

INHOUD

	Blz.
Rapport	
Jaarverslag	1
Resultaat	16
Financiële positie	18
Jaarrekening 2010	
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	21
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	22
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010	23
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	24
Toelichtingen op de geconsolideerde balans per 31 december 2010	28
Toelichtingen op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	33
Enkelvoudige balans per 31 december 2010	36
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010	37
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010	38
Overige gegevens	
Controleverklaring	
Regeling omtrent de bestemming van de winst	
Voorstel resultaatbestemming	
Bijlagen	
Rent Roll	
Rent Projection	
Waardenoverzicht kantoorgebouwen	

JAARVERSLAG

Hierbij bieden wij u het (geconsolideerde) jaarverslag 2010 aan van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV.

Fondsoepzet

Op 29 september 2010 is, na een lang en intensief voortraject, Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV (het Fusiefonds) tot stand gekomen. Negen Vastgoedmaatschappen (Vastgoedmaatschappen MPC Holland 12, MPC Holland 18, MPC Holland 19, MPC Holland 21, MPC Holland 25, MPC Holland 27, MPC Holland 33, Labouchere Kantorenmaatschap en MPC Holland 39) hebben - effectief per 30 juni 2010 - het economische eigendom van 32 kantoorgebouwen overgedragen aan negen Commanditaire Vennootschappen (CV's) tegen een participatie in de desbetreffende CV. Vervolgens hebben de negen Vastgoedmaatschappen hun aandeel in de CV's omgeruild tegen participaties in het Fusiefonds. Hiermee zijn de negen Vastgoedmaatschappen Commanditaire Vennoten geworden in het Fusiefonds. De Vastgoedmaatschappen worden vertegenwoordigd door hun besturen. Het Fusiefonds is op haar beurt Commanditaire Vennoot in de onderliggende negen CV's geworden, waarin de exploitatie vanaf 1 juli 2010 van de onderstaande 32 kantoorgebouwen is ondergebracht.

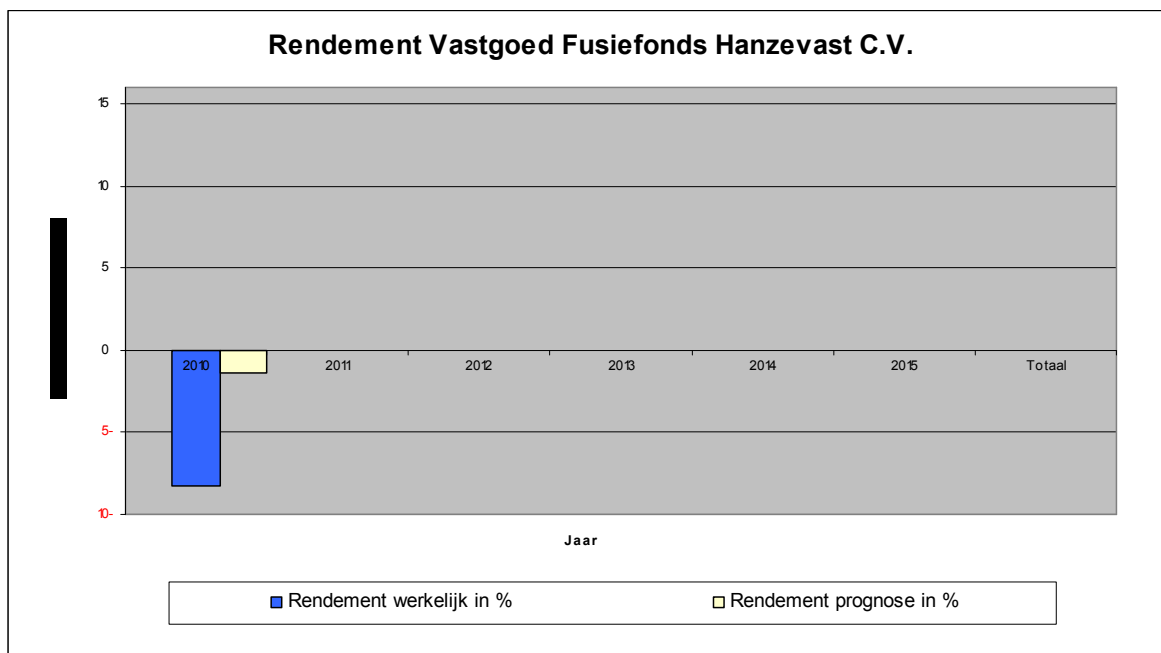
- De Vlier, Capelle aan den IJssel
- Waalstaete, Rotterdam
- Paulus Potter, Zwolle
- IJsselpoort, Deventer
- Barcelona, Amsterdam
- Sylviuslaan 3 te Groningen
- Bisonspoor 332 te Maarssen
- Slachthuisweg10/Wegtersweg 1, Hengelo
- Hambakenwetering 10/10A, 's-Hertogenbosch
- Hogeweg 87-93 te Zaltbommel
- Jansbuitensingel 20 te Arnhem
- Science Center, Science Park Eindhoven 5033, Son
- Zonnebaan, Utrecht
- Kamperpoort, Zwolle
- Kranenburg, Groningen
- De Horsten, Hoofddorp
- Pas de Deux, Zwolle
- Palazzo Giardino D, Den Haag
- Roer 266, Capelle aan den IJssel
- La Tramontana, Enschede
- Koraalrood 70-90, Zoetermeer
- Corner Plaza A, Maarssen
- Planetenbaan 16, Maarssen
- Princenstate, Leusden
- Socrates, Utrecht
- Alpha I, Van Asch van Wijckstraat 1-9, Amersfoort
- Alpha II, Van Asch van Wijckstraat 11, Amersfoort
- Corner Plaza B, Maarssen
- Eekholt 54, Diemen
- Wisselweg 1, Almere
- Fultonbaan 70, Nieuwegein
- Kroonbastion, Arnhem

Rendementen

Het behaalde bruto rendement in 2010 bedraagt +/- 8,26%. Dit betreft het resultaat inclusief de eenmalige structureringskosten en exclusief rente op de winstdelende rentedragende lening ('cum pref').

Sinds de oprichting van het fonds heeft er voor een bedrag van € 4.500.000 aan terugbetalingen 'cum pref' plaatsgevonden.

Onderstaand treft u het rendementsoverzicht (op basis van resultaat voor afschrijvingen) aan in vergelijking met de exploitatieprognose.



DIRECTIEVERSLAG VAN DE BEHEERDER INZAKE HET VASTGOEDBEHEER 2010

Beleggingsresultaat 2010

Het directe beleggingsresultaat (exclusief rente op winstdelende rentedragende lening) van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV bedroeg in 2010 +/- € 1.449.278,-. Het directe beleggingsresultaat wordt verkregen door op de bruto huurinkomsten de exploitatiekosten van de vastgoedportefeuille, waaronder begrepen o.a. de onderhoudskosten en de hypotheekrente in mindering te brengen.

Financiering

De bank heeft zich bereid verklaard, op voorwaarde van de herstructurering, een langjarige financiering van €135 miljoen te verstrekken tegen aantrekkelijke voorwaarden. Deze financiering is aangegaan voor vijf jaar en loopt tot uiterlijk 15 juli 2015. Vanaf juli 2012 zullen er jaarlijks aflossingen plaats dienen te vinden. Deze aflossingen vinden plaats door de verkoop van gebouwen, waarbij de verkoopopbrengst wordt aangewend voor aflossing. Momenteel vinden de voorbereidingen plaats om te voldoen aan de aflossingsverplichtingen en worden verschillende gebouwen gereed gemaakt voor verkoop.

Verhuurontwikkelingen 2010

Algemeen

Het jaar 2010 kent twee gezichten. Liet de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt in de eerste helft van 2010 nog geen omslag zien, kwam er na de zomer meer beweging. Hoewel gebruikers nog steeds kritisch blijven wanneer het op herhuisvesting aankomt, is er na de zomer meer kantoorruimte opgenomen. Het opnameniveau op de kantorenmarkt kwam eind 2010 uit op ruim 1,2 miljoen vierkante meter, een stijging van 12% ten opzichte van 2009. Het aanbod is echter wel gestegen en komt uit op een landelijk gemiddelde van ruim 7,1 miljoen vierkante meter, waarbij circa 6,5 miljoen vierkante meter daadwerkelijk leegstaat. De leegstand bedraagt hiermee zo'n 15% van de totale voorraad aan kantoorruimte in Nederland. Per regio zijn er echter forse verschillen en zijn er uitschieters tot bijna 30% leegstand.

In de kantorenportefeuille die Hanzevast beheert wordt deze landelijke tendens grotendeels gevolgd. De terughoudendheid van huurders om te verhuizen laat zich zien door een groot aandeel van verlengingen van de huurovereenkomsten. Wel zijn daarbij een kortere huurtermijn, aanpassing van de huurprijs en minder vierkante meters belangrijke onderwerpen. Door beperkte vraag verloopt de invulling van leegstaande kantoorruimte moeizamer. De totale bezettingsgraad in de portefeuille is met 3% afgenomen.

Fondsspecifiek

De totale fondsgrootte beslaat ca. 133.291 m², verdeeld over 32 gebouwen, met name gelegen in de grotere regionale steden in de Randstad en Noord-Oost Nederland.

	m ²	Bezettingsgraad
Totaal	133.291	
Verhuurd per 01-01-2010	79.194	59%
Beschikbaar per 01-01-2010	54.096	
Verlengde huurcontracten in 2010	3.962	
Nieuwe huurcontracten in 2010	9.748	
Geëxpireerde huurcontracten in 2010	16.130	
Verhuurd per 31-12-2010	72.812	55%

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

De Vlier, Ligusterbaan 1 te Capelle aan den IJssel

Gedurende 2010 is er niet of nauwelijks interesse door partijen getoond voor het kantoorgebouw De Vlier. De enige echt serieuze partij waarmee ook gesprekken zijn aangegaan, betrof Ricoh Nederland voor zo'n 1.250 – 1.500 m². Uiteindelijk heeft Ricoh gekozen voor een onderhuursituatie op kantorenpark 'Rivium'.

Voorts heeft huurder Maatschap Dijkman & Delfgaauw de huurovereenkomst opgezegd. Met deze huurder zijn eind 2010 alsnog de gesprekken weer opgestart voor een verlenging van de huurovereenkomst; wel onder de expliciete voorwaarde van huurder om een aantal zaken aan het gebouw grondig aan te knappen. Naar verwachting is het resultaat van deze gesprekken het eerste kwartaal 2011 bekend.

Tevens is het makelaarsteam gewijzigd. Dit bestaat nu uit BBW Makelaars en De Mik Bedrijfshuisvesting. De huurprijs is naar beneden bijgesteld. Thans € 90,- p/m². Op de mailingen en advertenties zijn nagenoeg geen reacties gekomen. Het aanbod in Capelle aan den IJssel en vooral in het Hoofdweggebied waar het kantoorgebouw is gelegen, is hoog en de vraag zeer laag. 2011 wordt desondanks met meer optimisme tegemoet gezien met het oog op de laatste maanden van 2010 waarin meer aanvragen zijn binnen gekomen.

Waalstaete, Waalhaven zz 2 te Rotterdam

Gedurende 2010 heeft huurder ERS Railways haar huurovereenkomst voor ca. 435 m² op de begane grond verlengd tot tenminste 30 september 2014 en tevens ca. 42 m² archiefruimte extra aangehuurd. Voorts hebben er geen mutaties plaatsgevonden.

Met enkele partijen zijn in 2010 gesprekken aangegaan voor aanhuur van kantoorruimte. Deze hebben helaas niet geleid tot huurovereenkomsten. De mogelijkheden in het Waalhavengebied waar het kantoorgebouw gelegen is, zijn ruim en derhalve is de concurrentie hoog. De huurprijs is inmiddels verlaagd tot € 110,- p/m², Jones Lang LaSalle te Rotterdam is nog immer de geïnstrueerde makelaar.

Paulus Potter, Dr. Van Deenweg 108-116 te Zwolle

Medio 2010 is het gehele gebouw voor de verhuur beschikbaar gekomen door het vertrek van huurder RGD. Het gebied 'Oosterenk II', waar het kantoorgebouw gelegen is, ondervindt erg veel concurrentie van de gebieden 'Oosterenk I en III'. Ook in deze gebieden is veel leegstand en staan de huurprijzen onder druk.

De ligging en uitstraling van het gebouw is in orde, het inbouwpakket is van mindere kwaliteit. Derhalve wordt tenminste één verdieping in een nette casco-staat teruggebracht om geïnteresseerden gemakkelijker de mogelijkheden van het gebouw in te laten zien.

De ingeschakelde makelaar DTZ Zadelhoff heeft gedurende 2010 toch met enige regelmaat objectinformatie aan verschillende partijen toegezonden; dit heeft helaas niet geleid tot bezichtigingen en verhuurresultaten. Het makelaarsteam wordt in 2011 uitgebreid met een extra makelaar om de verhuurkansen te vergroten en andere doelgroepen te benaderen.

IJsselpoort, Keulenstraat 1 te Deventer

De kantorenmarkt in Deventer vertoonde in 2010 geen tekenen van opleving. Geïnteresseerden die wel in de markt zijn, hebben erg veel keuze en kiezen doorgaans voor centraal gelegen locaties en nieuwe(re) duurzame gebouwen.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Voorts heeft zittend huurder de BAM haar gehuurde metrage uitgebreid van ca. 190 m² naar ca. 375 m² voor een periode van vijf jaar. Deze huurder zal als ‘trekker’ moeten dienen voor overige kandidaten.

Barcelona, Entrada 501 te Amsterdam

De deelgebieden Amstel Business Park / Amsterdam Zuid-Oost waarin het kantoorgebouw is gelegen, kampt met forse leegstand. Dit heeft een neerwaarts effect op de huurprijs in combinatie met hoge incentives.

Gedurende 2010 is door een aantal partijen interesse in het object getoond, welke varieerden van niet serieuze prijskopers tot zeer serieuze partijen die om diverse redenen uiteindelijk niet tot resultaat hebben geleid. Inmiddels hebben ook de omliggende gebouwen met leegstand te maken. Dit kan naast een nadeel ook een voordeel zijn omdat nu ook grotere partijen gehuisvest kunnen worden.

Plannen om een gedeelte van het gebouw in casco-staat terug te brengen liggen voor. Kortom, het inbouwpakket dat door de voormalige huurder is achtergelaten, zal voor een groot gedeelte worden verwijderd en de wat sombere kleurstelling zal bijgesteld/opgefrist worden. Het is gebleken dat alleen impressies van wat de mogelijkheden van het gebouw zijn, in de huidige marktomstandigheden niet meer afdoende zijn.

Het makelaarsteam is gedurende 2010 teruggebracht tot één makelaar. Van CB Richard Ellis is afscheid genomen en met makelaarskantoor Van Dijk & Ten Cate is de samenwerking gecontinueerd. Niet alleen vanwege het feit dat laatstgenoemde een meer actieve indruk gaf, maar ook om het courtagetarief te kunnen verhogen om zodoende nog meer prikkel te geven.

