

# Addendum 1, 7 maart 2011 bij Prospectus Nedvim 5% winstdelende obligaties d.d. 27 mei 2009

## Inleiding

De Directie van Nederlandsche Vastgoed Investeringsmaatschappij N.V. (NEDVIM) heeft op 27 mei 2009 het Prospectus met betrekking tot de uitgifte van Nedvim 5% winstdelende obligaties vastgesteld. Het betreft Obligaties die via een doorlopend uitgifteprogramma worden uitgegeven en een looptijd hebben van 20 jaar.

Om de gebruiker van het Prospectus in staat te stellen, kennis te nemen van de meest actuele situatie waarin NEDVIM zich bevindt, kan men kennisnemen van de op de website nedvim.nl gepubliceerde periodieke informatie in de vorm van kwartaalberichten, nieuwsbrieven en jaarrekeningen. Daarnaast is het van belang kennis te nemen van eventuele wijzigingen na de Prospectusdatum. Als het noodzakelijk is, doch tenminste eenmaal per jaar, zullen die wijzigingen worden toegelicht in een Addendum. De Obligatiehouders kunnen de ontwikkelingen van hun belegging in Nedvim 5% winstdelende obligaties via een login op nedvim.nl volgen.

NEDVIM wijst personen die geïnteresseerd zijn in Nedvim 5% winstdelende obligaties er nadrukkelijk op dat aan een dergelijke investering risico's zijn verbonden. Hen wordt nadrukkelijk geadviseerd het Prospectus inclusief de bijlagen en het Addendum zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud, en indien nodig onafhankelijk advies in te winnen, alvorens enige beslissing te nemen over de inschrijving op de Obligaties. De beslissing om te investeren in de Obligaties is de verantwoordelijkheid van de belegger.

De Directie van NEDVIM verklaart dat dit Addendum onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld. Ook verklaart de Directie van NEDVIM dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens die zijn opgenomen in het Addendum per de datum van het Addendum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van het Addendum in combinatie met het Prospectus inclusief de bijlagen zou wijzigen. Voor onderwerpen waaraan in dit Addendum geen specifieke aandacht is gegeven, zijn geen veranderingen opgetreden ten opzichte van de informatie verstrekt in het Prospectus.

## Doel, omvang en opbrengst uitgifte Nedvim 5% winstdelende obligaties

Het Prospectus vermeldt dat de algemene doelstelling van NEDVIM is het aantrekken van gelden door uitgifte van Nedvim 5% winstdelende obligaties met een looptijd van 20 jaar, in jaarseries 2009-2029, 2010-2030, 2011-2031 enzovoorts. Het streven is een jaarlijkse emissieopbrengst van circa € 60 miljoen. Gedurende de periode vanaf de Prospectusdatum tot 1 januari 2010 en daarna elk kalenderjaar worden maximaal 1 miljoen Obligaties van nominaal € 100,- uitgegeven, derhalve tot een totaal nominaal bedrag van maximaal € 100 miljoen per jaar.

De gerealiseerde opbrengst uitgifte Nedvim 5% winstdelende obligaties in de verschillende jaarseries tot 1 maart 2011 is als volgt:

*Nominale Waarde Nedvim 5% winstdelende obligaties*

	<b>Uitgegeven</b>	<b>Vervroegd gelost</b>	<b>Uitstaand</b>
<b>Serie 2009-2029</b>	529.100	41.600	487.500
<b>Serie 2010-2030</b>	1.605.900	700	1.605.200
<b>Serie 2011-2031</b>	40.000	0	40.000
<b>Totaal</b>	<b>2.175.000</b>	<b>42.300</b>	<b>2.132.700</b>

De realisatie van de uitgifte blijft achter bij het in de Prospectus vermelde streven. Mogelijke verklaringen hiervan zijn: de aanhoudende negatieve publiciteit rond vastgoedfondsen en de naweeën van de financiële crisis met als gevolg het ontstane wantrouwen van potentiële vastgoedbeleggers en terughoudendheid bij intermediairs.

Gezien het aanbod van proposities in de vastgoedmarkt ziet de Directie geen aanleiding om haar investeringsbeleid te wijzigen ten opzichte van dat wat beschreven is in het Prospectus. Met de huidige uitgifte van Obligaties zal langere tijd nodig zijn om te komen tot de in het Prospectus genoemde gespreide investeringsportefeuille.

