



V A S T G O E D F O N D S

**M P C H O L L A N D 5 8 C V**



Münchmeyer Petersen **Capital**





© Het copyright op dit prospectus berust bij MPC Capital. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MPC Capital. De beelden van de Objecten zoals opgenomen in dit prospectus zijn afkomstig van fotografe Eva Ulm.

Alle MPC-vastgoedfondsen zijn uniek omdat ze zo weinig van elkaar verschillen, dat ze helemaal niet uniek zijn.

De consequente toepassing van de MPC-criteria voor zekerheid, rendement en inflatiebestendigheid heeft geleid tot een productserie met nagenoeg identieke kenmerken. Fondsspecifieke eigenschappen en details van gebouwen spelen ondertussen een bijrol. Wij stellen vast, dat onze beleggers veelal een principebesluit nemen om een deel van hun vermogen in Nederlands vastgoed te beleggen en vervolgens in één of meer MPC-fondsen te investeren.

Dit geeft ons de ruimte om bij de opmaak van dit prospectus af te zien van de gebruikelijke overzichtfoto's en gevelaanzichten. Wij hebben fotografe Eva Ulm gevraagd om haar indrukken van de vijf objecten in dit fonds op kunstzinnige wijze vast te leggen, om zo dit prospectus een extra dimensie te geven.

Directie MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

Eva Ulm (39) volgde de opleiding fotografie aan de Koninklijke Academie voor Beeldende Kunsten in Den Haag. Na vier jaar studie en één postacademisch jaar voor een geselecteerde groep studenten, is zij vanaf 1995 freelance fotograaf. Ze werkt voor diverse tijdschriften, bedrijven en reclamebureaus.

Naast haar werk in opdracht maakt Eva autonoom werk, waarmee zij regelmatig exposeert. Haar autonome werk vormt het uitgangspunt voor de foto's die zij heeft gemaakt voor dit prospectus. Eva zegt zelf hierover: "Ieder beeld dat voor dit project gemaakt is, bestaat uit twee lagen waardoor er een nieuwe werkelijkheid ontstaat. De vijf gefotografeerde gebouwen hebben, onder andere door kleur, ieder een eigen sfeer gekregen, gelinkt aan de uitstraling die het desbetreffende gebouw bij mij oproept."

Het werk van Eva Ulm is opgenomen in diverse collecties.





Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## Adviseurs

### **Accountant**

BDO CampsObers Accountants  
Groen van Prinstererlaan 114  
1181 TW Amstelveen  
Tel. (020) 543 21 00

### **Fiscaal advies**

BDO CampsObers Belastingadviseurs  
Groen van Prinstererlaan 114  
1181 TW Amstelveen  
Tel. (020) 543 21 00

### **Fondsadministratie**

Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV  
Verlengde Hereweg 174  
9722 AM Groningen  
Tel. (050) 520 70 55

### **Gebouwenbeheer**

Hanzevast Beheer BV  
Verlengde Hereweg 174  
9722 AM Groningen  
Tel. (050) 520 76 76

### **Notaris**

Van Hoogdalem Lambeck notarissen  
Praediniussingel 27  
9711 AD Groningen  
Tel. (050) 312 53 70

## Definities

In deze lijst worden enkele begrippen gedefinieerd die u in dit prospectus tegenkomt. In de tekst beginnen deze begrippen met een hoofdletter, zodat u ze eenvoudig kunt herkennen.

### **Beheerder**

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

### **Beherend Venoot**

Vastgoedfonds MPC Holland 58 BV

### **Beschouwingsperiode**

De periode waarover wordt geprognoseerd: 10 jaar. Dit staat los van de looptijd van het Fonds (in beginsel onbeperkt).

### **Commanditaire Venoot**

Participant in het Fonds die geen beheerdaan verricht.

### **Fonds**

Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

### **MPC Capital**

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV  
Utrechtseweg 47, 1213 TL Hilversum  
Tel. (035) 523 24 00  
Tevens initiatiefnemer

### **Objecten**

De te verwerven onroerende goederen voor Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV (het Fonds), bestaande uit de gebouwen, de grond en de bijbehorende parkeerplaatsen.

### **Participant**

De deelnemer in het Fonds. De Participant is een Commanditaire Venoot.

### **Stichting Bewaarder**

Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 58, opgericht d.d. 2 februari 2005  
Praediniussingel 27, 9711 AD Groningen

### **Vennoten**

Beherend Venoot samen met Commanditaire Vennoten

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting beleggingspropositie</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>MPC Capital</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>De Nederlandse vastgoedmarkt</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>De Objecten van Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV</b>	<b>13</b>
	4.1 Den Haag, Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127	15
	4.2 Rijswijk, Veraartlaan 12, 'l'Entrée'	18
	4.3 Zwolle, Hanzelaan 351-361, 'Spoorstaete'	21
	4.4 Amsterdam, Condensatorweg 54, 'la Cascade'	24
	4.5 Almere, Luidsprekerstraat 2-24, 'Triptygon'	27
<b>5</b>	<b>Financiële uitgangspunten en prognose</b>	<b>30</b>
	5.1 Fondsinvestering en -financiering	30
	5.2 Exploitatieprognose	32
<b>6</b>	<b>Fiscale en juridische aspecten</b>	<b>36</b>
	6.1 Fiscale aspecten	36
	6.2 Juridische aspecten	38
<b>7</b>	<b>Kansen en risico's</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Verklaring</b>	<b>44</b>
	8.1 Accountantsverklaring en onderzoeksrapport	44
	8.2 Verklaring MPC Capital	45
<b>9</b>	<b>Deelnameprocedure</b>	<b>46</b>
	Bijlage 1 Trackrecord MPC-vastgoedfondsen in Nederlands onroerend goed	48
	Bijlage 2 Curricula Vitae bestuurders	50
	Bijlage 3 CV-akte (ontwerp)	51
	Bijlage 4 Statuten Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 58	57
	Bijlage 5 Overeenkomst van Beheer en Bewaring	59
	Bijlage 6 Statuten MPC Münchmeyer Petersen Capital NV	62



## Hoofdstuk 1 Samenvatting beleggingspropositie

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit Fonds aan.

### Het Fonds

Het doel van het Fonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop en exploitatie van vijf kantoorpanden. Het Fonds wordt voor onbepaalde tijd opgericht met een Beschouwingsperiode van tien jaar. Het Fonds biedt een hoog rendement. U investeert in courante vastgoedobjecten die lang en volledig zijn verhuurd aan solvabele ondernemingen. Het Fonds kenmerkt zich door een brede spreiding:

- De panden zijn gelegen in vijf steden zowel binnen als buiten de Randstad
- De huurders zijn actief in meerdere sectoren, waaronder de overheid (24,6% van de huurstroom)
- De duur van de huurcontracten varieert van middellang tot lang.

De gewogen gemiddelde restlooptijd van de huurcontracten is acht jaar vanaf de geplande oprichtingsdatum<sup>1</sup>.

### Exploitatierendement

Het geprognosticeerde exploitatierendement bedraagt gemiddeld 9,8% per jaar<sup>2</sup> gedurende de Beschouwingsperiode. Dit rendement is enkelvoudig. Verkoopresultaat is hierin niet meegenomen.

### Rendementsuitkering

De prognose is, dat de rendementsuitkering oploopt van 7,25%<sup>2</sup> op jaarbasis in 2005 tot 9,25% op jaarbasis in 2015. De uitkeringen vinden per kwartaal plaats.

### Verkoop

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten en de Stichting Bewaarder kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. Het beleid is, dat de Beheerder een voorstel tot verkoop van de Objecten doet als de waarde van de Objecten minimaal 120% van de totale koopprijs<sup>3</sup> bedraagt.

### Deelname

Deelname is mogelijk met participaties van € 15.000, exclusief 3% emissievergoeding. De geplande oprichtingsdatum van het Fonds is 30 mei 2005. Afhankelijk van de snelheid van de plaatsing is het mogelijk dat er wordt afgeweken van deze datum. Het deelnamebedrag wordt in twee termijnen geïncasseerd. Per participatie vindt incasso als volgt plaats:

- Tussen 17 mei en 29 mei 2005: € 9.350 (€ 8.900 + 3% emissievergoeding over het totale participatiebedrag bestemd voor MPC Capital)
- Tussen 15 december en 28 december 2005: € 6.100.

De Beheerder kan, indien daartoe aanleiding bestaat, besluiten tot aanpassing van deze data.

### Juridische structuur en aansprakelijkheid

De juridische structuur van dit besloten vastgoedfonds is een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands recht. De Wet toezicht beleggingsinstellingen bepaalt dat het vermogen van dit Fonds wordt bewaard door een separate rechtspersoon. Het juridische eigendom van de Objecten wordt derhalve ingebracht in de Stichting Bewaarder. Als Beheerder treedt op MPC Capital en als



Beherend Venoot treedt op Vastgoedfonds MPC Holland 58 BV. Laatstgenoemde is een 100% dochter van MPC Capital. De Beherend Venoot is belast met de dagelijkse leiding binnen het Fonds en is binnen de begrenzinger van de CV-akte (bijlage 3) bevoegd namens het Fonds op te treden en deze te verbinden. Exploitatie van de Objecten geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname voor rekening en risico van de Participanten. De Beherend Venoot is onbeperkt aansprakelijk, de Participant tot de hoogte van zijn of haar inbreng mits geen beheerdaden namens het Fonds worden verricht.

#### **Fiscus**

Het Fonds heeft een besloten karakter en is daarmee fiscaal transparant en niet zelfstandig belastingplichtig. Een participatie in het Fonds wordt fiscaal direct toegerekend aan de eigenaar. Een participatie van een particulier wordt in beginsel in Box III belast. De winst bij verkoop van de Objecten is dan belastingvrij. Voor een individueel advies kunt u contact opnemen met uw belastingadviseur.

#### **Beleggingsduur**

Een langetermijnvisie is bij deze investering aan te raden. Het initiëren van het Fonds gaat gepaard met kosten en overdrachtsbelasting. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een deel van het exploitatieresultaat gebruikt voor aflossingen op de hypothecaire lening. Hierdoor dalen de rentekosten en daarmee naar verwachting de totale kosten. Door de koppeling van de huurinkomsten aan de CBS-consumentenprijsindex, verwachten wij aan de opbrengstzijde dat de huurinkomsten stijgen<sup>4</sup>. Dientengevolge is de verwachting dat naarmate het Fonds langer bestaat, het begrote rendement navenant toeneemt. In de regel is voor een goed rendement een looptijd van ten minste zeven jaar vereist. De Beschouwingsperiode is tien jaar.





### Vergunning Autoriteit Financiële Markten

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in het kader van deze wet een tijdelijke vergunning verleend voor het aanbieden van participaties. De statutaire bestuurders van MPC Capital zijn door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid.

- 1 De gewogen gemiddelde contractduur is gebaseerd op de totale duur van de huurcontracten, zonder rekening te houden met de Beschouwingsperiode.
- 2 De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor dit product is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.
- 3 De totale koopprijs is de aankoopprijs van de Objecten vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notariskosten.
- 4 De huurinkomsten in de complexen in Amsterdam en Zwolle zijn eveneens met deze CBS-consumentenprijs-index geïndexeerd met dien verstande dat inflatiecijfers van boven de 4% voor respectievelijk 50% en 60% worden doorberekend in de huur. Ter illustratie: de prijsindexcijfers bedroegen de afgelopen 10 jaar gemiddeld 2,2%, 20 jaar 2,0% en 30 jaar 3,0%.

Hilversum, 16 februari 2005

Tabel 1.1 Voordelen

Hoog exploitatierendement	9,8% per jaar <sup>2</sup>
Rendementsuitkering en fondsrapportage	4x per jaar
Lange gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten	8 jaar <sup>1</sup>
Spreading	5 kantoorcomplexen in 5 steden
Versnelde hypotheekaflossing	15% in 10 jaar
Hoge reserveringen	3,25%* (onderhoud), 1,5%* (huuruitval)
	* percentages van de huurinkomsten

Tabel 1.2 Kerngegevens Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

Juridische structuur	Commanditaire vennootschap
Totale fondsinvestering	€ 87.775.000
Vreemd vermogen	€ 52.600.000
Eigen vermogen	€ 35.175.000
Participatiegrootte	€ 15.000 (exclusief 3% emissievergoeding)
Betaling	Gespreide betaling van de participatie middels automatisch incasso: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tussen 17 mei en 29 mei 2005: € 8.900 + 3% emissievergoeding over het totale participatiebedrag</li> <li>■ Tussen 15 december en 28 december 2005: € 6.100</li> </ul>
Aantal participaties	Minimaal 2.345
Investeringsobjecten	Den Haag, Laan van Nieuw Oost-Indië, 123-127 Rijswijk, Veraartlaan 12, 'l'Entrée' Zwolle, Hanzelaan 351-361, 'Spoorstaete' Amsterdam, Condensatorweg 54, 'la Cascade' Almere, Luidsprekerstraat 2-24, 'Triptygon'
Exploitatierendement	Gemiddeld geprognoseerd op 9,8% per jaar <sup>2</sup>
Rendementsuitkering	Geprognoseerd oplopend van 7,25% tot 9,25% per jaar <sup>2</sup>
Geplande looptijd van de CV	10 jaar
Geplande oprichtingsdatum	30 mei 2005.

## Hoofdstuk 2 MPC Capital

MPC Capital is aanbieder van innovatieve, hoogrenderende beleggingsproducten. MPC Capital is in 1998 opgericht door MPC Münchmeyer Petersen Capital AG met als doel haar hoogwaardige beleggingen ook voor Nederlandse beleggers toegankelijk te maken. Sinds 26 september 2000 is MPC Münchmeyer Petersen Capital AG aan de beurzen van Frankfurt en Hamburg genoteerd. Het bedrijf heeft vestigingen in Nederland, Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland.

De MPC Capital Groep heeft reeds 68 vastgoedfondsen en 88 scheepsfondsen geplaatst die een investeringswaarde vertegenwoordigen van € 8,5 miljard. De MPC Capital Groep is daarmee het grootste bankonafhankelijke emissiehuis van besloten beleggingsfondsen in Europa. Het bedrijf heeft € 3,7 miljard in vastgoed geïnvesteerd, waarvan ruim € 2,1 miljard in Nederlands vastgoed.

Een heldere consistente strategie, transparante beslissingen en een concentratie op de lange termijn zijn de basisingrediënten voor onze besloten beleggingsfondsen. MPC Capital hanteert een strikte beleggingsfilosofie met uitgangspunten voor zekerheid, rendement en inflatiebestendigheid.

### **Uitgangspunten voor zekerheid:**

- Kwalitatief hoogwaardig vastgoed
- Goede locatie en bereikbaarheid
- Geografische spreiding
- Combinatie van bestaande bouw en nieuwbouw
- Multifunctionele kantoorgebouwen met een flexibele (huur)indeling
- Solide ondernemingen en multinationals als huurders
- Voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden.

### **Uitgangspunten voor rendement:**

- Overwegend (middel)lange huurcontracten
- Goede diversiteit van huurders naar brancheactiviteit
- Voldoende huurpotentieel
- Hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering
- Lage fondskosten gedurende de gehele looptijd
- Professioneel vastgoedmanagement
- Actief fondsmanagement.

### **Uitgangspunten voor inflatiebestendigheid:**

- Inflatiebestendige beleggingsopbrengsten door indexering van de huurprijzen
- Inflatiebestendige beleggingswaarde, omdat de waarde van het object door de huurindexatie toeneemt.

Ons trackrecord bewijst dat deze kwaliteitsfilosofie werkt. Het werkelijke exploitatierendement van de meeste MPC-vastgoedfondsen overtreft de prognose. Voor MPC Capital zijn kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit. Om zowel het structureren van fondsen als de dienstverlening aan haar beleggers aan continue kwaliteitswaarborging en verbetering te onderwerpen, heeft MPC Capital een kwaliteitsstelsel ingevoerd, gebaseerd op de eisen en normen van de NEN-EN-9001. Dit heeft ertoe geleid dat MPC Capital in oktober 2002 als eerste officieel ISO 9001:2000 gecertificeerd is in de markt van aanbieders van besloten beleggingsfondsen in Nederland.

MPC Capital is statutair gevestigd te Huizen, kantoorhoudende te Hilversum en onder nummer 32067248 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Gooi- en Eemland te Hilversum. De statuten van MPC Capital zijn als bijlage 6



in dit prospectus opgenomen. Het eigen vermogen van MPC Capital bedroeg op 31 december 2004 bijna € 7,9 miljoen.

Per 23 april 2003 staat MPC Capital bij de Autoriteit Financiële Markten geregistreerd als Effecteninstelling. MPC Capital staat daarmee onder permanent toezicht van deze autoriteit en van De Nederlandsche Bank (DNB). Onze producten zijn uitsluitend te verkrijgen bij MPC Capital of via remisiers en bankinstellingen die geregistreerd zijn bij de Autoriteit Financiële Markten.

De statutaire directie van MPC Capital bestaat uit:

- De heer U. Oldehaver (tevens directeur van MPC Münchmeyer Petersen Capital AG)
- De heer drs. J.H. Wolters
- De heer E. van Gameren.

De Curricula Vitae zijn in bijlage 2 opgenomen.

In de dagelijkse leiding zijn tevens actief:

- De heer drs. J.H. Wolters
- De heer E. van Gameren (financieel directeur).

## Hoofdstuk 3 De Nederlandse vastgoedmarkt

Een investering in vastgoed is in de huidige conjunctuur zeer actueel. Vastgoed biedt op de lange termijn stabiliteit, goede rendementen en een vaste onderliggende waarde. Om de aantrekkelijkheid van vastgoed te kunnen beoordelen moet niet alleen naar objectkenmerken zoals locatie, huurdersituatie en voorzieningen (zie hoofdstuk 4) worden gekeken, maar ook naar macro-economische ontwikkelingen zoals economische groei, inflatie en rentestand.

### Stabiliteit

Onroerend goed heeft over de jaren heen constante en aantrekkelijke rendementen laten zien. Uit onderzoek blijkt dat beleggen in direct vastgoed over een periode van 3, 5 en 10 jaar respectievelijk 7,9%, 11,9% en 10,5% heeft opgeleverd. Een vastgoedportefeuille die uit meerdere objecten en huurders is opgebouwd, biedt daarnaast een stabiele en directe inkomstenstroom. De huurinkomsten zijn in het algemeen waardevast door de koppeling van huren aan de CBS-consumentenprijsindex. Dit legt een fundament onder de waarde van vastgoed, omdat de waarde een afspiegeling is van de verdien capaciteit, oftewel de huur. Zelfs in de huidige ruime kantorenmarkt zijn de huurprijzen constant gebleven.

### Economie

De economische groei beïnvloedt de investeringsbereidheid van bedrijven en derhalve ook de vraag naar vastgoed. Zo ging de hoogconjunctuur van eind jaren negentig gepaard met een grote vraag naar kantoorruimte en nieuwbouw. In 2001 is deze vraag afgenomen. In 2003 en 2004 heeft deze zich gestabiliseerd, waardoor de prijzen onveranderd zijn gebleven

bij een toegenomen aanbod. DTZ Zadelhoff is van mening dat indien de economie in 2005 verder verbetert, de kantooropname zich duidelijk herstelt vanaf begin volgend jaar<sup>5</sup>. Het CBS meldt reeds een mogelijke positieve conjuncturomslag, mede gebaseerd op de gemeten economische groei gedurende de eerste drie kwartalen van 2004. De consumptie, de investeringen in vaste activa, de arbeidsproductiviteit en het aantal vacatures lieten in het derde kwartaal een lichte groei zien<sup>6</sup>. Voor de middellange termijn (tot 2007) schetst het CPB een beeld van economische groei van 2,25%<sup>7</sup>.

Voorts zal de vraag naar kantoorruimte verder gestimuleerd worden, omdat Nederland zich meer gaat toeleggen op dienstverlening. Uit onderzoek van Stichting Atlas voor Gemeenten blijkt dat deze verschuiving van de economische activiteit naar dienstverlening tot 35.000 extra banen per jaar oplevert<sup>8</sup>. Dit vertegenwoordigt een vraag naar bijna 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte per jaar.

### Inflatie

Vastgoed heeft als geen andere beleggingsvorm een directe relatie met de inflatie door de genoemde koppeling van de huurprijs met het CBS-consumentenprijsindexcijfer. Dit Fonds gaat voorzichtigheidshalve uit van een inflatie-indexcijfer van 2,0%.

### Beroepsbevolking

Op dit moment bedraagt de beroepsbevolking in Nederland rond de 10 miljoen personen. Deze beroepsbevolking zal naar verwachting toenemen tot en met 2011<sup>8</sup>. Dit stimuleert de vraag naar onroerend goed op de middellange termijn.



### **Rentestand**

Een lage rentestand maakt vastgoed relatief aantrekkelijk als beleggingsalternatief. De rente heeft in december 2004 het laagste niveau in dat jaar bereikt<sup>6</sup>. De huidige vastgoedmarkt is daarom niet te vergelijken met de markt van begin jaren negentig. Volgens monetaire autoriteiten is een structureel hoge rentestand in de komende jaren niet te verwachten.

### **Investeren in vastgoed**

DTZ Zadelhoff constateert dat de Nederlandse kantorenmarkt in de tweede helft van 2004 zijn dieptepunt lijkt te hebben bereikt: het aanbod is sindsdien niet meer toegenomen en de behoefte neemt in enkele regio's weer toe. Het grootste deel van de reorganisatiegolf lijkt achter de rug en ondernemingen maken weer aanstalten om te investeren<sup>5</sup>. Deze ontwikkelingen gecombineerd met die op de financiële markten versterken de vraag van beleggers naar beleggingsalternatieven met onderliggende waarde en regelmatige rendementsuitkeringen. Als gevolg hiervan stijgt de vraag naar vastgoed als structureel onderdeel van een beleggingsportefeuille. Een evenwichtig samengestelde vastgoedportefeuille wordt als volgt bereikt:

- Focus op langjarig verhuurde objecten
- Selectie van objecten op regio, locatie en kwaliteit huurder
- Lange huurtermijnen
- Spreiding naar regio's en soorten huurders
- Behoudende financieringsstructuur met langjarig gefixeerde rente
- Professioneel en intensief vastgoedbeheer
- Goede verhuurbaarheid door ruime parkeerratio, goede bereikbaarheid en voorzieningen tegen concurrerende huurprijzen.

Het Fonds sluit hier naadloos op aan. Lange huurcontracten van gemiddeld acht jaar<sup>9</sup>, solvabele huurders en een spreiding over vijf steden, bieden de stabiliteit die nodig is in deze markt. Het Fonds biedt naar verwachting een direct hoog exploitatierendement en vermogensgroei naar de toekomst.

5 DTZ Zadelhoff, Cijfers in perspectief 2005

6 CBS, Conjunctuurbericht januari 2005

7 CPB, Economische Verkenning 2004-2007, december 2002

8 PropertyNL, Jaaroverzicht 2004

9 De gewogen gemiddelde contractsduur is gebaseerd op de totale duur van de huurcontracten, zonder rekening te houden met de Beschouwingsperiode.

## Hoofdstuk 4

# De objecten van Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

MPC Capital heeft de volgende vijf kantoorpanden geselecteerd voor het Fonds:

- Den Haag,  
Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127
- Rijswijk, Veraartlaan 12,  
'l'Entrée'
- Zwolle, Hanzelaan 351-361,  
'Spoorstaete'
- Amsterdam, Condensatorweg 54,  
'la Cascade'
- Almere, Luidsprekerstraat 2-24,  
'Triptygon'.