Sylviuslaan 3 te Groningen

Huurder Politie Regio IJsselland heeft geen gebruik gemaakt van het recht de huurovereenkomst per 31 december 2011 te beëindigen waardoor de huurovereenkomst wederom voor een periode van vijf jaar is verlengd tot en met 31 december 2015.

Bisonspoor 332 te Maarssen

De huurovereenkomst voor het gehele gebouw met huurder Bestuursacademie Nederland is per 31 januari 2010 beëindigd. Vervolgens is de gehele ruimte op de begane grond verhuurd aan kinderdagverblijf ‘Kaboekleboe’ voor een periode van vijf jaar.

Tevens is met huurder ‘Zorgcentrum Catherine’ een tienjarige overeenkomst gesloten voor de eerste en tweede verdieping en daarmee is het gehele gebouw verhuurd.

Laatstgenoemde huurder heeft echter problemen ondervonden met de achterliggende financier van het zorgcentrum en heeft daardoor in 2010 nog geen intrek in het gehuurde kunnen nemen. Ook is niet voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Eind 2010 heeft zich echter een nieuwe financier gemeld en naar verwachting zullen de gesprekken begin 2011 alsnog tot een positieve, nieuwe start leiden.

Slachthuisweg10/Wegtersweg 1 te Hengelo

De huurovereenkomst voor het gehele gebouw met huurder Essent expireerde per 31 december 2009. Vrijwel aansluitend is er met huurder Enexis een nieuwe huurovereenkomst overeengekomen voor ca. 1/3 van het gebouw.

Na genoemde transactie met huurder Enexis is er gedurende 2010 niet of nauwelijks interesse getoond in de resterende leegstand. De kantorenmarkt in Hengelo ondervindt zware concurrentie van 'buurstad' Enschede. Gedurende 2010 hebben zich in het centrum van laatstgenoemde stad nog enkele transacties voorgedaan. Makelaar DTZ Zadelhoff heeft versterking gekregen van makelaarskantoor Snelder Zijlstra te Enschede om zodoende andere doelgroepen te benaderen en de verhuurkansen te vergroten.

Hambakenwetering 10/10A, 's-Hertogenbosch

Gedurende 2010 heeft huurder Zephyrus haar huurovereenkomst voor een kleiner metrage voor onbepaalde tijd voortgezet. Een terugloop in omzet vanwege de scherpe aanbestedingstrajecten in de zorgwereld was hier debet aan. Gezien de leegstand in het gebouw, is besloten huurder tegen flexibele en aantrekkelijke condities te faciliteren. Verhuurder heeft weliswaar de mogelijkheid de huurovereenkomst op korte termijn te beëindigen indien zich een 'betere' kandidaat meldt.

Voorts is er eind 2010 met huurder Adrem Aristo Uitgeverij overeenstemming bereikt over de doorhuur van de gehele kantooruimte van 280 m² op de begane grond voor de duur van vijf jaar vanaf 1 oktober 2011. De tijdelijke overeenkomst met huurder PC30 voor ca. 275 m² magazijnruimte is per 1 oktober 2010 beëindigd vanwege een terugval in omzet van huurder. De huurovereenkomst met huurder Kaspersky Lab Benelux is per 31 januari 2010 beëindigd vanwege een dreigend faillissement. Voor deze ruimte is huurder Emperion in de plaats gesteld met einddatum 31 maart 2015.

Voor de verhuur van de leegstaande ruimten zijn RSP Makelaars en Saris & Partners Ingeschakeld.

Hogeweg 87-93 te Zaltbommel

De huurovereenkomsten met huurder IRI Nederland en AK Concept kenden beiden een expiratedatum per 1 september 2010. Hiermede kon het gehele gebouw voor de verhuur beschikbaar komen.

Met IRI Nederland is een nieuwe zesjarige huurovereenkomst gesloten voor de tweede en derde verdieping. Tevens hebben de gesprekken met toenmalige onderhuurders van IRI Nederland geleid tot nieuwe rechtstreekse huurovereenkomsten met de organisaties Buildsight en Odysseus. Met organisatie Leaufort – destijds onderhuurder van vertrekkend huurder AK Concept - is een rechtstreekse en langjarige huurovereenkomst overeengekomen waardoor een groot gedeelte van het gebouw wederom voor een langjarige periode is verhuurd.

Thans resteert nog één kantoovleugel op de eerste verdieping (ca. 469 m²) waarvoor in het laatste kwartaal van 2010 door verschillende kandidaten interesse is getoond. Het verhuurteam bestaat uit de makelaarskantoren DTZ Zadelhoff en RSP makelaars, beiden gevestigd in Den Bosch.

Jansbuitensingel 20 te Arnhem

De Arnhemse kantorenmarkt is in 2010 een historisch slecht jaar geweest met toenemend aanbod, zeer weinig vraag en een laag opnamecijfer. Van het totale aanbod van ca. 180.000 m² is ca. 55.000 m² in het centrum gelegen. Op de Jansbuitensingel zelf is ca. 12.000 m² kantooruimte beschikbaar.

Gedurende 2010 hebben zich in het kantoorgebouw aan de Jansbuitensingel geen mutaties voorgedaan. Wel hebben zich eind 2010 twee zittende huurders gemeld met de vraag voor uitbreiding van hun huidige ruimte. Deze gesprekken worden begin 2011 voortgezet. De leegstaande ruimten zijn voorts verhuurgereed gemaakt alsmede wordt rond het tweede kwartaal van 2011 aangevangen met het reinigen van de gevel. De verhurend makelaar betreft nog immer Meeüs Bedrijfshuisvesting te Arnhem.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Science Center, Science Park Eindhoven 5033 te Son

De gesprekken in 2010 met huurder Fluke Europe hebben niet tot een verlenging geleid waardoor per 1 februari 2011 de huurovereenkomst voor ca. 685 m² beëindigd wordt en daarmee de leegstand wordt vergroot tot ca. 1.000 m².

De kantorenmarkt in Son, als satellietstad van Eindhoven, heeft zwaar te lijden onder de huidige economische situatie en de interesse in de beschikbare kantoorunits is dan ook marginaal. Bewegingen op de vastgoedmarkt bevinden zich hoofdzakelijk in het centrum van Eindhoven en veel bedrijven trekken uit de randgemeenten weg, terug naar Eindhoven. De ontwikkelingen in de omgeving van het gebouw zijn echter wel positief, de werkzaamheden aan het knooppunt A58/A50 zijn zo goed als afgerond en het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein en de woonboulevard leidt langs het kantoorgebouw. De verhuur is in handen van makelaarskantoor Verschuuren & Schreppers.

Zonnebaan 1 te Utrecht

In 2010 hebben de gesprekken met zittend huurder Herbalife geleid tot een driejarige verlenging van de huurovereenkomst. De interesse van geïnteresseerden voor de leegstand is gedurende 2010 helaas zeer mager geweest.

Het bedrijventerrein 'Lage Weide' ondervindt veel concurrentie van het nieuwe bedrijventerrein 'Nieuwe Wetering' (gemengd gebruik) aan de overzijde van de snelweg A2 en van het nabij gelegen kantorenpark Papendorp (kantoorgebruik). Voorts heeft de doelgroep voor dit type huisvesting, een combinatie van bedrijfsruimte en kantoor, vele mogelijkheden tot zijn beschikking. Niet alleen in Utrecht zelf maar ook in de omliggende gemeenten, Maarssen, De Meern, Nieuwegein en Vianen. De verhuur is in handen van makelaarskantoren Ans de Wijn en DTZ Zadelhoff, beiden gevestigd te Utrecht.

Kamperpoort, Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle

Het gebouw kent al een jaren een bezettingsgraad van ca. 86%. De leegstand in het gebouw bevindt zich grotendeels in het souterrain. Vanwege de beperkte mogelijkheden betreft dit geen makkelijk te verhuren ruimte.

Gezien het feit dat alle vigerende huurovereenkomsten expiratedata in 2012 kennen, is er veelvuldig contact met alle huurders om de relatie – waar nodig – te verstevigen en is het belangrijk om eventuele onvrede als gevolg van technische onvolkomenheden in het gebouw tot een minimum te beperken. Uit dien hoofde is recentelijk het gebouw geïnspecteerd en worden enkele zaken aangepakt.

De hernieuwde aandacht vanuit de gemeente voor het vitaliseren van het gebied waarin het gebouw is gelegen, is hopelijk een extra stimulans voor de huurders om het gebouw als huisvestingskeuze voor de komende jaren boven andere mogelijkheden te verkiezen.

Kranenburg, Eemsgolaan 7 te Groningen

Het gebouw is tot 17 januari 2014 volledig verhuurd aan Atos Origin. Atos zal de komende jaren minder ruimtebehoefte hebben op deze locatie en één van de door hen gehuurde kantoren in dit gebied zal door Atos worden verlaten.

Het kantoorgebouw Kranenburg heeft echter als enige van de kantoren een bedrijfsrestaurant waardoor het niet waarschijnlijk lijkt dat de huurovereenkomst voor dit gebouw na expiratedatum niet zal worden verlengd.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

De Horsten, Planetenweg 11-41 te Hoofddorp

Het gebouw wordt al jarenlang gekenmerkt door het komen en gaan van kleinere huurders. Dit gold ook voor het jaar 2010. Enkele huurders - LPA, Interlog - zijn vertrokken, een enkele huurder - X-des - had behoefte aan extra ruimte en huurder Holland Abra verlengde de huurovereenkomst.

BT Makelaars uit Hoofddorp is geïnstrueerd voor de leegstand en krijgt regelmatig aanvragen voor het toezenden van de projectinformatie. Echter, ook in Hoofddorp is veel aanbod en de mogelijkheden voor de kandidaten zijn dan ook legio. De focus ligt nog immer op het aantrekken van een grote huurder waarmee meer stabiliteit wordt gecreëerd.

Pas de Deux, Hanzelaan 268-290 te Zwolle

Gedurende 2010 is de huurovereenkomst met huurder Agens voor een periode van zes jaar verlengd. Huurder Xeon heeft zijn huurovereenkomst beëindigd; van dit metrage - ca. 498 m² - is ca. 330 m² weder verhuurd aan nieuwe huurder Meurs. Per saldo is derhalve ca. 165 m² voor de verhuur beschikbaar gekomen.

Met betrekking tot de kantorenmarkt in Zwolle kan gesteld worden dat deze vrijwel 'stil is komen te staan', met als positieve uitzondering het kantorengedebied 'Hanzeland', het gebied waar het kantoorgebouw deel vanuit maakt. De moderne uitstraling en de goede ligging t.o.v. het station zijn de belangrijke pijlers van het gebouw.

De verhuurend makelaar betreft 10-Hoog makelaars uit Zwolle. Voor het metrage dat in 2011 beschikbaar komt door het aankomende vertrek van huurder USG People, is makelaarskantoor DTZ Zadelhoff aangetrokken.

Palazzo Giardino, Oude Middenweg 55 te Den Haag

Gedurende 2010 heeft huidig huurder Stichting Nictiz geen duidelijkheid kunnen verschaffen met betrekking tot de uitbreiding van het metrage met de nog resterende leegstand op de zesde verdieping - ca. 543 m².

De interesse vanuit de markt is zeer matig geweest. Dit is zeer zeker niet te wijten aan het kantoorgebouw, de ligging of de verdieping zelf maar meer het gevolg van een weggevalen vraag in combinatie met zeer veel aanbod. De verhuurend makelaar betreft CB Richard Ellis uit Den Haag.

Roer 266 te Capelle aan den IJssel

Gedurende 2010 hebben er geen mutaties plaatsgevonden in dit kantoorgebouw. Weliswaar had huurder Technip / EPG de huurovereenkomst opgezegd maar deze is inmiddels weer verlengd.

Voor de leegstand op de derde verdieping - ca. 248 m² - is gedurende 2010 geen interesse getoond; de zeer matige kantorenmarkt in Capelle aan den IJssel is hier debet aan. Het kantoorgebouw en de verdieping zelf, zijn representatief en up-to-date. De verhuurend makelaar is Jones Lang LaSalle uit Rotterdam.

La Tramontana, Collosseum 2 te Enschede

Voor dit gebouw stond het jaar 2010 in het teken van het verschil van inzicht tussen verhuurder en onderhuurder TUI; het gehele gebouw is al jaren door TUI in onderhuur van hoofdhuurder CMG. Verhuurder is van mening met TUI overeenstemming te hebben bereikt ten aanzien van een nieuwe, rechtstreekse huurovereenkomst voor zes van de acht verdiepingen (ca. 4.500 m² van in totaal 5.800 m²), TUI is van mening niet aan verhuurder te zijn gebonden en heeft aangegeven de 'zaak' voor de rechter te willen laten beslechten. In het eerste dan wel aanvang tweede kwartaal 2011 wordt de uitspraak verwacht.

Inmiddels zijn de twee verdiepingen die in ieder geval voor de verhuur beschikbaar komen in 2011, in verhuur gegeven aan makelaarskantoor Snelder Zijlstra te Enschede.

Koraalrood 70-90 te Zoetermeer

Gedurende 2010 is met kandidaat Sports Unlimited Zoetermeer B.V. overeenstemming bereikt over ca. 2.256 m² kantoor en bedrijfsruimte. De opschortende voorwaarde die van toepassing is met betrekking tot de van overheidsweg te verkrijgen vergunningen is echter nog niet verleend. Naar verwachting wordt deze het eerste kwartaal 2011 afgegeven.

Gezien de branche waarin de nieuwe huurder actief is, wordt voor het resterende metrage - ca. 1.369 m² kantoor- en bedrijfsruimte - invulling gezocht door middel van kandidaten die complementair aan huurder (kunnen) zijn; zoals een fysiotherapeut, huisartsenpraktijk, pre-scan bedrijven, etc. De verhuurend makelaar betreft Rob Swart Bedrijfshuisvesting uit Zoetermeer.

Corner Plaza A, Planetenbaan 60-79 te Maarssen

Gedurende 2010 heeft een tweetal huurders het gebouw verlaten, te weten Autotrader en Misys. De huurovereenkomsten met huurders Unicon en Van Rossum zijn verlengd met een periode van drie respectievelijk vijf jaar. Genoemde huurders zijn beide gevestigd op de begane grond.

Voorts is geprobeerd om de nieuwe fusiegemeente (Maarssen, Loenen, Breukelen) te interesseren voor het gebouw; dit in combinatie met het naastgelegen gebouw Corner Plaza B, waar ook leegstand aanwezig is. Inmiddels is bekend dat de gemeente voorlopig op de drie bestaande locaties gehuisvest zal blijven.

Afgezien van de fusiegemeente hebben zich weinig tot geen kandidaten gemeld. Ook in de directe omgeving hebben zich geen transacties voorgedaan. De zeer matige kantorenmarkt in Maarssen is hier de oorzaak van. Het gebouw zelf, de flexibele indeelbaarheid en de parkeernorm zijn goed. De verhuurend makelaar betreft Jones Lang LaSalle te Utrecht.

Planetenbaan 16 te Maarssen

In 2010 is de bezettingsgraad van het gebouw verder teruggelopen, dit ondanks de intrek van nieuwe huurder Jorissen Simonetti begin 2010. Huurders Transhotel en Atimo hebben het gebouw gedurende 2010 verlaten. Met huurders Open-I, Outsystems, UMD en JRecruit zijn de huurovereenkomsten verlengd.

