

**2017**



**TARIEFKAART ANNEXUM BEHEER BV**

Ten behoeve van het portfolio, property management in opdracht van diverse beleggingsinstellingen, wordt door Annexum Beheer BV een standaard tariefkaart gehanteerd voor te verrichten werkzaamheden. Deze tarieven gelden tenzij met een beleggingsinstelling specifieke afwijkingen zijn overeengekomen en opgenomen in de desbetreffende fondsdocumentatie.

In beginsel jaarlijks wordt door de directie van Annexum Beheer gezien, of de gehanteerde tarieven nog marktconform zijn of dat aanpassing daarvan noodzakelijk is.

*Laatste update: januari 2017*

## Tariefkaart – Deel 1:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
<p><b>Property Management,</b> dat wil zeggen het op reguliere basis uitvoeren van o.m. Technisch en Administratief Beheer en het beheer van eventuele inventaris.</p>	<p>Conform overzicht in <b>bijlage 1</b>.</p>
<p><b>Begeleiding van opdrachten</b> in opdracht van de opdrachtgever, die niet behoren tot de standaardwerkzaamheden voor Property Management of Asset Management en die op incidentele basis worden uitgevoerd (bijv. marktonderzoek, inrichting, passantentelling winkelcentrum).</p>	<p>6% van de extern in rekening gebrachte kosten.</p>
<p><b>Aanloopkosten,</b> dat wil zeggen de eenmalige vergoeding voor de invoer van complexgegevens ten tijde van de aanvang van de Property Management-opdracht.</p>	<p>€ 2.500,-- per complex.</p>
<p><b>Administratie en afrekening stook- en servicekosten,</b> dat wil zeggen de administratie van die kosten, die voor rekening van huurders door verhuurder worden gemaakt voor de levering van gezamenlijke diensten en energie.</p>	<p>5% van de in rekening gebrachte kosten (tenzij de administratie van de stook- en servicekosten is uitbesteed aan een derde partij worden deze kosten rechtstreeks aan deze derde partij voldaan).</p>
<p><b>Begeleiding van gerechtelijke procedures</b> buiten de opdracht van Property Management.</p>	<p>6% van de door de externe adviseur in rekening gebrachte kosten.</p>
<p><b>Nieuwe huurovereenkomst (regulier),</b> dat wil zeggen het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen een nieuwe huurder voor dezelfde ruimte of met een bestaande huurder voor een nieuwe ruimte.</p>	<p>16% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode (bij bemiddeling door derden 5%) voor verlenging van 5 jaren. Zie tevens <b>bijlage 2</b> voor afwijkende periode. (niet van toepassing op FlexOffiZ ruimte)</p>