### Huurcontracten

Langjarige huurcontracten en de kwaliteit van de huurders wegen steeds zwaarder mee bij de keuze van een vastgoedbelegging. De Objecten in dit Fonds zijn volledig verhuurd aan gerenommeerde en solvabele huurders. De gewogen gemiddelde huurcontractduur bedraagt vanaf de geplande oprichtingsdatum acht jaar<sup>9</sup>. Hierdoor wordt een stabiele inkomstenstroom gedurende deze periode gegene-reerd.

### Parkeerratio

De mogelijkheid voor medewerkers en bezoekers om bij een gebouw te kunnen parkeren speelt een belangrijke rol bij de locatiebeslis-sing van een huurder. Met een gemiddelde parkeerratio van 1 parkeerplaats per 56 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (ofte-wel 1:56 m<sup>2</sup> vvo) voldoen de Objecten in dit Fonds aan de marktwens van huurders. Omdat meerdere Objecten ook nog op enkele minuten loopafstand van NS-stations gelegen zijn, mag gesproken worden van een zeer goede par-keerratio. Centrumlocaties hebben vaak een parkeerratio van boven 1:100 m<sup>2</sup> vvo. Met de ratio van 1:56 behoort dit Fonds tot het top-segment van de Nederlandse vastgoedmarkt. Dit zal de toekomstige verhuurbaarheid van de Objecten positief beïnvloeden.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

Tabel 4.1 Object- en huurgegevens Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

	Den Haag	Rijswijk	Zwolle	Amsterdam	Almere	Totaal
	Laan van N.O.I. 123-127	Veraartlaan 12	Hanzelaan 351-361	Condensatorweg 54	Luidsprekerstraat 2-24	
Naam gebouw		l' Entrée	Spoorstaete	la Cascade	Triptygon	
Koopsom (€)	22.300.000	13.900.000	8.550.000	22.900.000	10.300.000	77.950.000
Huurder(s)	■ Meeüs Makelaars West B.V. ■ Gemeente Den Haag	■ ArboNed N.V. ■ EuroResorts	■ Rijksgebouwen- dienst	■ De Telefoongids Holding B.V.	■ 4 huurders <sup>I</sup>	10 huurders
Verhuurbaar vloeroppervlak <sup>II</sup>	12.846	5.365	4.026	7.446	4.412	34.095
Perceelgrootte (m <sup>2</sup> )	5.960	3.013	5.268	5.285	6.005	25.531
Aantal parkeerplaatsen	214	87	60	135	110	606
Totale jaarhuur (€) <sup>III</sup>	2.014.645	1.140.135	683.400	1.525.000	808.372	6.171.552
Expiratiedatum huurcontract	30-06-2009	20-01-2013 <sup>IV</sup>	31-12-2010	31-12-2020	20-07-2011 <sup>IV</sup>	1-6-2013 <sup>IV</sup>
Grond in eigendom	ja	ja	ja	nee <sup>V</sup>	ja	
Bouwjaar	1999 <sup>VI</sup>	1990	1996	2005 <sup>VII</sup>	2001	

I De 4 huurders zijn: 1) Hoffman Bedrijfsrecherche B.V. 2) Deloitte Holding B.V. 3) Algemene Lease Maatschappij Autoplanning B.V. 4) Leones IT Services B.V.

II Conform NEN 2580 (in deze tabel afgerond op hele vierkante meters).

III Gepresenteerd zijn de jaarhuren ultimo 2005, uitgaande van CBS-consumentenprijsindex = 2,0%.

IV Gemiddelde expiratiedatum van meerdere huurcontracten op basis van de gewogen gemiddelde contractduur.

V De erfpachtcanon is afgekocht tot 15-06-2054.

VI Betreft een ouder pand dat van binnen en buiten in zijn geheel is gerenoveerd in betreffende jaar.

VII Het pand is behoudens de zuilen en vloeren in zijn geheel gestript. Geplande oplevering 01-11-05.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## 4.1 Den Haag, Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127

### Kantorenmarkt

Den Haag is gekwalificeerd als de nummer-1 toplocatie van alle kantoorgebieden in Nederland, zo blijkt uit onderzoek van Elsevier en onderzoeksbureau Louter<sup>11</sup>. Den Haag kent namelijk een sterke concentratie van overheidsinstanties zoals het nationale regeringscentrum. De stad heeft internationale allure door de aanwezigheid van de Verenigde Naties en hoofdkantoren van grote multinationals, zoals KPN, ING/Nationale Nederlanden, Shell, Siemens en Aegon. De kantorenmarkt in Den Haag is dankzij deze samenstelling zeer stabiel. De huurprijzen van eersteklas kantoorruimtes zijn in 2004 op niveau gebleven<sup>12</sup> en de bezettingsgraad van kantoorruimtes in de stad ligt met 94,3%<sup>13</sup> ver boven het landelijke gemiddelde van 87,9%. In 2004 verkozen veel Haagse kantoorgebruikers huurverlenging boven verhuizing<sup>10</sup>. Binnen de regio wordt nog een aantal verschuivingen verwacht: het CBS oriënteert zich op de Haagse regio, net als Shell dat alle hoofdactiviteiten naar Nederland wil verplaatsen<sup>10</sup>.

### Object

Het kantoorcomplex is gelegen op eigen grond op de hoek van de bekende winkelstraat Theresiastraat. Den Haag Centraal Station ligt op enkele minuten loopafstand. Aansluiting met de snelweg is vijf minuten rijden. De taxateur van dit complex beoordeelt de bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer als uitstekend. Met de komst van RandstadRail zal de bereikbaarheid nog beter zijn. Aan de achterzijde is het complex voorzien van een parkeerkelder met parkeerdek. Met een parkeerratio van 1:60 overtreft deze centrumlocatie menig parkeerratio van andere centrumlocaties. Het complex is gebouwd in de jaren zeventig en is in 1999 volledig

gestript en gerenoveerd, waarbij ook alle installaties en liften zijn vervangen. De staat van onderhoud is goed. Het complex heeft een kelder, souterrain, begane grond en twee bouwvolumes: één van vijf en één van zeven verdiepingen (+ opbouw voor installaties). Elk bouwvolume heeft een eigen centrale entree met receptie en beveiliging. Het complex is voorzien van een geavanceerd beveiligingssysteem met cameratoezicht. Door de flexibele indeling en door voldoende voorzieningen is het complex geschikt voor verhuur aan één huurder en aan meerdere huurders.

### Huurders

Het complex is volledig verhuurd. De huurprijs ligt met € 157 per vierkante meter (inclusief parkeerplaatsen) ruim onder de marktprijs, die oploopt tot € 200 per vierkante meter<sup>12</sup> (exclusief parkeerplaatsen). Dit huurniveau maakt het aantrekkelijk voor de huurders het huurcontract per 30 juni 2009 te verlengen. De huidige huurders zijn Meeüs Makelaars West B.V. (met 7.824 vierkante meter) en de Gemeente Den Haag (met 5.022 vierkante meter).

- Meeüs Makelaars West B.V. is onderdeel van Meeüs, een grote landelijke dienstverlener in onroerend goed, verzekeringen en hypotheek. Meeüs is 100% dochter van Aegon Nederland N.V. en heeft 125 vestigingen in Nederland en België. Met 2.700 medewerkers bedient Meeüs meer dan 500.000 particuliere klanten en 100.000 zakelijke klanten: [www.meeus.com](http://www.meeus.com).
- Bij de Gemeente Den Haag werken ruim 8.200 ambtenaren. De gemeente is onderverdeeld in dertien gemeentelijke diensten. Het kantoorgebouw is in gebruik genomen door de Gemeentelijke Belastingdienst: [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl).









Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## 4.2 Rijswijk, Veraartlaan 12, 'l'Entrée'

### **Kantorenmarkt**

Rijswijk heeft de sterkste economische structuur volgens Elsevier en Bureau Louter<sup>11</sup>. Dit is mede het gevolg van de brede sectorale spreiding binnen de lokale economie. Door de centrale ligging in de zuidvleugel van de Randstad tussen Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag, in combinatie met de onmiskenbare groene omgeving, wordt Rijswijk de groene oase in de Randstad genoemd. Rijswijk neemt de negende plaats in op de ranglijst van toplocaties kantoorgebieden volgens Elsevier<sup>11</sup>. De huurprijzen van eersteklas kantoorgebouwen zijn er stabiel gebleven (DTZ Zadelhoff per medio 2004).

### **Object 'l'Entrée'**

Het Object is gelegen op kantorenlocatie Plaspoelpolder en is zichtbaar vanaf de A4. Plaspoelpolder is de belangrijkste werklocatie in de regio Haaglanden. Er zijn meer dan 400 bedrijven gehuisvest, waaronder het Europese Octrooibureau, Shell en Alcatel. Meer dan 21.000 personen vinden hier hun werk. De locatie is uitstekend bereikbaar. Op loopafstand bevinden zich tram- en bushaltes met verbindingen naar onder andere station Delft en Den Haag Hollands Spoor. De locatie biedt daarnaast een goede aansluiting op de Rijkswegen A4, A12 en A13 (enkele minuten rijden). Voor een locatie die zo goed bereikbaar is met openbaar vervoer, zijn er relatief veel parkeerplaatsen. De parkeerratio is 1:63. Het Object is gelegen op eigen grond en wordt op dit moment volledig gerenoveerd. Dat is één van de redenen dat de huur € 189 per vierkante meter (exclusief parkeerplaatsen) is, het-

geen aan de bovenkant van de markt is (markthuur: € 140 per vierkante meter<sup>10</sup> tot € 173, exclusief parkeerplaatsen<sup>12</sup>). Het Object bestaat uit twee bouwdelen die haaks op elkaar staan. Links én rechts van de centrale entree met twee liften en een trappenhuis, ligt kantoorruimte, die vrij indeelbaar is. De ene vleugel bestaat uit de begane grond met drie verdiepingen, de andere vleugel uit de begane grond met vijf verdiepingen.

### **Huurders**

Het complex is volledig verhuurd. De huurders zijn ArboNed N.V. (met 3.403 vierkante meter) en EuroResorts (met 2.097 vierkante meter). De statutaire naam van EuroResorts is Eurocommerce Recreatie B.V. Het huurcontract met ArboNed N.V. expireert op 31 december 2014 en met EuroResorts 5 jaar na overdracht van het pand.

- ArboNed N.V. is opgericht in 1994 en is de op één na grootste arbodienstverlener in Nederland. Als specialist op het gebied van werk en gezondheid heeft ArboNed een marktaandeel van 17%. ArboNed telt ruim 80 vestigingen en 1.700 medewerkers. In de eerste helft van 2004 is de omzet met 6% gegroeid en het operationele resultaat met 29%: [www.arboned.nl](http://www.arboned.nl).
- Het moederbedrijf van EuroResorts, Eurocommerce Holding B.V., garandeert gedurende de eerste vijf jaar de jaarhuur van EuroResorts (€ 448.000 per jaar). Eurocommerce is sinds 1957 actief op de onroerendgoedmarkt en is gespecialiseerd in het ontwikkelen van kantoorgebouwen in eigen beheer: [www.eurocommerce.nl](http://www.eurocommerce.nl).





RIJSWIJK • 'l'Entrée'



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

### 4.3 Zwolle, Hanzelaan 351-361, 'Spoorstaete'

#### **Kantorenmarkt**

Als hoofdstad van Overijssel vervult Zwolle niet alleen een prominente regionale functie, maar ook een bovenregionale als scharnier tussen de Randstad, Noord- en Oost-Nederland en Duitsland. De bereikbaarheid over weg, spoor en water naar dit stedelijke knooppunt is uitstekend. Als spaken in een wiel komen diverse wegen in de regio samen (A28, A32, A37 en A50) waarbij de A28 onlangs is verbreed. Zwolle is per intercitytrein, interliner-snelbus en bus goed bereikbaar. Zwolle biedt bedrijven ruimte, een goede infrastructuur, een ideaal woon- en leefklimaat en heeft een goed opgeleide jonge beroepsbevolking<sup>25</sup>. Als top-vestigingsplaats in Nederland krijgt Zwolle de tweede plaats toebedeeld van Elsevier en Bureau Louter<sup>21</sup>. Zwolle is dan ook een gewilde vestigingslocatie. In Zwolle is de kantorenmarkt veruit het krapst in vergelijking met alle andere steden in Nederland<sup>20</sup>. Deze krapte is het afgelopen jaar verder toegenomen. In Zwolle zijn de kantoren dan ook beter bezet met een bezettingsgraad van 94,3% tegen een landelijk gemiddelde van 87,9%<sup>20</sup>.

#### **Object 'Spoorstaete'**

Het Object is gelegen op bedrijventerrein Hanzeland waar onderwijs, wonen en werken zijn gecombineerd in de nabijheid van het historische stadscentrum. Hanzeland is de A-locatie van Zwolle<sup>24</sup>. Het biedt werk aan circa 10.000 mensen. Het Object is zeer goed bereikbaar met openbaar vervoer (het NS-station is op enkele minuten loopafstand gelegen) en met de auto (de A28 is enkele minuten rijden via de vierstrooks stadsring). Het historische stadscentrum is zeer nabij gelegen. Voor een

locatie zo centraal en zo nabij het NS-station, zijn er relatief veel parkeerplaatsen aanwezig met een parkeerratio van 1:67. Het vijf verdiepingen tellende Object 'Spoorstaete' is in 1996 gebouwd onder architectuur van Abma, Dirks en Partners met een karakteristieke ronding in de voorgevel. Het ruwweg V-vormige gebouw heeft een ronde toren op de spitse kant. Links van de toren en aan de brede kant van het gebouw is de gevel opgetrokken in langwerpige, verticaal geplaatste ramen in stalen lijsten. De entree heeft een fraaie, verzorgde en statige uitstraling.

#### **Huurder**

Het complex is volledig verhuurd aan de Rijksgebouwendienst (RGD). In het gebouw is de Rechtbank Zwolle-Lelystad gehuisvest. Het huurcontract met de RGD expireert op 31 december 2010. De huurprijs is met € 161 per vierkante meter (exclusief parkeerplaatsen) marktconform (markthuur: € 145<sup>10</sup> tot € 175<sup>12</sup> per vierkante meter exclusief parkeerplaatsen). Voor dit gebied wordt in 2005 een tophuur verwacht van € 190<sup>12</sup>.

- De RGD zorgt voor de huisvesting van alle rijksdiensten, zelfstandige bestuursorganen en internationale organisaties. De vastgoedportefeuille is zeer divers, van kantoorgebouwen tot laboratoria, van ruïnes van historische aard tot paleizen en van gevangenissen tot musea. De bijna 2.000 gebouwen staan verspreid over het hele land. De RGD beheert 7 miljoen vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hiervan is 5 miljoen vierkante meter in eigendom: [www.vrom.nl/rijksgebouwendienst](http://www.vrom.nl/rijksgebouwendienst).



ZWOLLE • 'Spoorstaete'









Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## 4.4 Amsterdam, Condensatorweg 54, 'la Cascade'

### **Kantorenmarkt**

Amsterdam, hoofdstad van Nederland, neemt de zesde plaats in op de ranglijst van nationale toplocaties kantoorgebieden volgens Elsevier en Bureau Louter<sup>11</sup>. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat Amsterdam de elfde plaats inneemt qua economische prestatie. De kantorenmarkt in Amsterdam is in het algemeen te typeren als een vragersmarkt. De opname in de gemeente is iets gestegen<sup>12</sup>. De huurprijzen van eerste klas locaties zijn het afgelopen jaar vrijwel stabiel gebleven<sup>10</sup>. Voor Amsterdam West, waar het Object is gesitueerd, worden geen structurele problemen verwacht door de goede bereikbaarheid van het deelgebied, de uitstraling van de kantoorlocaties en de redelijke prijs<sup>12</sup>.

### **Object 'la Cascade'**

Het Object 'la Cascade' ligt op een unieke locatie direct aan de ring A10, bij afslag S102 (Westerpoort 3000-9000) en de vierbaans West Randweg (Haarlem-Amsterdam). Ook per openbaar vervoer is het Object uitstekend bereikbaar met meerdere buslijnen en met de metro. NS-station Sloterdijk ligt in de directe nabijheid. Tevens bevinden zich in de omgeving verschillende prestigieuze kantoren zoals 'Het Coengebouw', 'Busitel', 'Orly Plaza', Hoofdkantoor KPN Telecom, De Belastingdienst en de Millennium Tower. De Cityring © (een geavanceerd dubbel fiberglas netwerk) ligt eveneens in de directe omgeving. Organisaties als ING, Deloitte, Dell, Telegraaf, Hewlett Packard en het UWV kozen ook voor dit gebied.

Het gebouw 'la Cascade' wordt behoudens de constructie volledig opnieuw afgebouwd. Het beleid is erop gericht het gebouw af te nemen na oplevering. Volgens planning vindt op 29 december 2005 de afname (notarieel transport) plaats. Het zeer representatieve en eigentijdse kantoorgebouw bestaat uit acht verdiepingen. Moderne installaties en duurzame materialen garanderen een optimaal werkklimaat en geven het gebouw een luxe uitstraling. Met een parkeerratio van 1:53 behoort dit complex tot de top van de markt. De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 15 juni 2054.

### **Huurder**

Het complex is tot ruim na de Beschouwingsperiode van het Fonds volledig verhuurd aan De Telefoongids Holding B.V. Het huurcontract expireert op 31 december 2020 waarbij het Fonds en de huurder in november 2018 eenmalig de mogelijkheid hebben de huur aan te passen aan de markt. De huurprijs is met € 182 per vierkante meter (exclusief parkeerplaatsen) marktconform. Volgens DTZ Zadelhoff liep de huur in dit gebied in 2004 op tot € 180<sup>10</sup>. De in 2004 gerealiseerde tophuur in dit gebied is € 200 per vierkante meter<sup>12</sup>.

■ De Telefoongids B.V. is met circa 600 medewerkers het bedrijf achter de oudste en meest gebruikte gids van Nederland. Het hoofdkantoor is gevestigd in 'la Cascade'. Daarnaast zijn er vestigingen in Zwolle, Drachten, Capelle aan den IJssel en Eindhoven. De Telefoongids B.V. is als zelfstandig bedrijf voortgekomen uit de verkoop van TeleMedia door KPN in 2003: [www.detelefoongids.nl](http://www.detelefoongids.nl), optie 'Ons bedrijf'.



AMSTERDAM • 'la Cascade'





Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## 4.5 Almere, Luidsprekerstraat 2-24, 'Triptygon'

### Kantorenmarkt

Almere heeft de snelst groeiende economie van Nederland: "De reden dat mensen er graag wonen, is dezelfde reden waarom bedrijven zich er graag vestigen; ze blijven buiten de drukte van de stad."<sup>11</sup> Vanuit alle regio's is Almere goed bereikbaar via rijkswegen A6 en A27. Het openbaar vervoer is in Almere ook goed ontwikkeld. Het aanbod van kantoorruimte is er in 2004 gestegen. De opname is in gelijke mate gestegen, waardoor de verhouding aanbod/opname nagenoeg gelijk is gebleven<sup>12</sup>. De huurprijzen zijn constant gebleven ten opzichte van 2003.

### Object 'Triptygon'

Het complex is gelegen op een zichtlocatie aan de A6 op businesspark Gooise Poort. Dit businesspark is gelegen in de zuidwesthoek van Almere Stad in een parkachtige omgeving. Het park is voorzien van ondermeer breedband glasvezelkabel. Het complex is gebouwd in 2001 en bestaat uit vier bouwlagen. Met een parkeerratio van 1:41 behoort dit Object tot het topsegment van de markt. Het voldoet ruimschoots aan de parkeerverwensen van huurders. Door de ruime opzet en de verzorgde afwerking is het gebouw geschikt voor één huurder. Echter door het ontwerp en de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen is het gebouw ook uitstekend geschikt voor meerdere huurders.

### Huurders

Het complex is volledig verhuurd aan vier huurders. De huurprijs is met € 176 per vierkante meter (inclusief parkeerplaatsen) marktconform (€ 155 per vierkante meter exclusief parkeerplaatsen<sup>10</sup>). Voor 2005 wordt voor dit gebied een tophuur verwacht van € 180 per vierkante meter (exclusief parkeerplaatsen<sup>12</sup>).

Alle huurcontracten expireren tussen 30 juni 2011 en 30 september 2011. De huurders hebben daarna een éénmalige verlengingsoptie van vijf jaar.

- Hoffmann Bedrijfsrecherche B.V. huurt 1.878 vierkante meter (=42%). Het bedrijf biedt 31 discrete diensten variërend van activiteitenonderzoeken tot corruptie-, fraude- en interne diefstalonderzoeken. Met 75 medewerkers en 40 jaar ervaring is Hoffmann marktleider in Nederland: [www.hoffmannbv.nl](http://www.hoffmannbv.nl).
- Circa 1.500 vierkante meter is verhuurd aan Deloitte Holding B.V. (=33%), één van de bekendste en grootste accountants- en advieskantoren in Nederland. Ongeveer 7.300 mensen werken bij Deloitte vanuit 50 kantoren: [www.deloitte.nl](http://www.deloitte.nl).
- Algemene Lease Maatschappij AutoPlanning B.V. huurt 725 vierkante meter. Het bedrijf biedt een grote variëteit aan producten en diensten: van full operationale lease van complete wagenparken tot individuele verhuur van auto's: [www.autoplanning.nl](http://www.autoplanning.nl).
- Leones IT Services B.V. huurt een kleine 10% van het oppervlak (388 vierkante meter). In de sectoren thuiszorg, verpleging & verzorging, GGZ en gehandicaptenzorg is het bedrijf een gerenommeerde leverancier van praktische ICT-oplossingen. Er werken 50 mensen bij Leones: [www.leones.nl](http://www.leones.nl).

<sup>10</sup> DTZ Zadelhoff, Cijfers in perspectief 2005

<sup>11</sup> Elsevier, 60-ste jaargang nummer 44, 30 oktober 2004

<sup>12</sup> Dynamis, Spreekende Cijfers 2005

<sup>13</sup> PropertyNL, 31-12-2004

<sup>14</sup> Website Gemeente Zwolle, [www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl) dd 14 februari 2005

<sup>15</sup> Website Kamer van Koophandel Zwolle, [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl), mei 2004





## Hoofdstuk 5 Financiële uitgangspunten en prognose

### 5.1 Fondsinvestering en -financiering

De totale fondsinvestering is € 87.775.000. Uit tabel 5.1 blijkt waaruit de totale fondsinvestering is opgebouwd. Het Fonds financiert deze investering met € 35.175.000 eigen vermogen (commanditair kapitaal) en € 52.600.000 vreemd vermogen (hypotheek). Het eigen vermogen vloeit voort uit de emissie van 2.345 participaties van € 15.000. De voorgenomen hypothecaire geldlening zal 'non-recourse' van aard zijn: bij eventuele tekorten kan de geldgever de Participanten niet

aanspreken. De geldgever heeft uitsluitend het vastgoed en de daaruit voortvloeiende inkomsten als onderpand. Het beleid is erop gericht de hypotheek als volgt af te lossen: na een aflossingsvrije periode van een jaar, gedurende vijf jaar aflossingen van 1,5% per jaar en daarna nog eens vier jaar met 2,0% per jaar. Dit betekent dat aan het einde van de Beschouwingsperiode de hypotheek voor 15% is afgelost<sup>16</sup>.