Ook voor dit gebouw geldt dat de zeer matige kantorenmarkt in Maarsen de oorzaak is van de magere resultaten. Het gebouw zelf, de flexibele indeelbaarheid, de beschikbaarheid van zeer kleine units tot grotere metrages en de parkeernorm zijn goed. Verhuurend makelaar Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting te Utrecht heeft versterking gekregen van Meeùs Bedrijfshuisvesting te Utrecht.

Princenstate, Olmenlaan 6 te Leusden

Gedurende 2010 hebben een aantal huurders de huurovereenkomst opgezegd. Met huurder Segment is een verlenging overeengekomen voor een gedeelte van het metrage. Hiermede is ca. 150 m² voor de verhuur beschikbaar gekomen. Deze zelfstandige kantoorunit is in verhuur gegeven aan Brecheisen Bedrijfsmakelaars te Amersfoort. Voor deze ruimte is vanaf datum leegstand – september 2010 – tot nu toe weinig tot geen interesse getoond.

Huurder Distrilab heeft haar huurovereenkomst met een korte periode - één jaar - verlengd. Met de overige huurders zijn de gesprekken opgestart om te bezien of een verlenging van de huurovereenkomst tot de mogelijkheden behoort.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Socrates, Giessenplein 59 te Utrecht

Het gebouw is nog immer volledig verhuurd aan drie partijen. Er hebben zich gedurende 2010 dan ook geen mutaties voorgedaan.

Alpha I en II, Van Asch van Wijckstraat 1-11 te Amersfoort

In het gebouw Alpha I is met nieuwe huurder Kwintes overeenstemming bereikt voor een langjarige huurovereenkomst voor de gehele begane grond. Deze nieuwe huurder zal als trekker voor de overige verdiepingen moeten gaan gelden. Met de komst van Kwintes zijn ook de entree - binnen- en buitenzijde - opgeknapt en biedt het gebouw een goede eerste indruk.

Een nieuwe verhuurbrochure is opgesteld en een gerichte mailing wordt het eerste kwartaal 2011 verzonden; met name zullen diverse partijen uit de zogenaamde ‘zorghoek’ worden benaderd.

Corner Plaza B, Planetenbaan 20-59 te Maarssen

In 2010 zijn met huurders RAM Mobile Data en Mediaflex kortlopende verlengingen overeengekomen. Kortlopend vanwege het feit dat beide huurders de marktontwikkelingen in en rondom het kantorencomplex willen afwachten alvorens ze zich weer voor langere tijd willen committeren. Met beide huurders is veelvuldig contact en is de relatie goed.

Voorts is geprobeerd om de nieuwe fusiegemeente (Maarssen, Loenen, Breukelen) te interesseren voor het gebouw; dit in combinatie met het naastgelegen gebouw Corner Plaza A, waar ook leegstand aanwezig is. Inmiddels is bekend dat de gemeente voorlopig op de drie bestaande locaties gehuisvest zal blijven.

Afgezien van de fusiegemeente hebben zich weinig tot geen kandidaten gemeld. Ook in de directe omgeving hebben zich geen transacties voorgedaan. De zeer matige kantorenmarkt in Maarsen is hier de oorzaak van. Het gebouw zelf, de flexibele indeelbaarheid en de parkeernorm zijn goed. De verhuurmakelaar betreft Jones Lang LaSalle te Utrecht.

Eekholt 54 te Diemen

Zoals bekend, zal per 15 mei 2012 huurder Praxis het gebouw verlaten. Alle door verhuurder gedane voorstellen, plannen en impressies zijn door huurder afgewezen. Inmiddels is duidelijk dat huurder intrek zal nemen in de ‘Arena Towers’ – deelgebied Amsterdam Zuid-Oost. Thans worden de mogelijkheden tot verhuur van het gebouw na expiratedatum van huurder Praxis geïnventariseerd.

Wisselweg 1 te Almere

De kantorenmarkt in Almere kent een leegstand van 24%. Dat is een kwart meer dan in 2009. Ten opzichte van 2009 zijn de huurprijzen gedaald met gemiddeld 13%. Het naastgelegen gebouw van ca. 9.000 m² groot, met huurder Leaseplan, zal op korte termijn ook voor de verhuur beschikbaar komen waarmee het aanbod in de directe omgeving (directe straal van ca. 500 m) neerkomt op ca. 80.000 m².

In 2011 worden enkele zaken aan het gebouw aangepakt. De gevel, het schilderwerk, omliggende groenvoorziening en het in cascostaat terugbrengen van de begane grond vormen de belangrijkste zaken hierbij. Het doel hiervan is het gebouw zodanig te presenteren dat kandidaat huurders de mogelijkheden van het gebouw eenvoudig in kunnen zien en een goede afweging kunnen maken.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Fultonbaan 70 te Nieuwegein

De interesse voor het gebouw in 2010 was zeer mager. Er zijn weliswaar enkele bedrijven in de regio groot Utrecht 'zoekende' naar een combinatie van kantoor met bedrijfsruimte maar het aanbod is fors en de vraag blijft ver achter.

In 2010 is een zogenaamde 'menukaart' tot stand gekomen. Hiertoe is het gebouw op verschillende punten (constructie, installatietechnisch en afwerking/interieur) onder de loep genomen. Hiermee kan gemakkelijker worden ingespeeld op vragen en wensen van een kandidaat huurder. De verhuurend makelaar betreft DTZ Zadelhoff.

Kroonbastion, Kroonpark 10 te Arnhem

De Arnhemse kantorenmarkt heeft een historisch slecht jaar achter de rug met veel aanbod en zeer weinig vraag. Dit uit zich in dalende huurprijzen al dan niet in combinatie met verschillende incentives. Desondanks was het jaar 2010 voor het gebouw Kroonbastion nog niet zo slecht.

Met zittend huurder AGS is gedurende 2010 een langjarige verlenging overeengekomen voor de helft van het door hun gehuurde metrage; in de architectenbranche is de economische crises hard aangekomen en huurder heeft door een drastisch teruggelopen orderportefeuille het personeelsbestand fors moeten reduceren. Hiermede is ca. 294 m² kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar gekomen. Voorts zijn er gesprekken met huidig huurder Tliburgs & Bassant opgestart om te bezien hoe deze haar financieel moeilijke situatie door kan komen. De huurovereenkomst loopt weliswaar nog enkele jaren maar de financiële situatie is van dien aard dat nakoming van de contractueel vastgelegde verplichting in het geding zou kunnen komen.

Voorts is nieuwe huurder Chainfood aangekomen voor 351 m² op de 10^e verdieping per 15 maart 2011 voor een periode van 5 jaar. De verhuur is in handen van makelaarskantoor Strijbosch Thunissen te Arnhem.

Onderhoud

De Vlier, Ligusterbaan 1 te Capelle a/d IJssel

Ter plaatse van de hoofdentree is de onderzijde van de luifel en de entree geschilderd.

Waalstaete, Waalhaven z.z. 2 te Rotterdam

In verband met lekkage(s) in de kelder zijn de aansluitvoegen van de vliesgevel met het metselwerk vervangen. Daarnaast zijn de horizontale kitvoegen onder de glaspuien vervangen. In verband met een defect zijn de buffers van de liftinstallatie (drie stuks) vervangen. Voorts is de bebording (naamsaanduiding van het pand) "Waalstaete" hersteld.

Sylviuslaan 3 te Groningen

In verband met slijtage/ouderdom zijn diverse onderdelen van de lift vervangen.

Bisonspoor 332 te Maarssen

De centrale hal is opgeknapt. Deuren, kozijnen en wanden zijn geschilderd ter plaatse van de hoofdentree van het pand.

In verband met het wijzigen van de indeling op begane grond zijn diverse binnendeuren en kozijnen verwijderd, dichtgezet en afgewerkt. Bestaande en nieuwe kozijnen zijn herplaatst, brandwerend afgewerkt en geschilderd.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Hambakenwetering 10/10a te Den Bosch

Het vervangen van de besturing, frequentieregeling en vervangen van de bedientableaus van de lift was reeds in 2009 uitgevoerd, maar komt deels ten laste van 2010. Van de koelmachine is de defecte moederboardprint van de machineregeling vervangen. Daarnaast is de defecte condensventilator met bijbehorende toerenregeling vervangen. Het hoofdriool is compleet gefreesd (gereinigd) in verband met diverse verstoppingen. Daarnaast is de bestrating van het terrein gereinigd en plaatselijk hersteld.

Hogeweg 87-93 te Zaltbommel

In de technische ruimte is een nieuwe elektrische stoombevochtiger geplaatst.

Jansbuitensingel 20 te Arnhem

In de loop der jaren zijn door verbouwingen en het opnieuw aanleggen van bekabeling, de brandwerende scheidingsen niet meer in orde. De brandwerende scheidingsen tussen de algemene ruimten in het trappenhuis en de kantoorruimtes zijn op last van de brandweer opnieuw brandwerend bekleed.

Science Center, Science Park Eindhoven 5027-5045 te Son

In verband met schade is de gevelbeplating hersteld.

Kamperpoort, Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle

Er zijn diverse aanpassingen geweest aan de liftinstallaties om te voorkomen dat de liftinstallaties zouden worden afgekeurd.

Het gebouw is voorzien van een nieuwe brandmeldcentrale, omdat onderdelen van de huidige installatie niet meer leverbaar waren en de huidige installatie was afgekeurd. Tijdens het opnieuw bekabelen van het pand werd er in de bouwkundige schachten asbest geconstateerd. Het asbest is door deskundigen in kaart gebracht en gesaneerd. Vervolgens zijn de schachten opnieuw brandwerend bekleed en afgewerkt.

Kranenburg, Eemsgolaan 7 te Groningen

De stalen ligger voor de hoofdentree is voorzien van stucwerk en geschilderd.

De Horsten, Planetenweg 11-41 te Hoofddorp

Ter plaatse van de technische ruimte zijn een drietal defecte pompen van de verwarmingsinstallatie vervangen.

Pas de Deux, Hanzelaan 268-290 te Zwolle

Om op een eenvoudige wijze op het dak te kunnen komen is er ter plaatse van het noodtrappenhuis een extra trap geplaatst. In verband met diverse lekkages ter plaatse van de gevels zijn de dilatatie kitvoegen vervangen. Tevens is de tachometer van de liftinstallatie vervangen.

Palazzo Giardino, Oude Middenweg 31-55 te Den Haag

De bestaande regeltechniek van de werktuigbouwkundige installatie is software technisch aangepast, zodat deze op afstand kan worden uitgelezen.

Ter plaatse van de entree (balie receptie) zijn twee extra radiatoren geplaatst in verband met koudeklachten. Tevens is in de kantine een lekke radiator vervangen en een grotere radiator in de toiletruimte geplaatst in verband met te geringe capaciteit. Voorts is de ventilator van de lift vervangen in verband met defect.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Roer 266, 2908 MC te Capelle a/d IJssel

De buffers van de liftinstallatie zijn vervangen in verband met mankementen.

La Tramontane, Colosseum 2 te Enschede

In verband met een defect is de snelheidsbegrenzer van de liftinstallatie vervangen. De detectielussen voor en na de slagboominstallatie zijn vervangen.

Koraalrood 70-90 te Zoetermeer

In verband met schade is de buitenbeplating van de gevel hersteld/vervangen.

Planetenbaan 16 te Maarssen

De schuifdeurautomaat van de automatische deuren ter plaatse van de hoofdentree is vervangen.

Socrates, Giessenplein 59 te Utrecht

Diverse lekkages ter plaatse van de inwendige hemelwaterafvoeren zijn verholpen. In de centrale hal is een nieuw vloerluik geplaatst in verband met de bereikbaarheid van de kruipruimte. In verband met diverse condenslekkages is het isolatie van het binnenleidingwerk vervangen.

Alpha I en II, van Asch van Wijkstraat 1-11 te Amersfoort

Afgelopen jaar is er buitenschilderwerk uitgevoerd. Er hebben herstelwerkzaamheden plaatsgevonden in de schachten zodat de installatie regeltechnisch weer optimaal functioneert.

Eekholt 54 te Diemen

De luchtgekoelde condensing unit is vervangen in verband met de slechte staat en de aanwezigheid van freon 22 (een middel dat in verband met nieuwe wetgeving in de toekomst niet meer gebruikt mag worden). In verband met een defect is tevens de printbesturing van de liftinstallatie vervangen.

Kroonbastion, Kroonpark 10 te Arnhem

Naar aanleiding van schades aan de binnenzijde, zijn er op diverse plaatsen stuc- en schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Naar aanleiding van de keuring van het liftinstituut zijn er een aantal gebreken geconstateerd m.b.t. de liften (Arbo technische werkzaamheden). Deze zijn inmiddels hersteld.

Juridische zaken

Hambakenwetering 10/10A, 's-Hertogenbosch

In maart 2009 is het faillissement uitgesproken van huurder Smartfix BV. De oorspronkelijke vordering op de boedel bedroeg circa € 115.000,-. Sinds het faillissement is de vordering een aantal keren gewijzigd. De bankgarantie is geclaimd; de vordering is aangevuld met de afrekening servicekosten 2009 en is verlaagd naar aanleiding van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met de doorstartende entiteit. Op dit moment bedraagt de vordering circa € 67.000,-. Het faillissement is nog niet afgewikkeld.

Pas de Deux, Hanzelaan 268-290 te Zwolle

Sinds begin 2006 speelt de kwestie van de al dan niet rechtsgeldige indeplaatsstelling tussen Regus Franchise BV en Callac BV. Aangezien wij van mening zijn dat deze indeplaatsstellingsovereenkomst destijds niet rechtsgeldig tot stand is gekomen, is Callac BV (die kort daarna failliet is gegaan) niet als nieuwe huurder aanvaard. Regus Franchise BV bleef derhalve huurder, hetgeen Regus Franchise BV van meet af aan heeft betwist. Omdat Regus Franchise BV haar verplichtingen niet nakwam, is de bankgarantie geclaimd en is de uitkering ontvangen. Het gaat om een bedrag van ruim € 83.000,-. Dit bedrag vordert Regus Franchise BV terug via een

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

gerechtelijke procedure. In eerste aanleg is de vordering van Regus Franchise BV afgewezen, waarna zij in hoger beroep is gegaan. Daarin heeft een getuigenverhoor plaatsgevonden en wordt er een forensisch onderzoek gedaan naar de handtekening op de overeenkomst. Hieruit moet blijken of de juiste –vertegenwoordigingsbevoegde- persoon heeft getekend. Met name van dit onderzoek zal afhangen of de vordering van Regus Franchise BV wordt toegewezen of niet.

De Horsten, Planetenweg 11-41 te Hoofddorp

In oktober 2009 is het faillissement uitgesproken van huurder Interlog KSV Transport BV.

Op de boedel is een vordering ingediend van circa € 7.700,-. Het faillissement is nog niet afgewikkeld.