**Aanwending opbrengst uitgifte Nedvim 5% winstdelende obligaties**

Geheel in lijn met in het Prospectus genoemde, is de opbrengst uitgifte Obligaties gebruikt voor de aflossing van de financiering met Gelieerde Partijen die ontstaan is bij de oprichting van de NEDVIM-groep.

<b>Financiële gegevens per 31 december 2010 NEDVIM (kerncijfers)</b>	<b>31 december 2010 voorlopig vastgesteld</b>	<b>31 december 2009 definitief</b>
Geconsolideerde balans	€	€
<b>Vaste activa</b>		
Belastinglatentie	47.898	21.640
<b>Vlottende activa</b>		
Effecten	3.527.773	3.527.773
Rekening courant Snow-Planet Real Estate B.V.	1.572.519	88.000
Overige vorderingen	4.526	46.144
Liquide middelen	20.243	39.184
<b>Balanstotaal</b>	<b>5.172.959</b>	<b>3.722.741</b>

<b>Passiva</b>		
Eigen Vermogen	3.015.407	3.001.442
Obligatievermogen	2.025.497	505.728
Overig vreemd vermogen	132.055	215.571
<b>Balanstotaal</b>	<b>5.172.959</b>	<b>3.722.741</b>

Bij de oprichting is € 3.000.000 kapitaal gestort dat gebruikt is voor de aankoop van 100% van de aandelen Snow-Planet Real Estate B.V., een aan Datinilare Holding N.V. Gelieerde Partij. Via Snow-Planet Real Estate B.V. is NEDVIM indirect juridisch eigenaar en economisch eigenaar van de skibaan te Velsen-Zuid. In Snow-Planet Real Estate B.V. worden de aandelen gehouden in Snow-Planet B.V. waarin de exploitatie van de skibaan Snow-Planet zit. De totale verwervingskosten van deze aandelen bedroegen € 3.527.773. De schuld aan Gelieerde Partijen ontstaan uit de verschuldigde verwervingskosten min de kapitaalstorting, inclusief de bestaande schuld in Snow-Planet Real Estate B.V., bedroeg op het moment van verwerving € 3.982.509. De te betalen rente over deze schuld bedraagt 7%. Per 31 december 2010 is deze schuld in Snow-Planet Real Estate B.V. € 2.132.561.

Op 15 september 2009 heeft de Directie besloten Snow-Planet Real Estate B.V., inclusief Snow-Planet B.V., te verkopen. Als gevolg hiervan is Snow-Planet Real Estate B.V., inclusief Snow-Planet B.V., niet geconsolideerd, maar op de balans onder effecten verantwoord tegen de verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

De waarde van de skibaan inclusief grond in Snow-Planet Real Estate B.V. is volgens een onafhankelijke taxatie eind 2009 € 9.560.000 (op moment verwerving € 9.525.000). De verwachting is dat in 2010, net als in 2009, Snow-Planet Real Estate B.V. het jaar afsluit met een winst.

De aankoop van de aandelen Snow-Planet Real Estate B.V. heeft er toe geleid dat de door Obligatiehouders gedane stortingen per direct tenminste 5% rendement oplevert.

Zodra deze aandelen, conform de intentie daartoe, zijn afgestoten, zullen de vrijgekomen middelen worden geherinvesteerd.

Het Obligatievermogen is per 31 december 2010 toegenomen tot € 2.025.497. De opbrengst uit de uitgifte van de Obligaties is, zoals eerder vermeld, gebruikt voor deelaflissingen op bovengenoemde schuld aan Gelieerde Partijen. Hierdoor kon een rentevoordeel van 2% worden gerealiseerd. De aflossingen uit de opbrengst bedragen € 1.849.948. Het restant uit de opbrengst van de uitgifte is gebruikt voor de betaling van de emissievergoeding € 74.725 en de vermindering van de overige schulden.

De opbrengst van de Obligaties is door NEDVIM aangewend ter financiering van Nedvim Beleggingen N.V. Deze financiering zal uiterlijk 15 april 2011 worden gecureerd door een recht van hypotheek te vestigen op het vastgoed in Snow-Planet Real Estate B.V., in rang direct volgend op het hypotheekrecht ten behoeve van de externe financier.