Tabel 5.1 Fondsinvestering en -financiering Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

Koopprijs vastgoed	€
Den Haag, Laan van N.O.I. 123-127	22.300.000
Rijswijk, Veraartlaan 12	13.900.000
Zwolle, Hanzelaan 351-361	8.550.000
Amsterdam, Condensatorweg 54	22.900.000
Almere, Luidsprekerstraat 2-24	10.300.000
Subtotaal koopprijs vastgoed	77.950.000
Overdrachtsbelasting en Notaris (transportkosten)	3.383.000
Niet verrekenbare BTW (I)	308.396
Totale koopprijs	81.641.396
<b>Bijkomende kosten (II)</b>	
Financieringskosten	210.400
Taxatiekosten	225.000
Plaatsingsrisicopremie	2.439.990
Selectie-, acquisitie- en structureringskosten	1.423.328
Oprichtingskosten	275.000
Marketingkosten (prospectus/drukwerk e.d.)	1.250.000
Vergoeding Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV	70.000
Liquiditeitsreserve (III)	239.886
<b>Totale fondsinvestering</b>	<b>87.775.000</b>
Hypothecaire geldlening	52.600.000
Eigen vermogen	35.175.000

- I Het Vastgoedfonds betaalt BTW over ingekochte diensten van derden in verband met de aankoop. Denk daarbij aan notaris-, taxatie-, selectie-, acquisitie- en oprichtingskosten. Omdat een aantal huurders binnen dit fonds niet BTW-plichtig is, kan deze BTW niet verrekend worden, wat een extra kostenpost vormt.
- II Mogelijke afwijkingen in de bijkomende kosten zijn voor rekening en risico van de Beheerder.
- III Zie ook de 'jaarlijkse reserveringen' en 'cumulatieve reserveringen' in tabel 5.2.





## Toelichting

- De financieringskosten omvatten de kosten ter verkrijging van de financiering inclusief de door de bank in rekening te brengen afsluitprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening.
- De taxatiekosten zijn de kosten in verband met de diverse taxaties ten behoeve van het verkrijgen van onder andere de hypotheek en de verzekeringen. Ook de kosten van externe deskundigen zijn hierin verwerkt.
- De plaatsingsrisicopremie betreft de kosten voor het verkrijgen van de garantie dat dit Fonds wordt opgericht, ongeacht plaatsing van alle participaties. De garantie is afgegeven door MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Holland CV.
- De selectie-, acquisitie- en structureringskosten zijn ter dekking van de kosten voor de Beheerder ter zake de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), de kosten van externe deskundigen voor onder andere bodemanalyses en bouwinspecties, kosten voor vergunningen alsmede de activiteiten voor het structureren van het Fonds. Deze kostenpost is relatief hoog door het inhuren van meer makelaarsdiensten dan gebruikelijk is.
- De marketingkosten hebben betrekking op het samenstellen en drukken van het prospectus alsmede alle overige marketingactiviteiten en betalingen die samenhangen met het inwerven van het benodigde commanditaire kapitaal.
- De vergoeding Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT) houdt verband met de kosten die samenhangen met de administratieve werkzaamheden tijdens de oprichting. Naast controle op en afwikkeling van de toelating van de Participanten verzorgt NNT het toezicht op de geldstromen.
- De post 'liquiditeitsreserve' is een reservering voor onvoorziene (onderhouds)uitgaven. De op einddatum mogelijk aanwezige reserve zal bij beëindiging van dit Fonds volledig uitgekeerd worden aan de Participanten. Zie de post 'cumulatieve reservering' in tabel 5.2.





## 5.2 Exploitatieprognose

In tabel 5.2 treft u een weergave aan van het geprognosticeerde exploitatierendement bij de Beschouwingsperiode van tien jaar. De prognose gaat uit van oprichting en exploitatie per 30 mei 2005. Naar gelang de snelheid van de plaatsing kan deze datum wijzigen.

### Huurinkomsten

De huurprijzen zijn contractueel geïndexeerd met het CBS-consumentenprijsindexcijfer. Er is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2,0%. De exacte indexeringsdata verschillen per huurder en zijn gegeven in de individuele huurovereenkomsten. De huren uit tabel 4.1 vormen de basis voor deze indexatie. In de rendementsberekeningen is uitgegaan van volledige verhuur van de panden tijdens de Beschouwingsperiode van dit Fonds, gezien de lengte van de huurovereenkomsten en de kwaliteit van de huurders. Voorzichtigheidshalve is een bedrag van 1,5% van de bruto jaarhuur aangehouden voor eventuele huurderiving als 'huuruitval'.

### Exploitatiekosten

Het Fonds heeft uitgaven in de vorm van rente over de hypothecaire lening. Daarnaast zijn er exploitatiekosten, zoals onroerendzaakbelasting, verzekeringspremies, onderhoud- en beheervergoedingen. Er is gerekend met 4,8% rekenrente over de hypotheek. Deze rente is nog niet vastgelegd. De Beheerder is voornemens om de rente te fixeren voor een periode van 7 jaar. De kosten voor onroerendzaakbelasting zijn een gegeven voor het Fonds en de Beheerder. De Beheerder sluit een opstalverzekering af vóór oprichting van het Fonds. Deze verzekering dekt de kosten van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de Objecten, inclu-

sief opruimingskosten. Het beleid is gericht op het mee verzekeren van één jaar huurderiving. De reserveringen voor groot- en kleinonderhoud (3,25%), huuruitval (1,5%) en de beheervergoeding van Hanzevast Beheer BV (3,5%) zijn gerelateerd aan de huurinkomsten. De vergoeding voor de administratief beheerder Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV bedraagt € 100.000 en wordt jaarlijks met het CBS-consumentenprijsindexcijfer opgehoogd (in de prognose met 2,0%), voor het eerst op 1 juni 2006.

### Exploitatieresultaat

Na aftrek van de exploitatiekosten van de huurinkomsten resteert het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat wordt per kwartaal uitgekeerd aan de Participanten en naar goed koopmanschap gedeeltelijk aangewend ter aflossing van de hypotheek en ter reservering voor onvoorziene omstandigheden.



### **Uitkeringsbeleid**

De geprognosticeerde rendementsuitkering loopt op van 7,25% in 2005 tot 9,25% in 2015 op jaarbasis.

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten en de Stichting Bewaarder kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. Het beleid is dat de Beheerder een voorstel tot verkoop van de Objecten kan doen als de waarde van de Objecten minimaal 120% van de totale koopprijs bedraagt<sup>17</sup>. Bij verkoopwinst van de Objecten hebben de Participanten naast restitutie van de initiële inleg recht op een extra uitkering die bestaat uit de reeds betaalde aflossingen en 75% van de ‘kale’ verkoopwinst. De Beheerder ontvangt de overige 25% als performancevergoeding. Deze vergoeding waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van Participanten en Beheerder. De ‘kale’ verkoopwinst is de verkoopopbrengst van de Objecten verminderd met:

- De initiële inleg van de Participanten
- De hoofdsom van de hypothecaire geldlening
- De kosten voor het ontslaan van de Objecten uit hypothecair verband
- De op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

Na verkoop van de Objecten wordt de resterende liquiditeitsreserve uitgekeerd aan de Participanten.

- <sup>16</sup> De aflossing in het laatste kwartaal van de Beschouwingsperiode is hierin niet meegenomen.
- <sup>17</sup> De totale koopprijs is de koopprijs van de Objecten, vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notaris kosten.



Tabel 5.2 Exploitatieprognose 2005-2015

	€ 2005 <sup>(I)</sup>	€ 2006	€ 2007	€ 2008
<b>Huurinkomsten</b>				
Den Haag, Laan van N.O.I. 123-127	1.199.982	2.052.255	2.090.618	2.129.748
Rijswijk, Veraartlaan 12	674.710	1.162.938	1.186.196	1.209.920
Zwolle, Hanzelaan 351-361	344.508	697.068	711.009	725.230
Amsterdam, Condensatorweg 54	12.534	1.525.000	1.555.500	1.586.610
Almere, Luidsprekerstraat 2-24	481.274	824.539	841.030	857.851
<b>Totale huurinkomsten</b>	<b>2.713.008</b>	<b>6.261.800</b>	<b>6.384.353</b>	<b>6.509.359</b>
<b>Uitgaven</b>				
Hypotheekrente <sup>(II)</sup>	1.037.346	2.488.223	2.491.662	2.453.790
Onroerendezaakbelasting	90.333	157.953	161.112	164.334
Verzekeringen	18.188	31.804	32.440	33.088
Onderhoud (3,25% v.d. huur)	88.173	203.509	207.491	211.554
Beheervergoeding Hanzevast Beheer BV (3,5% v.d. huur)	94.955	219.163	223.452	227.828
Beheervergoeding Noord Nederlandse Trust BV	58.333	101.167	103.190	105.254
Liquiditeitsreserve voor huuruitval (1,5% v.d. huur)	40.695	93.927	95.765	97.640
Fondskosten <sup>(III)</sup>	13.125	22.763	23.218	23.682
BTW financiering	0	54.388	0	0
<b>Totale uitgaven</b>	<b>1.441.148</b>	<b>3.372.897</b>	<b>3.338.330</b>	<b>3.317.170</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>1.271.860</b>	<b>2.888.903</b>	<b>3.046.023</b>	<b>3.192.189</b>
Exploitatieresultaat per participatie	542	1.232	1.299	1.361
Exploitatierendement in % (gemiddeld 9,81%)	10,45%	8,21%	8,66%	9,08%
Rendementsuitkering per participatie	376	1.088	1.088	1.088
Rendementsuitkering in % (gemiddeld 7,56%) <sup>(IV)</sup>	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
<b>Aflossing hypotheek</b>	<b>0</b>	<b>(394.500)</b>	<b>(789.000)</b>	<b>(789.000)</b>
Jaarlijkse reservering <sup>(V)</sup>	389.213	(55.782)	(293.164)	(147.000)
Cumulatieve reservering <sup>(VI)</sup>	629.099	573.317	280.153	133.153

- I Gebroken exploitatiejaar: in 2005 vanaf 30 mei en in 2015 tot 30 mei.
- II De rente op de hypothecaire geldlening wordt verondersteld per kwartaal achteraf betaald te worden. Er wordt uitgegaan van 4,8% rente.
- III Accountantskosten, kosten jaarvergadering en verzekering i.v.m. bestuurdersaansprakelijkheid en alle kosten in het kader van de kwartaal- en jaarrapportage (voornamelijk verzend- en portiekosten, alsmede beheervergoeding Beherend Venoot).
- IV Dit is de voorgestelde en geprognosticeerde rendementsuitkering per participatie. Het positieve verschil tussen 'Exploitatieresultaat per participatie' en 'Rendementsuitkering per participatie' wordt gereserveerd voor onvoorziene omstandigheden en gebruikt voor aflossingen op de hypotheek. De opgebouwde reserves blijven binnen het Fonds en kunnen ook tussentijds aan de Participanten worden uitgekeerd.
- V Er wordt jaarlijks gereserveerd om eventuele onvoorziene (onderhouds)uitgaven op te kunnen vangen.
- VI In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquiditeitsreserve van € 239.886 opgenomen. Aan het einde van de investeringsperiode wordt het restant van de cumulatieve reservering naar rato aan de Participanten uitgekeerd.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

€	€	€	€	€	€	€
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 <sup>(1)</sup>
2.102.599	2.076.248	2.117.773	2.160.129	2.203.331	2.247.398	955.144
1.234.119	1.258.801	1.283.977	1.309.657	1.335.850	1.362.567	579.091
739.734	754.529	754.529	769.619	785.012	800.712	340.303
1.618.342	1.650.709	1.683.723	1.717.398	1.751.746	1.786.781	759.382
875.008	892.508	910.358	928.565	947.136	966.079	410.584
6.569.802	6.632.795	6.750.360	6.885.368	7.023.075	7.163.537	3.044.504
2.415.918	2.378.046	2.339.385	2.291.256	2.240.760	2.190.264	1.076.196
167.621	170.973	174.393	177.881	181.438	185.067	78.653
33.750	34.425	35.114	35.816	36.532	37.263	15.837
213.519	215.566	219.387	223.774	228.250	232.815	98.946
229.943	232.148	236.263	240.988	245.808	250.724	106.558
107.359	109.506	111.696	113.930	116.209	118.533	50.376
98.547	99.492	101.255	103.281	105.346	107.453	45.668
24.156	24.639	25.132	25.634	26.147	26.670	11.335
0	0	0	0	0	0	0
3.290.813	3.264.795	3.242.625	3.212.560	3.180.490	3.148.789	1.483.569
3.278.989	3.368.000	3.507.735	3.672.808	3.842.585	4.014.748	1.560.935
1.398	1.436	1.496	1.566	1.639	1.712	666
9,32%	9,57%	9,97%	10,44%	10,92%	11,41%	10,65%
1.088	1.088	1.125	1.125	1.163	1.275	578
7,25%	7,25%	7,50%	7,50%	7,75%	8,50%	9,25%
(789.000)	(789.000)	(920.500)	(1.052.000)	(1.052.000)	(1.052.000)	(263.000)
(60.198)	28.812	(50.889)	(17.317)	64.522	(27.127)	(57.769)
72.955	101.767	50.878	33.561	98.083	70.956	13.187



## Hoofdstuk 6 Fiscale en juridische aspecten

### 6.1 Fiscale aspecten

Omdat de Nederlandse belastingheffing dynamisch is en belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk in acht genomen moeten worden, is het belangrijk goed notie te nemen van de fiscale aspecten van deelname in dit Fonds.

De informatie in deze paragraaf is opgesteld naar de huidige stand van de wetgeving en jurisprudentie en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De informatie is van algemene aard. Uitgangspunt is dat de Participant in Nederland belastingplichtig is. Geïnteresseerden die willen participeren in dit Fonds wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deelname aan het Fonds op hun persoonlijke positie.

#### **Belastingpositie van het Fonds**

Beleggen in dit Fonds heeft fiscale voordelen voor particulieren. Door het besloten karakter van het Fonds is het Fonds zelf niet belastingplichtig, maar vindt belastingheffing plaats op het niveau van de Participant. Hiermee wordt dubbele belastingheffing vermeden (heffing binnen en buiten het Fonds). Het besloten karakter impliceert dat tussentijdse verkoop van participaties alleen is toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle andere Participanten en van de Beherend Venoot<sup>18</sup>.

#### **Belastingpositie van de participerende particulier (= natuurlijk persoon)**

Met ingang van 1 januari 2001 is de Wet Inkomstenbelasting 2001 van kracht. Hierin is het zogenoemde boxenstelsel opgenomen:

Box I : Inkomsten uit werk en eigen woning

Box II : Inkomsten uit aanmerkelijk belang

Box III : Inkomsten uit sparen en beleggen.

Participaties van particulieren vallen in Box III, tenzij de fiscus de particulier kwalificeert als ondernemer of onroerendgoedhandelaar.

In Box III valt het totale privé-vermogen van een belastingplichtige (bezittingen minus schulden) onder de zogenaamde vermogensrendementsheffing.

Het heffingsvrije vermogen is € 19.522 per belastingplichtige en voor partners € 39.044 (2005). Dit wordt nog vermeerderd met een vrijstelling van € 2.607 per minderjarig kind (2005).

Voorzover het gemiddelde privé-vermogen over 1 januari en 31 december van enig jaar het heffingsvrije vermogen overtreft, wordt de vermogensrendementsheffing berekend.

De fiscus berekent een forfaitair rendement van 4% over dit vermogen. Het werkelijke rendement en de werkelijk gemaakte kosten zijn fiscaal niet relevant.

Het forfaitaire rendement van 4% is belast tegen een tarief van 30%, zodat een feitelijke heffing van 1,2% over de waarde van het aandeel in de onroerende zaken minus de daaraan toe te rekenen schulden resteert.

Per saldo wordt de Participant belast voor zijn aandeel in het gemiddelde eigen vermogen van het Fonds. In Box III kan de particulier bij de belastingaangifte overigens niet afschrijven op de waarde van de onroerende zaak.

Indien de participatie behoort tot het privé-vermogen in Box III, is het verkoopresultaat van de onroerende goederen onbelast.

Indien de participatie behoort tot het privé-vermogen in Box III, is het verkoopresultaat van de onroerende goederen onbelast.

Indien de participatie behoort tot het privé-vermogen in Box III, is het verkoopresultaat van de onroerende goederen onbelast.

Indien de participatie behoort tot het privé-vermogen in Box III, is het verkoopresultaat van de onroerende goederen onbelast.

#### **Belastingpositie van de participerende particulier/ondernemer**

Tot de inkomsten in Box I wordt onder andere gerekend de belastbare winst uit onderneming. Indien de participatie in het Fonds behoort tot het verplichte ondernemingsver-



mogen voor de inkomstenbelasting, zal het aandeel in de gerealiseerde exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en het gerealiseerde verkoopresultaat worden belast<sup>19</sup>. Inkomsten in Box I zijn progressief belast tegen een maximaal tarief van 52% (2005).

### **Belastingpositie van participerende B.V.'s of N.V.'s**

Deelnemende B.V.'s of N.V.'s zullen voor hun aandeel in de gerealiseerde exploitatiewinst, gecorrigeerd met afschrijvingen en het gerealiseerde verkoopresultaat, worden belast met vennootschapsbelasting<sup>19</sup>. Het tarief is 27% tot een belastbare winst van € 22.689 en 31,5% over het meerdere (2005)<sup>20</sup>. Voor een participerende 'beleggingsinstelling' in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 gelden andere regels.

### **Afschrijving**

Als afschrijving wel tot de mogelijkheden behoort (zie hiervoor) is het raadzaam overleg te plegen met uw belastingadviseur. De afschrijving van (beleggings)vastgoed geniet de laatste jaren namelijk duidelijke belangstelling van de fiscus, die herhaaldelijk tracht de in belastingaangiften geclaimde fiscale afschrijvingslast te beperken. In fiscale vakliteratuur wordt de visie van de fiscus op afschrijving bekritiseerd. Recentelijk hebben ook lage belastingrechters zich verschillend uitgelaten over fiscale afschrijving van beleggingsvastgoed. In de prognoses in dit prospectus is geen rekening gehouden met fiscale afschrijvingen.

### **Invulinstructie**

Na afloop van het kalenderjaar zal de belastingadviseur van het Fonds de Participanten informeren over de voor belastingaan-

gifte benodigde gegevens. De belastingadviseur zal kosteloos jaarlijks een invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting opstellen.

### **Successie- en schenkingsrecht**

In geval van het vererven of geschenken krijgen van een participatie is de waarde in het economische verkeer van deze participatie onderworpen aan de heffing van successie- of schenkingsrecht. De hoogte van het tarief en de eventuele toepassing van een vrijstelling hangt onder andere af van de mate van verwantschap tussen de Participant en de verkrijger(s).

### **Overdrachtsbelasting**

De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken en van de rechten daarop is in beginsel belast met 6% overdrachtsbelasting, zo ook de verkrijging van de onroerende zaken of goederen in dit Fonds ten tijde van oprichting en overdracht. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad (15 oktober 2004), is het bepleitbaar dat tussentijdse verkrijgingen of overdracht van participaties in dit Fonds niet belast zijn met 6% overdrachtsbelasting, tenzij de verkrijger hierdoor een derde of meer van het totale geplaatste kapitaal bezit<sup>21</sup>. Volledig zeker is dit evenwel niet, daar deze uitspraak betrekking had op een maatschap en niet op een CV. De overeenkomsten tussen beide rechtsvormen zijn echter van dien aard dat de fiscale behandeling op dit vlak waarschijnlijk gelijkwaardig zal zijn. Een nieuw toetredende Commanditaire Venoot wordt aangeraden te overleggen met een fiscaal adviseur.

Amstelveen, 16 februari 2005  
BDO CampsObers Belastingadviseurs



## 6.2 Juridische aspecten

De Participanten vormen een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. Het Fonds heeft als doel het voor gezamenlijke rekening en risico verwerven, exploiteren en beheren van de Objecten. Het beheer van het Fonds geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van MPC Capital. Het Fonds heeft, als beleggingsinstelling in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, een tijdelijke vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten om participaties uit te kunnen geven. Eén van de voorwaarden is dat de activa van een beleggingsfonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. De activa moeten in bewaring worden gegeven bij een onafhankelijke derde. Voor dit Fonds is dat Stichting Bewaarder, die het juridische eigendom van deze activa verworft. De taakverdeling tussen en de verantwoordelijkheden van de drie betrokken partijen (de Beherend Vennoot namens het Fonds, de Beheerder en de Stichting) worden vastgelegd in de overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 5).

### Fonds

Het Fonds exploiteert vijf kantoorgebouwen voor gezamenlijke rekening en risico van de Vennoten. De Participanten gaan het Fonds aan voor onbepaalde tijd. Uitbreiding van het aantal participaties is na de oprichtingsdatum van het Fonds niet mogelijk. De verhandelbaarheid van de participaties is beperkt. Van dit besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken. De Beherend Vennoot informeert de Participanten in het Fonds via de Beheerder. Minimaal eens per jaar zal een vergadering van Vennoten worden gehouden over de voortgang binnen het Fonds en de

definitieve resultaten. Tijdens de jaarlijkse vergadering van Vennoten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- De balans
- De winst- en verliesrekening
- De toelichting.

De Beheerder is belast met het management en het gebouwenbeheer ten behoeve van het Fonds. De Beherend Vennoot van het Fonds fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder.

De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden door een accountant gecontroleerd en ter goedkeuring aan de Participanten voorgelegd. Na goedkeuring van de jaarrekening wordt de planmatige uitkering vastgesteld. Bij gekwalificeerde meerderheid kan door de Participanten besloten worden tot wijzigingen van de voorwaarden van het Fonds. Hierdoor kunnen in beginsel rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd (zie artikel 12 lid 6 sub f van CV-akte). Het economische eigendom van de aan te kopen Objecten ligt bij het Fonds.

### Participanten

Het economische eigendom berust bij het Fonds, waar de Participanten in participeren. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer. De Beheerder zal deze taak op basis van de overeenkomst van Beheer en Bewaring vervullen. De belangrijkste beslissingen, zoals de vaststelling van de begroting en de verkoopbeslissingen, zijn in laatste instantie voorbehouden aan de vennotenvergadering.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

### Stichting Bewaarder

In de statuten van de Stichting Bewaarder is vastgelegd dat het juridische eigendom van de Objecten in bewaring is gegeven aan de Stichting Bewaarder. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting Bewaarder. Deze controleert of de Beheerder het beheer van het Fonds volgens de begroting uitvoert. Bij verkoop van het Object dient ook het bestuur van de Stichting voor akkoord te tekenen. Het bestuur van de Stichting wordt voorgezeten door de heer P. Louwaard. Als secretaris zal optreden heer P.T. van der Wal, tevens notarieel adviseur van het Fonds, en als penningmeester de heer H. Steenhuis. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van deze bestuurders opgenomen.