La Tramontana, Collosseum 2 te Enschede

Na de opzegging van huurder Logica zijn we in onderhandeling getreden en haar onderhuurder TUI Nederland BV om rechtstreeks met deze onderhuurder een huurovereenkomst aan te gaan. Deze onderhandelingen hebben geleid tot een huuraanbieding die door beide partijen is ondertekend. TUI Nederland BV weigert echter de daaruit voortvloeiende huurovereenkomst te ondertekenen. TUI Nederland BV beroept zich op een vermeende deadline, waarbinnen de goedkeuring van eigenaresse afgegeven dient te worden. Deze eenzijdig ingebrachte voorwaarde wordt door ons ontkend en betwist. TUI Nederland BV is daarom gedagvaard waarin wij nakoming vorderen van de huurovereenkomst. Er heeft een comparitie plaatsgevonden. Recentelijk heeft de rechter vonnis gesproken, waarbij onze vordering is afgewezen. Wij beraden ons op hoger beroep.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

ADVIES STICHTING BEWAARDER

Aan de Vergadering van Vennoten,

Voor u ligt de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening 2010. Accountantskantoor KPMG heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Stichting Bewaarder kan zich verenigen met de inhoud van de jaarrekening en wij stellen u voor de jaarrekening vast te stellen.

Wij kunnen ons tevens vinden in het voorstel van de Beheerder om het resultaat 2010 ad -/- € 4.040.318,- te onttrekken aan de kapitaalrekening.

De Stichting Bewaarder heeft regelmatig (minimaal eens per kwartaal) met de Beheerder vergaderd. Daar waar nodig vond bilateraal overleg plaats tussen individuele leden van de Stichting Bewaarder enerzijds en de Beheerder anderzijds.

Stichting Bewaarder,

P. Louwaard - voorzitter
H. Steenhuis - penningmeester
W. Kooi - secretaris

Groningen, 16 maart 2011

RESULTAAT

Bespreking van de resultaten

Het verslagjaar 2010 is afgesloten met een geconsolideerd resultaat voor afschrijvingen van -/- € 4.040.318,-. Dit is inclusief de rente op de winstdelende rentedragende lening ad € 2.591.040,-. Onderstaand treft u een vergelijking aan tussen realisatie en prospectus.

Exploitatieoverzicht (x 1.000 Euro)	2010	2010	
	Gerealiseerd	Prognose *)	Verschil
<i>Huurinkomsten</i>			
Huuropbrengsten	<u>5.860</u>	<u>5.949</u>	<u>-89</u>
Totaal huurinkomsten	<u>5.860</u>	<u>5.949</u>	<u>-89</u>
<i>Uitgaven</i>			
Hypotheekrente	2.715	2.438	277
OZB / Zakelijke lasten	228	225	3
Verzekeringen	70	42	28
Onderhoud	98	377	-279
Beheervergoeding	295	297	-2
Fondskosten	60	91	-31
Leegstandskosten	754	282	472
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	145	-	145
Structureringskosten	<u>2.965</u>	<u>2.437</u>	<u>528</u>
Totaal uitgaven	<u>7.330</u>	<u>6.189</u>	<u>1.141</u>
Resultaat voor rente en afschrijvingen	-1.470	-240	-1.230
Financieel resultaat	<u>-2.570</u>	<u>-2.591</u>	<u>21</u>
Resultaat voor afschrijvingen	<u>-4.040</u>	<u>-2.831</u>	<u>-1.209</u>

*) De geprognoseerde waarden 2010 hebben betrekking op de periode 1 juli tot en met 31 december 2010.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Resultaatanalyse

Huurinkomsten

Huuropbrengsten alle panden: minderhuur als gevolg van leegstand.

Uitgaven

Hypotheekrente: werkelijk rentepercentage bedraagt gemiddeld 4,02% (prognose: 3,61%).
OZB/Zakelijke lasten: conform prognose.
Verzekeringen: hoger dan voorzien.
Onderhoud: fors lager dan voorzien.
Beheervergoeding: nagenoeg conform prognose.
Maatschapskosten: betreft voornamelijk kosten verlenging hypotheek.
Leegstandskosten: betreft voornamelijk kosten van verhuurbaar maken leegstand en servicekosten leegstand.
Dotatie voorziening dub.deb.: betreft voornamelijk huurder Zorgcentrum Catharine in het pand Bisonspoor te Maarssen.
Structureringskosten: betreft voornamelijk hogere kosten van externe adviseurs.

Rendement per participatie

Het resultaat voor afschrijvingen (exclusief rente op de winstdelende rentedragende lening) van de vennootschap bedraagt over 2010 +/- € 1.449.278,-. Dit heeft geleid tot een bruto rendement van -/-8,26% (prognose: -/- 1,37%).

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

FINANCIËLE POSITIE

De financiële positie kan aan de hand van de balans per 31 december als volgt worden weergegeven. Hierbij zijn tevens de financiële cijfers van Hanzevast fonds 12 CV, Hanzevast fonds 18 CV, Hanzevast fonds 19 CV, Hanzevast fonds 21 CV, Hanzevast fonds 25 CV, Hanzevast fonds 27 CV, Hanzevast fonds 33 CV, Hanzevast fonds 34 CV en Hanzevast fonds 39 CV geconsolideerd.

Financiële structuur

	2010		2009	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Activa				
Materiële vaste activa	164.770	96,1	-	-
Vorderingen	129	-	-	-
Liquide middelen	<u>6.611</u>	<u>3,9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>171.510</u>	<u>100,0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passiva				
Kapitaalrekening	-4.039	-2,4	-	-
Langlopende schulden	167.476	97,7	-	-
Kortlopende schulden	<u>8.073</u>	<u>4,7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>171.510</u>	<u>100,0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Vermogensstructuur

Aan de hand van de in de jaarrekening opgenomen geconsolideerde balans kan de vermogensstructuur als volgt worden weergegeven:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vermogen op lange termijn</i>		
Kapitaalrekening	-4.039	-
Langlopende schulden	<u>167.476</u>	<u>-</u>
163.437-
<i>Vastgelegd op lange termijn</i>		
Materiële vaste activa164.770-
	<u>-1.333</u>	<u>-</u>
<i>Op korte termijn beschikbaar</i>		
Vorderingen	129	-
Liquide middelen	<u>6.611</u>	<u>-</u>
	6.740	-
Kortlopende schulden	<u>-8.073</u>	<u>-</u>
Werkkapitaal	<u><u>-1.333</u></u>	<u><u>-</u></u>

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het werkkapitaal per 31 december 2010 +/- € 1.333.000,- bedraagt. Dit is inclusief de verschuldigde rente op de winstdelende rentedragende lening per ultimo 2010.

Groningen, 16 maart 2011

Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

JAARREKENING 2010

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 december 2010

ACTIVA	2010		2009	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa		164.770.000		-
Vlottende activa				
Vorderingen				
Debiteuren	118.375		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>10.125</u>		<u>-</u>	
		128.500		-
Liquide middelen		6.610.966		-
Totaal		<u>171.509.466</u>		<u>-</u>
PASSIVA				
Kapitaalrekening		-4.039.318		-
Langlopende schulden		167.475.833		-
Kortlopende schulden				
Crediteuren	1.777		-	
Belastingen	361.528		-	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>7.709.646</u>		<u>-</u>	
		8.072.951		-
Totaal		<u>171.509.466</u>		<u>-</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2010

	2010		2009	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		5.859.595		-
Hypotheekrente	2.715.202		-	
OZB / Zakelijke lasten	228.123		-	
Verzekeringen	70.467		-	
Onderhoud	97.717		-	
Beheervergoeding	294.483		-	
Fondskosten	59.725		-	
Leegstandskosten	754.161		-	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	144.745		-	
Structureringskosten	<u>2.964.994</u>		<u>-</u>	
Totaal exploitatiekosten		<u>7.329.617</u>		<u>-</u>
Resultaat voor rente en afschrijvingen		-1.470.022		-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.068		-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.592.364</u>		<u>-</u>	
Financieel resultaat		<u>-2.570.296</u>		<u>-</u>
Resultaat voor afschrijvingen		-4.040.318		
Afschrijvingen materiële vaste activa		3.058.218		-
Herwaardering materiële vaste activa		<u>-3.058.218</u>		<u>-</u>
Resultaat		<u><u>-4.040.318</u></u>		<u><u>-</u></u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2010

	2010		2009	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat		-4.040.318		-
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Investerings materiële vaste activa	-164.770.000		-	
Herwaarderingen	-3.058.218		-	
Afschrijvingen	<u>3.058.218</u>		<u>-</u>	
		-164.770.000		-
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>				
Vorderingen	-128.500		-	
Kortlopende schulden	<u>8.072.951</u>		<u>-</u>	
		<u>7.944.451</u>		<u>-</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>-160.865.867</u>	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie inleg kapitaal vennoten	1.000		-	
Toename langlopende schulden	<u>167.475.833</u>		<u>-</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>167.476.833</u>	-
		<u>6.610.966</u>		<u>-</u>
Toename geldmiddelen		<u>6.610.966</u>		<u>-</u>
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:				
Mutatie boekjaar		<u>6.610.966</u>		<u>-</u>
Stand per 31 december		<u>6.610.966</u>		<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Algemeen

Algemeen

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV, welke op 29 september 2010 is opgericht, stelt zich ten doel om voor gezamenlijke rekening, via deelnemingen in de negen gelieerde CV's, twee en dertig kantoorgebouwen te exploiteren. De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Met terugwerkende kracht per 30 juni 2010 zijn de activa, passiva en exploitatie van negen door Deutsche Pfandbriefbank gefinancierde maatschappen overgedragen aan negen CV's, waarin Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV als commanditair vennoot optreedt. Fusie van deze negen maatschappen was een voorwaarde voor de financier voor continuering van de financiering.

Als uitvloeisel heeft de nieuwe CV een winstdelende rentedragende lening met de negen maatschappen afgesloten. Deze maatschappen zijn MPC Holland 12, 18, 19, 21, 25, 27, 33, 39 en Labouchere kantorenmaatschap.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Behoudens de vastgoedbeleggingen welke op actuele waarde worden gewaardeerd, is de algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, gebaseerd op historische kosten (de verkrijgings- of vervaardigingsprijs).

Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

De cijfers over 2010 hebben betrekking op de periode 1 juli 2010 tot en met 31 december 2010.

Verslaggevingskader

Het fonds valt niet onder toezicht van de AFM en is daardoor niet gehouden aan de WFT (=Wet Financieel Toezicht). Dit houdt in dat zij voor de opmaak van de jaarrekening niet hoeft te voldoen aan Titel 9 Boek 2 BW en de WFT en haar eigen grondslagen voor waardering, resultaatbepaling en presentatie mag kiezen.

In deze jaarrekening zijn de Nederlandse verslaggevingvereisten op basis van Boek 2 BW en RJ (Richtlijnen Jaarverslaggeving) zoveel als mogelijk gevolgd. De belangrijkste afwijkingen betreffen de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening.

Continuïteit

In verband met financieringsvereisten dient er vanaf 2012 substantieel te worden afgelost. De verplichte aflossingen vinden plaats door verkoop van gebouwen, waarbij de volledige verkoopopbrengst aangewend dient te worden voor aflossingen. In de jaarrekening wordt er vanuit gegaan dat aan deze verplichting kan worden voldaan. Derhalve is de waardering van activa en passiva gebaseerd op going-concern.

Grondslagen voor consolidatie

De exploitatie vindt plaats in negen entiteiten (commanditaire vennootschappen).

Ondanks het ontbreken van zeggenschap van het fusiefonds in deze exploitatievennootschappen, zijn omwille van het inzicht de financiële gegevens van deze entiteiten, waarin de exploitatie plaatsvindt, op basis van 100% consolidatie in de consolidatie opgenomen. Onderlinge verhoudingen en transacties zijn geëlimineerd.

In de enkelvoudige jaarrekening wordt de (mutatie in de) netto-vermogenswaarde van de entiteiten waarin de exploitatie plaatsvindt als (resultaat) exploitatievennootschappen verantwoord, hoewel formeel geen sprake is van deelneming in het kapitaal van deze exploitatievennootschappen.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de maatschap, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen actuele waarde.
Voor het inzicht in het exploitatieresultaat is besloten om jaarlijks af te schrijven. Hierbij wordt een afschrijvingspercentage gehanteerd van 3% van de oorspronkelijke aanschaffingsprijs.
Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. In het jaar van investeren wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

De waardemutatie, zijnde het verschil tussen de boekwaarde per 31 december 2010 en de taxatiewaarde per 31 december 2010, is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de regel "Herwaardering materiële vaste activa".

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op de nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen netto-huuropbrengsten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben. Bij volledige bezetting worden de servicekosten geheel in rekening gebracht aan de huurders. Deze post wordt om deze reden niet opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Bij leegstand worden de kosten opgenomen in de winst- en verliesrekening in verband met verhuurbaar maken van de leegstand.

Financieel resultaat

Rentebaten en -lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Hieronder worden opgenomen de kosten samenhangend met de beschikking over vreemd vermogen en het gebruik van het bankverkeer.

Belastingen

Het fonds (CV) is niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Het beleggingsresultaat, ontvangen intrest, afschrijvingen en veranderingen in het werkkapitaal zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde afdrachten aan participanten en betaalde aflossingen van de langlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 december 2010

Vaste activa

Materiële vaste activa

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen
	<u>€</u>
Stand per 1 juli 2010	
Aanschaffingswaarde	-
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-</u>
Boekwaarden	<u>-</u>
Mutaties	
Investerings	164.770.000
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>-3.058.218</u>
Saldo	<u>161.711.782</u>
Stand per 31 december 2010	
Aanschaffingswaarde	164.770.000
Herwaarderings	3.058.218
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.058.218</u>
Boekwaarden	<u>164.770.000</u>

In de post materiële vaste activa is een bedrag ad € 39.401.965,- aan grondwaarden opgenomen.

De panden in het fonds hebben een gezamenlijke 'boekwaarde' per ultimo 2010 van € 161.711.782,-. In verband met de financiering zijn in juni 2010 de panden extern getaxeerd. De externe waardering per 30 juni 2010 bedraagt € 164.770.000,-. Deze waarde is ook gehanteerd per ultimo boekjaar. De waardeaanpassing bedraagt € 3.058.218,- en is ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-10</u>	<u>30-06-10</u>
	€	€
<i>Debiteuren</i>		
Debiteuren	519.369	-
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-400.994</u>	<u>-</u>
	<u>118.375</u>	<u>-</u>

Met betrekking tot ex-huurder Smartfix is een voorziening opgenomen ad € 56.268,-. Deze huurder, die het pand Hambakenwetering te Den Bosch in 2009 heeft verlaten, is failliet verklaard. De vordering is ingediend bij de curator.

Tevens is er een voorziening ad € 140.923,- opgenomen met betrekking tot huurder Zorgcentrum Catharine in het pand Bisonspoor te Maarssen.

Dit is ook het geval voor huurder AXA Belgium (€ 5.773,-) in het pand Science Center te Son.

Met betrekking tot ex-huurder Regus (pand Pas de Deux te Zwolle) is een voorziening opgenomen ad € 106.058,-. Tegen deze huurder loopt een gerechtelijke procedure.

Verder is er een voorziening ad € 87.145,- opgenomen ten behoeve van huurders Interlog (failliet), LPA Personeelsdiensten (failliet), Fly Express en VOF Jobs 4U in het pand De Horsten te Hoofddorp. Tot slot is er een voorziening ad € 4.827,- opgenomen ten behoeve van huurder KPN Mobile in het pand Socrates te Utrecht.

	<u>31-12-10</u>	<u>30-06-10</u>
	€	€
<i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>		
Te ontvangen beheervergoeding	4.507	-
Te verrekenen met fusiemaatschappen	3.822	-
Overige vorderingen	<u>1.796</u>	<u>-</u>
	<u>10.125</u>	<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Kapitaalrekening

Voor een toelichting op het eigen vermogen verwijzen wij naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010 van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV, pagina 39.

	<u>31-12-10</u> €	<u>30-06-10</u> €
Langlopende schulden		
Leningen o/g	135.000.000	-
Winstdelende rentedragende lening	<u>32.475.833</u>	<u>-</u>
	<u>167.475.833</u>	<u>-</u>

Leningen o/g

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
<i>Hypothecaire lening o/g</i>		
Opgenomen in boekjaar	135.000.000	-
Aflossingen in het boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand per einde boekjaar 31 december	<u><u>135.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

De langlopende schuld betreft een hypothecaire lening van Deutsche Pfandbriefbank AG. Deze lening is feitelijk een herfinanciering van de leningen, welke tot aan het fusiemoment liepen. Deze financiering is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt uiterlijk tot 15 juli 2015. De rente bedraagt (tijdelijk) 3-maands euribor plus 1,5% opslag. Momenteel vinden gesprekken plaats met de bank inzake het 'hedgen' van de rente.

De restant hoofdsom van de lening dient stapsgewijs te worden teruggebracht naar € 65.000.000,-. Er is sprake van verplichte aflossingen van minimaal € 20.000.000,- (15 juli 2012), € 25.000.000,- (15 juli 2013) en € 25.000.000,- (15 juli 2014). De verplichte aflossingen vinden plaats door verkoop van gebouwen, waarbij de volledige verkoopopbrengst aangewend dient te worden voor aflossingen. Als voorwaarde voor de herfinanciering geldt dat het fusiefonds ten allen tijde twee depots aanhoudt, ondermeer ten behoeve van verwachte onderhoudslasten. Beide depots dienen samen minimaal € 3.000.000,- te bedragen.

De bank heeft aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de ICR en LTV.

De ICR (Interest Coverage Ratio) moet minimaal 150% bedragen en de LTV (Loan to Value) mag maximaal 85% bedragen. Per ultimo boekjaar wordt aan deze financiële vereisten voldaan.

De bank heeft ter meerdere zekerheid van de door haar verstrekte hypothecaire geldlening het recht van eerste hypotheek op de onroerende zaken verkregen en tevens zijn de huurpenningen aan de bank verpand.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

	<u>31-12-10</u> €	<u>30-06-10</u> €
<i>Winstdelende rentedragende lening</i>		
Hoofdsom winstdelende rentedragende lening	36.975.833	-
Aflossing winstdelende rentedragende lening	<u>-4.500.000</u>	<u>-</u>
	<u>32.475.833</u>	<u>-</u>

Als uitvloeisel van de fusie heeft de vennootschap per 1 juli 2010 een winstdelende rentedragende lening ad € 36.975.833,- ontvangen van negen maatschappen. Deze maatschappen zijn MPC Holland 12, 18, 19, 21, 25, 27, 33, 39 en Labouchere kantorenmaatschap. In 2010 heeft een eerste aflossing van € 4.500.000,- plaatsgevonden. Het resterende aflossingsschema is afhankelijk van de beschikbare liquiditeit in het fusiefonds, die na betaling van de rente op de lening en bancaire aflossingsverplichtingen resteert. De rente - deze verschilt per maatschap - bedraagt gemiddeld 14,71% en dient per kwartaal te worden voldaan. Niet (volledig) betaalde rente over een kalenderjaar wordt per 31 december van dat jaar bij de hoofdsom bijgeschreven.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-10</u> €	<u>30-06-10</u> €
<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Te betalen rente winstdelende lening	2.591.040	-
Vooruitontvangen huren	1.611.695	-
Te betalen hypotheekrente	1.575.284	-
Vooruitontvangen servicekosten	799.952	-
Ontvangen afkoopsom	556.661	-
Te betalen waarborgsommen	318.897	-
Te betalen OZB	28.000	-
Te betalen accountantskosten	7.200	-
Overige schulden	<u>220.917</u>	<u>-</u>
	<u>7.709.646</u>	<u>-</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten	<u>5.859.595</u>	<u>-</u>
Overige bedrijfskosten		
<i>OZB / Zakelijke lasten</i>		
OZB	197.960	-
Rioolrechten en waterschapslasten	<u>30.163</u>	<u>-</u>
	<u>228.123</u>	<u>-</u>
<i>Beheervergoeding</i>		
Beheervergoeding	<u>294.483</u>	<u>-</u>

De beheervergoeding bestaat uit een vergoeding van 5% van de verantwoorde huuropbrengsten.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
<i>Fondskosten</i>		
Accountantskosten en advieskosten	18.490	-
Taxatiekosten	10.095	-
Juridische kosten	9.207	-
Overige kosten	<u>21.933</u>	<u>-</u>
	<u>59.725</u>	<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
<i>Leegstandskosten</i>		
Verhuurbaar maken leegstand	78.483	-
Servicekosten leegstand	645.522	-
Makelaarskosten	<u>30.156</u>	<u>-</u>
	<u><u>754.161</u></u>	<u><u>-</u></u>

De servicekosten leegstand betreffen niet door te belasten servicekosten als gevolg van leegstand.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
<i>Structureringskosten</i>		
Kosten verlenging hypotheek	1.687.500	-
Juridisch advies	658.479	-
Accountantskosten en fiscaal advies	228.825	-
Taxatiekosten	102.000	-
Structureringskosten	<u>288.190</u>	<u>-</u>
	<u><u>2.964.994</u></u>	<u><u>-</u></u>
Financieel resultaat		
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente kredietinstellingen	7.851	-
Rente i.v.m. achterstallige huur	<u>14.217</u>	<u>-</u>
	<u><u>22.068</u></u>	<u><u>-</u></u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente winstdelende rentedragende lening	2.591.040	-
Bankrente en -kosten	<u>1.324</u>	<u>-</u>
	<u>2.592.364</u>	<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 december 2010

ACTIVA	2010		2009	
	€	€	€	€
Vaste Activa				
Financiële vaste activa		33.991.825		-
Vlottende activa				
Vorderingen				
Belastingen		34.569		-
Liquide middelen		1.017.667		-
		<u>35.044.061</u>		<u>-</u>
PASSIVA				
Kapitaalrekening				
Inleg vennoten	1.000			-
Onverdeeld resultaat	<u>-4.040.318</u>			<u>-</u>
		-4.039.318		
Langlopende schulden				
Winstdelende rentedragende lening		32.475.833		-
Kortlopende schulden				
Lening exploitatievennootschappen	2.504.521			
Te betalen aan exploitatievennootschappen	1.083.745			-
Te betalen rente	2.591.040			-
Crediteuren	148.096			
Overige schulden en overlopende passiva	<u>280.144</u>			<u>-</u>
		6.607.546		-
		<u>35.044.061</u>		<u>-</u>

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010		2009	
	€	€	€	€
Structurereringskosten	2.964.994		-	
Fondskosten	224		-	
Totaal exploitatiekosten		<u>2.965.218</u>		<u>-</u>
Resultaat voor rente en afschrijvingen		-2.965.218		-
Rentelasten	52		-	
Rente winstdelende rentedragende lening	2.591.040		-	
Rentebaten	-		-	
Financieel resultaat		<u>-2.591.092</u>		<u>-</u>
		-5.556.310		-
Resultaat exploitatievennootschappen		1.515.992		-
Resultaat		<u><u>-4.040.318</u></u>		<u><u>-</u></u>

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2010

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2010 van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV.

Voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van het volgende :

Resultaat exploitatievennootschappen

Het resultaat exploitatievennootschappen betreft, ondanks het ontbreken van een moeder-dochter-verhouding, het aandeel in de resultaten van de exploitatievennootschappen, welke contractueel tussentijds danwel bij liquidatie toekomen aan de vennootschap.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen het fonds en de exploitatievennootschappen en tussen exploitatievennootschappen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Vaste Activa

Financiële vaste activa

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV treedt op als commanditair vennoot in de 9 onderliggende CV's waarin de exploitatie van twee en dertig kantoorgebouwen is ondergebracht.

Voor een lijst van de kantoorgebouwen, verwijzen wij naar pagina 1 van dit verslag.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Stand per begin boekjaar 1 juli	-	-
Vermogen exploitatievennootschappen	36.975.833	-
	36.975.833	-
Mutatie	-4.500.000	-
Resultaat exploitatievennootschappen	1.515.992	-
Stand per einde boekjaar 31 december	<u>33.991.825</u>	<u>-</u>

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Kapitaalrekening

	Inleg vennoten	Mutaties	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 juli 2010	-	-	-
Mutaties			
Inleg vennoten		1.000	1.000
Resultaat huidig boekjaar	-	-4.040.318	-4.040.318
Stand per 31 december 2010	-	-4.039.318	-4.039.318

De inleg van de commanditaire vennoten bestaat uit 100.000 participaties ad € 0,01.
Het aantal participaties komt overeen met het aantal stemmen en stemverhoudingen welke de CV's hebben in Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV.
De behorend vennoot heeft 1 participatie ad € 0,01 ingebracht.

	31-12-10	30-06-10
	€	€
Langlopende schulden		
<i>Winstdelende rentedragende lening</i>		
Hoofdsom	36.475.833	
Aflossing	-4.500.000	
	<u>32.475.833</u>	<u>-</u>

Als uitvloeisel van de fusie heeft de vennootschap per 1 juli 2010 een winstdelende rentedragende lening ad € 36.475.833,- ontvangen van negen maatschappen. Deze maatschappen zijn MPC Holland 12, 18, 19, 21, 25, 27, 33, 39 en Labouchere Kantorenmaatschap. In 2010 heeft een eerste aflossing van € 4.500.000,- plaatsgevonden. Het resterende aflossingsschema is afhankelijk van de beschikbare liquiditeit in het fusiefonds, die na betaling van de rente op de lening en bancaire aflossingsverplichtingen resteert. De rente - deze verschilt per maatschap - bedraagt gemiddeld 14,71% en dient per kwartaal te worden voldaan. Niet (volledig) betaalde rente over een kalenderjaar wordt per 31 december van dat jaar bij de hoofdsom bijgeschreven.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

Kortlopende schulden	<u>31-12-10</u> €	<u>30-06-10</u> €
<i>Lening exploitatievennootschappen</i>	<u>2.504.521</u>	<u>-</u>

Dit betreft een lening welke ten tijde van de fusie is ontstaan. De fusie CV heeft gelden geleend van Hanzevast fonds 39 CV ter financiering van de structureringskosten.
Over de lening is geen rente verschuldigd en er zijn geen afspraken gemaakt over de aflossing.

	<u>31-12-10</u> €	<u>30-06-10</u> €
<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Te betalen advieskosten	89.973	-
Te betalen taxatiekosten	22.000	-
Te betalen overige kosten	190.171	-
	<u>280.144</u>	<u>-</u>

Hilversum, 16 maart 2011
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV

namens Vastgoed Fusiefonds Hanzevast BV

Drs. J.H. Wolters

Mr. N.A.J. Broeijer

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast C.V.

Wij hebben de in dit rapport op de pagina's 21 tot en met 40 opgenomen jaarrekening 2010 van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast C.V. te Groningen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van het fonds is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening, in overeenstemming met de door het fonds gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving' van de jaarrekening. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld van de jaarrekening, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van het fonds gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel is de jaarrekening 2010 van Vastgoedontwikkelingsfonds Hanzevast Terherne C.V. in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgesteld in overeenstemming met de door het fonds gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in de paragraaf 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving' van de jaarrekening.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving' van de toelichting van de jaarrekening waarin de basis voor de financiële verslaggeving is uiteengezet. De basis voor financiële verslaggeving betreft de door het fonds gekozen grondslagen. Dit doet geen afbreuk aan ons oordeel. De jaarrekening 2010 van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast C.V. en onze controleverklaring daarbij zijn daarom uitsluitend geschikt voor de participanten in het fonds en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Groningen, 16 maart 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

U. Kleinhuis RA

Regeling omtrent de bestemming van de winst

Artikel 11 van de vennootschapsovereenkomst welke hieronder onverkort is weergegeven bepaalt omtrent de winst het navolgende:

Lid 1

De jaarlijkse winst wordt genoten door en behoudens andersluidend besluit van de vergadering van vennoten, uitgekeerd aan de beherend vennoot voor 0,10 procent (zegge: nul komma tien procent) en voor het restant aan de commanditaire vennoten naar rato van het door elk van hen op de door haar gehouden participaties gestorte bedrag boven de nominale waarde van de participatie(s). In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van elk van de commanditaire vennoten gecrediteerd overeenkomstig hetgeen hiervoor is bepaald.

Lid 2

De jaarlijkse verliezen worden gedragen door de commanditaire vennoten op dezelfde wijze als de winsten die door de commanditaire vennoten worden genoten, met dien verstande dat de bijdrage door een commanditaire vennoot in het verlies is beperkt tot het bedrag van zijn commanditaire deelneming.

Verliezen worden op de kapitaalrekening van elke commanditaire vennoot gedebiteerd overeenkomstig hetgeen hiervoor is bepaald.

De beherend is gerechtigd om interim-uitkeringen te doen.

Lid 3

Er vindt geen winstuitkering plaats indien en zolang het over enig voorafgaand boekjaar geleden verlies niet zal zijn aangezuiverd.

Lid 4

De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van deze overeenkomst aan de commanditaire vennoten, met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling, wordt door de beherend vennoot aan de commanditaire vennoten bekend gemaakt door schriftelijke mededelingen aan hen.

Voorstel winstbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat 2010 te onttrekken aan de kapitaalrekening.

Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV
Groningen

BIJLAGEN

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv012001 - De Vlier, CAPELLE A/D IJSSEL							
Current Leases							
nv012001	401	De Maatschap Dijkman en Delfgaauw	Kantoor	270,00	1-3-2007	30-4-2011	50
nv012001	402	Slier & Partners Accountants B.V.	Kantoor	370,00	1-3-2007	28-2-2018	132
nv012001	501	Q-bus Productrealisatie	Kantoor	83,00	1-8-2009	31-7-2011	24
nv012001	D01	Vodafone-Libertel N.V.	GSM	0,00	1-12-1998	30-11-2013	180
nv012001	P001	Strukton Worksphere B.V	Parkeerplaats buiten	0,00	1-11-2008		0
nv012001	1	VACANT		278,90			0
nv012001	2	VACANT		343,20			0
nv012001	101	VACANT		357,40			0
nv012001	102	VACANT		260,80			0
nv012001	201	VACANT		618,20			0
nv012001	301	VACANT		618,20			0
nv012001	502	VACANT		93,93			0
nv012001	D02	VACANT		0,00			0
Total Current				3.293,63			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		723,00	21,95			
Vacant	8,00		2.570,63	78,05			
Total	13,00		3.293,63				
nv012002 - Waalstaete, ROTTERDAM							
Current Leases							
nv012002	002, S004	ERS Railways B.V.	Kantoor	477,00	1-10-2008	30-9-2014	72
nv012002	101, 102, 201, S005	United Transport Tankcontainers B.V.	Kantoor	1.531,00	1-1-2009	31-12-2015	84
nv012002	302, S002	Adcom 2000 Architecten & Ingenieurs BV	Kantoor	462,00	1-4-2004	31-3-2014	120
nv012002	402	Interconsult B.V.	Kantoor	126,00	1-4-2009	31-3-2012	36
nv012002	P001	ERS Railways B.V.	Parkeerplaats binne	0,00	21-6-2010	30-11-2014	54
nv012002	1	VACANT		195,00			0
nv012002	301	VACANT		300,00			0
nv012002	401	VACANT		110,00			0
nv012002	S001	VACANT		210,00			0
nv012002	S003	VACANT		78,00			0
Total Current				3.489,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		2.596,00	74,41			
Vacant	5,00		893,00	25,59			
Total	10,00		3.489,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv018004 - Paulus Potter,ZWOLLE							
Current Leases							
nv018004	1	VACANT		3.620,00			0
Total Current				3.620,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	0,00		0,00	0,00			
Vacant	1,00		3.620,00	100,00			
Total	1,00		3.620,00				
nv018005 - IJsselpoort,DEVENTER							
Current Leases							
nv018005	1	BAM Woningbouw BV	Kantoor	190,00	15-7-2006	14-7-2011	60
nv018005	2	VACANT		340,00			0
nv018005	3	VACANT		142,00			0
nv018005	101	VACANT		314,00			0
nv018005	102	VACANT		358,00			0
nv018005	201	VACANT		115,00			0
nv018005	202	VACANT		312,00			0
nv018005	203	VACANT		85,00			0
nv018005	204	VACANT		39,00			0
nv018005	205	VACANT		121,00			0
nv018005	301	VACANT		203,00			0
nv018005	302	VACANT		317,00			0
nv018005	303	VACANT		105,00			0
Future Leases							
nv018005	102	BAM Woningbouw B.V.	Kantoor	375,00	15-7-2011	14-7-2016	60
Total Current				2.641,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		190,00	7,19			
Vacant	12,00		2.451,00	92,81			
Total	13,00		2.641,00				
nv018006 - Barcelona,AMSTERDAM							
Current Leases							
nv018006	1	VACANT		3.349,00			0
Total Current				3.349,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	0,00		0,00	0,00			
Vacant	1,00		3.349,00	100,00			
Total	1,00		3.349,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv019001 - Sylviuslaan 3,GRONINGEN							
Current Leases							
nv019001	1	Politie Regio IJsselland	Kantoor	1.645,00	1-1-2000	31-12-2016	204
Total Current				1.645,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		1.645,00	100,00			
Vacant	0,00		0,00	0,00			
Total	1,00		1.645,00				
nv019002 - Bisonspoor 332,MAARSSSEN							
Current Leases							
nv019002	1	Opvang Kinderen Kaboekeleboe B.V.	Kantoor	563,00	1-7-2010	30-6-2015	60
nv019002	101, 201	Zorgcentrum Catherine B.V.	Kantoor	1.240,00	1-5-2010	30-4-2020	120
Total Current				1.803,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	2,00		1.803,00	100,00			
Vacant	0,00		0,00	0,00			
Total	2,00		1.803,00				
nv019003 - Slachthuisweg 10/Wegtersweg 1,HENGLO							
Current Leases							
nv019003	003F1, 101F1, 101F2,	Enexis B.V.	Kantoor	1.993,00	1-1-2010	31-12-2014	60
nv019003	002F1	VACANT		726,00			0
nv019003	102F1	VACANT		192,00			0
nv019003	103F1	VACANT		549,00			0
nv019003	201F1	VACANT		728,00			0
nv019003	301F1	VACANT		728,00			0
nv019003	401F1	VACANT		728,00			0
Total Current				5.644,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		1.993,00	35,31			
Vacant	6,00		3.651,00	64,69			
Total	7,00		5.644,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv019004 - Hambakenwetering 10/10a,Den Bosch							
Current Leases							
nv019004	001, 002, 101	Telima Holland B.V.	Kantoor	648,00	26-3-2009	31-12-2012	46
nv019004	3	Zephyrus B.V., h.o.d.n. Partners in Care	Kantoor	611,00	1-9-2010		0
nv019004	5	Aristo Uitgevers Groep B.V.	Kantoor	280,00	1-10-2006	30-9-2016	120
nv019004	008, 201	Empirion Holding B.V.	Kantoor	630,00	1-2-2010	31-3-2015	62
nv019004	D01	KPN Mobile The Netherlands BV	GSM	0,00	1-12-1997	30-11-2015	216
nv019004	4	VACANT		80,00			0
nv019004	6	VACANT		276,00			0
nv019004	7	VACANT		90,00			0
nv019004	9	VACANT		50,00			0
nv019004	102	VACANT		339,00			0
nv019004	103	VACANT		285,00			0
Total Current				3.289,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		2.169,00	65,95			
Vacant	6,00		1.120,00	34,05			
Total	11,00		3.289,00				
nv019005 - Zaltbommel 4,ZALTBOMMEL							
Current Leases							
nv019005	1	Buildsight B.V.	Kantoor	215,10	1-10-2010	30-9-2016	72
nv019005	2	Leaufort B.V.	Kantoor	386,00	1-9-2010	31-8-2020	120
nv019005	101	Odysseus Groep B.V.	Kantoor	283,00	1-10-2010	30-9-2016	72
nv019005	201, 301	IRI Nederland B.V.	Kantoor	1.548,60	1-9-2010	31-8-2016	72
nv019005	102	VACANT		468,60			0
Total Current				2.901,30			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	4,00		2.432,70	83,85			
Vacant	1,00		468,60	16,15			
Total	5,00		2.901,30				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv021001 - Jansbuitensingel 20,ARNHEM							
Current Leases							
nv021001	001, PT001	P.M. Beheer B.V.	Kantoor	137,00	1-9-1992	31-8-2012	240
nv021001	2	Staff Planning Nederland BV	Kantoor	339,00	15-6-2007	14-6-2012	60
nv021001	101	S-Rail B.V.	Kantoor	215,00	1-1-2010	31-12-2012	36
nv021001	102	Stichting Geldergroep Adviseurs voor Opleiding en Beroep	Kantoor	143,00	1-1-2010	31-12-2014	60
nv021001	103	Argon Groep B.V.	Kantoor	173,00	1-1-2010	31-12-2014	60
nv021001	104	Argon Groep B.V.	Kantoor	90,00	1-1-2010	31-12-2014	60
nv021001	201	Stichting Hera	Kantoor	621,00	1-4-2010	31-3-2015	60
nv021001	301	Autotelex BV	Kantoor	263,00	1-4-2006	31-3-2016	120
nv021001	302	Autotelex BV	Kantoor	110,00	1-4-2010	31-3-2016	72
nv021001	303	Appsense Ltd.	Kantoor	145,00	1-1-2010	31-12-2012	36
nv021001	402	Stichting Nidos	Kantoor	423,00	1-7-2009	30-6-2012	36
nv021001	D01	Vodafone-Libertel N.V.	GSM	0,00	29-12-1999	28-12-2014	180
nv021001	P01	Autotelex BV	Parkeerplaats binnen	0,00	1-8-2006		0
nv021001	P02	Stichting Hera	Parkeerplaats binnen	0,00	1-4-2010	31-3-2015	60
nv021001	P03	Bokhorst, van H.	Parkeerplaats binnen	0,00	1-4-2010		0
nv021001	PT002	Argon Groep B.V.	Parkeerplaats binnen	0,00	15-7-2010	31-12-2014	54
nv021001	304	VACANT		110,00			0
nv021001	401	VACANT		146,00			0
nv021001	501	VACANT		528,00			0
nv021001	601	VACANT		228,00			0
Total Current				3.671,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	16,00		2.659,00	72,43			
Vacant	4,00		1.012,00	27,57			
Total	20,00		3.671,00				
nv025001 - Science Park Eindhoven,SON							
Current Leases							
nv025001	1	YASKAWA Benelux B.V.	Kantoor	326,00	1-7-2008	30-6-2013	60
nv025001	102, 102, 202, P01, P02	Brink Management & Advies B.V.	Kantoor	1.786,00	19-7-2005	31-12-2015	126
nv025001	101	Fluke Europe B.V.	Kantoor	336,00	1-2-2006	31-1-2011	60
nv025001	203	Fluke Europe B.V.	Kantoor	348,00	1-2-2010	31-1-2011	12
nv025001	201	VACANT		314,00			0
Total Current				3.110,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	4,00		2.796,00	89,90			
Vacant	1,00		314,00	10,10			
Total	5,00		3.110,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv025003 - Zonnebaan,UTRECHT							
Current Leases							
nv025003	1	Five 4 U B.V.	Kantoor	770,00	1-9-2007	31-8-2012	60
nv025003	3	Herbalife International Netherlands B.V.	Kantoor	1.033,13	1-2-2006	31-1-2011	60
nv025003	104	Eurofiber Nederland B.V.	Bedrijfsruimte	450,10	1-6-2009	31-5-2014	60
nv025003	2	VACANT		694,00			0
nv025003	4	VACANT		995,00			0
nv025003	101	VACANT		527,00			0
nv025003	102	VACANT		424,00			0
nv025003	103	VACANT		384,00			0
nv025003	201	VACANT		572,00			0
nv025003	202	VACANT		433,00			0
nv025003	301	VACANT		454,00			0
Future Leases							
nv025003	3	Herbalife International Netherlands B.V.	Kantoor	1.033,00	1-2-2011	31-1-2014	36
Total Current				6.736,23			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	3,00		2.253,23	33,45			
Vacant	8,00		4.483,00	66,55			
Total	11,00		6.736,23				
nv025004 - Kamperpoort,ZWOLLE							
Current Leases							
nv025004	001, 102, 201, S09	Eleos	Kantoor	2.890,00	1-1-2003	31-12-2012	120
nv025004	101	Stichting Gereformeerd Jeugdwelzijn	Kantoor	180,00	1-1-2009	31-12-2012	48
nv025004	03, 301, 402, 403, S04	Abbott Logistics BV	Kantoor	4.106,00	1-12-2007	30-11-2012	60
nv025004	501	Control Union Certifications B.V.	Kantoor	518,00	1-3-2007	29-2-2012	60
nv025004	S03	Stichting RIAGG Zwolle	Kantoor	51,00	1-1-2003	31-12-2012	120
nv025004	S11	Vora Netwerkbekabeling	Archief	10,00	1-3-2010	29-2-2012	24
nv025004	401	VACANT		343,00			0
nv025004	S01	VACANT		62,00			0
nv025004	S02	VACANT		50,00			0
nv025004	S05	VACANT		10,00			0
nv025004	S06	VACANT		901,00			0
nv025004	S07	VACANT		200,00			0
nv025004	S10	VACANT		100,00			0
Total Current				9.421,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	6,00		7.755,00	82,32			
Vacant	7,00		1.666,00	17,68			
Total	13,00		9.421,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv025005 - Kranenburg,GRONINGEN							
Current Leases							
nv025005	001, 101, 201	Atos Origin Nederland B.V.	Kantoor	4.165,10	18-7-2001	17-1-2014	150
nv025005	D01	VACANT		0,00			0
Total Current				4.165,10			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		4.165,10	100,00			
Vacant	1,00		0,00	0,00			
Total	2,00		4.165,10				
nv027002 - De Horsten,HOOFFDORP							
Current Leases							
nv027002	1	Kohyo Holland B.V.	Kantoor	95,00	15-4-1999	14-4-2014	180
nv027002	002, 003	XDES B.V.	Kantoor	234,00	1-3-2008	29-2-2012	48
nv027002	5	Taurus Europe B.V.	Kantoor	68,00	1-8-2006	31-7-2016	120
nv027002	101	L.P.A. Pers.diensten Autom. B.V.	Kantoor	140,00	1-8-2004	22-3-2011	79
nv027002	103	Polar Special B.V.	Kantoor	85,00	1-12-2009	30-11-2011	24
nv027002	105	Project Material Control B.V.	Kantoor	91,00	1-1-2008	31-12-2012	60
nv027002	106	Holland Abra Investment B.V.	Kantoor	45,00	1-4-2005	31-3-2012	84
nv027002	203	Fly Express B.V.	Kantoor	86,00	1-9-2008	31-8-2013	60
nv027002	205	V.O.F. Jobs 4U Online	Kantoor	86,00	15-4-2006	14-4-2011	60
nv027002	301	Faraday Technology B.V.	Kantoor	92,00	1-1-2001	31-12-2015	180
nv027002	302, 304	High Quality Detachering & Interim Management B.V.	Kantoor	215,00	1-7-2009	30-6-2014	60
nv027002	P001	XDES B.V.	Parkeerplaats buiten	0,00	1-9-2008	28-2-2011	30
nv027002	P002	Project Material Control B.V.	Parkeerplaats buiten	0,00	1-1-2008		0
nv027002	4	VACANT		94,00			0
nv027002	102	VACANT		86,00			0
nv027002	104	VACANT		91,00			0
nv027002	201	VACANT		95,00			0
nv027002	202	VACANT		85,00			0
nv027002	204	VACANT		185,00			0
nv027002	303	VACANT		226,00			0
nv027002	P003-P006	VACANT		0,00			0
Total Current				2.099,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	13,00		1.237,00	58,93			
Vacant	11,00		862,00	41,07			
Total	24,00		2.099,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv027003 - Pas de Deux,ZWOLLE							
Current Leases							
nv027003	101, 102	Informatie Beheer Groep	Kantoor	746,00	1-7-2001	31-12-2014	162
nv027003	103, 701	ESRI Nederland BV	Kantoor	1.034,00	1-7-2001	30-9-2013	147
nv027003	201	USG People The Netherlands B.V.	Kantoor	1.244,60	1-7-2001	30-6-2011	120
nv027003	202	Unamic/HCN BV	Kantoor	1.119,00	1-2-2007	31-1-2012	60
nv027003	301	Gemeente Zwolle	Kantoor	498,00	1-10-2008	30-9-2013	60
nv027003	302	Roxit IT B.V.	Kantoor	498,00	1-7-2008	30-6-2014	72
nv027003	401, 501	Regus Zwolle City Center B.V.	Kantoor	996,00	1-7-2008	30-6-2013	60
nv027003	402, 502, 602, 702	Agens de Werkende Kracht B.V.	Kantoor	1.954,00	1-10-2010	31-12-2016	75
nv027003	603	Meurs HRM B.V.	Kantoor	335,00	1-10-2010	30-6-2012	21
nv027003	P01	USG People The Netherlands B.V.	Parkeerplaats binne	0,00	1-7-2006	30-6-2011	60
nv027003	601	VACANT		163,00			0
Total Current				8.587,60			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	10,00		8.424,60	98,10			
Vacant	1,00		163,00	1,90			
Total	11,00		8.587,60				
nv027004 - Palazzo Giardino D,DEN HAAG							
Current Leases							
nv027004	101, 201, 301, 401	Stichting NICTIZ	Kantoor	2.301,60	1-11-2008	31-10-2013	60
nv027004	501, P001, P002, P003	Voorziening tot Samenwerking Politie Nederland	Kantoor	583,20	1-1-2009	31-12-2015	84
nv027004	601	VACANT		543,50			0
Total Current				3.428,30			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	2,00		2.884,80	84,15			
Vacant	1,00		543,50	15,85			
Total	3,00		3.428,30				
nv027005 - Roer 266,CAPELLE A/D IJSSEL							
Current Leases							
nv027005	001, 002	Datling B.V.	Kantoor	495,30	1-10-2006	30-9-2014	96
nv027005	101, 102	ZON Facilitair Bedrijf BV	Kantoor	618,10	1-9-2007	31-8-2012	60
nv027005	201	Ferro (Holland) BV	Kantoor	618,20	1-11-2008	31-10-2013	60
nv027005	302	Technip-EPG B.V.	Kantoor	367,00	10-10-2006	10-10-2011	60
nv027005	P001	Datling B.V.	Parkeerplaats binne	0,00	1-10-2008		0
nv027005	301	VACANT		248,20			0
Total Current				2.346,80			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		2.098,60	89,42			
Vacant	1,00		248,20	10,58			
Total	6,00		2.346,80				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv033004 - Planetenbaan 16,MAARSSSEN							
Current Leases							
nv033004	3	Jorissen Simonetti Architecten Maarssen B.V.	Kantoor	293,00	1-2-2010	31-1-2016	72
nv033004	101	Sierhuis Digitale Diensten	Kantoor	48,75	15-8-2008	14-8-2011	36
nv033004	102	Barth Legal Services	Kantoor	32,55	1-8-2008	31-7-2011	36
nv033004	103, 106	Outsystems Benelux B.V.	Kantoor	178,75	1-4-2006	31-3-2016	120
nv033004	104	United Minds Detachering B.V.	Kantoor	32,50	15-4-2008	14-4-2013	60
nv033004	105	Open-I Software Services B.V.	Kantoor	97,50	1-1-2011	31-12-2011	12
nv033004	109	Kooijman Accountants- en Belastingadvise	Kantoor	32,50	1-2-2007	31-1-2012	60
nv033004	110	Business To Communicate B.V.	Kantoor	32,50	1-11-2007	31-10-2012	60
nv033004	112	JRecruit B.V.	Kantoor	48,75	15-8-2008	14-8-2014	72
nv033004	1	VACANT		199,00			0
nv033004	2	VACANT		58,00			0
nv033004	107	VACANT		65,00			0
nv033004	108	VACANT		32,00			0
nv033004	111	VACANT		32,50			0
nv033004	201	VACANT		438,00			0
nv033004	202	VACANT		197,00			0
nv033004	301	VACANT		257,40			0
nv033004	302	VACANT		404,00			0
nv033004	401	VACANT		608,60			0
nv033004	D01	VACANT		0,00			0
Total Current				3.088,30			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	9,00		796,80	25,80			
Vacant	11,00		2.291,50	74,20			
Total	20,00		3.088,30				
nv034001 - Prinzenstate,LEUSDEN							
Current Leases							
nv034001	001, 004	Segment Opleidingen B.V.	Kantoor	340,00	1-10-2008	30-9-2011	36
nv034001	2	Exact Dental Laboratorium B.V.	Kantoor	105,00	1-1-1993	31-12-2012	240
nv034001	3	Distrilab B.V.	Kantoor	155,00	1-12-1987	30-11-2011	288
nv034001	102	Segment Personeel BV	Kantoor	450,00	1-10-2006	30-9-2011	60
nv034001	201	Healthworld Comm. Group (nl)B.V. (h.o.d.n.	Kantoor	580,00	1-10-2006	30-9-2011	60
nv034001	101	VACANT		150,00			0
nv034001	P01	VACANT		0,00			0
Total Current				1.780,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		1.630,00	91,57			
Vacant	2,00		150,00	8,43			
Total	7,00		1.780,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv034002 - Socrates,UTRECHT							
Current Leases							
nv034002	001, 002	Remobis Refund Service C.V.	Kantoor	773,00	1-12-2007	30-11-2012	60
nv034002	101, 102, 301, 401	PsyQ Utrecht B.V.	Kantoor	1.800,00	1-1-2009	30-6-2014	66
nv034002	201, 202, 203	HSK Groep	Kantoor	821,00	1-10-2008	30-9-2014	72
nv034002	302	KPN Mobile The Netherlands BV	GSM	0,00	12-10-2003	31-10-2018	181
Total Current				3.394,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	4,00		3.394,00	100,00			
Vacant	0,00		0,00	0,00			
Total	4,00		3.394,00				
nv034003 - Alpha I,AMERSFOORT							
Current Leases							
nv034003	1	Stichting Kwintes	Kantoor	575,00	1-8-2010	31-7-2016	72
nv034003	101	VACANT		642,10			0
nv034003	201	VACANT		642,10			0
nv034003	301	VACANT		577,80			0
nv034003	401	VACANT		446,50			0
nv034003	D01	VACANT		0,00			0
Total Current				2.883,50			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		575,00	19,94			
Vacant	5,00		2.308,50	80,06			
Total	6,00		2.883,50				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv034004 - Corner Plaza B,MAARSSEN							
Current Leases							
nv034004	1	Mediaflex Job Support B.V.	Kantoor	128,00	1-11-2010	31-10-2011	12
nv034004	101, 201, 301	RAM Mobile Data (Neth.) B.V.	Kantoor	2.027,99	1-5-2006	28-2-2013	82
nv034004	1201, P01	Orchard Finance Consultants B.V.	Kantoor	491,00	1-3-2009	28-2-2019	120
nv034004	601, 701	Harvey Nash B.V.	Kantoor	1.010,00	1-1-2006	31-12-2013	96
nv034004	P43	Verizon Nederland	Kantoor	16,00	1-1-2002	31-12-2011	120
nv034004	2	VACANT		220,00			0
nv034004	3	VACANT		93,00			0
nv034004	4	VACANT		93,00			0
nv034004	1001	VACANT		669,80			0
nv034004	1101	VACANT		133,57			0
nv034004	1102	VACANT		385,11			0
nv034004	1103	VACANT		151,12			0
nv034004	401	VACANT		669,80			0
nv034004	501	VACANT		669,80			0
nv034004	602	VACANT		292,30			0
nv034004	801	VACANT		669,80			0
nv034004	901	VACANT		669,80			0
nv034004	D01	VACANT		0,00			0
nv034004	P02-P044	VACANT		0,00			0
Future Leases							
nv034004	3	ZIBBER.me B.V.	Kantoor	100,00	1-2-2011		0
Total Current				8.390,09			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		3.672,99	43,78			
Vacant	55,00		4.717,10	56,22			
Total	60,00		8.390,09				
nv034005 - Alpha II,AMERSFOORT							
Current Leases							
nv034005	1	VACANT		316,00			0
nv034005	101	VACANT		356,00			0
nv034005	201	VACANT		356,00			0
nv034005	301	VACANT		356,00			0
nv034005	401	VACANT		356,00			0
Total Current				1.740,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	0,00		0,00	0,00			
Vacant	5,00		1.740,00	100,00			
Total	5,00		1.740,00				