## Tariefkaart – Deel 2:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
<p><b>Nieuwe huurovereenkomst (FlexOffiZ),</b> dat wil zeggen het tot stand brengen van een huurovereenkomst met betrekking tot de verhuur van een werkplek in FlexOffiZ ruimte.</p>	<p>5% van de daadwerkelijk gefactureerde huur doorlopend, exclusief huurkortingen en huurvrije periode, per kwartaal achteraf gefactureerd. (uitsluitend van toepassing op FlexOffiZ ruimte)</p>
<p><b>Huurverlenging/wederhuur,</b> dat wil zeggen het sluiten van een huurovereenkomst met dezelfde huurder en voor dezelfde ruimte als de huurder daarvoor huurde.</p>	<p>8% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode voor verlenging van 5 jaren (zie tevens <b>bijlage 2</b> voor afwijkende periode). Niet van toepassing op FlexOffiZ ruimte.</p>
<p><b>Huurverlenging door optie,</b> dat wil zeggen dat een bestaande huurovereenkomst wordt verlengd door een in de huurovereenkomst reeds bij aanvang overeengekomen verlengingsoptie.</p>	<p>Het verschil tussen het tarief ontvangen bij aanvang nieuwe huurovereenkomst en het tarief te ontvangen bij aanvang nieuwe huurovereenkomst als ware deze huurovereenkomst voor de termijn inclusief verlengingsoptie overeengekomen (waarbij gebruikt wordt gemaakt van de tarieven per datum verlenging).</p>
<p><b>Indeplaatsstelling,</b> dat wil zeggen het tot stand brengen van een drie-partijen overeenkomst, waarin partij 2 in de rechten treedt van partij 1 terzake van de voortzetting van een bestaande huurovereenkomst tegen gelijke voorwaarden.</p>	<p>€ 1.000,--.</p>
<p><b>Voortijdige beëindiging huurovereenkomst,</b> dat wil zeggen het tot stand brengen van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij, in afwijking van de voorwaarden van de bestaande huurovereenkomst, deze overeenkomst wordt beëindigd.</p>	<p>10% van de met de vertrekkende huurder overeengekomen afkoopsom.</p>
<p><b>Begeleiding bijzonder onderhoud,</b> dat wil zeggen begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige of gebudgetteerde onderhoud binnen de opdracht van Property management.</p>	<p>Staffel: € 200 plus 10% over bedrag &lt; EUR 100.000 6% over bedrag EUR 100.001 – EUR 250.000 4% over bedrag EUR 250.001 – EUR 1.000.000 2% over bedrag &gt; EUR 1.000.000.</p>
<p><b>Begeleiding herfinanciering</b> Dat wil zeggen het afsluiten of verlengen van een hypothecaire geldlening door een beleggingsinstelling.</p>	<p>Staffel: 0,5% over hoofdsom &lt; EUR 10 miljoen 0,25% over hoofdsom EUR 10 mln – EUR 25 mln 0,1% over hoofdsom &gt; EUR 25 miljoen Indien een herfinanciering een verlenging betreft van een bestaande financiering bij dezelfde bank wordt het tarief gehalveerd.</p>

## BIJLAGEN

## Tariefkaart - Bijlage 1

Als basis voor de PM vergoeding geldt de gefactureerde huur exclusief huurkorting.

Als basis voor de PM vergoeding leegstand geldt de markthuurl van de leegstaande ruimte.

Tot de jaarhuur behoort wel:

- de contractueel overeengekomen huur;
- de vergoeding in de huur voor compensatie van het nadeel voor verhuurder voor niet BTW-belaste huur;
- de waarde van huurvrije perioden en huurkortingen als opgenomen in de huurovereenkomst;

Tot de jaarhuur behoort niet:

- het voorschot stook- en servicekosten
- de huurwaarde van leegstaande, niet verhuurde delen in de complexen en aanhorigheden (bv parkeerplaatsen).

De vergoedingen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en zullen de desbetreffende beleggingsinstelling per kwartaal, vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting, in rekening worden gebracht.

PM basisvergoeding*	verhuurbare oppervlakte				
	0 tot 1.000 m <sup>2</sup>	1001 tot 3.000 m <sup>2</sup>	3.001 tot 10.000 m <sup>2</sup>	10.001 tot 20.000 m <sup>2</sup>	> 20.000 m <sup>2</sup>
aantal huurders	1. klein	2. middel	3. middelgroot	4. groot	5. zeer groot
1 huurder	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%	2,50%
2 tot 4 hrdrs	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%
5 tot 10 hrdrs	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%
> 10 hrdrs	4,25%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%
leegstand	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Op de PM vergoeding worden de kosten van eventuele uitbestede werkzaamheden met betrekking tot het property management (bijv. technisch & administratief beheer) in mindering gebracht, voorzover deze door de desbetreffende dienstverlener rechtstreeks aan de desbetreffende beleggingsinstelling in rekening worden gebracht.

**Tariefkaart - Bijlage 2**

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan 5 jaren wordt de vergoeding berekend als omschreven in de tariefkaart, verhoogd voor elk huurjaar met:

jaar	
6 tot en met 10	0,5%
11 tot en met 15	0,4%
16 tot en met 20	0,3%
>20	0,2%

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan 5 jaren wordt de vergoeding berekend als omschreven in de tariefkaart, verminderd met 0,6% van het vergoeding percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan 5 jaren.