### Beheerder

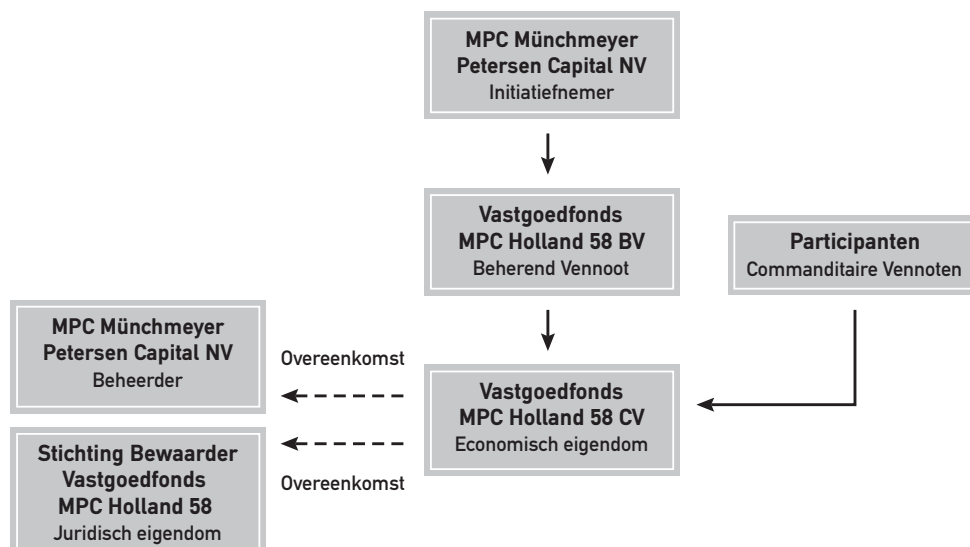
MPC Capital is de Beheerder van het Fonds. Het daadwerkelijke beheer berust normaliter bij de Beherend Vennoot van het Fonds. Echter, de Vennoten van het Fonds hebben via de overeenkomst van Beheer en Bewaring het belangrijkste deel van de beheerdaden over-

gedragen aan de Beheerder. De CV-akte, de statuten van de Stichting Bewaarder en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn respectievelijk opgenomen in de bijlagen 3, 4 en 5.

Onder de beheerdaden vallen de volgende activiteiten:

- Het innen van de huur
- Het voeren van de boekhouding
- Het afsluiten van huurcontracten
- Het voorkomen van leegstand
- Het onderhouden van contact met de huurders
- Het opstellen en het uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen (jaarlijkse begroting)
- Het voorbereiden en uitvoeren van de verkoop.

Jaarlijks stelt de Beheerder een balans, een exploitatieoverzicht met toelichting en een begroting van het Fonds op. De exploitatieprognose treft u aan in tabel 5.2. Bij grote en vooral structurele afwijkingen zal de Beheerder een alternatieve exploitatieprognose opstellen.







Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

### **Fondsadministratie**

De Beherend Vennoot besteedt het administratieve beheer uit aan Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV (NNT). NNT verzorgt onder meer de administratieve afhandeling van het plaatsingstraject en de uitbetaling van de periodieke rendementsuitkeringen, alsmede de informatievoorziening aan de Participanten. Sinds 8 december 2003 is Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV ISO-gecertificeerd (9001:2000). De directie wordt gevoerd door de heren drs. H.J. Gorter en drs. J. Modder RBA.

### **Dagelijkse leiding**

Het Fonds heeft de dagelijkse leiding uitbesteed aan Vastgoedfonds MPC Holland 58 BV, die optreedt als de Beherend Vennoot binnen de begrenzings van de CV-akte. Het bestuur van deze Beherend Vennoot bestaat uit de heren drs. J.H. Wolters en E. van Gameren.

### **Technisch beheer**

Het feitelijke gebouwenbeheer van het Fonds wordt opgedragen aan Hanzevast Beheer BV met vestigingen in Groningen en Amersfoort. Deze organisatie met circa 225 kantoorpanden in beheer, kan worden gezien als een deskundige, professionele en ervaren gebouwenbeheerder. Zij voert het beheer over al het onroerend goed van de reeds door MPC Capital geplaatste vastgoedfondsen. MPC Capital blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer.

### **Nauwe banden**

MPC Capital heeft nauwe banden als bedoeld in de DNB circulaire 'Transparantie van kosten en nauwe banden' d.d. 7 december 2001. De directie van MPC Capital wordt gevoerd door de heer drs. J.H. Wolters, de heer E. van

Gameren en de heer U. Oldehaver. MPC Capital werkt als Beheerder van de vastgoedfondsen samen met de volgende aan haar gelieerde ondernemingen: Hanzevast Beheer BV, Hanzevast Beleggingen BV en Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV. De samenwerking met deze ondernemingen vindt plaats op marktconforme voorwaarden die zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten.

De heer drs. J.H. Wolters wordt, als enig aandeelhouder van Hanzevast Holding BV en medeaandeelhouder van MPC Capital, op de datum van verschijnen van dit prospectus aangemerkt als 'grote belegger' als bedoeld in artikel 1 van het Btb. In het jaarverslag wordt aanvullende en actuelere informatie verschaft over de grote beleggers. Voorts heeft MPC Münchmeyer Petersen Capital AG een groot belang in MPC Münchmeyer Petersen Capital NV, te weten 57,5%. Hanzevast Beheer BV treedt op als gebouwenbeheerder van het onroerend goed van alle vastgoedfondsen van MPC Capital. Hanzevast Beleggingen BV verzorgt de selectie en de aankoop van het onroerend goed voor alle Holland-vastgoedfondsen van MPC Capital. De heer drs. J.H. Wolters is directeur van Hanzevast Beleggingen BV.

### **Verslaglegging**

De Beherend Vennoot van Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV informeert de Participanten via de Beheerder minimaal één keer per jaar over de voortgang en de financiële resultaten. Hoewel de mogelijkheid bestaat dat grote beleggers participeren, is MPC Capital hier thans niet van op de hoogte. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting bij de jaarrekening.



De Participanten kunnen zich in de vergadering laten vertegenwoordigen door derden conform Art. 12, lid 4. Het boekjaar van dit Fonds loopt gelijk aan een kalenderjaar, waarbij het eerste boekjaar sluit op 31 december 2005. In de jaarrekening zullen de Objecten worden gewaardeerd op basis van de kostprijs verminderd met de afschrijving. De jaarrekening wordt, behoudens bijzondere omstandigheden (zie Art. 13 lid 3 van de CV-akte), uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het boekjaar vastgesteld door de vergadering van Vennoten.

#### **Grondslagen voor de waardering**

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling, zijn gebaseerd op historische kostprijzen c.q. kosten. De gebouwen worden gewaardeerd tegen aanschafprijs (verrijingsprijs of vervaardigingsprijs). Deze aanschafprijs omvat onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede de bijkomende kosten. De afschrijvingen worden berekend als een percentage van de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de te verwachten economische levensduur. Hierbij wordt een afschrijvingspercentage gehanteerd van 3%. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het Object verlengen.

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voor te verwachten kosten inzake periodiek onderhoud van panden, installaties en dergelijke wordt eveneens een voorziening gevormd. Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

- 18 Schriftelijke toestemming is niet nodig bij overdracht van participaties via vererving of legaat en bij naplaatsing van participaties door MPC Capital tot een half jaar na oprichting van het Fonds. De toestemmingseis geldt wel voor het verpanden of anderszins bezwaren van een participatie.
- 19 Is het werkelijke inkomen, inclusief een eventuele tussentijdse afwaardering van de onroerende zaken, negatief, dan is dit aftrekbaar tot maximaal het aandeel van de participerende ondernemer in het kapitaal van het Fonds.
- 20 De komende jaren zullen de volgende tarieven voor de vennootschapsbelasting gelden: 26% resp. 30,5% (2006) en 25% resp. 30% (2007).
- 21 Al dan niet samen met de echtgeno(o)t(e), de bloed- en aanverwanten in de rechte linie en in de tweede graad van de zijlinie of een verbonden lichaam of een verbonden natuurlijk persoon én al dan niet samen met de echtgeno(o)t(e) die voor meer dan zeven procent van het geplaatste kapitaal onmiddellijk of middellijk aandeelhouder is.



## Hoofdstuk 7 Kansen en risico's

Beleggen in vastgoed biedt kansen en kent risico's. Een goed inzicht in de aspecten die het rendement kunnen beïnvloeden is derhalve essentieel.

### **Bezettingsgraad**

Na het aflopen van een huurcontract heeft de huurder de mogelijkheid te verhuizen. Een nieuwe huurder kan andere wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Om aan deze wensen tegemoet te komen is tijdelijke leegstand als gevolg van verbouwing of renovatie mogelijk. Ook kan een huurder failliet gaan, waardoor een onvolkomen bezettingsgraad van een gebouw ontstaat. Middels huurderwisselingen kan het Fonds profiteren van huurprijsontwikkelingen waardoor de leegkomende ruimte voor een hogere huurprijs verhuurd kan worden. In deze gevallen dient er wel rekening te worden gehouden met makelaarskosten. De Objecten zijn bij het schrijven van dit prospectus volledig verhuurd. De langjarige huurcontracten genereren een stabiele inkomstenstroom gedurende de looptijd. De bezettingsgraad zoals in hoofdstuk 4 omschreven, heeft echter betrekking op de huidige situatie. Indien er in de toekomst leegstand optreedt in een Object van dit Fonds, komt een gedeelte van de servicekosten voor rekening van het Fonds. Normaliter verloopt het doorberekenen van de servicekosten budgetneutraal.

### **Debiteuren**

De huurders zijn bij aankoop van de Objecten in opdracht van de Beheerder getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Ook de kredietwaardigheid van de huurder is getoetst. Deze debiteurentoetsing heeft betrekking op de huidige situatie en kan in de toekomst een gewijzigd beeld geven.

### **Onderhoud**

De staat van onderhoud van de gebouwen kan grote financiële gevolgen hebben. Echter, met een gedegen onderhoudsbeleid en door passende reserveringen, kunnen verrassingen tijdig worden voorkomen. Zelfs een nieuw kantoorgebouw is over tien jaar aan onderhoud toe en dient aan de dan geldende eisen te worden aangepast. Gerelateerd aan de ouderdom is de staat van onderhoud van de Objecten binnen dit Fonds goed. Alle Objecten zijn bouwkundig onderzocht. Met Hanzevast Beheer BV als gebouwenbeheerder heeft het Fonds een ervaren partner.

### **Huur**

In economisch slechtere tijden kunnen de huren onder druk komen te staan. De bezettingsgraad in de markt daalt en de huurprijzen kunnen dalen. Lagere huurprijzen zetten het exploitatieresultaat en de verkoopopbrengst onder druk. Echter, de gemiddelde huurprijs heeft in de afgelopen twintig jaar geen daling laten zien, ondanks de verschuivingen in vraag en aanbod. Jaarlijks worden de huurcontracten door indexatie aangepast aan de geldende inflatie. In de rendementsberekeningen is voorzichtigheidshalve een gemiddelde index van 2,0% per jaar gehanteerd. Door economische ontwikkelingen kan deze index naar boven of beneden afwijken en daarmee de huurinkomsten positief of negatief beïnvloeden. Het inflatiecijfer ligt momenteel lager, waardoor het Fonds de eerste jaren onder prognose kan presteren. Met een gemiddelde inflatie van 3,0% gedurende de afgelopen 30 jaar is het realistisch te veronderstellen, dat de inkomsten op lange termijn aan zullen trekken ten opzichte van de prognose.



### **Rente**

De rente heeft een grote invloed op het uiteindelijk te behalen rendement. In de rendementsberekeningen is voor de gehele looptijd uitgegaan van een rekenrente van 4,8%. De rente zal voor oprichting van dit Fonds en opname van het hypothecaire krediet definitief worden vastgelegd. De gehanteerde rekenrente is defensief en indien de rente op een ander percentage wordt gefixeerd, zal het geprognosticeerde exploitatierendement dienovereenkomstig veranderen.

### **Regelgeving**

De regelgeving en rechtspraak ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming en de fiscale regelgeving kunnen het rendement van vastgoedbeleggingen beïnvloeden. Momenteel worden geen ingrijpende wijzigingen in de regelgeving verwacht die het resultaat van beleggen in het Fonds nadelig kunnen beïnvloeden.



## Hoofdstuk 8 Verklaring

### 8.1 Accountantsverklaring en onderzoeksrapport

#### Accountantsverklaring:

##### Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het prospectus d.d. 16 februari 2005 van Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV te vestigen in Hilversum met als doel vast te stellen of het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Beheerder MPC Münchmeyer Petersen Capital NV. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 2.4 van Bijlage B bij het besluit toezicht beleggingsinstellingen.

##### Werkzaamheden

Op grond van de in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

##### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist.

#### Onderzoeksrapport:

##### Opdracht

Wij hebben de in dit prospectus en opgenomen prognose (Hoofdstuk 5) van Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV te vestigen in Hilversum over de periode 30 mei 2005 tot en met 30 mei 2015 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Beheerder MPC Münchmeyer Petersen Capital NV. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

##### Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.



### **Oordeel**

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose. Voorts zijn wij van mening dat de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en toegelicht. De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Amstelveen, 16 februari 2005  
BDO CampsObers Accountants

## 8.2 Verklaring MPC Capital

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV verklaart dat de gegevens in dit prospectus, voor zover dit aan haar redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten, waarvan vermelding de strekking van dit prospectus ingrijpend zou wijzigen.

Hilversum, 16 februari 2005  
MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

U. Oldehaver  
Drs. J.H. Wolters  
E. van Gameren

## Hoofdstuk 9 Deelnameprocedure

### Inschrijfformulieren

Participanten in dit Fonds kunnen particulieren en rechtspersonen zijn. Als losse bijlage treft u derhalve twee soorten inschrijfformulieren aan. U kunt deelnemen door uw inschrijfformulier ingevuld en ondertekend te retourneren in de bijgevoegde antwoordenvolop. Na verwerking en beoordeling van de gegevens, stuurt MPC Capital het formulier door aan administratief beheerder Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV. Als particulier wordt u verzocht een kopie van een geldig legitimatiebewijs met het inschrijfformulier mee te sturen. Bij deelname door een rechtspersoon wordt u verzocht een kopie van een recente inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigende perso(o)n(en) mee te sturen.

### Deelnameprocedure

Na ontvangst van het inschrijfformulier is de procedure als volgt:

- U ontvangt van Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV een bevestiging van deelname, waarin is aangegeven hoeveel participaties aan u zijn toegewezen.
- Het deelnamebedrag, inclusief emissievergoeding, zal met uw goedkeuring middels automatisch incasso in twee termijnen van uw rekening worden afgeschreven. Per participatie van € 15.000 vindt het incasso als volgt plaats:
  - Tussen 17 mei en 29 mei 2005: € 8.900 + 3% emissievergoeding over het totale participatiebedrag
  - Tussen 15 december en 28 december 2005: € 6.100.
- Met het ondertekenen van het inschrijfformulier verleent u MPC Capital een

eenmalige machtiging tot het afschrijven van het totale deelnamebedrag in twee termijnen. Circa drie weken voor oprichting van de CV ontvangt u van Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV bericht over de oprichtingsdatum en het verzoek om voor voldoende saldo op het opgegeven bankrekeningnummer zorg te dragen.

- Met het ondertekenen van het inschrijfformulier verleent u de Beheerder volmacht om het Fonds op te richten, de Objecten aan te kopen en de hypotheek aan te gaan. Nadat het Fonds is opgericht, ontvangt u van Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV een notariële verklaring waaruit blijkt dat u bent toegetreden tot de CV, een op uw naam gesteld deelnamecertificaat, alsmede een ordner om alle bescheiden betrekking hebbende op dit Fonds te archiveren.

### Uitsluiting

De inschrijfformulieren worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. MPC Capital behoudt zich het recht voor om inschrijfformulieren zonder opgave van redenen te weigeren. Inschrijvingen die op datum van oprichting incompleet zijn, kunnen worden uitgesloten van deelname. Tevens kan MPC Capital, na overleg met de Autoriteit Financiële Markten, beslissen het Fonds niet op te richten indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de oprichting van het Fonds bemoeilijken, bijvoorbeeld als één van de Objecten op enigerlei wijze niet kan worden opgeleverd. In dit uitzonderlijke geval zouden de aannames in het prospectus ingrijpend kunnen veranderen, waardoor deelneming in het Fonds minder aantrekkelijk zou kunnen zijn.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

### **Financiële Bijsluiter**

Voor dit product is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Lees hem voordat u het product koopt. De Financiële Bijsluiter is gelijktijdig met het prospectus aan u toegezonden en/of overhandigd. Indien deze onverhoopt niet in uw bezit is, kunt u contact opnemen met MPC Capital. Dan wordt deze op uw verzoek separaat aan u toegezonden.





Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## Bijlage 1 Trackrecord MPC-vastgoedfondsen in Nederlands onroerend goed

Fondsnaam	commanditair kapitaal in €	totale investering in €	jaar
Sachwert Rendite-Fonds Holland 1	2.390.290	2.403.072	1995
Sachwert Rendite-Fonds Holland 2	4.138.908	5.838.953	1996
Sachwert Rendite-Fonds Holland 3	4.274.400	6.557.318	1996
Sachwert Rendite-Fonds Holland 4	4.209.977	7.172.147	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 5	1.053.261	2.385.177	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 6	15.650.644	27.034.558	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 7	5.749.477	12.081.827	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 8	1.278.230	3.098.429	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 9	6.910.110	12.513.358	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 10	18.406.508	36.199.465	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 11	10.404.790	21.107.642	1998
Vastgoedmaatschap MPC Holland 12	5.808.387	13.704.163	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 14	21.107.642	34.340.919	1998
Private Placement Holland 1	2.024.716	4.146.322	1998
Private Placement Holland 2	2.776.315	5.987.739	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 15	18.700.501	37.349.872	1999
Vastgoedmaatschap MPC Holland 16	4.220.156	9.937.787	1999
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 17	30.186.673	60.225.071	1999
Vastgoedmaatschap MPC Holland 18	10.890.725	27.794.038	1999
Vastgoedmaatschap MPC Holland 19	8.065.943	23.040.690	2000
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 20	16.778.043	33.428.263	1999
Vastgoedmaatschap MPC Holland 21	2.699.992	6.557.124	2000
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 22	19.487.890	38.781.489	1999
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 23	11.391.583	22.512.182	1999
Vastgoedmaatschap MPC Holland 24	7.339.895	18.230.620	2000
Vastgoedmaatschap MPC Holland 25	13.397.861	37.901.993	2001
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 26	21.031.992	42.181.580	2000
Sachwert Rendite-Fonds Europa	32.589.745	59.459.155	2000
Vastgoedmaatschap MPC Holland 27	16.000.000	41.150.000	2001
Sachwert Rendite-Fonds Holland 28	16.570.000	32.931.340	2000
Sachwert Rendite-Fonds Holland 29	30.725.000	61.913.806	2000
Sachwert Rendite-Fonds Holland 30	34.250.000	70.040.432	2001
Sachwert Rendite-Fonds Holland 31	18.395.000	40.196.486	2001
Sachwert Rendite-Fonds Holland 32	6.560.000	13.760.000	2001
Vastgoedmaatschap MPC Holland 33	13.750.000	34.450.000	2002
Vastgoedmaatschap MPC Holland 34	13.125.000	33.625.000	2002
Sachwert Rendite-Fonds Holland 35	21.400.000	42.100.000	2001
Sachwert Rendite-Fonds Holland 36	20.960.000	43.960.000	2001
Sachwert Rendite-Fonds Holland 37	17.500.000	35.800.000	2002
Sachwert Rendite-Fonds Holland 38	39.300.000	80.800.000	2002



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

Fondsnaam	commanditair kapitaal in €	totale investering in €	jaar
Vastgoedmaatschap MPC Holland 39	17.355.000	43.355.000	2002
Sachwert Rendite-Fonds Holland 40	38.150.000	91.150.000	2002
Vastgoedmaatschap MPC Holland 41	8.655.000	21.905.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 42	11.900.000	29.400.000	2002
Sachwert Rendite-Fonds MPC Holland 43	24.200.000	49.700.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 44	50.800.000	102.800.000	2003
Vastgoedmaatschap MPC Holland 45	24.165.000	60.465.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 46	16.100.000	34.000.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 47	47.000.000	101.000.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 48	13.150.000	31.170.000	2004
Vastgoedmaatschap MPC Holland 49	6.300.000	15.900.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 50	101.200.000	216.200.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 51	18.800.000	41.800.000	2004
Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV	22.000.000	55.500.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 53 CV	35.000.000	80.000.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 54 CV	31.100.000	70.600.000	2004
Vastgoedfonds MPC Holland 55 CV	22.800.000	57.000.000	2004
Totaal	1.040.174.654	2.244.643.017	



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

## Bijlage 2 Curricula Vitae bestuurders

### Namens de Beheerder:

#### De heer U. Oldehaver

Na het gymnasium, een studie bedrijfseconomie aan de staatsuniversiteit Hagen en militaire dienst, is de heer Oldehaver in 1987 in dienst getreden bij één van de grootste Duitse kredietinstellingen, de Thrithan AG. Vanaf 1988 is hij werkzaam geweest als zelfstandig vermogensadviseur gespecialiseerd in vastgoed- en scheepsbeleggingen. In september 1994 is de heer Oldehaver benoemd tot managing director van de beleggingsinstelling MPC Münchmeyer Petersen Capital Vermittlung GmbH & Co. KG. Onder zijn leiding is MPC Münchmeyer Petersen Capital AG uitgegroeid tot één van de grootste bankonafhankelijke aanbieders van besloten beleggingsfondsen in Duitsland. Deze voor spoedige ontwikkeling van MPC Münchmeyer Petersen Capital AG heeft geleid tot een beursnotering per september 2000 aan de aandelenbeurzen van Frankfurt en Hamburg. In 2002 is de heer Oldehaver door het Duitse financiële magazine Cash uitgeroepen tot 'Manager of the Year'. Daarnaast is de heer Oldehaver verantwoordelijk geweest voor de snelle groei van de MPC-vastgoedfondsen. De heer Oldehaver is sinds de oprichting in 1998 statutair directeur van MPC Capital en brengt met name zijn expertise in met betrekking tot de vastgoed- en scheepsfondsen en algemeen fondsbeheer.

#### De heer drs. J.H. Wolters

Na het Atheneum-B te Warffum heeft de heer Wolters aan de Rijksuniversiteit Groningen fiscale economie gestudeerd, alsmede tandheelkunde. Daarnaast heeft hij de Kader Opleiding voor Bouwbedrijven gevolgd. In 1979 heeft de heer Wolters zijn eerste vastgoedtransactie gedaan wat uiteindelijk leidde tot een positie als adviseur/acquisiteur voor MPC Münchmeyer Petersen Capital AG. De heer Wolters is oprichter en eigenaar van Hanzevast Holding BV, een vastgoed-bedrijf dat middels een aantal gespecialiseerde dochterondernemingen de aankoop en het beheer van en voor beleggingsfondsen verzorgt. In 1998 was hij als mede-initiatiefnemer bij de oprichting van MPC Capital in Nederland betrokken. Samen met de heer Oldehaver kan de heer Wolters gezien worden als de initiator van de MPC vastgoedfondsen. De heer Wolters is sinds de oprichting in 1998 statutair directeur van MPC Münchmeyer Petersen Capital NV en brengt zijn jarenlange expertise op het gebied van beleggen in onroerend goed in.

