

Adres

Amsterdam, 10 juli 2012

Onze ref: SCMLkw2/7001

**Betreft: Kwartaaluitkering Vastgoed CV APF VII**

Geachte heer,

### **1. Inleiding**

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de relevante ontwikkelingen over het tweede kwartaal 2012 met betrekking tot Vastgoed CV APF VII.

### **2. Beheerzaken**

De huren worden tijdig door de huurders voldaan.

De ingangsdatum van de nieuwe huurcontracten van zowel ProRail als Call IT was 1 maart 2012. De daadwerkelijke verhuizingen van beide zal waarschijnlijk halverwege september gaan plaatsvinden. De door ProRail gewenste gebouwverbeteringen zullen binnen 1 jaar na de huuringangsdatum door verhuurder in overleg worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden omvatten het renoveren van de toiletgroepen, isoleren koelluchtleidingen, aanbrengen van luchtbevochtigingsinstallatie en aanpassingen aan het toegangscontrolesysteem van de garage en gebouw. De totale kosten hiervoor zijn begroot op circa € 250.000.

ProRail zal daarnaast zelf ingrijpende veranderingen aan het gehuurde gaan uitvoeren zoals het vernieuwen van plafonds, ventilatieroosters, scheidingswanden en andere inrichtingzaken. Tijdens deze werkzaamheden zal ProRail waarschijnlijk als overloop van de verhuizing tevens de oude ruimte van Tata Consultancy Services huren voor een periode van vijf maanden vanaf 1 augustus 2012. Deze ruimte is tegen een gereduceerde huurprijs van € 100 per m<sup>2</sup> per jaar aangeboden en de beheerder wacht nog op de reactie van ProRail.

Na de verhuizing zal Call IT gebruik maken van haar verhuisbijdrage van € 50.000 welke zij in het gehuurde zal investeren.

Het is de beheerder na diverse pogingen niet gelukt om het geschil inzake de hoogte van de servicekosten met Fit all Day (FAD) op een commerciële manier op te lossen. FAD blijft volhouden dat zij op het verkeerde been te zijn gezet door de vorige eigenaar doordat deze het servicekostenniveau veel lager heeft ingeschat. Daarnaast zijn ze het niet eens mee te moeten betalen aan diverse algemene services die bij een multi-tenant gebouw van toepassing zijn. Er is inmiddels een incassobureau ingeschakeld om de openstaande vordering te innen. Daarnaast is tevens juridisch advies ingewonnen om de eventuele consequenties van een dreigende rechtsgang goed in te schatten.

Nadat Tata Consultancy Services (TCS) had aangegeven haar activiteiten vanuit Eindhoven te staken hebben zij de verplichting conform het huurcontract op zich genomen om de huur voor de resterende huurtermijn alsmede de servicekosten van € 278.675 in één keer af te kopen. TCS heeft een beperkte

korting gekregen (circa € 33.000). Deze korting is echter substantieel lager dan het bedrag waar TCS nog recht op had op basis van de huurovereenkomst (in dit kader verwijzen wij naar de voorziening die hiervoor was getroffen in de balans per 31 december 2011 van circa € 65.000). Alle voornoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Indien de ruimte voor de oude huureinddatum van 30 augustus 2013 aan een derde partij verhuurd kan worden betekent dit extra inkomsten voor het fonds. De hiervoor genoemde mogelijke tijdelijk verhuur aan ProRail is hier een mooi voorbeeld van.

De Rijksgebouwendienst (RGD) heeft naar aanleiding van de opzegging van DUO aangegeven dat haar landelijke beleid is dat er voorlopig géén langjarige huurovereenkomsten worden afgesloten. De RGD heeft aangegeven wel akkoord te kunnen gaan met een huurovereenkomst van tweeënhalf jaar met een verlenging van eveneens tweeënhalf jaar. De RGD kan alleen akkoord gaan indien verhuurder bereid is een incentive te geven van drie maanden per huurtermijn van tweeënhalf jaar. In het geval dat het huidige huurprijsniveau van circa € 158 per m<sup>2</sup> kantoorruimte gehandhaafd blijft kan dit volgens de beheerder, gegeven de huidige marktomstandigheden, een acceptabele verhuurtransactie zijn. Het wachten is nog op een definitieve reactie van de RGD om deze verlenging te kunnen realiseren.

TCS heeft interesse getoond in de beschikbare kantoorruimte (oude ruimte SNS Bank) op de eerste verdieping om mogelijk toch een satellietkantoor in Eindhoven te houden. Inmiddels is een huuraanbieding aan de adviseur van TCS verzonden.

Afgelopen kwartaal is er advies ingewonnen over de beste oplossing voor het installeren van een luchtbevochtigingsinstallatie en is de hellingbaan van de hoofdentree hersteld.

### **3. Uitkering tweede kwartaal 2012**

Op basis van de herziene cashflowprognose is voor het jaar 2012 een bedrag van € 500.069 beschikbaar. Hiervan is € 125.017 toe te rekenen aan het tweede kwartaal. Als gevolg van de aan de huurder ProRail toegezegde aanpassingen aan het gebouw en de aan Call-It International verstrekte incentives voor het verlengen van de huurovereenkomst zijn wij genoodzaakt de uitkering voor het tweede kwartaal te verminderen met € 90.059 tot een bedrag van € 34.958. Deze verlaging zal gedurende het gehele jaar van toepassing zijn. Dit is een afgerond bedrag van € 99 per participatie. Dit bedrag of een veelvoud hiervan, al naar gelang het aantal participaties dat u bezit, zullen wij omstreeks 14 juli naar uw rekening overmaken. Een berekening van de gecorrigeerde uitkering is als bijlage bij deze brief te vinden.

### **4. Website APF International**

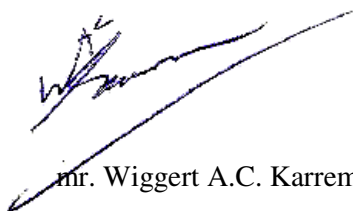
U vindt op onze website ([www.apf-international.nl](http://www.apf-international.nl)) alle informatie en nieuws over APF International. Onder het kopje "Vastgoedfondsen" vindt u alle informatie over het fonds waarin u deelneemt. Om toegang te krijgen tot de vertrouwelijke informatie zoals het jaarrapport e.d. dient u eerst in te loggen met uw gebruikersnaam en wachtwoord. Voor de goede orde geven wij u hierbij nogmaals de inlogcode: gebruikersnaam: **APF7** wachtwoord: **EindVes**. Let u er wel op dat de inlogcode hoofdlettergevoelig is.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Mocht u echter nog vragen hebben, dan verzoeken wij u vriendelijk contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,  
APF International B.V.



Jan Th. Ladenius



mr. Wiggert A.C. Karreman

Bijlage: notulen jaarvergadering d.d. 24 april 2012  
berekening gecorrigeerde uitkering 2012