NEDVIM (kerncijfers)	2010 voorlopig vastgesteld	2009 definitief
geconsolideerde winst- en verliesrekening	€	€
<b>Netto omzet</b>	4.500	3.500
<b>Kosten</b>		
Verkoopkosten	0	3.932
Algemene kosten	72.383	81.569
<b>Bedrijfsresultaat</b>	-67.883	-82.001
Opbrengst effecten	119.000	88.000
Rentebaten	31.615	1.076
Rentelasten	-95.033	-27.271
Resultaat voor belastingen	-12.291	-20.198
Belastingen	26.258	21.640
<b>Resultaat na belastingen (winst)</b>	<b>13.967</b>	<b>1.442</b>

Overige transacties met Gelieerde Partijen in 2010 zijn:

- Datilare Holding N.V.: management fee	€ 25.296,31
- Nederlandse Vastgoed Investeringsmaatschappij B.V.: emissievergoeding	€ 56.206,50
- Nedvim Garantiefonds N.V.: inschrijvingsprovisie	€ 16.059,00
- ACE Holland Propertymanagement B.V.: vastgoedbeheervergoeding	€ 3.875,48

Nedvim 5% winstdelende obligaties	2010	2009
<b>Vaste rente</b>	5,00 %	5,00 %
<b>Winstdelende rente uit directe vastgoedexploitatie</b>	2,72 %*	2,58 %
<b>Direct Rendement Obligaties (enkelvoudig)</b>	7,72 %	7,58 %
<b>Indirect Rendement Obligaties (enkelvoudig)</b>	0,00 %	0,00 %
	7,72 %	7,58 %
* voorlopig vastgesteld		
Gerealiseerde rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.		

De cijfers 2009 zijn terug te vinden in de door PwC goedgekeurde jaarrekening. De cijfers 2010 zijn voorlopig vastgesteld en zullen nog moeten worden gecontroleerd.

### Marktomstandigheden

Na het "rampjaar" 2009 en het herstel van 2010 zijn de verwachtingen voor 2011 hoopvol.

In 2010 klom het beleggingsvolume naar het niveau van voor de crisis, in totaal werd voor net geen zes miljard euro belegd in vastgoed. In alle marktsegmenten waren transacties te zien van aanzienlijke omvang. Mede daardoor nam het vertrouwen van beleggers in de markt weer toe.

Het is echter niet allemaal positief wat de klok slaat. In verschillende segmenten is sprake van een significante onbalans tussen vraag en aanbod.

Op de kantorenmarkt belooft de leegstand momenteel 13%, waarbij het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat dit wordt ingevuld; er is sprake van verouderd vastgoed dat sinds lange tijd leeg staat. Door een krimpende beroepsbevolking en het gebruik van flexibele werkplekken neemt de autonome vraag naar ruimte ook niet toe. De vraag naar binnenstedelijk gelegen objecten, voornamelijk op stationslocaties, blijft echter groot en deze objecten zijn ook op de beleggingsmarkt zeer populair.

Over retailvastgoed moet opgemerkt worden dat Nederland in verhouding veel vierkante meters winkelloppervlak telt per hoofd van de bevolking; wat ertoe leidt dat er een scherpere scheiding ontstaat tussen A-, B- en C-locaties. Op de gewilde A-locaties is er amper leegstand, op de andere plekken is er sprake van hogere leegstandspercentages en langere periodes van leegstand. Nederlandse beleggers zijn echter nog steeds gecharmeerd van het segment, wat ook naar voren komt uit het investeringsvolume.

Ook de woningmarkt blijft onverminderd populair onder beleggers, hoewel er wel met iets meer leegstand rekening gehouden moet worden. Wat in dit segment wel tot toename van vraag kan leiden is de huishoudenverdunding, de omvang van huishoudens wordt kleiner, waardoor het aantal toeneemt, van 7,3 miljoen nu tot 8,2 miljoen in 2030.

Een ander belangrijk gegeven is het slechts beperkt beschikbaar zijn van kapitaal en het hiermee nauw samenhangende zeer gereserveerde sentiment van financiers. Door dalende waardes en gestegen opslagen is er een gat ontstaan wat in de komende jaren druk gaat geven op de herfinancieringscapaciteit. Hierdoor moeten ondernemers meer eigen vermogen inbrengen wat hun investeringsbereidheid doet afnemen.

Al met al verwachten we in 2011 een consolidatie van het beleggingsvolume en aanvangsrendementen. Hierbij zij wel opgemerkt dat er altijd vraag zal zijn naar topobjecten en de daarvoor betaalde rendementen onveranderd hoog zullen blijven.

### Beleggingsbeleid

Gezien de hierboven omschreven marktomstandigheden, waaronder NEDVIM haar portefeuille opbouwt, is geduld en terughoudendheid vereist. De Directie van NEDVIM ziet echter geen reden het in het Prospectus vastgelegde beleid aan te passen.