#### De heer E. van Gameren

Na het Comenius College te Hilversum heeft de heer Van Gameren zijn diploma behaald aan de HES in Amsterdam (HEAO bedrijfseconomie). Na zijn diensttijd begon hij zijn loopbaan in 1985 bij Hoogovens Group als controllertrainee. Via Digital Equipment Corporation als Financial Analyst maakte de heer Van Gameren promotie bij Hitachi Data Systems, eerst als controller, later als purchasing supervisor bij het Europese hoofdkantoor. In die periode behaalde hij zijn NIMA-A en B diploma. Vanaf 1995 tot 1998 was hij bij ePresence operations manager EMEA en tot 2002 manager finance and operations International. In deze functie was hij onder meer verantwoordelijk voor finance & operations van de kantoren in Nederland, België, Duitsland, Frankrijk en Engeland. Hij rapporteerde aan de CFO in USA en in april 2000 werd hij als statutair directeur benoemd. Vanaf 2002 is hij als financieel directeur werkzaam bij MPC Capital Münchmeyer Petersen Capital NV waar hij in februari 2005 benoemd is tot statutair directeur.

### Namens de Stichting Bewaarder:

#### De heer P. Louwaard

Na diverse opleidingen in de Burgerlijke- & Utiliteitsbouw, is de heer Louwaard vanaf 1970 enkele jaren werkzaam geweest binnen het aannemersbedrijf van zijn vader. Daarna heeft hij zijn loopbaan voortgezet als organisatieassistent bij Dura Verenigde Bedrijven (nu: Dura Vermeer Groep NV). Deze organisatie is actief in de bouw en infrastructuur. Vervolgens is hij tot 1998 jaar werkzaam geweest bij de FGH Bank, een vastgoedbank gespecialiseerd in het financieren van commercieel vastgoed. Hij heeft daar diverse functies bekleed: inspecteur/taxateur onroerende goederen, kantoormanager Zwolle en directeur verkoop voor de regio Noord-Oost Nederland. Vanaf 1998 is hij als zelfstandig ondernemer werkzaam in de onroerendgoedsector.

#### De heer P.T. van der Wal

Na de landbouwschool, middelbare landbouwschool en militaire dienst, heeft de heer van der Wal met succes de opleiding notarisklerk doorlopen. Vanaf 1975 houdt de heer van der Wal zijn kennis bij door doorlopend diverse postdoctorale cursussen te volgen betreffende het notariaat. Hij heeft 14 jaar gewerkt bij notariaat Middelstum (notarissen Diephuis tot 1978 en daarna Ten Have) als notarisklerk/-boekhouder. Vanaf 1984 is hij werkzaam bij Notariskantoor van Hoogdalem te Groningen, sinds 1 januari 2003 als venoot en werkzaam als chef de Bureau. Hij is vice-voorzitter Raad van Toezicht woningcorporatie 'Marenland' te Appingedam en voorzitter Stichting Bewaarder van diverse MPC-vastgoedfondsen.

#### De heer H. Steenhuis

Na de middelbare school heeft de heer Steenhuis ondermeer zijn Staats Praktijk Diploma Boekhouden behaald. Zijn loopbaan startte bij de Rabobank in Bedum als algemeen medewerker, daarna werkte hij als assistent accountant in Groningen. In 1968 heeft de heer Steenhuis de overstap gemaakt naar Philips. De eerste acht jaar heeft hij in Nederland gewerkt, eerst als assistent controller en later als assistent business unit controller. Daarna volgde een bijna twintig jaar durende internationale carrière bij Philips. Zo was hij regionale controller in Oost Afrika en financieel directeur in Tanzania, Thailand, Italië en Taiwan. Zijn Philips-loopbaan is twee jaar onderbroken geweest door als financieel directeur bij Bauknecht Europa in Duitsland te werken. Vervolgens is hij gedurende zes jaar directielid Corporate Accounting & Control op het internationale hoofdkantoor van Philips te Amsterdam geweest.

## Bijlage 3 CV-Akte (ontwerp)

Heden, .., verscheen voor mij, mr. Herbert van Hoogdalem, notaris met plaats van vestiging Groningen:

- de volmachtgever, Vastgoedfonds MPC Holland 58 B.V., voormeld, hierna te noemen: de "Beherend Vennoot";
- de overige volmachtgevers hierna tezamen te noemen: de "Commanditaire Vennoten".

Hierna wordt onder Vennoten, zonder nadere aanduiding verstaan zowel de Beherend Vennoot als de Commanditaire Vennoten.

In aanmerking nemende dat:

- de hiervoor vermelde volmachtgevers met elkaar zijn overeengekomen een commanditaire vennootschap aan te gaan, hierna te noemen: de "Vennootschap", die als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de Vennootschap in de navolgende onroerende zaken:
- a. Het kantoorgebouw met trafo, ondergrond, erf, tweehonderdveertien (214) parkeerplaatsen, waarvan achtentachtig (88) in de parkeergarage en één-honderdzesentwintig (126) op het parkeerdek/afgesloten buitenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend Laan van Nieuw Oost Indië 123, 125 en 127 te 2593 BM 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie R R nummers 12056, 12085 en 12086, gemeten op respectievelijk zeventien centiare, vierentwintig are en achtenveertig centiare en vierendertig are en vijfenneentig centiare;
- b. Het kantoorgebouw "L'Entree" met ondergrond, erf, zevenentachtig (87) parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Veraartlaan 12 te 2288 GM Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G nummer 2315, gemeten op dertig are en dertien centiare;
- c. Het kantoorgebouw "Spoorstaete" met ondergrond, erf, zestig (60) parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Hanzelaan 351-361 te 8017 JM Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie P nummer 2706, gemeten op tweeënvijftig are en achtentzestig centiare;
- d. Het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond -in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam Sloten- met de daarop staande kantoorgebouw "La Cascade" met ondergrond, erf, grond en éénhonderdvijfentertig (135) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Condensatorweg 54 te 1014 AX Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie K nummer 2883 gemeten op tweeënvijftig are en vijfentachtig centiare, zulks tegen betaling van een oorspronkelijke jaarlijkse canon groot éénhonderdvijfentertig duizend tweehonderdachtentachtig euro (€ 135.288,00); de verplichting tot betaling van de canon door de erfpachter is afgekocht tot en met zestien juni tweeduizend vierenvijftig (16-06-2054);
- e. Het kantoorgebouw "Triptygon" met ondergrond, erf, grond en éénhonderdtien (110) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Luidsprekerstraat 2 tot en met 24 (even nummers) te 1322 AX Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie S nummer 195 gemeten op zestig are en vijf centiare,

hierna te noemen: het "Onroerend Goed".

De comparant – handelend als gemeld – verklaarde bij dezen dat de Vennootschap zal worden beheerd door de volgende bepalingen en voorwaarden:

### NAAM EN VESTIGING

#### Artikel 1

1. De Vennootschap draagt de naam: Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V.
2. De Vennootschap houdt kantoor ten kantore van de Beherend Vennoot.

### DOEL

#### Artikel 2

De Vennootschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in en de exploitatie van het Onroerend Goed, en al hetgeen wat, naar het oordeel van de Beherend Vennoot, met het bovenstaande verband houdt of daartoe rechtstreeks of middellijk bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

### DUUR

#### Artikel 3

De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

### INBRENG EN VERMOGEN

#### Artikel 4

1. Een Commanditaire Vennoot brengt in de Vennootschap in een bedrag in contanten groot vijf duizend euro (€ 5.000,00), danwel een veelvoud hiervan. Een inbreng van zowel vijf duizend euro (€ 5.000,00) als vijftien duizend euro (€ 15.000,00) wordt aangeduid als één participatie. Een Commanditaire Vennoot kan deelnemen met een veelvoud van vijftien duizend euro (€ 15.000,00). Afwijkende deelname bedragen worden niet toegerekend, tenzij met goedkeuring door de Beherend Vennoot. Een Commanditaire Vennoot kan meerdere participaties houden.
2. Iedere Commanditaire Vennoot wordt voor het bedrag van zijn inbreng op de kapitaalrekening in de boeken van de Vennootschap gecrediteerd. Over dat bedrag wordt geen rente vergoed.
3. Het eigen vermogen van de Vennootschap wordt gevormd door de inbreng van de Commanditaire Vennoten, zoals in lid 1 van dit artikel nader omschreven. Het eigen vermogen van de Vennootschap is voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de deelneming van iedere Commanditaire Vennoot in het vermogen.
4. Alle inkomsten en uitgaven, alsmede resultaten van het eigen vermogen van de Vennootschap of enige belegging met het vermogen van de Vennootschap, komen ten bate respectievelijk ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding van ieders deelneming in het vermogen.
5. Na het aangaan van deze vennootschapsovereenkomst kunnen geen nieuwe participaties worden uitgegeven.
6. De Beherend Vennoot brengt in de Vennootschap in zijn kennis, arbeid en toewijding.

### REGISTER VAN PARTICIPATIES

#### Artikel 5

1. De Beherend Vennoot, dan wel een door de Beherend Vennoot daartoe aangewezen derde, houdt een register waarin de namen en adressen van alle Commanditaire Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Commanditaire Vennoten genomen participaties en de datum waarop zij die verkregen hebben.
2. Iedere Commanditaire Vennoot is verplicht aan de Beherend Vennoot, dan wel de door de Beherend



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

Vennoot daartoe aangewezen derde, schriftelijk zijn adres alsmede iedere wijziging daarvan op te geven. Verzuim van deze plicht komt voor risico van de desbetreffende Commanditaire Vennoot.

3. Iedere, overeenkomstig deze vennootschapsovereenkomst, toegestane overgang of overdracht van de eigendom van een participatie zal worden opgenomen in het register.

#### **COMMANDITAIRE VENNOTEN, TOETREDING COMMANDITAIRE VENNOTEN EN OVERDRACHT PARTICIPATIES**

##### **Artikel 6**

1. Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn.
2. Overdracht, waaronder begrepen overgang onder algemene titel, van (de juridische of economische eigendom van) een participatie kan slechts geschieden indien alle Vennoten schriftelijk toestemming hebben verleend, tenzij overdracht (of overgang) van een participatie geschiedt overeenkomstig artikel 7 lid 3 of lid 4.
3. De Commanditaire Vennoot die tot overdracht van (een of meer van) zijn participatie(s) wenst over te gaan, dan wel een juridische fusie of splitsing wenst aan te gaan als gevolg waarvan zijn participatie(s) overgaat of overgaan onder algemene titel, geeft daarvan schriftelijk, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, kennis aan de Beherend Vennoot onder opgaaf van de persoon aan wie hij wenst over te dragen.
4. Uiterlijk bij de eerstvolgende kwartaalsgewijze rapportage van de Beherend Vennoot telkens in de maand volgende na de afsluiting van een kwartaal – na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde schrijven zal de Beherend Vennoot alle Commanditaire Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht onder vermelding van de personalia van de persoon die de participatie(s) wenst te verkrijgen indien deze persoon op dat moment niet reeds Commanditaire Vennoot van de Vennootschap is – informeren onder gelijktijdig verzoek aan ieder der overige Commanditaire Vennoten schriftelijk toestemming te verlenen.  
De Commanditaire Vennoten dienen binnen drie maanden na verzending van de in dit lid bedoelde mededeling schriftelijk aan de Beherend Vennoot mee te delen of zij al of niet hun toestemming verlenen.  
Indien een Commanditaire Vennoot niet binnen de voorgeschreven termijn schriftelijk heeft geantwoord, wordt hij geacht zijn toestemming niet te hebben verleend.
5. De toestemming, gegeven overeenkomstig het voorgaande lid, vervalt indien de overdracht niet binnen drie maanden na afloop van de in lid 4, tweede volzin, van dit artikel bedoelde termijn is geschied.
6. De kosten verbonden aan de overdracht van een of meerdere participaties overeenkomstig lid 2, 3, 4 en 5 van dit artikel zijn voor rekening van de Commanditaire Vennoot die zijn participatie(s) over wenst te dragen.
7. De in dit artikel genoemde mededeling door de Beherend Vennoot zal geschieden aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in artikel 5 lid 1.
8. Door het verkrijgen van een of meer participaties onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van deze vennootschapsovereenkomst, voor zover de verkrijger niet reeds Commanditaire Vennoot was.
9. Alle mutaties ten aanzien van een of meer participaties als bedoeld in dit artikel dienen te geschieden bij geregistreerde onderhandse akte of authentieke akte, gevolgd door een schriftelijke kennisgeving van de mutatie(s) aan de Beherend Vennoot.

#### **BEZWARING VAN DEELNEMINGEN EN UITTREDING VAN VENNOTEN**

##### **Artikel 7**

1. Een Commanditaire Vennoot kan zijn deelneming in de Vennootschap, geheel of ten dele, en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst, slechts verpanden of anderszins bezwaren, met voorafgaande schriftelijke toestemming van elk der overige Vennoten, op overeenkomstige wijze als in artikel 6 is bepaald.
2. Een Commanditaire Vennoot treedt uit de Vennootschap:
  - a. ingeval van surséance, faillissement, of, indien het een natuurlijk persoon betreft, doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing is verklaard, dan wel, indien het een rechtspersoon betreft, ontbinding, op de dag van de aanvraag van surséance, van de faillietverklaring, van de toepasselijkheidsverklaring of van het besluit tot ontbinding;
  - b. door overdracht van de deelneming van de betrokken Commanditaire Vennoot overeenkomstig het in artikel 6 van deze vennootschapsovereenkomst bepaalde;
  - c. bij een besluit van de vergadering van overige Vennoten genomen met een meerderheid van drie/vierde van alle uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezige aantal Commanditaire Vennoten, wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek, op de dag in de opzegging bepaald.
3. Een Commanditaire Vennoot houdt tevens op Commanditaire Vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
  - a. zijn deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Vennoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon erfgenaam van de overleden Commanditaire Vennoot is. Bestaat de deelneming uit meer dan één participatie, dan worden onder de bedoelde persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is toebedeeld. Met de in de vorige zin bedoelde toebedeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
  - b. de deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Vennoot is afgegeven aan de persoon, aan wie de deelneming is gelegateerd. Bestaat de deelneming uit meer dan één participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen tenminste één participatie is gelegateerd en afgegeven.
  - c. binnen zes maanden na het overlijden aan de Beherend Vennoot een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een Commanditaire Vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden (erfgenamen of legatarissen) onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de overleden Commanditaire Vennoot uit te oefenen.  
Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditaire Vennoot alsnog ophoudt Commanditaire Vennoot te zijn, op het tijdstip dat een deelneming wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt. In zulke gevallen zal de Vennootschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

- legataris (als bedoeld in sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub c). De rechten van de overleden Commanditaire Vennoot, waaronder de stemrechten, worden opgeschort totdat de deelneming is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of is afgegeven (als bedoeld in sub b) of de volmacht aan de Beherend Vennoot is overhandigd (als bedoeld in sub c), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschorting, geacht worden alle stemrechten in deze Vennootschap te omvatten.
4. Een Commanditair Vennoot zijnde een natuurlijk persoon houdt tevens op Commanditair Vennoot te zijn in geval van echtscheiding van die Commanditair Vennoot, indien deze bij gemeenschap van goederen was getrouwd, of ter zake van de deelneming een beperkte gemeenschap van goederen bestaat, tenzij:
- a. zijn deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na datum van de echtscheiding van de Commanditair Vennoot is toebedeeld aan de Commanditair Vennoot.
  - b. binnen zes maanden na de echtscheiding aan de Beherend Vennoot een volmacht wordt overhandigd, waarin een persoon, zijnde een Commanditair Vennoot of een van de rechthebbende echtgenoten, door de gezamenlijke echtgenoten onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de echtgenoten uit te oefenen.
- Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditair Vennoot alsnog ophoudt Commanditair Vennoot te zijn, op het tijdstip dat een deelneming wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met hetgeen hiervoor sub a bepaalde geschiedt. In zulke gevallen zal de Vennootschap geacht worden te zijn voortgezet met die echtgenoot (als bedoeld in sub a) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub b). De rechten van de in dit lid bedoelde Commanditair Vennoot, waaronder de stemrecht, worden opgeschort totdat de deelneming is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of de volmacht aan de Beherend Vennoot is overhandigd (als bedoeld in sub b), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschorting, geacht worden alle stemrechten in deze Vennootschap te omvatten.
5. Na uittreding van een Commanditaire Vennoot op grond van het bepaalde in de leden 2, 3 en 4 zal de Vennootschap tussen de overblijvende Vennoten van rechtswege worden voortgezet, waarbij de overige Commanditaire Vennoten alle activa en passiva van de Vennootschap krijgen toegescheiden naar rato van hun deelneming.
- Bij uittreden van een Commanditaire Vennoot op grond van het bepaalde in lid 2 sub a en/of c, lid 3 of lid 4 zijn de overblijvende Commanditaire Vennoten verplicht om aan de uitgetreden Commanditaire Vennoot, diens rechtverkrijgenden of de onverdeelde ontbonden gemeenschap, hierna te noemen: "de gerechtigde", uit te keren een bedrag in contanten, gelijk aan de marktwaarde van de betrokken participatie(s) verminderd met vijftien procent (15%) van de marktwaarde en eventuele vorderingen van de Vennootschap op de Commanditaire Vennoot.
- De (markt)waarde van de participatie(s) zal tussen partijen bindend worden vastgesteld. Daartoe zal een deskundige worden aangewezen op de wijze als in artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor een verdeling is vastgesteld, tenzij partijen deze waarde(n) in onderling overleg vaststellen. De kosten van levering zijn voor rekening van de

gerechtigde(n).

- De uitkering zal worden gefinancierd door de overige Commanditaire Vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar of door de storting door de toetredende Commanditaire Vennoot.
- De Beherend Vennoot is onherroepelijk gemachtigd tot het verrichten van alle rechtshandelingen die ten doel hebben de Commanditaire Vennoot ten aanzien van wie de Vennootschap wordt beëindigd en de overblijvende Commanditaire Vennoten die de uitkering bijeen moeten brengen, voor zover die uitkering niet gefinancierd kan worden overeenkomstig de voorgaande volzin, zijn respectievelijk hun verplichtingen te laten nakomen.
6. Het voormelde uit te keren bedrag zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden. Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde zesmaandstermijn, dan zal over dit bedrag over de periode vanaf zes maanden na het uittreden tot op de dag van uitbetaling een rente worden vergoed gelijk aan het over die periode geldende voorschotrente als gehanteerd door De Europese Centrale Bank, waarbij de drie-maands Euribor zal worden gehanteerd.

#### **DE BEHEREND VENNOOT/ BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING**

##### **Artikel 8**

1. De besloten vennootschap Vastgoedfonds MPC Holland 58 B.V., voormeld, is de enige Beherend Vennoot van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot vertegenwoordigt de Vennootschap in en buiten rechte, één en ander echter alleen binnen de grenzen van het hiervoor genoemde doel van de Vennootschap.

#### **VERGOEDING BEHEREND VENNOOT**

##### **Artikel 9**

De Beherend Vennoot ontvangt een jaarlijkse vergoeding voor het gevoerde beheer ter grootte van twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), per jaar te financieren uit de post 'Fondskosten'.

#### **TAAK EN BEVOEGDHEDEN EN INTERNE VERHOUDING VENNOTEN**

##### **Artikel 10**

1. De Beherend Vennoot is belast met het beheer en het bestuur van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot heeft voorafgaande goedkeuring nodig van de vergadering van Vennoten voor de volgende rechtshandelingen:
  - a. het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken;
  - b. het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
  - c. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een bankkrediet van meer dan tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) wordt verleend;
  - d. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Vennootschap verleend bankkrediet;
  - e. (des-)investerings, wanneer daarmede een bedrag van meer dan tweehonderd duizend euro (€ 200.000,00) is gemoeid; onder het begrip (des-)investerings wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Onroerend Goed;
  - f. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, waarbij





- voor het nemen van conservatoire maatregelen of maatregelen die geen uitstel verdragen de voorafgaande goedkeuring niet is vereist. Goedkeuring terzake van het in de vorige zin bepaalde is echter niet vereist voor zover het betreft rechtsvorderingen en processen welke nodig zijn voor de normale bedrijfsvoering;
- g. het deelnemen in andere ondernemingen; en
  - h. het aangaan of de beëindiging van een overeenkomst van beheer en bewaring met een beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht beleggingsinstellingen en een bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht beleggingsinstellingen.
3. De Commanditaire Vennoten hebben het recht zelf of door een accountant, zulks op eigen kosten, toezicht te houden op de handelingen van de Beherend Vennoot, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen van de boeken, brieven en verdere bescheiden van de Vennootschap, waartoe zij het recht van toegang tot de kantoren, boeken en bescheiden van de Vennootschap hebben.
- De aldus verkregen informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld en is alleen voor gebruik binnen het kader en in het belang van de Vennootschap.

#### VERVANGING VAN DE BEHEREND VENNOOT

##### Artikel 11

1. Het is de Beherend Vennoot niet toegestaan de Vennootschap op te zeggen, anders dan op grond van gewichtige redenen als bedoeld in artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Deze vennootschapsovereenkomst kan door een besluit als bedoeld in artikel 12 lid 6 met betrekking tot de Beherend Vennoot worden beëindigd, indien:
  - a. de Beherend Vennoot handelingen heeft verricht of verplichtingen is aangegaan die buiten het doel van de Vennootschap vallen;
  - b. de Beherend Vennoot surséance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend;
  - c. een besluit tot fusie of opheffing van de Beherend Vennoot is voorgesteld of aangenomen of de Beherend Vennoot op enige andere wijze wordt opgeheven;
  - d. de Beherend Vennoot niet langer kantoor houdt in Nederland;
  - e. de Beherend Vennoot de taken en verplichtingen waarmee hij uit hoofde van deze overeenkomst is belast, op onbehoorlijke wijze vervult;
  - f. er sprake is van een belang van de Beherend Vennoot dat tegenstrijdig is aan het belang van de Commanditaire Vennoten.
3. Indien deze overeenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot wordt beëindigd, zij het als gevolg van toepassing van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek, zij het als gevolg van toepassing van lid 2 van dit artikel, zal de Vennootschap van rechtswege worden voortgezet. De vergadering van Vennoten zal als vervanging van de Beherend Vennoot een rechtspersoon benoemen, welke benoeming zo mogelijk plaatsvindt per datum van de beëindiging van deze vennootschapsovereenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot. Een dergelijke benoeming vindt plaats door middel van een gewoon besluit. Aangewezen kan slechts worden een rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende in Nederland, die zich bereid heeft verklaard om als Beherend Vennoot op te treden. De met inachtneming van het voorgaande benoemde rechtspersoon kan zich aansluiten bij deze overeenkomst krachtens het besluit waarin hij als opvolgend Beherend Vennoot werd benoemd, zonder verdere vereiste formaliteiten of toestemmingen.

4. Indien deze overeenkomst ten aanzien van de Beherend Vennoot gedurende de duur van deze overeenkomst wordt beëindigd, zullen zijn rechten en verplichtingen als Beherend Vennoot worden overgedragen aan en worden overgenomen door de opvolgend Beherend Vennoot, onder de gehoudenheid van beide partijen om zodanige stukken te tekenen en andere handelingen te verrichten als noodzakelijk of wenselijk mocht zijn in verband met het vorenstaande.

#### BESLUITVORMING / VENNOOTSCHAPVERGADERING

##### Artikel 12

1. Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoot of Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van de totale inbreng in deze Vennootschap vertegenwoordigen zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De Beherend Vennoot, of een door hem aangewezen aanwezige, treedt op als voorzitter van de vergadering van Vennoten.
3. De bijeenroeping van een vergadering van Vennoten geschiedt door de Beherend Vennoot of de in lid 1 van dit artikel bedoelde Commanditaire Vennoten, dan wel namens deze(n) door de Beherend Vennoot, en wel schriftelijk aan het opgegeven adres van de Vennoten onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste vijftien dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn.
4. Toegang tot de vergadering hebben de Vennoten alsmede zij die door ter vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten alsmede de beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht beleggingsinstellingen en de bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht beleggingsinstellingen waarmee door de Vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring is gesloten. Commanditaire Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigde doen vertegenwoordigen. Een gemachtigde, anders dan de Beherend Vennoot, kan slechts één Commanditaire Vennoot vertegenwoordigen. De Beherend Vennoot is onbeperkt gerechtigd tot vertegenwoordiging van Commanditaire Vennoten, mits hij tot vertegenwoordiging overeenkomstig dit lid is gevolmachtigd.
5. Alle besluiten worden genomen met een volgestrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij elders in deze vennootschapsovereenkomst anders is bepaald. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. Een deelneming vertegenwoordigt één stem per ingebrachte vijf duizend euro (€ 5.000,00). Een participatie met een inbreng van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) vertegenwoordigt drie stemmen. De Beherend Vennoot heeft in de vergadering van Vennoten één stem.
6. Onverminderd het elders in deze vennootschapsovereenkomst bepaalde, kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met drie/vierde meerderheid in een vergadering, waar minstens drie/vierde van alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
  - a. het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de

- voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
- b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Vennootschap verleend bankkrediet;
  - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, waarbij voor het nemen van conservatoire maatregelen of maatregelen die geen uitstel verdragen de voorafgaande goedkeuring niet is vereist. Goedkeuring ter zake van het in de vorige zin bepaalde is echter niet vereist voor zover het betreft rechtsvorderingen en processen welke nodig zijn voor de normale bedrijfsvoering;
  - d. de beëindiging van deze vennootschapsovereenkomst ten aanzien van de Beherend Vennoot;
  - e. het aangaan of de beëindiging van een overeenkomst van beheer en bewaring met een beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht beleggingsinstellingen en een bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht beleggingsinstellingen. Voor zover van toepassing zal het in de voorgaande volzin bedoelde besluit niet later ter stemming worden gebracht dan in een vergadering van vennoten die niet langer dan vier weken na beëindiging van de voordien geldende overeenkomst van beheer en bewaring wordt gehouden;
  - f. wijziging van deze vennootschapsovereenkomst.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigende Vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigende aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
  8. De vergaderingen worden geleid door een voorzitter als bedoeld in lid 2 van dit artikel; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
  9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
  10. De vergadering van Vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de Beherend Vennoot een relaas opgemaakt dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
  11. De vertegenwoordiger(s) van de Beherend Vennoot en de vertegenwoordiger(s) van de beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht beleggingsinstellingen en de bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht beleggingsinstellingen waarmee door de Vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring gesloten is zal/zullen steeds gerechtigd zijn in de vergadering het woord te voeren.

## BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

### Artikel 13

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De Beherend Vennoot is verplicht van de vermogensstoestand van de Vennootschap zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door de Beherend Vennoot binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de vergadering van Vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag. Alle inkomsten van de Vennootschap worden op de winst- en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van het Onroerend Goed en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Onroerend Goed, waaronder te dezen ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten, welke door derden ter zake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Vennootschap. In de jaarrekening zullen de registergoederen worden gewaardeerd op de boekwaarde. De boekwaarde wordt vastgesteld op basis van de historische kostprijs minus afschrijvingen.
4. De Beherend Vennoot verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De Beherend Vennoot zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Commanditaire Vennoten.
5. De jaarrekening wordt, behoudens verlenging overeenkomstig lid 3 van dit artikel, vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van Vennoten bij een met volstrekte meerderheid genomen besluit. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van Vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant. Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot décharge van de Beherend Vennoot voor het beheer.
6. De Beherend Vennoot is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

## WINSTVERDELING

### Artikel 14

1. De winst – het positieve saldo van de vastgestelde winst- en verliesrekening, waarin de afschrijvingen zijn meegenomen – wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd, tenzij de Beherend Vennoot besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst. De Beherend Vennoot is gerechtigd om interimuitkeringen te doen. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Commanditaire Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van zijn inbreng in het vennootschapsvermogen.
3. Verliezen worden door de Commanditaire Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding, met dien verstande dat de bijdrage in het verlies van elke Commanditaire Vennoot tot het bedrag van zijn commanditaire deelneming is beperkt. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de eerste zin van dit lid 3 bepaalde.





Indien blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van deze overeenkomst aan de Commanditaire Vennoten met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling wordt door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten bekend gemaakt door schriftelijke mededeling daarvan aan het opgegeven adres van de Commanditaire Vennoten.

## **OPHEFFING EN VEREFFENING**

### **Artikel 15**

1. Artikel 7A:1683 van het Burgerlijk Wetboek is op de Vennootschap niet van toepassing.
2. Een besluit tot opheffing van de Vennootschap kan worden genomen door de vergadering van Vennoten, doch uitsluitend op voorstel van Beherend Vennoot. Indien wordt besloten de Vennootschap op te heffen, dient de Vennootschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Vennootschap, in het bijzonder omtrent het Onroerend Goed.
3. Van een besluit tot opheffing als bedoeld in het vorige lid wordt mededeling gedaan aan de Commanditaire Vennoten door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het adres van iedere Commanditaire Vennoot.
4. Na een besluit tot opheffing van de Vennootschap vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. De Beherend Vennoot draagt zorg voor de vereffening. Het batig saldo wordt aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd naar evenredigheid van hun deelneming. De Beherend Vennoot is bevoegd interimuitkeringen te doen plaatsvinden.
5. De Beherend Vennoot doet rekening en verantwoording van de vereffening aan de Commanditaire Vennoten, alvorens over te gaan tot uitkering aan de Commanditaire Vennoten, dan wel ingeval een interimuitkering heeft plaatsgevonden, alvorens de slotuitkering te doen plaatsvinden.

## **GESCHILLEN**

### **Artikel 16**

1. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze vennootschapsovereenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
2. Een geschil is aanwezig wanneer één van de partijen verklaart dat dit het geval is. De bevoegdheid van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in kort geding wordt door de bepaling van dit artikel niet uitgesloten, evenmin als het nemen van conservatoire maatregelen en de middelen om deze in stand te houden.

## **OVERGANGSBEPALING**

### **Artikel 17**

Indien op heden door de statutair te Huizen (feitelijk adres: Utrechtseweg 47, 1213 TL Hilversum) gevestigde naamloze vennootschap MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL N.V., kantoorhoudende aan de Utrechtseweg 47, 1213TL te Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32067248, de nog niet aan derden verkochte participaties worden verkregen, is genoemde naamloze vennootschap, uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf het verlijden van deze akte bevoegd om nog niet bij derden geplaatste participaties aan nieuwe Commanditaire Vennoten casu quo bestaande Commanditaire Vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van

de overige Vennoten als bedoeld in artikel 6 lid 2, 3, 4 en 5 zal zijn vereist.

MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL N.V. zal de op basis van dit artikel 17 overgedragen participaties vanaf heden hebben gehouden voor rekening en risico van de desbetreffende verkrijgers.

Tenslotte verklaarde de comparant:

- I. dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte inschrijfformulieren waarin volmachtverlening is opgenomen, aan hem volmacht hebben verleend om toestemming te verlenen, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 10 lid 2 sub a van deze vennootschapsovereenkomst, voor het verkrijgen, en het vestigen en bezwaren met één of meer hypotheken tot zekerheid van de financiering van de koopsom, levering, lasten en belasting(en) van het Onroerend Goed;
- II. dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte inschrijfformulieren waarin volmachtverlening is opgenomen, aan hem volmacht hebben verleend om toestemming te verlenen, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 10 lid 2 sub h van deze vennootschapsovereenkomst, om terstond na het passeren van deze akte van commanditaire vennootschap een Overeenkomst van beheer en bewaring aan te gaan met een beheerder in de zin van artikel 1 sub e van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en een bewaarder in de zin van artikel 1 sub f van de Wet toezicht beleggingsinstellingen in de vorm en met de partijen als aangeduid in het concept van die overeenkomst van beheer en bewaring zoals aan deze akte gehecht;
- III. het eerste boekjaar van de Vennootschap is aangevangen op heden en eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf;
- IV. tot accountant van de Vennootschap wordt benoemd: BDO CampsObers Accountants.

# Bijlage 4 Statuten Stichting Bewaarder

## Vastgoedfonds MPC Holland 58

### STATUTEN

#### NAAM EN ZETEL

##### Artikel 1

1. De Stichting is genaamd:  
Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 58,  
hierna te noemen: de "Stichting".
2. De Stichting is gevestigd in de gemeente Groningen.

#### DUUR

##### Artikel 2

De Stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

#### DOEL

##### Artikel 3

De Stichting heeft ten doel: het ten titel van bewaring verwerven van eigendom van onroerende zaken van de commanditaire vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V., hierna te noemen: de "CV", en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords. De Stichting treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Participanten van de commanditaire vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V.

#### BESTUUR/EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

##### Artikel 4

1. Het bestuur van de Stichting bestaat uit een oneven aantal van tenminste drie natuurlijke personen. Geén bestuurslid kan zijn:
  - een lid van de CV;
  - hij, die de tweeënzeventig-jarige leeftijd heeft bereikt;
  - een bestuurslid van de beherend vennoot van de CV.
2. Het bestuur vult zich aan door coöptatie.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Eén bestuurslid kan meer functies in zich verenigen.
4. Mochten in het bestuur om welke reden dan ook één of meer leden ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuursleden, of vormt het enig overblijvende bestuurslid, niettemin een bevoegd bestuur, onverminderd de verplichting om zo spoedig mogelijk te voorzien in de vacature of vacatures.
5. Een bestuurslid defungeert:
  - a. door zijn overlijden;
  - b. door zijn aftreden;
  - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
  - d. door ontslag verleend door de bevoegde rechtbank in de gevallen in de wet voorzien; of
  - e. door het bereiken van de tweeënzeventig jarige leeftijd, waarna hij in de eerstvolgende bestuursvergadering aftreedt.
6. De leden van het bestuur genieten geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie in redelijkheid gemaakte kosten.

### BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN

#### Artikel 5

1. Vergaderingen zullen telkenmale (doch tenminste éénmaal per jaar) worden gehouden wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het verzoek richt.  
Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft in dier voege, dat de vergadering kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
2. De oproeping tot de vergadering geschiedt - behoudens het in lid 1 van dit artikel bepaalde - door de voorzitter ten minste zeven dagen tevoren, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend, door middel van oproepingsbrieven.
3. De oproepingsbrieven vermelden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
4. Indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen in een bestuursvergadering slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
6. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezigen, door de voorzitter van de vergadering daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering en alsdan getekend door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering.
7. Het bestuur kan ter vergadering alleen dan geldige besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan slechts voor één medebestuurslid als gevolmachtigde optreden.
8. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of per telefax hun mening te uiten. De bescheiden waaruit van een zodanig besluit blijkt worden bij de notulen gevoegd.
9. Ieder bestuurslid heeft het recht op het uitbrengen van één (1) stem. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven komen alle bestuursbesluiten tot stand met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter van de desbetreffende vergadering een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigde aanwezigen dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.



11. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Zij tellen wel mee ter bepaling van enig quorum.
12. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter van de desbetreffende vergadering omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
13. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter van de desbetreffende vergadering de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige, dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### **BESTUURSBEVOEGDHEID**

##### **Artikel 6**

1. Behoudens beperkingen volgens deze statuten, is het bestuur belast met het besturen van de Stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, mits:
  - het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn; en
  - een en ander in overeenstemming is met de overeenkomst van beheer en bewaring als hiervoor in artikel 3 bedoeld.
3. Het bestuur draagt zorg voor de inschrijving van de Stichting en van alle bestuursleden en de mutaties daarin in het handelsregister, beheerd door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen wiens gebied de Stichting haar statutaire zetel heeft.

#### **VERTEGENWOORDIGING**

##### **Artikel 7**

1. Het bestuur vertegenwoordigt de Stichting.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
3. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

#### **BOEKJAAR, JAARSTUKKEN EN BEWAARPLICHT**

##### **Artikel 8**

1. Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks vóór één juli de balans en de staat van baten en lasten van de Stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur benoemt een registeraccountant teneinde de balans en de staat van baten en lasten te controleren.
5. Het bestuur is verplicht de in dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende tien jaren te bewaren.

6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

#### **STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING**

##### **Artikel 9**

1. Het bestuur is bevoegd de statuten van de Stichting te wijzigen, alsmede om de Stichting te ontbinden. Besluiten hiertoe moeten worden genomen met tenminste twee/derde meerderheid van de stemmen in een vergadering waarin tenminste drie/vierde van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is zonder dat in het bestuur enige vacature bestaat.
2. Statutenwijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. Ieder bestuurslid is afzonderlijk bevoegd zodanige akte te doen verlijden. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging alsmede de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het in artikel 6 lid 3 bedoelde handelsregister.
3. Na ontbinding blijft de Stichting voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Ter vereffening van het vermogen van de ontbonden Stichting treden de bestuurders als zodanig op. De vereffenaars dragen zorg voor inschrijving van de ontbinding bij het in artikel 6 lid 3 bedoelde handelsregister.
4. Een eventueel overschot na vereffening van de ontbonden Stichting wordt zoveel mogelijk besteed overeenkomstig het doel van de Stichting.
5. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Stichting moeten worden bewaard gedurende tien jaren na afloop van de vereffening door degene die hiertoe door het bestuur als zodanig is aangewezen.

#### **REGLEMENTEN**

##### **Artikel 10**

Het bestuur van de Stichting kan reglementen vaststellen. Een reglement mag niet in strijd zijn met de wet of met deze statuten.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Artikel 11**

In alle gevallen, waarin noch de wet, noch deze statuten, noch de reglementen van de Stichting voorzien, beslist het bestuur.

## Bijlage 5 Overeenkomst van Beheer en Bewaring

Ondergetekenden:

1. de stichting: STICHTING BEWAARDER VASTGOEDFONDS MPC HOLLAND 58, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: de "Stichting";
2. de commanditaire vennootschap: VASTGOEDFONDS MPC HOLLAND 58 C.V., gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum, hierna te noemen: de "CV";
3. de naamloze vennootschap: MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL N.V., statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende te Hilversum, hierna te noemen: de "Beheerder";

in aanmerking nemende dat:

- de CV ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom nemen van:  
Het Onroerend Goed zoals nader aangeduid in bijlage 3 van dit prospectus (CV-akte) in de introductie van die akte onder a tot en met e. Deze nadere aanduiding zal letterlijk in de uiteindelijke Overeenkomst van Beheer en Bewaring worden opgenomen,

hierna te noemen: "het Onroerend Goed";

- de CV wordt gevormd door de Vennoten, bestaande uit de Beherende Venoot (Vastgoedfonds MPC Holland 58 B.V.) en Commanditaire Vennoten (de Participanten);  
de vennoten nemen middels één of meerdere participaties deel in het vermogen van de CV.  
De vennoten beschouwen dit aandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het vennootschapsvermogen;  
voorts ontbreekt het de CV aan de specifieke know-how en managementervaring, welke vereist is voor het beheer van het Onroerend Goed;
- de Beheerder de expertise en een administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de CV het beheer over en de begeleiding en de verkoop van het Onroerend Goed te voeren;
- de Vennoten alsook partijen bij deze overeenkomst erkennen dat er een strikte scheiding dient te zijn tussen Beheerder en Stichting in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die als Stichting in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, kan functioneren en de Beheerder in de zin van artikel 1 sub e juncto artikel 9 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, kan functioneren;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### Artikel 1

1. a. Op is voor mr. Herbert van Hoogdalem, notaris te Groningen, verleden de akte houdende vaststelling van de commanditaire vennootschapsovereenkomst inzake de commanditaire vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V., in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de CV.

- b. Op twee februari tweeduizend vijf is voor notaris mr. Herbert van Hoogdalem, voornoemd, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting: Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 58. Het doel van de Stichting is de bewaring van de activa van de CV.
- c. De Stichting heeft bij akte de dato in eigendom van het Onroerend Goed verkregen, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte is opgenomen, welke bepalingen volledig aan partijen bekend zijn, zodat daarom te dezen geen nadere omschrijving nodig is.
- d. De CV heeft het Onroerend Goed bij akte de dato verleden voor mr. Herbert van Hoogdalem, notaris te Groningen, in cessie, onderscheidenlijk economische eigendom verkregen de rechten, die de Stichting heeft verworven ten aanzien van het Onroerend Goed.
- e. De Stichting en de CV zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Onroerend Goed als ware het in juridische zin verkregen - zal blijven toebehoren aan de CV.
- f. De Stichting geeft de in bewaring gegeven waarden slechts af tegen ontvangst van een verklaring van de CV waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie.

Alle kosten, welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht, terzake van de verwerving en financiering van het Onroerend Goed, alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Onroerend Goed, zijn voor rekening van de CV.

2. De Stichting en de CV geven bij deze aan de Beheerder opdracht tot beheer van het Onroerend Goed voor de periode dat (een deel van) het Onroerend Goed in economische zin toebehoort aan de CV, welke opdracht door de Beheerder bij deze wordt aanvaard. De Beheerder treedt bij het uitvoeren van haar taak uitsluitend in het belang van de CV op. De Beheerder zal gedurende de gehele looptijd van het project, op eerste verzoek van de Stichting en minimaal op kwartaalbasis, aan de Stichting desgevraagd nadere informatie verstrekken, c.q. verdere stukken en/of correspondentie overhandigen, die de Stichting nodig heeft om zijn toezichthoudende taak naar behoren te kunnen uitvoeren.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over het Onroerend Goed zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de CV.
4. De Beheerder zal de vennoten van de CV en de Stichting steeds informeren over alle belangrijke zaken, welke het Onroerend Goed betreffen.
5. De Beheerder zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Onroerend Goed met een toelichting opstellen (de "Begroting") en ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur van de CV en de Stichting. In de Begroting is ondermeer opgenomen:
  - de te verwachten huuropbrengst;
  - de te verwachten verkoopopbrengst;
  - een liquiditeitsprognose;
  - en indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhouds/repairatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

6. De Beheerder zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren - welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen - zonder voorafgaande goedkeuring van het Bestuur van de CV en de Stichting.
  7.
    - a. Teneinde structurele leegstand te voorkomen zal de Beheerder, namens de Stichting en voor rekening en risico van de CV nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot het Onroerend Goed dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen. De kosten verband houdend met het sluiten of wijzigen van huurovereenkomsten, zoals onder andere makelaarskosten en juridisch advies, zijn voor rekening van de CV. Deze huurovereenkomsten zullen altijd voor bepaalde tijd zijn.
    - b. De Beheerder is bevoegd namens en met toestemming van de Stichting en voor rekening en risico van de CV overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de tot het Onroerend Goed behorende individuele onroerende goederen te tekenen.
  8. De Beheerder is bevoegd om op naam van de Stichting, voor rekening en risico van de CV, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten, die nuttig of nodig zijn voor de uitvoering van haar taken.
  9.
    - a. De Beheerder voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Onroerend Goed en wel zodanig, dat jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde onroerende goederen kan worden opgemaakt.
    - b. De Beheerder zal na afloop van elk kwartaal aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten.
  10. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Stichting en de CV tijdig alle gegevens verstrekken. Voorts zal de Beheerder de jaarstukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar opmaken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de CV, de Stichting en de Beheerder.
  11. De Beheerder zal steeds - onder voorbehoud van instandhouding van een reservefonds voor onderhoud en reparaties en de aan de Beheerder toekomende vergoeding, als hierna in artikel 2 omschreven - de (huur- en verkoop-)opbrengsten van het Onroerend Goed rechtstreeks overmaken naar een Beheerder-rekening van de Stichting daartoe aangewezen door het Bestuur van de CV.
  12. De Beheerder is bevoegd voor haar rekening en onder haar verantwoordelijkheid derden opdracht te verlenen tot de feitelijke uitvoering van taken die haar uit hoofde van deze overeenkomst zijn toebedeeld.
- Münchmeyer Petersen Real Estate Holland C.V. De plaatsingsrisicopremie is gelijk aan een bedrag van twee miljoen vierhonderdnevenendertig duizend negenhonderdnevenendertig euro (€ 2.439.990,00), één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. De vergoedingen als omschreven in lid 1, alsmede de overige bedragen zoals opgenomen in het overzicht van fondsinvesteringen van de prospectus, één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de CV.
  3. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de CV aan de Beheerder voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt drie en vijf tiende procent (3,5%) van de door de Beheerder geïncasseerde huuropbrengst van het Onroerend Goed en een jaarlijkse vaste vergoeding van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00) per jaar. De vaste vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met twee procent (2%), zulks voor het eerst op 1 juni 2006. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in artikel 1. onder 10. bedoelde jaarstukken. De CV zal - voor zover in de begroting voorzien - de door de Beheerder al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan de Beheerder vergoeden. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van het Onroerend Goed komen voor rekening van de CV.
  4. De Beheerder ontvangt bij verkoop van het Onroerend Goed een performance-fee ter grootte van vijftien procent (25%) van de winst bij verkoop van (een deel van) het Onroerend Goed. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen:
    - a. de gerealiseerde verkoopprijs,
    - en anderzijds:
    - b. het door de hypotheekhouder verlangde bedrag ter ontslag van het verkochte object uit het hypothecair verband vermeerderd met het reeds afgeloste deel van de hypothecaire schuldvordering, én
    - c. de op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten, én
    - d. het aan het verkochte object te relateren bedrag der inleg van de vennoten van de CV.
  5. De vergoedingen aan de Beheerder zullen aan de Beheerder worden voldaan zonder dat de CV en/of de Stichting daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.

### Artikel 3

1. De CV zal de Beheerder voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Onroerend Goed te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting van Artikel 1 lid 5.
2. De CV en de Stichting kunnen in overleg met de Beheerder meerdere beheerderrekeningen ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Onroerend Goed, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.
3. De Beheerder is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gevolmachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan de

### Artikel 2

1. Als vergoeding voor de aankoop en selectie van het Onroerend Goed zal de CV éénmalig aan de Beheerder voldoen een vergoeding voor de selectie- en acquisitie- en structureringskosten, die gelijk is aan één miljoen vierhonderddrieëntwintig duizend driehonderdachtentwintig euro (€ 1.423.328,00) één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, alsmede een plaatsingsrisicopremie voldoen ten behoeve van het verkrijgen van de garantie dat Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V. wordt opgericht, ongeacht plaatsing van alle participaties. Deze garantie is afgegeven door MPC



Beheerder toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan de Beheerder.

**Artikel 4**

1. De CV en de Stichting waarborgen de Beheerder, dat zij steeds in staat zullen zijn aan de Beheerder - voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen - de vrije beschikkingmacht over het Onroerend Goed te verschaffen en waarborgen dat de Beheerder daarin niet gestoord zal worden door de CV en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 5 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de vennoten dreigen te worden geschaad.
2. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de CV en/of Stichting aan de verzoeker af te geven.