Rent Roll							
Property	Unit(s)	Lease	Lease Type	Area	Lease From	Lease To	Term
nv039001 - Eekholt 54,DIEMEN							
Current Leases							
nv039001	1	Praxis Vastgoed B.V.	Kantoor	5.942,00	16-5-2002	15-5-2012	120
Total Current				5.942,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		5.942,00	100,00			
Vacant	0,00		0,00	0,00			
Total	1,00		5.942,00				
nv039002 - Wisselweg 1,ALMERE							
Current Leases							
nv039002	D01	Vialis Combonet BV	GSM	0,00	1-9-1993	31-8-2011	216
nv039002	1	VACANT		6.278,22			0
nv039002	D02	VACANT		0,00			0
Total Current				6.278,22			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	1,00		0,00	0,00			
Vacant	2,00		6.278,22	100,00			
Total	3,00		6.278,22				
nv039003 - Fultonbaan 70,NIEUWEGEIN							
Current Leases							
nv039003	1	VACANT		4.238,00			0
Total Current				4.238,00			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	0,00		0,00	0,00			
Vacant	1,00		4.238,00	100,00			
Total	1,00		4.238,00				
nv039004 - Kroonbastion,ARNHEM							
Current Leases							
nv039004	01, 301, 401, 501, 601	Deloitte Holding B.V.	Kantoor	4.432,80	1-7-2003	30-6-2013	120
nv039004	1101	SCIA W+B Software BV	Kantoor	351,70	1-5-2003	30-4-2013	120
nv039004	801	Tilburgs & Bassant v.o.f.	Kantoor	587,90	1-6-2003	31-5-2013	120
nv039004	901	AGS Architecten & Planners Arnhem BV	Kantoor	294,00	1-7-2010	30-6-2020	120
nv039004	P01	Eurocommerce Projectontwikkeling bv (HUU)	Parkeerplaats binne	0,00	6-6-2003		0
nv039004	1001	VACANT		351,30			0
nv039004	902	VACANT		293,80			0
Future Leases							
nv039004	1001	Chainfood B.V.	Kantoor	351,30	15-3-2011	14-3-2016	60
Total Current				6.311,50			
	Total Units		Total Area	Percentage			
Occupied	5,00		5.666,40	89,78			
Vacant	2,00		645,10	10,22			
Total	7,00		6.311,50				
Grand Total				133.352,17			

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv012001 - De Vlier, CAPELLE A/D IJSSEL					
nv012001	De Maatschap Dijkman en Delfgaauw	30-4-2011	9.335,42	9.335,42	18.670,84
nv012001	Slier & Partners Accountants B.V.	28-2-2018	13.228,48	13.228,48	26.456,96
nv012001	Q-bus Productrealisatie	31-7-2011	3.023,45	3.034,67	6.058,12
nv012001	Vodafone-Libertel N.V.	30-11-2013	790,13	790,13	1.580,26
nv012001	Orange Nederland N.V.	13-2-2010	0,00	0,00	0,00
nv012001	Strukton Worksphere B.V		1.502,87	1.519,13	3.022,00
Total			27.880,34	27.907,82	55.788,16
nv012002 - Waalstaete, ROTTERDAM					
nv012002	ERS Railways B.V.	30-9-2014	16.031,88	16.688,64	32.720,52
nv012002	United Transport Tankcontainers B.V.	31-12-2015	42.605,87	42.605,87	85.211,74
nv012002	Adcom 2000 Architecten & Ingenieurs BV	31-3-2014	16.443,94	16.443,94	32.887,88
nv012002	Interconsult B.V.	31-3-2012	4.612,71	4.612,71	9.225,42
nv012002	ERS Railways B.V.	30-11-2014	250,00	252,05	502,05
Total			79.944,40	80.603,21	160.547,61
nv018004 - Paulus Potter, ZWOLLE					
nv018004	Rijksgebouwendienst Dir.Oost	30-6-2010	0,00	0,00	0,00
Total			0,00	0,00	0,00
nv018005 - IJsselpoort, DEVENTER					
nv018005	BAM Woningbouw BV	14-7-2011	6.373,84	6.383,48	12.757,32
Total			6.373,84	6.383,48	12.757,32
nv019001 - Sylviuslaan 3, GRONINGEN					
nv019001	Politie Regio IJsselland	31-12-2016	56.664,51	56.664,51	113.329,02
Total			56.664,51	56.664,51	113.329,02
nv019002 - Bisonspoor 332, MAARSSSEN					
nv019002	Bestuursacademie Randstad	31-1-2010	0,00	0,00	0,00
nv019002	Opvang Kinderen Kaboekeleboe B.V.	30-6-2015	20.770,31	20.770,31	41.540,62
nv019002	Zorgcentrum Catherine B.V.	30-4-2020	41.343,75	41.343,75	82.687,50
Total			62.114,06	62.114,06	124.228,12
nv019003 - Slachthuisweg 10/ Wegtersweg 1, HENGELO					
nv019003	Enexis B.V.	31-12-2014	738,85	738,85	1.477,70
Total			738,85	738,85	1.477,70

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv019004 - Hambakenwetering 10/10a,Den Bosch					
nv019004	Telima Holland B.V.	31-12-2012	18.587,40	18.587,40	37.174,80
nv019004	Zephyrus B.V., h.o.d.n. Partners in Care		3.333,33	10.000,00	13.333,33
nv019004	Zephyrus B.V., h.o.d.n. Partners in Care	31-8-2010	13.441,92	0,00	13.441,92
nv019004	Aristo Uitgevers Groep B.V.	30-9-2016	8.172,24	8.238,94	16.411,18
nv019004	Telima Holland B.V.	30-9-2010	4.276,49	0,00	4.276,49
nv019004	Kaspersky Lab Benelux B.V.	31-1-2010	0,00	0,00	0,00
nv019004	Empirion Holding B.V.	31-3-2015	9.307,91	18.615,84	27.923,75
nv019004	KPN Mobile The Netherlands BV	30-11-2015	1.358,70	1.364,09	2.722,79
Total			58.477,99	56.806,26	115.284,25
nv019005 - Zaltbommel 4,ZALTBOMMEL					
nv019005	Buildsight B.V.	30-9-2016	0,00	4.417,97	4.417,97
nv019005	IRI Nederland B.V.	31-8-2010	64.123,02	0,00	64.123,02
nv019005	A.K. Concept BV	31-8-2010	9.319,73	0,00	9.319,73
nv019005	Leaufort B.V.	31-8-2020	4.736,67	0,00	4.736,67
nv019005	Odysseus Groep B.V.	30-9-2016	0,00	5.855,47	5.855,47
nv019005	IRI Nederland B.V.	31-8-2016	19.091,64	57.274,92	76.366,56
Total			97.271,06	67.548,36	164.819,42
nv021001 - Jansbuitensingel 20,ARNHEM					
nv021001	P.M. Beheer B.V.	31-8-2012	4.692,24	4.721,96	9.414,20
nv021001	Staff Planning Nederland BV	14-6-2012	13.512,15	13.512,15	27.024,30
nv021001	S-Rail B.V.	31-12-2012	8.050,63	8.050,63	16.101,26
nv021001	Stichting Geldergroep Adviseurs voor Opleiding en Beroe	31-12-2014	5.076,25	5.076,25	10.152,50
nv021001	Argon Groep B.V.	31-12-2014	6.355,62	6.355,62	12.711,24
nv021001	Argon Groep B.V.	31-12-2014	3.160,13	3.160,13	6.320,26
nv021001	Stichting Hera	31-3-2015	8.978,24	8.978,24	17.956,48
nv021001	Autotelex BV	31-3-2016	10.896,92	10.896,92	21.793,84
nv021001	Autotelex BV	31-3-2016	4.017,50	4.017,50	8.035,00
nv021001	Appsense Ltd.	31-12-2012	5.393,75	5.393,75	10.787,50
nv021001	Stichting Nidos	30-6-2012	15.141,58	15.141,58	30.283,16
nv021001	Vodafone-Libertel N.V.	28-12-2014	1.266,89	1.266,89	2.533,78
nv021001	Autotelex BV		374,06	375,44	749,50
nv021001	Stichting Hera	31-3-2015	709,82	709,82	1.419,64
nv021001	Bokhorst, van H.		595,00	595,00	1.190,00
nv021001	Argon Groep B.V.	31-12-2014	212,37	250,00	462,37
Total			88.433,15	88.501,88	176.935,03
nv025001 - Science Park Eindhoven,SON					
nv025001	YASKAWA Benelux B.V.	30-6-2013	11.182,74	11.182,74	22.365,48
nv025001	Brink Management & Advies B.V.	31-12-2015	61.166,03	61.166,03	122.332,06
nv025001	Fluke Europe B.V.	31-1-2011	12.138,82	12.138,82	24.277,64
nv025001	Fluke Europe B.V.	31-1-2011	10.573,20	10.573,20	21.146,40
Total			95.060,79	95.060,79	190.121,58