De Directie is in een vergevorderd stadium om een object van € 20 miljoen met huurcontract (overheid) tot en met 2034 te verwerven.

### Verwachtingen 2011

Door de crisis in de financiële markten en het daarmee geschade vertrouwen van consumenten, zal ook voor 2011 gelden dat de opbrengst uit de uitgifte van Nedvim 5% winstdelende obligaties geleidelijk aan toeneemt. Gezien het geleidelijke herstel in de markt zal het waarschijnlijk nog enkele jaren duren voordat de beoogde jaarlijkse uitgifte van € 60 miljoen aan Nedvim 5% winstdelende obligaties zal worden bereikt. De Directie verwacht geen problemen in het direct rendabel aanwenden van deze opbrengst.

### Directie en Raad van Advies

De directievergaderingen vinden doorgaans wekelijks plaats. De onderwerpen en genomen besluiten liggen vast in de notulen van deze vergaderingen. Vergaderingen van Directie en Raad van Advies vinden doorgaans maandelijks plaats. De Raad van Advies heeft geen formele bevoegdheden, louter een adviserende rol ten behoeve van de Directie.

In de directievergaderingen en in de vergaderingen van de Directie en Raad van Advies zijn geen onderwerpen aan de orde gekomen die in het kader van de Gedragscode NEDVIM gemeld moeten worden.

Bij NEDVIM zijn geen klachten binnengekomen zoals gedefinieerd binnen de Klachtenprocedure NEDVIM.

Het lag bij de oprichting van NEDVIM in de bedoeling binnen 2 jaar een Raad van Commissarissen te realiseren. Gezien de huidige omvang van NEDVIM zal dit niet binnen 2 jaar worden gerealiseerd. De huidige verwachting is dat de benoeming van een Raad van Commissarissen zal plaatsvinden voor 31 december 2012.

### Wft

Op 3 april 2009 heeft De Nederlandsche Bank NEDVIM een ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 3:5 lid 1 Wft verleend voor een periode van drie jaar op grond van het feit dat De Nederlandsche Bank van mening is dat de belangen die Deel 3 van de Wft beoogt te beschermen voldoende door NEDVIM worden beschermd. Op grond van deze ontheffing is het NEDVIM toegestaan de Obligaties uit te geven.

De ontheffing is opgenomen in een openbaar register dat te vinden is op de websites van De Nederlandsche Bank ([dnb.nl](http://dnb.nl)) en de Autoriteit Financiële Markten ([afm.nl](http://afm.nl)).

Omdat de Directie hecht aan een integere en transparante bedrijfsvoering, onderschrijft NEDVIM als contribuant de visie van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV).

De STV heeft de inhoud van het Prospectus beoordeeld en ook dit Addendum. De rapportage van de uitkomst van de beoordeling door de STV kunt u lezen in het register van de STV op: [stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl](http://stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl).

### Garantiefonds

Nedvim Garantiefonds N.V. heeft een garantie afgegeven voor de verplichtingen die NEDVIM aangaat jegens haar Obligatiehouders. Verder heeft zij zich verplicht haar Eigen Vermogen in stand te houden. De activa van Nedvim Garantiefonds N.V. bedragen € 3.027.732. Het Eigen Vermogen € 3.024.979. Het voorlopig vastgesteld resultaat over 2010 bedraagt € 22.027.

# Toevoeging begrippen bijlage 2 Begripsbepalingen

## Addendum

ieder door de Directie uitgebracht Addendum zal doorlopend worden genummerd en onlosmakelijk onderdeel uit maken van het Prospectus vanaf de datum dat het Addendum wordt uitgebracht. Waar in het Prospectus verwezen wordt naar het 'Prospectus', moet steeds gelezen worden het 'Prospectus en de na Prospectusdatum uitgebrachte Addenda';

## Obligatievermogen

het totaal van de Nominale Waarde van de uitgegeven minus de (vervroegd) geloste Obligaties verminderd met de boekwaarde van de Emissievergoeding (geamortiseerde kostprijs).

## Toegevoegde documenten behorend tot het Prospectus

De onderstaande toegevoegde bijlagen zijn door verwijzing in het Prospectus opgenomen en worden geacht deel uit te maken van het Prospectus. De bijlagen kunnen tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus langs elektronische weg vrijelijk worden ingezien en worden gedownload van [nedvim.nl](http://nedvim.nl):

- Jaarrekening 2009 NEDVIM
- Jaarrekening 2009 Nedvim Garantiefonds N.V.
  
- Addendum 1 van 4 maart 2011