**Artikel 5**

1. De Beheerder zal op kosten van de CV adequate verzekeringen afsluiten om de CV, de Stichting en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de CV en/of de Stichting, jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Onroerend Goed zal de CV en/of de Stichting in overleg met de Beheerder, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen. De Stichting is volgens Nederlands recht jegens de CV en de Commanditaire Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet nakomingen of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

**Artikel 6**

1. In geval van beëindiging van de CV geschiedt de vereffening van het vennootschapsvermogen door de Beheerder.  
De Beheerder legt rekening en verantwoording af aan de CV en de Stichting alvorens tot uitkering aan de CV over te gaan.
2. Indien één der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval enige partij bij deze overeenkomst enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst niet of niet volledig nakomt, dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld door de partij die nakoming wil vorderen, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan zijn/haar verplichtingen te voldoen.

**Artikel 7**

De statuten van de CV en de statuten van de Stichting worden, voorzover vereist op grond van de bepalingen van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

**Artikel 8**

1. Indien de Beheerder of de Stichting te kennen geeft voornemens te zijn functie neer te leggen, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van Commanditaire Vennoten worden gehouden om in de benoeming van een nieuwe Beheerder of Stichting te voorzien. Een besluit tot opheffing van de CV, alsmede het voorstel tot wijziging van de voorwaarden, kan worden genomen door de vergadering van Commanditaire Vennoten, doch uitsluitend op voorstel van de Beheerder en de Stichting tezamen. Indien besloten wordt de CV op te heffen, dient de CV een besluit te nemen omtrent het vermogen van de CV, in het bijzonder omtrent het Onroerend Goed.
2. Van een besluit tot opheffing als bedoeld in het vorige lid wordt mededeling gedaan aan de Commanditaire Vennoten door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het adres van iedere Commanditaire Vennoot. Na een besluit tot opheffing van de CV vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening. Het batig saldo wordt aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd naar evenredigheid van hun Participaties. De Beheerder is bevoegd interimuitkeringen te doen plaatsvinden. De Beheerder doet rekening en verantwoording van de vereffening aan de Commanditaire Vennoten, alvorens over te gaan tot uitkering aan de Commanditaire Vennoten, danwel ingeval een interimuitkering heeft plaatsgevonden, alvorens de slotuitkering te doen plaatsvinden.

Overeengekomen en getekend op:

- .....
1. Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 58.

.....

  2. Vastgoedfonds MPC Holland 58 C.V.

.....

  3. MPC Münchmeyer Petersen Capital N.V.



## Bijlage 6 Statuten Münchmeyer Petersen Capital NV

### BEGRIJSBEPALINGEN

#### Artikel 1

1.1 In de statuten wordt verstaan onder:

- a. 'Aandelen': zowel de Gewone Aandelen als de Prioriteitsaandelen in het kapitaal van de Vennootschap, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
- b. 'Aandeelhouders': zowel de houders van Gewone Aandelen als de houders van Prioriteitsaandelen, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
- c. 'Algemene Vergadering': de algemene vergadering van aandeelhouders als orgaan van de Vennootschap, alsmede bijeenkomsten van dit orgaan.
- d. 'Beperkt Recht': een recht van vruchtgebruik, in de zin van titel 8 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, of een pandrecht, in de zin van titel 9 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- e. 'Boek 2': Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. 'Blokkeringsregeling': de in deze statuten opgenomen bepalingen die de vrije overdraagbaarheid van Aandelen beperken.
- g. 'Certificaathoudersrechten': de rechten die de wet toekent aan houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam van Aandelen, ondermeer omvattende het recht te worden opgeroepen tot Algemene Vergadering, het recht die vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- h. 'Commissaris': een lid van de Raad van Commissarissen van de Vennootschap.
- i. 'Deelneming': een deelneming, in de zin van artikel 24c van Boek 2, van de Vennootschap.
- j. 'Directie': het bestuur van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
- k. 'Directeur': de bestuurder van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
- l. 'Dochtermaatschappij': een dochtermaatschappij, in de zin van artikel 24a van Boek 2, van de Vennootschap.
- m. 'Gewone Aandelen': de gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.
- n. 'Groepsmaatschappij': een rechtspersoon of vennootschap waarmee de Vennootschap in een groep, in de zin van artikel 24b van Boek 2, is verbonden.
- o. 'Intrekbare Aandelen': de Aandelen, die kunnen worden ingetrokken met terugbetaling van het op die aandelen gestorte bedrag, vermeerderd, voor zover van toepassing, met het dividend volgens artikel 25, te berekenen naar tijdsgelang, onder aftrek van interim-dividend.
- p. 'Jaarrekening': de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting, als bedoeld in titel 9 van Boek 2, van de Vennootschap.
- q. 'Prioriteit': de vergadering van houders van Prioriteitsaandelen als orgaan van de Vennootschap, als ook bijeenkomsten van dit orgaan.
- r. 'Prioriteitsaandelen': de prioriteitsaandelen in het kapitaal van de Vennootschap.
- s. 'Raad van Commissarissen': de raad van commissarissen van de Vennootschap.
- t. 'Register van Aandeelhouders': het register als bedoeld in artikel 85 van Boek 2.
- u. 'Vennootschap': de rechtspersoon waarop de onderhavige statuten van toepassing zijn.
- v. 'Vennootschapsorgaan': de Algemene Vergadering, de Directie, de Raad van Commissarissen en de Prioriteit.
- w. 'Zeggenschap':
  - a) het directe of indirecte bezit van de bevoegdheid tot het benoemen, doen benoemen, ontslaan of doen ontslaan van een meerderheid van de bestuurders of van de commissarissen of van de leden van vergelijkbare bestuursorganen van een rechtspersoon of vergelijkbaar lichaam, door de gerechtigdheid tot stemgerechtigde effecten, door een overeenkomst of anderszins,
  - b) het directe of indirecte bezit van aandelen of andere belangen in het kapitaal van een rechtspersoon of een vergelijkbaar lichaam die in totaal recht geven op meer dan vijftig procent (50%) van alle stemrechten of
  - c) de bevoegdheid, door een overeenkomst of anderszins, tot het bepalen van het beleid of de activiteiten van die rechtspersoon of het vergelijkbare lichaam.

- 1.2 Onder 'schriftelijk' wordt in deze statuten tevens verstaan: telegrafisch, per telex, per telecopier, per telefax of via enig ander telecommunicatie-middel dat in staat is geschreven tekst over te brengen.
- 1.3 Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld sluit een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord in en omgekeerd.
- 1.4 Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld sluit een verwijzing naar het mannelijk geslacht een verwijzing naar het vrouwelijk geslacht in en omgekeerd.

### NAAM ZETEL

#### Artikel 2

- 2.1 De Vennootschap is een naamloze vennootschap en draagt de naam: MPC Münchmeyer Petersen Capital NV
- 2.2 De Vennootschap is gevestigd te Hilversum. Zij kan elders, ook buiten Nederland, nevenvestigingen hebben.

### DOEL

#### Artikel 3

- 3.1 De Vennootschap heeft ten doel:
  - a. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van goederen – onroerende zaken, schepen en rechten van intellectuele eigendom daaronder begrepen –, zomede het beleggen van vermogen, in het bijzonder – doch niet uitsluitend – in Nederland;
  - b. het – al dan niet tezamen met anderen – verwerven en vervreemden van Deelnemingen of andere belangen in rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, het samenwerken daarmee en het besturen daarvan, meer in het bijzonder indien deze rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen het onder (a) genoemde ten doel hebben;
  - c. het ter leen verstrekken of doen verstrekken van gelden, in het bijzonder doch niet uitsluitend aan Dochtermaatschappijen, Groepsmaatschappijen en/of Deelnemingen alles met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel zomede het ter leen opnemen of doen opnemen van gelden;
  - d. het sluiten van overeenkomsten waarbij de Vennootschap zich als borg of hoofdelijk-medeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt of zich naast of voor anderen verbindt, in het bijzonder doch niet uitsluitend ten behoeve van rechtspersonen en vennootschappen als hiervoor onder (c) bedoeld;
  - e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.



Vastgoedfonds MPC Holland 58 CV

- 3.2 Het is de Vennootschap, tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves, toegestaan leningen te verstrekken met het oog op het nemen of verkrijgen van Aandelen of van certificaten daarvan.

#### **KAPITAAL**

##### **Artikel 4**

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt, vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), verdeeld in negenennegentig duizend en negenhonderd (99.900) Gewone Aandelen, elk nominaal groot vijftig euro (€ 50,00) en éénhonderd (100) Prioriteitsaandelen, elk eveneens nominaal groot vijftig euro (€ 50,00).

#### **AANDELEN. CERTIFICERING. BEPERKTE RECHTEN**

##### **Artikel 5**

- 5.1 De Aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. De prioriteitsaandelen worden aangeduid met de afkorting: P. De Directie kan de Aandelen van een doorlopende nummering voorzien; in dat geval begint de nummering van de Gewone Aandelen met het nummer 1 en de aanduiding van de Prioriteitsaandelen met P1. De Directie kan, met inachtneming van het bepaalde in de vorige zin, de aanduiding van Aandelen wijzigen.
- 5.2 De Vennootschap kan haar medewerking verlenen aan het uitgeven van certificaten op naam van Aandelen. Certificaten aan toonder van Aandelen mogen niet worden uitgegeven.
- 5.3 Op Aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. Indien bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald dat het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, komt hem dit recht slechts toe, indien de toekenning van het stemrecht aan de vruchtgebruiker, alsmede – bij overdracht of overgang van het vruchtgebruik – de overgang van het stemrecht met algemene stemmen is goedgekeurd door de Prioriteit.
- 5.4 Slechts op Gewone Aandelen kan pandrecht worden gevestigd. Het bepaalde in de tweede zin van het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op de toekenning van het stemrecht aan de pandhouder. Treedt een ander in de rechten van de pandhouder, dan komt hem het stemrecht slechts toe, indien de Prioriteit de overgang van het stemrecht met algemene stemmen goedkeurt.
- 5.5 Afgezien van houders van certificaten op naam van Aandelen die met medewerking van de Vennootschap zijn uitgegeven komen aan de Aandeelhouder die geen stemrecht heeft als gevolg van een op zijn Aandelen rustend vruchtgebruik of pandrecht, aan stemgerechtigde vruchtgebruikers van Aandelen en aan stemgerechtigde pandhouders van Aandelen de Certificaathoudersrechten toe. Aan Vruchtgebruikers en pandhouders van Aandelen die geen stemrecht hebben, komen de Certificaathoudersrechten niet toe.

#### **LEVERING VAN AANDELEN.**

##### **UITOEFENING AANDEELHOUDERSRECHTEN**

##### **Artikel 6**

- 6.1 Voor de levering van een Aandeel of de levering een Beperkt Recht daarop is een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte vereist waarbij de betrokkenen partij zijn.
- 6.2 Behoudens in het geval de Vennootschap zelf bij een rechtshandeling, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, partij is, kunnen de aan het betrokken Aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de Vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 86b van Boek 2, dan wel deze heeft erkend door inschrijving in het Register van Aandeelhouders.

#### **OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN. REGISTER VAN AANDEEL-HOUDERS**

##### **Artikel 7**

- 7.1 Aandeelhouders, pandhouders en vruchtgebruikers van Aandelen, zomede houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam van Aandelen dienen hun woonplaats en adres schriftelijk op te geven aan de Vennootschap.
- 7.2 Door de Directie wordt een Register van Aandeelhouders gehouden.
- 7.3 Indien en zodra certificaten op naam van Aandelen zijn uitgegeven met medewerking van de Vennootschap, worden de namen en adressen van de houders van die certificaten ingeschreven in het Register van Aandeelhouders, dan wel in een daarbij behorend en daarvan deel uitmakend afzonderlijk register.

#### **UITGIFTE VAN AANDELEN**

##### **Artikel 8**

- 8.1 De Algemene Vergadering is op voorstel van de Prioriteit bevoegd te besluiten tot uitgifte van Aandelen, daaronder begrepen het vaststellen van de koers van uitgifte en de verdere voorwaarden, waaronder de storting op Aandelen in vreemd geld kan zijn begrepen. De uitgifte van Prioriteitsaandelen kan slechts à pari geschieden.
- 8.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen, maar is niet van toepassing op uitgifte van Aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van Aandelen uitoefent.
- 8.3 Voor de uitgifte van Aandelen is een daartoe bestemde voor een in Nederland gevestigde notaris verleden akte vereist, waarbij de Vennootschap en iedere persoon aan wie Aandelen worden uitgegeven partij zijn.
- 8.4 De Vennootschap kan bij uitgifte geen Aandelen nemen.
- 8.5 Bij het nemen van het Aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden van het nominale bedrag, eerst behoeft te worden gestort nadat de Vennootschap het zal hebben opgevraagd. Een zodanig beding kan slechts voorafgaand aan het besluit tot uitgifte worden aangegaan en behoeft de goedkeuring van de Prioriteit. Prioriteitsaandelen kunnen slechts onder de verplichting tot volstorting worden uitgegeven.

#### **VOORKEURSRECHT BIJ UITGIFTE**

##### **Artikel 9**

- 9.1 Bij uitgifte van Aandelen van een bepaalde soort heeft iedere houder van Aandelen van die soort een voorkeursrecht – behoudens in die gevallen waarin de wet hem dat dwingendrechtelijk onthoudt – naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn Aandelen van die soort op de dag waarop tot uitgifte wordt besloten.
- 9.2 Indien een Aandeelhouder bij uitgifte van Aandelen van een bepaalde soort een voorkeursrecht heeft en dat recht niet, niet tijdig of niet volledig uitoefent, komt het voorkeursrecht voor de vrijvallende Aandelen van die soort toe aan de overige houders van Aandelen van die soort, in de verhouding van hun bezit aan Aandelen van die soort op de dag waarop tot uitgifte werd besloten.
- 9.3 De Algemene Vergadering kan op voorstel van de Prioriteit, telkens voor een enkele uitgifte, besluiten het voorkeursrecht tot het nemen van Aandelen te beperken of uit te sluiten, mits een zodanig besluit gelijktijdig met het besluit tot uitgifte wordt genomen.
- 9.4 De Vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend aan alle Aandeelhouders aan. Het voorkeurs-





recht kan worden uitgeoefend gedurende de door de Prioriteit vast te stellen termijn, die ten minste vier weken bedraagt, te rekenen van de dag af die volgt op de dag van verzending van de aankondiging.

- 9.5 Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen.

#### **VERKRIJGING VAN AANDELEN OF CERTIFICATEN DAARVAN DOOR DE VENNOOTSCHAP**

##### **Artikel 10**

- 10.1 Verrijking door de Vennootschap van niet-volgestorte Aandelen is nietig.
- 10.2 De Vennootschap mag volgestorte Aandelen verkrijgen krachtens een daartoe strekkend besluit van de Algemene Vergadering op voorstel van de Prioriteit. Zodanig besluit machtigt en verplicht de Directie tot de verkrijging, onverminderd het hierna in dit lid bepaalde.
- De verkrijging van volgestorte Aandelen door de Vennootschap is slechts toegestaan, indien:
- haar eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, en
  - het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de Vennootschap en haar Dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt.
- 10.3 Voor de geldigheid van de verkrijging van Aandelen door de Vennootschap is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor Aandelen en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar Dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verkrijging overeenkomstig lid 2 van dit artikel niet toegestaan.
- 10.4 De vorige leden van dit artikel gelden niet voor Aandelen die de Vennootschap om niet of onder algemene titel verkrijgt.
- 10.5 Verrijking van Aandelen in strijd met het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nietig.
- 10.6 In dit artikel worden onder Aandelen mede certificaten daarvan begrepen.

#### **VERMINDERING VAN KAPITAAL**

##### **Artikel 11**

- 11.1 Op voorstel van de Prioriteit kan de Algemene Vergadering besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door Aandelen in te trekken of door het bedrag van alle Aandelen, dan wel het bedrag van hetzij uitsluitend de Gewone Aandelen, hetzij uitsluitend de Prioriteitsaandelen bij statutenwijziging te verminderen.
- 11.2 Het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit wettelijk voorgeschreven minimumkapitaal.
- 11.3 Een besluit tot intrekking kan slechts Aandelen betreffen die de Vennootschap zelf houdt of waar van zij de certificaten houdt en de Intrekbare Aandelen.
- 11.4 Vermindering van het bedrag van Aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle Aandelen van een zelfde soort geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken Aandeelhouders.
- 11.5 Gedeeltelijke terugbetaling op Aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk

ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de Aandelen. Zulk een terugbetaling of ontheffing moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken Aandeelhouders.

#### **GEMEENSCHAP**

##### **Artikel 12**

Indien een Aandeel, een met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaat op naam van een Aandeel, of een Beperkt Recht op een Aandeel of een certificaat daarvan door meerdere personen gezamenlijk wordt gehouden, kan de Vennootschap verlangen dat dergelijke deelgenoten aan één persoon een schriftelijke volmacht verstrekken om hen tegenover de Vennootschap te vertegenwoordigen.

#### **BLOKKERINGSREGELING**

##### **Artikel 13**

- 13.1 Tenzij het bepaalde in lid 17 van dit artikel toepassing vindt, behoeft iedere overdracht van Aandelen, wil zij geldig zijn, de goedkeuring van de Prioriteit.
- 13.2 De Aandeelhouder die één of meer van zijn Aandelen wil overdragen – hierna te noemen de ‘Verzoeker’ – stelt de Directie daarvan in kennis. De kennisgeving dient het verzoek om goedkeuring te bevatten en vermeldt het aantal en de aanduidingen – waaronder de soort – van de Aandelen waarop de voorgenomen overdracht betrekking heeft – hierna ook aan te duiden als het ‘Pakket’ –, de naam van de (rechts)perso(o)n(en) waaraan de overdracht wordt beoogd alsmede – voorzover bekend – de overeengekomen prijs of wijze waarop de prijs zal worden vastgesteld.
- 13.3 Na ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving dient:
- de Directie een vergadering van de houders van Prioriteitsaandelen bijeen te roepen op een zodanige termijn, dat deze binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving kan worden gehouden;
  - de Prioriteit binnen zes weken na ontvangst van de kennisgeving een besluit hebben genomen op het verzoek om goedkeuring;
  - het besluit van de Prioriteit, binnen de termijn als hiervoor onder (b) gemeld, aan de Verzoeker te zijn medegedeeld.
- 13.4 De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend indien:
- niet of niet tijdig aan het bepaalde in lid 3 sub (c) is voldaan;
  - de Prioriteit niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de Verzoeker opgave doet van één of meer door haar aangewezen (rechts)-perso(o)n(en) – hierna in dit en het volgende artikel aan te duiden als de ‘Gegadigde(n)’ – die bereid en in staat zijn het Pakket tegen contante betaling te kopen. De Prioriteit kan ook de Vennootschap of een Dochtermaatschappij aanwijzen als Gegadigde, mits een zodanige verkrijging niet in strijd is met de wet en/of de statuten en de Verzoeker heeft verklaard met een zodanige aanwijzing in te stemmen.
- 13.5 Wordt de verzochte goedkeuring verleend of wordt deze geacht te zijn verleend, dan is de Verzoeker, gedurende drie maanden nadien, vrij het Pakket over te dragen aan de (rechts)perso(o)n(en) vermeld in de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
- 13.6 Indien de Prioriteit tijdig één of meer Gegadigden heeft aangewezen en opgegeven, heeft de Verzoeker, onverkort zijn recht als bedoeld in lid 13, tien dagen de tijd om de Directie schriftelijk te laten weten of

- hij zich terugtrekt wegens de onaanvaardbaarheid van de aangewezen Gegadigde(n). De Directie doet van de ontvangst van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving onverwijld mededeling aan de Gegadigden en de medeaandeelhouders van de verzoeker. Indien de Verzoeker zich heeft teruggetrokken, is hij niet bevoegd tot overdracht van het Pakket.
- 13.7 Indien de Verzoeker zich niet heeft teruggetrokken, op grond van het bepaalde in lid 6 van dit artikel, wordt de prijs voor de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen vastgesteld in onderling overleg tussen de Verzoeker enerzijds en de Gegadigde(n) anderzijds – hierna in dit artikel tezamen ook te noemen de ‘Belanghebbenden’ – na ommekomst van de termijn als bedoeld in lid 6 van dit artikel. De te betalen prijs voor de tot het Pakket behorende Prioriteitsaandelen is gelijk aan de nominale waarde van die Aandelen.
- 13.8 Hebben de Belanghebbenden over de voor de Gewone Aandelen te betalen prijs geen overeenstemming bereikt binnen dertig dagen na verloop van de termijn als bedoeld in lid 7 van dit artikel, dan geschiedt de prijsvaststelling van de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen door drie onafhankelijke deskundigen, tenzij de Belanghebbenden binnen zeven dagen na afloop van voormelde termijn van dertig dagen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een ander aantal dan drie. De benoeming van de deskundige(n) geschiedt door de Belanghebbenden in onderling overleg; hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen veertien dagen na afloop van de hiervoor in dit lid bedoelde termijn van dertig dagen, dan wordt één onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij, benoemd door de voorzitter, of diens plaatsvervanger, van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants. Zowel één onafhankelijke deskundige als meer onafhankelijke deskundigen worden hierna in dit en het volgende artikel aangeduid als de ‘Deskundige’.
- 13.9 De Deskundige heeft het recht alle boeken, bescheiden en overige gegevensdragers van de Vennootschap in te zien. De Directie verschaft hem alle door hem verlangde inlichtingen en verleent hem alle door hem gewenste medewerking ten behoeve van te verrichten prijsvaststelling(en).
- 13.10 Tenzij de Belanghebbenden anders overeenkomen of dit leidt tot een kennelijke onredelijke waardering, wordt de prijs van de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen vastgesteld naar de toestand per de laatste dag van het kalenderkwartaal dat voorafgaat aan de datum waarop de Deskundige is benoemd. De prijs dient voor elk tot het Pakket behorend Gewoon Aandeel, naar evenredigheid van het daarop gestorte (deel van het) nominale bedrag, gelijk te zijn, behoudens voor zover sprake is van waardedrukkende factoren tengevolge van beperkte rechten die op één of meer van de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen rusten.
- 13.11 De Deskundige is verplicht de door hem voor de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen vastgestelde prijs aan de Directie op te geven, die dan verplicht is deze prijs onverwijld mede te delen aan de Verzoeker, de Gegadigde(n) en aan alle overige Aandeelhouders.
- 13.12 Iedere Gegadigde heeft gedurende een maand na verzending van de in het vorige lid bedoelde mededeling het recht te verklaren, dat hij zich terugtrekt als Gegadigde of minder tot het Pakket behorende Aandelen wenst te kopen dan waarvoor hij aanvankelijk Gegadigde was. De verklaring dient te zijn gericht aan de Directie, die dan verplicht is deze verklaring onverwijld mededeling te doen aan de Verzoeker, de overige Gegadigde(n) en aan alle overige Aandeelhouders. Maken één of meer Gegadigden van de hiervoor bedoelde bevoegdheid gebruik, dan wordt de verzochte goedkeuring alsnog geacht te zijn verleend, tenzij de Gegadigden die zich niet hebben teruggetrokken, dan wel één of meer van hen, binnen één maand na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde termijn van een maand zich schriftelijk bereid hebben verklaard alle (vrijvallende) Aandelen te kopen tegen de overeengekomen casu quo vastgestelde prijs. Het bepaalde in de tweede zin van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 13.13 De Verzoeker heeft te allen tijde, echter uiterlijk tot één maand na verzending van de in lid 11 bedoelde mededeling, het recht zich terug te trekken door middel van een daartoe strekkende kennisgeving aan de Directie. Vindt het bepaalde in lid 12 derde volzin van dit artikel toepassing dan wordt de termijn bedoeld in de eerste volzin van dit lid verlengd met één maand. De Directie doet van de ontvangst van de in de eerste zin bedoelde kennisgeving onverwijld mededeling aan de Gegadigden en de medeaandeelhouders van de Verzoeker. Voor de toepassing van het hiervoor in dit lid bepaalde wordt de prijs van Prioriteitsaandelen geacht te zijn vastgesteld op het tijdstip waarop Gegadigden voor die Aandelen zijn aangewezen. Indien de Verzoeker zich heeft teruggetrokken, is hij niet bevoegd tot overdracht van het Pakket.
- 13.14 Na het verstrijken van de in lid 13 van dit artikel bedoelde termijn moet het Pakket binnen één maand nadien worden geleverd aan de Gegadigden, die – tenzij partijen anders overeenkomen – verplicht zijn tot gelijktijdige betaling van de koopprijs. Indien een overeenkomst tot levering van de tot het Pakket behorende Aandelen wordt ontbonden of vernietigd, is de Prioriteit bevoegd voor de aldus vrijvallende Aandelen nog eenmaal, met overeenkomstige toepassing van het hiervoor in dit artikel bepaalde, één of meer Gegadigden aan te wijzen, met dien verstande evenwel, dat die Aandelen binnen dertig dagen nadat zij zijn vrijgevallen moeten zijn toegewezen en geleverd.
- 13.15 Zodra vaststaat dat na toepassing van het bepaalde in lid 14 van dit artikel niet het gehele Pakket waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, is afgenomen tegen contante betaling, voor zover partijen over de betaling niet anders overeenkwamen, is de Verzoeker – tenzij hij zijn aanbod voordien heeft ingetrokken – gedurende drie maanden bevoegd alle (vrijgevallen) Aandelen over te dragen aan de (rechts)perso(o)n(en) en voor de prijs vermeld in de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
- 13.16 De kosten die zijn verbonden aan de prijsvaststelling door de Deskundige komen ten laste van de Verzoeker indien hij zich terugtrekt na de prijsvaststelling, en ten laste van de Vennootschap in alle overige gevallen.
- 13.17 Het bepaalde in de leden 2 tot en met 16 van dit artikel blijft uitsluitend buiten toepassing, indien een Aandeelhouder één of meer van zijn Aandelen overdraagt met voorafgaande goedkeuring van de overige Aandeelhouders.

