

Tariefkaart ANNEXUM BEHEER BV

Ten behoeve van het portfolio, property management in opdracht van diverse eigenaren, wordt door Annexum Beheer een standaard tariefkaart gehanteerd voor te verrichten werkzaamheden.

Jaarlijks per 1 januari wordt door de directie van Annexum Beheer bezien, of de gehanteerde tarieven nog marktconform zijn of dat aanpassing daarvan noodzakelijk is.

Tariefkaart – Deel 1:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
Directievergoeding (VFF) dat wil zeggen vermogensbeheer van een doorlopende portefeuille.	0,11% per maand van de waarde van de activa aan het einde van de maand.
Beheer fee/ Management vergoeding (CV) dat wil zeggen vermogensbeheer van een doorlopende portefeuille.	Conform overzicht in bijlage 3
Property Management, dat wil zeggen het op reguliere basis uitvoeren van Technisch en Administratief Beheer.	Conform overzicht in bijlage 1
Begeleiding van opdrachten 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, passantentelling winkelcentrum).	6% van de extern in rekening gebrachte kosten.
Aanloopkosten, dat wil zeggen de eenmalige vergoeding voor de invoer van complexgegevens ten tijde van de aanvang van de Property Management-opdracht.	€ 2.500,-- per project
Administratie en afrekening stook- en servicekosten, 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.	5% van de in rekening gebrachte kosten (Dit geldt niet voor Vastgoed MECC C.V., hier is de 5% administratievergoeding voor Kruse & Lampo, de technisch en administratief beheerder van de c.v.)
Begeleiding van gerechtelijke procedures buiten de opdracht van Property Management.	6% van de door de externe adviseur in rekening gebrachte kosten
Nieuwe huurovereenkomst, 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.	16% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode. (bij bemiddeling door derden 5%) voor verlenging van 5 jaren. Zie tevens bijlage 2 voor afwijkende periode

Tariefkaart – Deel 2:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
Huurverlenging/wederhuur , dat wil zeggen het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder en voor dezelfde ruimte als de huurder daarvoor huurde.	8% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode voor verlenging van 5 jaren. zie tevens bijlage 2 voor afwijkende periode
Indeplaatsstelling , 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.	€ 1.000,--
Voortijdige beëindiging huurovereenkomst , 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.	10% van de met de vertrekkende huurder overeengekomen afkoopsom
Begeleiding bijzonder onderhoud , 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.	<u>Staffel:</u> € 200 plus 10% over bedrag < 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 > EUR 1.000.000
Aanbrengprovisie Dat wil zeggen het tot stand brengen van een overeenkomst voor de aankoop of verkoop van een project.	1,5% van de aan/verkoopsom k.k. < 5 miljoen 1,25% van de aan/verkoopsom k.k. > 5 miljoen Deze tarieven gelden niet voor de c.v.'s.

Tariefkaart - Bijlage 1

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

Als basis voor de PM vergoeding leegstand geldt de markthuurlaag plus eventuele huurkortingen.

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 Direct Vastgoedobjecten en aanhorigheden (bv parkeerplaatsen).

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

Tariefkaart - Bijlage 1 - Vervolg

PM basisvergoeding		3,00% verhuurbare oppervlakte				
		0 tot 1000 m2	1001 tot 3000 m2	3001 tot 10000 m2	10001 tot 20000 m2	> 20000 m2
aantal huurders		1. klein	2. middel	3. middelgroot	4. groot	5. zeer groot
1 huurder	1. single	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%	2,50%
2 tot 4 hrdrs	2. multi	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%
5 tot 10 hrdrs	3. verzamel	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%
> 10 hrdrs	4. centrum	4,25%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%
	5. leegstand	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Uitzonderingen:

- Voor de Robeco portefeuille gelden andere tarieven. Deze tarieven zijn terug te vinden in overeengekomen beheerovereenkomst met Robeco (documentnummer 34501 in Synergy).
- Met European Hospitality Properties geldt een PM percentage van 2% over de gefactureerde huur exclusief huurkorting.
- Voor De Planeet CV geldt een PM percentage van 2% over de gefactureerde huur exclusief huurkorting.

Tariefkaart - Bijlage 2

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

Tariefkaart - Bijlage 3

Beheer fee

- Granietveste 5% van de theoretische huurwaarde.
- Marmerveste 5% van de theoretische huurwaarde minus de leegstand.
- Basaltveste 5% van de theoretische huurwaarde minus de leegstand.
- Geelvinck 3% van de theoretische huurwaarde minus de leegstand.
- Planeet 5% van de theoretische huurwaarde minus de leegstand.
- MECC 3% van de theoretische huurwaarde minus de leegstand.
- Crystalveste 5% van de netto huuropbrengst.
- Smaragdveste 5% van de netto huuropbrengst.
- Saffierveste 5% van de netto huuropbrengst.
- Smaragdveste 5% van gefactureerde huur minus de oninbare huurvorderingen.
- The Globe 3% van de gefactureerde huur (inclusie BTW compensatie en huurgarantie).

Tariefkaart ANNEXUM BEHEER BV – versie januari 2008

Simon Hoenderop – CFO

Zie goedkeuring in Synergy flow 238.613

Handtekening:

Datum:

Huib Boissevain – CEO

Zie goedkeuring in Synergy flow 238.612

Handtekening:

Datum: