeggen*) with immediate effect the Engagement on written notice if the other party:

- (a) is in material breach of the Engagement, and such breach is irremediable;
- (b) commits any remediable material breach of the Engagement and fails to remedy such breach within a period of thirty (30) days from the service on it of a notice specifying the material breach and requiring it to be remedied (or, having so remedied, subsequently commits a similar breach within the next thirty (30) days); or
- (c) ceases or threatens to cease to carry on business, is found unable to pay its debts within the meaning of Dutch Bankruptcy Laws, has an administrator, receiver, administrative receiver or manager appointed over the whole or any part of its assets, enters any composition with creditors generally, or has an order made or resolution passed for it to be wound up (otherwise than in furtherance of any scheme for solvent amalgamation or solvent reconstruction) or undergoes any similar or equivalent process in any jurisdiction.

- 12.3 C&W may terminate (in Dutch: *ontbinden*) the Engagement and cease to provide the Services, immediately upon written notice to the Client, without a warning or notice of default being required, if:

- (a) the Client has failed to pay an invoice within thirty (30) days of the date of such invoice; or
- (b) in C&W's reasonable opinion, the Client has committed or is about to commit any act or omission which would damage or potentially could damage C&W's reputation;
- (c) in connection with performance of this Engagement, the Client violates, or causes C&W to violate, applicable Anti-Bribery Laws and Rules or Sanctions and AML Laws;
- (d) C&W believes in good faith that the Client has acted in a way that may subject C&W to liability under applicable Anti-Corruption Laws, Sanctions & Trade Controls or AML Laws; or

- (e) the Client or any of its direct or indirect shareholders becomes a Restricted Person.

- 12.4 Without prejudice to C&W's other rights and remedies under the Engagement, these Terms of Business and/or the applicable law, upon termination of the Engagement in accordance with Clause 12.1, 12.2 or 12.3, the Client shall immediately pay to C&W:

- (a) Fees for the Services it has performed (on a pro rata basis having regard to the Fees payable for the completion of the Engagement, the expected duration of the entire Engagement and the Services performed prior to termination, unless otherwise specified);
- (b) any Expenses properly incurred in accordance with Clause 3.4, and marketing costs incurred in accordance with Clause 3.5, on or before the effective date of the termination;
- (c) where the right is exercised by the Client, any additional sums set out in the Engagement Letter as being payable upon termination; and
- (d) any outstanding interest calculated in accordance with Clause 3.6.

- 12.5 If a party, acting in good faith, exercises a right of termination, its subsequent failure or refusal to perform all or any of its current or future obligations in connection with an Engagement shall not be a breach of an Engagement (whether repudiatory or otherwise).

13. Intellectual Property

- 13.1 C&W and/or its licensors shall retain all right, title and interest in and to the Service Materials and C&W hereby grants to the Client a non-exclusive, non-transferable, non-sub-licensable licence to use the Service Materials to the extent necessary and for the purpose of receiving the Services. C&W shall have no liability for any use of the Service Materials other than for the purpose for which it was originally intended.

- 13.2 The Client and/or its licensors shall retain all right, title and interest in and to the Client Materials and the Client grants to C&W a worldwide, royalty-free, non-exclusive, transferable (to a member of the C&W Group) licence to use, copy and modify the Client Materials to the extent necessary and for the purpose of providing the Services to the Client and performing its other obligations in relation to an Engagement.

- 13.3 C&W and its licensors shall retain all right, title and interest in and to the C&W Materials.

14. Non-Solicitation

- 14.1 Neither party shall (except with the other party's prior written consent) directly or indirectly solicit or entice away (or attempt to solicit or entice away) from the employment of the other, any employee or contractor working on an Engagement, and shall not offer employment to any employee working on an Engagement, for a period of six (6) months following the end of any involvement by that person with an Engagement. This shall not prohibit a party from offering employment to an employee or contractor of the other who has responded to an advertising campaign open to all comers and not specifically targeted at any of its employees or contractors.

- 14.2 In the event that a party breaches Clause 14.1, the other party shall be entitled to be paid compensation of six (6) months' salary or fees of the employee or contractor concerned. The parties agree that this is a genuine pre-estimate of loss taking into account the cost of recruitment and training of staff and is agreed on a commercial basis between the parties.

15. Notices

15.1 Any notice or other information to be given by either party to the other under the terms of an Engagement (each a "Notice") shall be given by:

- (a) delivering it by hand; or
- (b) sending it by pre-paid registered post; or
- (c) sending it by email, to the other party at the address given in Clause 15.4.