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv025003 - Zonnebaan,UTRECHT					
nv025003	Five 4 U B.V.	31-8-2012	10.038,17	10.101,59	20.139,76
nv025003	Herbalife International Netherlands B.V.	31-1-2011	35.483,51	35.483,51	70.967,02
nv025003	Eurofiber Nederland B.V.	31-5-2014	11.345,91	11.345,91	22.691,82
Total			56.867,59	56.931,01	113.798,60
nv025004 - Kamperpoort,ZWOLLE					
nv025004	Eleos	31-12-2012	97.139,20	97.139,20	194.278,40
nv025004	Stichting Gereformeerd Jeugdwezijn	31-12-2012	6.015,14	6.015,14	12.030,28
nv025004	Abbott Logistics BV	30-11-2012	133.864,52	134.440,60	268.305,12
nv025004	Abbott Logistics B.V.	31-3-2010	0,00	0,00	0,00
nv025004	Control Union Certifications B.V.	28-2-2017	17.677,00	17.677,00	35.354,00
nv025004	Stichting RIAGG Zwolle	31-12-2012	737,22	737,22	1.474,44
nv025004	Vora Netwerkbekabeling	29-2-2012	150,00	150,00	300,00
Total			255.583,07	256.159,16	511.742,23
nv025005 - Kranenburg,GRONINGEN					
nv025005	Atos Origin Nederland B.V.	17-1-2014	169.561,62	169.873,36	339.434,98
Total			169.561,62	169.873,36	339.434,98

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv027002 - De Horsten,HOOFDDORP					
nv027002	Kohyo Holland B.V.	14-4-2014	4.621,91	4.621,91	9.243,82
nv027002	XDES B.V.	29-2-2012	6.749,75	8.749,75	15.499,50
nv027002	Interlog KSV Transport B.V.	31-1-2010	0,00	0,00	0,00
nv027002	Taurus Europe B.V.	31-1-2013	2.634,41	2.644,18	5.278,59
nv027002	L.P.A. Pers.diensten Autom. B.V.	22-3-2011	5.270,10	5.450,47	10.720,57
nv027002	VG Engineering B.V.	31-12-2010	4.213,00	4.213,00	8.426,00
nv027002	Polar Special B.V.	30-11-2011	3.268,75	3.285,04	6.553,79
nv027002	Project Material Control B.V.	31-12-2012	3.528,89	3.528,89	7.057,78
nv027002	Holland Abra Investment B.V.	31-3-2012	2.130,77	2.130,77	4.261,54
nv027002	Fly Express B.V.	31-8-2013	3.274,11	3.294,80	6.568,91
nv027002	V.O.F. Jobs 4U Online	14-4-2011	3.625,33	3.625,33	7.250,66
nv027002	Faraday Technology B.V.	31-12-2015	4.808,03	4.808,03	9.616,06
nv027002	High Quality Detaching & Interim Management B.V.	30-6-2014	5.316,91	7.935,66	13.252,57
nv027002	XDES B.V.	28-2-2011	203,84	205,13	408,97
nv027002	Project Material Control B.V.		351,73	351,73	703,46
Total			49.997,51	54.844,67	104.842,18
nv027003 - Pas de Deux,ZWOLLE					
nv027003	Informatie Beheer Groep	31-12-2014	38.375,48	38.375,48	76.750,96
nv027003	ESRI Nederland BV	30-9-2013	54.815,34	55.265,81	110.081,15
nv027003	USG People The Netherlands B.V.	30-6-2011	64.173,44	64.173,44	128.346,88
nv027003	Unamic/HCN BV	31-1-2012	51.318,13	51.318,13	102.636,26
nv027003	Gemeente Zwolle	30-9-2013	29.979,60	30.336,57	60.316,17
nv027003	Roxit IT B.V.	30-6-2014	24.816,78	24.816,78	49.633,56
nv027003	Regus Zwolle City Center B.V.	30-6-2013	46.850,11	46.850,11	93.700,22
nv027003	Agens De Werkende Kracht BV	30-9-2010	69.411,07	0,00	69.411,07
nv027003	Agens de Werkende Kracht B.V.	31-12-2016	0,00	87.932,50	87.932,50
nv027003	Xeon B.V.	30-9-2010	22.544,80	0,00	22.544,80
nv027003	Meurs HRM B.V.	30-6-2012	0,00	14.350,00	14.350,00
nv027003	USG People The Netherlands B.V.	30-6-2011	1.367,89	1.367,89	2.735,78
Total			403.652,63	414.786,70	818.439,33

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv027004 - Palazzo Giardino D,DEN HAAG					
nv027004	Stichting NICTIZ	31-10-2013	90.684,65	91.406,21	182.090,86
nv027004	Voorziening tot Samenwerking Politie Nederland	31-12-2015	27.684,95	27.684,95	55.369,90
Total			118.369,60	119.091,16	237.460,76
nv027005 - Roer 266,CAPELLE A/D IJSSSEL					
nv027005	Datinq B.V.	30-9-2014	14.660,35	18.372,61	33.032,96
nv027005	ZON Facilitair Bedrijf BV	31-8-2012	20.212,90	23.260,18	43.473,08
nv027005	Ferro (Holland) BV	31-10-2013	22.782,75	23.029,28	45.812,03
nv027005	Technip-EPG B.V.	10-10-2011	13.375,33	13.474,61	26.849,94
nv027005	Datinq B.V.		512,92	514,83	1.027,75
Total			71.544,25	78.651,50	150.195,75
nv033001 - La Tramontane,ENSCHEDÉ					
nv033001	LogicaCMG Wireless Networks B.V.	14-10-2011	316.277,56	318.953,67	635.231,23
Total			316.277,56	318.953,67	635.231,23
nv033003 - Corner Plaza A,MAARSSEN					
nv033003	Unicon Reproservice B.V.	31-12-2012	6.301,99	6.301,99	12.603,98
nv033003	Van Rossum Raadgevende Ingenieurs Maarssen B.V.	31-12-2014	13.374,29	13.374,29	26.748,58
nv033003	European Autotrader B.V.	30-6-2010	0,00	0,00	0,00
nv033003	Misys International Banking Systems BV	2-4-2010	0,00	0,00	0,00
Total			19.676,28	19.676,28	39.352,56
nv033004 - Planetenbaan 16,MAARSSEN					
nv033004	Jorissen Simonetti Architecten Maarssen B.V.	31-1-2016	9.266,00	9.266,00	18.532,00
nv033004	Sierhuis Digitale Diensten	14-8-2011	1.827,29	1.834,07	3.661,36
nv033004	Barth Legal Services	31-7-2011	1.243,84	1.248,46	2.492,30
nv033004	Outsystems Benelux B.V.	31-3-2016	6.340,72	6.340,72	12.681,44
nv033004	United Minds Detachering B.V.	14-4-2013	1.212,50	1.212,50	2.425,00
nv033004	Open-I Software Services	31-12-2010	3.491,39	3.491,39	6.982,78
nv033004	Kooijman Accountants- en Belastingadvise	31-1-2012	1.233,59	1.233,59	2.467,18
nv033004	Business To Communicate B.V.	31-10-2012	1.251,41	1.251,41	2.502,82
nv033004	Transhotel Central De Reservas S.L.	31-8-2010	1.049,62	0,00	1.049,62
nv033004	JRecruit B.V.	14-8-2014	1.827,29	1.834,07	3.661,36
nv033004	Atimo Personeelstechniek BV	31-3-2010	0,00	0,00	0,00
Total			28.743,65	27.712,20	56.455,85

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv034001 - Prinsenstate, LEUSDEN					
nv034001	Segment Opleidingen B.V.	30-9-2011	10.311,05	7.476,37	17.787,42
nv034001	Exact Dental Laboratorium B.V.	31-12-2012	3.547,96	3.547,96	7.095,92
nv034001	Distrilab B.V.	30-11-2011	4.412,05	4.434,03	8.846,08
nv034001	Segment Opleidingen B.V.	30-9-2010	5.173,98	0,00	5.173,98
nv034001	Segment Personeel BV	30-9-2011	14.303,20	15.648,63	29.951,83
nv034001	Healthworld Comm. Group (nl)B.V. (h.o.d.n.)	30-9-2011	16.158,75	16.290,62	32.449,37
Total			53.906,99	47.397,61	101.304,60
nv034002 - Socrates, UTRECHT					
nv034002	Remobis Refund Service C.V.	30-11-2012	28.198,54	28.339,14	56.537,68
nv034002	PsyQ Utrecht B.V.	30-6-2014	70.111,03	70.111,03	140.222,06
nv034002	HSK Groep	30-9-2014	31.417,17	31.675,35	63.092,52
nv034002	KPN Mobile The Netherlands BV	31-10-2018	1.386,16	1.397,15	2.783,31
Total			131.112,90	131.522,68	262.635,58
nv034003 - Alpha I, AMERSFOORT					
nv034003	Stichting Kwintes	31-7-2016	0,00	0,00	0,00
Total			0,00	0,00	0,00
nv034004 - Corner Plaza B, MAARSSSEN					
nv034004	Mediaflex Job Support B.V.	31-10-2011	0,00	3.116,63	3.116,63
nv034004	Mediaflex Job Support B.V.	31-10-2010	4.600,20	1.533,40	6.133,60
nv034004	RAM Mobile Data (Neth.) B.V.	28-2-2013	68.052,14	68.052,14	136.104,28
nv034004	Orchard Finance Consultants B.V.	28-2-2019	12.545,00	12.545,00	25.090,00
nv034004	Harvey Nash B.V.	31-12-2013	42.526,07	42.526,07	85.052,14
nv034004	Verizon Nederland	31-12-2011	313,31	313,31	626,62
Total			128.036,72	128.086,55	256.123,27
nv039001 - Eekholt 54, DIEMEN					
nv039001	Praxis Vastgoed B.V.	15-5-2012	251.596,82	251.596,82	503.193,64
Total			251.596,82	251.596,82	503.193,64
nv039002 - Wisselweg 1, ALMERE					
nv039002	Vialis Combonet BV	31-8-2011	81,31	81,31	162,62
Total			81,31	81,31	162,62

Rent Projection		Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV			
Property	Lease	Lease To	Jul 2010 Sep 2010	Oct 2010 Dec 2010	Total
nv039004 - Kroonbastion,ARNHEM					
nv039004	Deloitte Holding B.V.	30-6-2013	225.935,22	225.935,22	451.870,44
nv039004	SCIA W+B Software BV	30-4-2013	21.818,53	21.818,53	43.637,06
nv039004	Tilburgs & Bassant v.o.f.	31-5-2013	45.729,08	45.729,08	91.458,16
nv039004	AGS Architecten & Planners Arnhem BV	30-6-2010	0,00	0,00	0,00
nv039004	AGS Architecten & Planners Arnhem BV	30-6-2020	13.723,98	13.723,98	27.447,96
nv039004	Eurocommerce Projectontwikkeling bv (HUU)		342,29	342,29	684,58
Total			307.549,10	307.549,10	615.098,20
Grand Total			2.935.516,59	2.925.243,01	5.860.759,60

WAARDENOVERZICHT KANTOORGEBOUWEN FUSIEFONDS

Pand	Koopprijs 1-7-2010	WOZ 2010
De Vlier te Capelle a/d IJssel	€ 3.250.000	€ 3.233.000
Waalstaete te Rotterdam	€ 4.150.000	€ 4.558.000
Barcelona te Amsterdam	€ 4.450.000	€ 7.052.000
Dr. Van Deenweg te Zwolle	€ 3.755.000	€ 4.621.000
Keulenstraat te Deventer	€ 2.260.000	€ 2.731.000
Hambakenwetering te Den Bosch	€ 3.125.000	€ 3.096.000
Sylviuslaan te Groninger	€ 2.050.000	€ 2.492.000
Slachthuisweg te Hengelo	€ 7.170.000	€ 6.829.000
Bisonspoor te Maarssen	€ 2.775.000	€ 2.567.000
Hogeweg te Zaltbommel	€ 4.000.000	€ 3.408.000
Jansbuitensingel te Arnhem	€ 5.100.000	€ 6.177.000
Kranenburg te Groninger	€ 7.120.000	€ 6.280.000
Zonnebaan te Utrecht	€ 6.100.000	€ 7.280.000
Sciencepark te Son & Breugel	€ 4.145.000	€ 4.718.000
Meeuwenlaan te Zwolle	€ 10.510.000	€ 8.934.000
Roer te Capelle a/d IJssel	€ 3.350.000	€ 2.944.000

Geen accountantscontrole toegepast

WAARDENOVERZICHT KANTOORGEBOUWEN FUSIEFONDS

Pand	Koopprijs 1-7-2010	WOZ 2010
Planetenweg te Hoofddorp	€ 2.670.000	€ 2.487.000
Middenweg te Leidschendam	€ 5.225.000	€ 5.545.000
Hanzelaan te Zwolle	€ 16.930.000	€ 11.589.000
La Tramontane te Enschede	€ 9.600.000	€ 7.464.000
Corner Plaza A te Maarssen	€ 4.750.000	€ 6.547.000
Planetenbaan te Maarssen	€ 3.140.000	€ 3.668.000
Koraalrood te Zoetermeer	€ 2.740.000	€ 3.958.000
Corner Plaza te Maarssen	€ 10.075.000	€ 14.940.000
Van Asch van Wijckstraat te Amersfoort	€ 4.960.000	€ 6.157.500
Olmenlaan te Leusder	€ 2.035.000	€ 2.135.000
Giessenplein te Utrecht	€ 5.430.000	€ 5.048.000
Kroon Bastion te Arnhem	€ 10.430.000	€ 12.995.000
Wisselweg te Almer	€ 5.800.000	€ 9.238.000
Fultonbaan te Nieuwegein	€ 2.215.000	€ 6.127.000
Eekholt te Diemer	€ 5.460.000	€ 6.390.000
	<u>€ 164.770.000</u>	<u>€ 181.208.500</u>

Geen accountantscontrole toegepast