15.2 Any Notice delivered by hand shall be deemed to have been delivered at the time of actual delivery.

15.3 Any Notice sent in the manner provided by Clause 15.1(b) which is not returned to the sender as undelivered shall be deemed to have been delivered on the third day after it was so posted. Proof that the Notice was properly addressed, pre-paid, registered and posted, and that it has not been returned to the sender, shall be sufficient evidence that the Notice has been duly delivered.

15.4 The address of either party for service for the purposes of this Clause 15 (but excluding legal proceedings) shall be that of its registered or principal office, or such other address as it may last have notified to the other party in writing from time to time. Notices to C&W must be addressed to EMEA General Counsel to be valid.

15.5 Where a Notice is sent in the manner provided by Clause 15.1(c):

- (a) the Notice should be sent as a PDF attachment to the email, rather than in the body of the email;
- (b) the subject of the email should make clear that the email contains a Notice relating to the Engagement;
- (c) the relevant email addresses shall be (i) the last email address notified to the other party in writing for this purpose; and (ii) emea.contracts@cushwake.com; and
- (d) any Notice sent in the manner set out in Clause 15.1(c) shall, so long as the sender can provide evidence of sending and the sender does not receive notification that it has not been sent, be deemed to have been delivered on the day of sending, unless not sent on a business day, in which case it shall be deemed to have been delivered on the next business day.

16. No Waiver, Partnership or Joint Venture

16.1 No waiver of any right in connection with an Engagement (including rights to sue for breach) shall operate or be construed as a waiver of any other or further right whether of a like or different character, or be effective unless in writing duly executed by an authorised representative of the affected party. The failure to insist upon the performance of the terms, conditions and provisions of the Engagement, or time or other indulgence granted by one party to another, shall not act as a waiver of any breach, as acceptance of any variation, or as the relinquishment of any right in connection with the Engagement, which shall remain in full force and effect.

16.2 The Engagement shall not be interpreted or construed to create an association, joint venture or partnership between the parties, or to impose any partnership obligation or liability upon either party.

17. Force Majeure and Relief

17.1 If either party is prevented or hindered from performing any of its obligations in connection with an Engagement by

reason of circumstances outside its reasonable control, (including, without limitation, a reasonable business response, or a failure or supply, relating to a public health crisis including but not limited to epidemics and pandemics, whether or not pursuant to a strict government requirement), that party ("**Claiming Party**") shall as soon as reasonably possible serve notice in writing on the other party specifying the nature and extent of the circumstances preventing or hindering it from performing its obligations.

17.2 Subject to the Claiming Party serving notice in accordance with Clause 17.1, the Claiming Party shall have no liability in respect of any delay in performance or any non-performance of any such obligation (save for any payment obligation which shall continue in full force and effect), and the time for performance shall be extended accordingly to the extent that the delay or non-performance is due to such circumstances.

17.3 If the period of delay or non-performance continues for 30 days, the parties shall negotiate for a period of 15 days in good faith to agree how to proceed and to any necessary amendments to the Engagement. If no agreement is arrived at for 15 days, the other party may terminate the Engagement by giving 30 days written notice to the Claiming Party.

17.4 In the event that the Engagement is terminated pursuant to this Clause 17, C&W shall be entitled to receive payment for work done by C&W to the date of termination of the Engagement.

17.5 The Client agrees that C&W shall be excused from its failure to perform or delay in performing any affected obligation in connection with the Engagement to the extent that such failure results from a Relief Event. C&W shall be entitled to a reasonable extension of time in relation to any affected obligation, and to recover reasonable additional costs incurred by it, as a result of a Relief Event.

18. Illegality/Severance

If any provision is declared by any competent court or body to be illegal, invalid or unenforceable under the law of any jurisdiction, or if any enactment is passed that renders any provision illegal, invalid or unenforceable under the law of any jurisdiction, this shall not affect or impair the legality, validity or enforceability of the remaining provisions relating to an Engagement, nor the legality, validity or enforceability of such provision under the law of any other jurisdiction.

19. Assignment

19.1 Neither party may at any time, without the prior written consent of the other party (such consent not to be unreasonably withheld or delayed), assign all or any part of its rights and/or obligations relating to an Engagement. Notwithstanding the previous sentence, C&W may assign all or any part of its rights and/or obligations in connection with an Engagement to any other member of the C&W Group, without the Client's prior written consent.

19.2 Each Engagement shall inure to the benefit of, and be binding upon, the parties' successors and permitted assignees.

20. Further Assurance

Each party shall at all times from the date of the Engagement Letter, on being required to do so, at its own expense do or use reasonable endeavours to procure the doing by any necessary third parties of all such acts as may be required to give full effect to the terms of the Engagement including the execution and delivery of all deeds and documents.

21. Governing Law and Dispute Resolution

- 21.1 In the event of a dispute arising out of or in connection with an Engagement, the parties shall enter into mediation in good faith to settle such a dispute. No party may commence any court proceedings in relation to any dispute arising out of or in connection with an Engagement until it has made reasonable endeavours to settle the dispute by mediation, provided that the right to issue proceedings is not prejudiced by a delay. Notwithstanding, C&W reserves the right to issue proceedings at any stage against the Client in respect of any Fees outstanding in relation to an Engagement.
- 21.2 Clause 21.1 shall not prevent a party from, or require the party to serve notice prior to, applying to the court for interim injunctive relief.
- 21.3 Each Engagement and any dispute or claim arising out of or in connection with it or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims) are governed by and shall be construed in accordance with the laws of the Netherlands. The parties submit, save as provided below, to the exclusive jurisdiction of the Dutch courts for all purposes relating to and in connection with each Engagement and any such dispute or claim. Nothing in this clause shall limit the right of C&W to take proceedings against the Client in the Client's country of domicile, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings by C&W in any other jurisdiction, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

22. Third Party Rights

- 22.1 To the extent that any loss, damage or expense is suffered or incurred by a member of the C&W Group, the parties acknowledge and agree that such loss, damage or expense shall be deemed to be the loss, damage or expense of C&W, and such loss shall be fully recoverable from the Client as if the loss, damage or expense was suffered or incurred by C&W directly.
- 22.2 Provided that Clauses 3.3 and 22.1 remain valid and in full force and effect, no term of the Engagement is intended for the benefit of a third party and the parties do not intend that any term of the Engagement shall be enforceable by a third party either under 6:253 of the Dutch Civil Code or otherwise. If Clause 22.1 for any reason is or becomes illegal, invalid or unenforceable, then the rights under each Engagement shall be enforceable by any member of the C&W Group.

23. Entire Agreement

- 23.1 The Engagement constitutes the entire agreement and understanding between the parties relating to the transactions contemplated by or in connection with it and the other matters referred to in the Engagement and supersedes and extinguishes any other agreement or understanding (written or oral) between the parties or any of them relating to the same.
- 23.2 Each party acknowledges and agrees that it does not rely on, and shall have no remedy in respect of, any promise, assurance, statement, warranty, undertaking or representation made (whether innocently or negligently) by any other party or any other person except as expressly set out in the Engagement. The Client's sole remedy in relation to any act or omission of C&W relating to or in connection with the Engagement shall be for breach of contract.

24. Miscellaneous Terms

- 24.1 Each party warrants and represents that it has power to enter into the Engagement and that it has obtained all necessary consents and/or approvals to do so.
- 24.2 The Client agrees that C&W shall be entitled to rely upon instructions given by any employee or other representative of the Client, and any person holding themselves out as having the authority to give such instructions.
- 24.3 Where the Client comprises two or more persons their liability in relation to the Engagement shall be joint and several.
- 24.4 Clauses 1.1, 2, 3, 4.2, 4.4, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 12.5, 13 to 16 (inclusive), 18 and 20 to 24 (inclusive) of these Terms of Business shall survive termination of the Engagement.
- 24.5 The Client agrees and acknowledges that the Engagement is between the Client and C&W, and that the Client shall have no right to make any claim against any member (partner), director, employee, agent, or contractor of C&W or any member of the C&W Group or any C&W Affiliate.
25. **Money Laundering and Terrorist Financing (Wwft) Prevention Act**
- 25.1 By signing the Engagement, the Client confirms that it has in no way been involved in money laundering and/or terrorist financing as described in the Dutch Money Laundering and Terrorist Financing (Prevention) Act. The Client will refrain from any activities that are in conflict with the Money Laundering and Terrorist Financing (Prevention) Act.
- 25.2 The Client is obliged to provide C&W with any information it may reasonably require complying with its obligations ensuing from the Money Laundering and Terrorist Financing (Prevention) Act.



Gustav Mahlerlaan 362 - 364
1077 ZX Amsterdam
PO Box 75456
1070 AL Amsterdam
Cushman & Wakefield Netherlands B.V.
(Version 1.0 – Feb. 2022)