#### **BIJZONDERE AANBIEDINGSPLICHT**

- 13.18 Indien:
- een Aandeelhouder onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard;
  - aan een Aandeelhouder surséance van betaling is verleend;
  - een rechtspersoon die Aandelen houdt, wordt ontbonden of ophoudt te bestaan tengevolge van fusie of splitsing;



- d. een vennootschap die geen rechtspersoon is en Aandelen tot haar vermogen rekent, wordt ontbonden;
  - e. enigerlei gemeenschap waartoe Aandelen behoren, wordt ontbonden;
  - f. één of meer Aandelen door een andere oorzaak dan hiervoor in dit lid vermeld onder algemene titel overgaan; of
  - g. de Zeggenschap over een rechtspersoon die één of meer Aandelen houdt, om welke reden ook, door één of meer anderen wordt verkregen, dient de betrokken Aandeelhouder of diens rechtverkrigende – ieder van hen hierna aan te duiden als de ‘Rechthebbende’ – daarvan onverwijld mededeling te doen aan de Directie en is de Rechthebbende verplicht de betrokken Aandelen (de ‘Betrokken Aandelen’) over te dragen aan een of meer Gegadigde(n), die bereid en in staat zijn de Betrokken Aandelen tegen contante betaling te kopen.
- 13.19 Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de Rechthebbende niet bevoegd is zijn aanbod in te trekken.
- 13.20 Indien de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden na de in lid 18 bedoelde mededeling één of meer Gegadigden heeft aangewezen, is de Rechthebbende bevoegd de Betrokken Aandelen te behouden.
- 13.21 Blijft de Rechthebbende ondanks aanmaning door de Vennootschap in gebreke met de nakoming van enige in lid 18 van dit artikel omschreven verplichting – de verplichting tot levering daaronder begrepen – dan is de Vennootschap bevoegd en ook verplicht die verplichting(en) voor en namens de Rechthebbende na te komen. In dat geval kan de prijs van de Betrokken Aandelen slechts worden vastgesteld door een Deskundige.
- 13.22 De Vennootschap zal, ingeval van overdracht van de Betrokken Aandelen met toepassing van het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende kosten uitkeren aan de Rechthebbende.
- 13.23 Zolang de Rechthebbende in gebreke is, kan het aan de Betrokken Aandelen verbonden vergader- en stemrecht niet worden uitgeoefend en wordt het aan de Betrokken Aandelen verbonden recht op uitkeringen opgeschort.
- 13.24 Zowel de overdracht als de overgang van rechten tot het nemen van Aandelen is onderworpen aan de bepalingen van dit artikel.
- 13.25 Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden bij deurwaardersexploït of per brief tegen bewijs van ontvangst.
- 14.2 Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen tot Directeur worden benoemd. Slechts natuurlijke personen kunnen tot Commissaris worden benoemd.
- 14.3 Directeuren en Commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Prioriteit stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere Directeur en van de in artikel 15.2 bedoelde persoon vast. De Prioriteit kan een beloning toekennen aan de Commissarissen of aan één of meer van hen.
- 14.4 De Prioriteit zal voor de benoeming van Directeuren en Commissarissen bindende voordrachten opmaken. Deze voordrachten bevatten voor elke te vervullen vacature de namen van ten minste twee personen. De Algemene Vergadering kan aan elke voordracht het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen; deze meerderheid dient meer dan de helft van het geplaatste kapitaal te vertegenwoordigen. Het bepaalde in artikel 120 lid 3 van Boek 2 omtrent het houden van een nieuwe vergadering ingeval het vereiste gedeelte van het kapitaal ter vergadering niet vertegenwoordigd was, wordt uitgesloten. De Algemene Vergadering is voorts vrij in de benoeming indien de Prioriteit niet uiterlijk drie maanden na het ontstaan van de te vervullen vacature de voordracht aan de Vennootschap deed toekomen. Bij een voordracht tot benoeming van een Commissaris worden van de kandidaat medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden Aandelen en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder vennootschappen bevinden die tot eenzelfde groep behoren, kan met de aanduiding van die groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.
- 14.5 De Algemene Vergadering kan een Directeur te allen tijde schorsen en ontslaan, mits dit besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen; deze meerderheid dient meer dan de helft van het geplaatste kapitaal te vertegenwoordigen. De betrokken Directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Algemene Vergadering te verantwoorden. Daarbij kan hij zich doen bijstaan door een raadsman.
- 14.6 De schorsing van een Directeur vervalt, indien de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden na de datum van ingang van de schorsing besluit tot ontslag of tot opheffing of handhaving van de schorsing. Een schorsing kan voor ten hoogste drie maanden worden gehandhaafd, ingaande op de datum waarop het besluit tot handhaving van de schorsing werd genomen.
- 14.7 Tenzij na te melden besluiten van de Algemene Vergadering worden genomen op voorstel van de Prioriteit, kan de Algemene Vergadering een besluit tot schorsing, tot handhaving van een schorsing of tot ontslag van een Directeur slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen; deze meerderheid dient meer dan de helft van het geplaatste kapitaal te vertegenwoordigen. Een voorstel tot schorsing, tot handhaving van een schorsing of tot ontslag kan niet in een tweede Algemene Vergadering, als bedoeld in artikel 120 van Boek 2, aan de orde worden gesteld, indien in de eerstgehouden Algemene Vergadering

## DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSSEN

### Artikel 14

- 14.1 De Vennootschap wordt bestuurd door een Directie die uit één of meer Directeuren bestaat. De Vennootschap heeft een Raad van Commissarissen die uit een of meer leden bestaat, indien en zodra de Algemene Vergadering daartoe besluit en dit besluit is neergelegd ten kantore van het handelsregister waaronder de Vennootschap ressorteert. Al hetgeen in deze statuten is bepaald omtrent de Raad van Commissarissen en zijn verplichtingen en zijn bevoegdheden, alsmede de verplichtingen en bevoegdheden van de individuele leden van de Raad van Commissarissen, geldt slechts indien een Raad van Commissarissen is ingesteld. Zolang geen Raad van Commissarissen is ingesteld, komen alle verplichtingen en bevoegdheden, welke in deze statuten aan de Raad van Commissarissen worden opgelegd

- niet het in de vorige zin vermelde gedeelte van het geplaatste kapitaal was vertegenwoordigd.
- 14.8 De Raad van Commissarissen is bevoegd een Directeur te schorsen, mits een zodanig besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin meer dan de helft van het aantal in functie zijnde Commissarissen aanwezig of vertegenwoordigd is. Het bepaalde in de laatste zin van lid 7 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing. Indien de raad van Commissarissen een Directeur heeft geschorst:
- kan het besluit tot handhaving of opheffing van de schorsing uitsluitend worden genomen door de Algemene Vergadering;
  - geschiedt de in lid 5 van dit artikel bedoelde verantwoording van de betrokken Directeur in de Algemene Vergadering. De Raad van Commissarissen is niet bevoegd een Commissaris te schorsen.
- 14.9 Een Commissaris kan te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de Algemene Vergadering. Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van dit artikel vindt ten aanzien van schorsing en ontslag van Commissarissen overeenkomstige toepassing.

#### **BESLUITVORMING DIRECTIE. BELET OF ONTSTENTENIS**

##### **Artikel 15**

- 15.1 Een meerhoofdige Directie besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen vindt herstemming plaats, indien een Directeur dit verlangt. Vindt geen herstemming plaats of staken de stemmen opnieuw, dan is de Prioriteit bevoegd over het betrokken voorstel te besluiten.
- 15.2 Ingeval van belet of ontstentenis van één of meer Directeuren zijn de overige Directeuren of is de enig overblijvende Directeur tijdelijk met het bestuur van de Vennootschap belast. Ingeval van belet of ontstentenis van alle Directeuren of van de enig Directeur is de persoon die daartoe door de Raad van Commissarissen, al dan niet uit zijn midden, is of wordt aangewezen, tijdelijk met het bestuur van de Vennootschap belast. Bij gebreke van een aanwijzing door de Raad van Commissarissen, wordt de in de vorige zin bedoelde persoon aangewezen door de Algemene Vergadering. Het in de statuten omtrent de Directie en de Directeur(en) bepaalde is op hem van overeenkomstige toepassing. Voorts dient hij zo spoedig mogelijk een Algemene Vergadering bijeen te roepen waarin kan worden besloten over de benoeming van één of meer Directeuren.
- 15.3 Directeuren kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, al dan niet met gebruikmaking van de mogelijkheden die de moderne informatie en communicatietechnologie biedt, mits alle Directeuren is bericht dat zij in de gelegenheid zijn zich uit te spreken casu quo deel te nemen aan het besluitvormingsproces en het besluit met de statutair vereiste meerderheid van de uitgebrachte stemmen wordt genomen. Een aldus genomen besluit dient door de betrokkenen schriftelijk te worden vastgelegd en ten kantore van de Vennootschap te worden bewaard. De bescheiden zijn voor iedere Directeur ter inzage.

#### **VERTEGENWOORDIGING**

##### **Artikel 16**

- 16.1 De Directie vertegenwoordigt de Vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee Directeuren gezamenlijk handelend.
- 16.2 Indien een Directeur in privé een rechtshandeling verricht waarbij ook de Vennootschap partij is, of indien een Directeur in privé een procedure, anders dan bedoeld in artikel 15 van Boek 2, tegen de Vennootschap voert, is iedere Commissaris bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen. De Algemene Vergadering is evenwel steeds bevoegd één of meer andere personen daartoe aan te wijzen; de Algemene Vergadering is in die aanwijzing geheel vrij. Ingeval van een tegenstrijdig belang van de Vennootschap met een Directeur indien het een rechtshandeling betreft van de Vennootschap jegens of ten behoeve van een Groepsmaatschappij blijft de bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de Vennootschap volgens lid 1 van dit artikel onverkort van kracht.
- 16.3 De Directie kan aan één of meer personen procuratie verlenen en zodanige bevoegdheid wijzigen of intrekken.

#### **BEPERKINGEN VAN DE BESTUURSBEVOEGDHEID**

##### **Artikel 17**

- 17.1 De volgende besluiten van de Directie zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Prioriteit:
- het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren,verhuren en op andere wijze in gebruik of genot nemen en geven van registergoederen;
  - het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een krediet wordt verleend;
  - het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het doen van opnamen ten laste van een aan de Vennootschap verleend krediet dat door de Prioriteit is goedgekeurd;
  - het aangaan van dadingen, vaststellingsovereenkomsten, compromissen en akkoorden;
  - het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of vennootschap en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van zodanige deelneming;
  - het toekennen, wijzigen of intrekken van procuratie;
  - het aangaan van overeenkomsten, waarvan de waarde een door de Prioriteit vastgesteld bedrag te boven gaat of welke een jaar of langer duren. Het ontbreken van een ingevolge dit lid vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 16.1, niet aan.
- 17.2 De Prioriteit is bevoegd ook andere besluiten van de Directie dan die in lid 1 van dit artikel zijn vermeld, aan haar goedkeuring te onderwerpen, mits bedoeld Vennootschapsorgaan zodanige besluiten nauwkeurig omschrijft en aan de Directie mededeelt.
- 17.3 Indien een Raad van Commissarissen is ingesteld, komt deze bevoegdheden genoemd in lid 2 en lid 3 van dit artikel toe aan de Raad van Commissarissen.



## TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Artikel 18

- 18.1 De Raad van Commissarissen heeft tot taak:
- toezicht te houden op het beleid van de Directie en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming;
  - de Directie met raad ter zijde te staan. Bij de vervulling van hun taak richten de Commissarissen zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- 18.2 De Directeuren zijn, indien zij daartoe worden uitgenodigd, verplicht de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij te wonen.
- 18.3 De Raad van Commissarissen kan één of meer van zijn leden aanwijzen aan wie de bevoegdheid toekomt de gebouwen en terreinen van de Vennootschap te betreden en inzage te nemen van alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vennootschap.
- 18.4 De Raad van Commissarissen kan zich in de uitoefening van zijn taak, voor rekening van de Vennootschap, doen bijstaan door deskundigen.
- 18.5 Bij één of meer vacatures in de Raad van Commissarissen blijft hij bevoegd zijn wettelijke en statutaire taken te vervullen.
- 18.6 Indien en zolang slechts één Commissaris in functie is, oefent hij de wettelijke en statutaire bevoegdheden en verplichtingen van de Raad van Commissarissen uit.
- 18.7 Commissarissen kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, al dan niet met gebruikmaking van de mogelijkheden die de moderne informatie- en communicatietechnologie biedt, mits alle Commissarissen is bericht dat zij in de gelegenheid zijn zich uit te spreken casu quo deel te nemen aan het besluitvormingsproces en het besluit met de statutair vereiste meerderheid van de uitgebrachte stemmen wordt genomen. Een aldus genomen besluit dient door de betrokkenen schriftelijk te worden vastgelegd en ten kantore van de Vennootschap te worden bewaard. De bescheiden zijn voor iedere Commissaris ter inzage.

## ALGEMENE VERGADERING BIJENROEPING. PLAATS VAN DE VERGADERING

### Artikel 19

- 19.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 25, worden Algemene Vergaderingen gehouden, zo dikwijls de Directie of een Directeur, dan wel de Raad van Commissarissen of een Commissaris dan wel de Prioriteit dit wenst. De bevoegdheid tot bijeenroeping van de Algemene Vergadering komt toe aan de Directie, aan iedere Directeur afzonderlijk, aan de Raad van Commissarissen en aan iedere Commissaris afzonderlijk alsmede aan de Prioriteit.
- 19.2 De Directie dient een Algemene Vergadering bijeen te roepen, indien één of meer Aandeelhouders die gezamenlijk ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, daartoe schriftelijk een verzoek indienen, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen. Een gelijke plicht rust op de Raad van Commissarissen. Indien de Algemene Vergadering niet binnen zes weken na het verzoek wordt gehouden, zijn de

verzoekers – met inachtneming van de wet en de statuten – zelf bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen zonder daartoe de machtiging van de president van de rechtbank nodig te hebben. Op een bijeenroeping als in de vorige zin bedoeld, is het bepaalde in lid 3 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

- 19.3 Tot het bijwonen van de Algemene Vergadering dient iedere Aandeelhouder en een ieder aan wie de Certificaathoudersrechten toe-komen te worden opgeroepen. De oproeping dient niet later te geschieden dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden. De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven. Deze vermelden de datum en de plaats van de vergadering en het aanvangstijdstip. De in de vergadering te behandelen onderwerpen worden vermeld in de oproepingsbrieven of door middel van een afzonderlijke brief ter kennis van de Aandeelhouders en van een ieder aan wie de Certificaathouders-rechten toekomen gebracht binnen de voor de oproeping gestelde termijn. Personen die tot de Algemene Vergadering worden opgeroepen, kunnen door de Directie of door de Raad van Commissarissen de onderwerpen die zij ter vergadering behandeld willen zien, op de agenda doen plaatsen, mits zij die onderwerpen niet later aan de Directie respectievelijk de Raad van Commissarissen opgeven dan tweeëntwintig dagen voor de dag waarop de vergadering, bestemd tot hun behandeling, wordt gehouden. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten moeten worden gericht aan de Algemene Vergadering, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
- 19.4 Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet of niet op de juiste wijze plaatsgehad, dan kunnen niettemin wettige besluiten worden genomen, ook ten aanzien van onderwerpen die niet of niet op de voorgeschreven wijze zijn aangekondigd, mits een zodanig besluit wordt genomen met algemene stemmen in een Algemene Vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
- 19.5 Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar zetel heeft of in de gemeente Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol), Amsterdam, Den Haag, Huizen, Hilversum, Rotterdam of Utrecht. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kunnen in een elders – in of buiten Nederland – gehouden Algemene Vergadering slechts wettige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

## TOEGANG TOT EN LEIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

### Artikel 20

- 20.1 Toegang tot de Algemene Vergadering hebben de Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaathoudersrechten toekomen. Het recht van toegang komt tevens toe aan iedere Directeur die niet is geschorst, aan iedere Commissaris die niet is geschorst en voorts aan iedere persoon die tot het bijwonen van de Algemene Vergadering of een gedeelte daarvan is uitgenodigd door de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.2 Indien een Aandeelhouder of een (rechts)persoon aan wie de Certificaathoudersrechten toekomen zich



- in een Algemene Vergadering wil doen vertegenwoordigen, dient hij schriftelijk een daartoe strekkende volmacht te verlenen, die moet worden overhandigd aan de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.3 De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Raad van Commissarissen dan wel de door de Raad van Commissarissen, al dan niet uit haar midden, aan te wijzen persoon. Is de voorzitter niet aanwezig en laat de Raad van Commissarissen een aanwijzing als hiervoor bedoeld achterwege, dan voorziet de Algemene Vergadering zelf in haar leiding.
- 20.4 Tenzij een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt of de voorzitter zelf de notulen wenst te houden, wijst de voorzitter een persoon aan die met het houden van de notulen is belast. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende vergadering vastgesteld door de Algemene Vergadering en ten blijke daarvan ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering waarin de vaststelling geschiedt. Zowel de Algemene Vergadering, de Directie, de Raad van Commissarissen als de Prioriteit is bevoegd te besluiten tot het doen opmaken van een notarieel procesverbaal van hetgeen in de Algemene Vergadering wordt verhandeld. De kosten van het procesverbaal zijn voor rekening van de Vennootschap.

#### **STEMRECHT. BESLUITVORMING**

##### **Artikel 21**

- 21.1 Elk Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
- 21.2 Bij de vaststelling in hoeverre Aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn of in hoeverre het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
- 21.3 De Algemene Vergadering besluit met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven.
- 21.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 21.5 Stemmingen over zaken – schorsing en ontslag van personen daaronder begrepen – geschieden mondeling en stemmingen over personen geschieden bij ongetekende gesloten briefjes, tenzij de voorzitter een andere wijze van stemming vaststelt en geen van de ter vergadering aanwezigen zich daartegen verzet.
- 21.6 Staken de stemmen bij de verkiezing van personen, dan vindt in dezelfde vergadering eenmaal een nieuwe stemming plaats; staken de stemmen dan opnieuw, dan beslist – onverminderd het bepaalde in de volgende zin – de Prioriteit. Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen niemand de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen op zich heeft verenigd, vindt herstemming plaats tussen de twee personen die het grootste aantal stemmen op zich verenigden, zonodig na tussenstemming en/of loting. Staken de stemmen omtrent een ander voorstel dan hiervoor in dit lid bedoeld, dan is de Prioriteit bevoegd over het betrokken voorstel te besluiten.

#### **BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING**

##### **Artikel 22**

Tenzij er (rechts)personen aan wie de Certificaahoudersrechten toekomen zijn, kunnen stemgerechtigde Aandeelhouders alle besluiten die zij in een Algemene Vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen,

mits zij zich allen schriftelijk ten gunste van het betrokken voorstel uitspreken en zij de Directeuren en Commissarissen vooraf hebben geraadpleegd. De personen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, stellen de Directie en de Raad van Commissarissen onverwijld in kennis van dat besluit. In de eerstvolgende Algemene Vergadering wordt van dat besluit mededeling gedaan.

#### **VERGADERINGEN VAN DE PRIORITEIT**

##### **Artikel 23**

- 23.1 Zowel de Directie, de Raad van Commissarissen als een of meer houders van Prioriteitsaandelen zijn bevoegd een vergadering van de Prioriteit bijeen te roepen. De oproeping geschiedt op een termijn van tenminste zeven dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
- 23.2 Toegang tot de vergadering van de Prioriteit hebben:
- de houders van Prioriteitsaandelen;
  - de houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam van Prioriteitsaandelen;
  - stemberechtigde vruchtgebruikers van Prioriteitsaandelen;
  - iedere Directeur en iedere Commissaris; en
  - zij die tot het bijwonen van de vergadering zijn uitgenodigd.
- 23.3 Staken de stemmen in de Prioriteit over enig voorstel, dan is dat voorstel verworpen.
- 23.4 Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde, is op de vergaderingen van de Prioriteit het bepaalde in de artikelen 19 tot en met 22 van overeenkomstige toepassing.

#### **BOEKJAAR. JAARREKENING**

##### **Artikel 24**

- 24.1 Het boekjaar van de Vennootschap is het kalenderjaar.
- 24.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de Vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de Directie een jaarrekening en een jaarverslag op over dat boekjaar. Bij deze stukken worden de in artikel 392, lid 1 van Boek 2 bedoelde gegevens gevoegd. Indien op de Vennootschap artikel 403 lid 1 van Boek 2 van toepassing is, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken en behoeven de in voormeld artikel 392 bedoelde gegevens niet aan de Jaarrekening te worden toegevoegd. Indien de Vennootschap kwalificeert als een rechtspersoon als bedoeld in artikel 396 lid 1 of artikel 397 lid 1 van Boek 2, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken, tenzij krachtens wettelijke verplichting een ondernemingsraad moet worden ingesteld dan wel de Algemene Vergadering, uiterlijk zes maanden na het begin van het betrokken boekjaar, anders heeft besloten.
- 24.3 De jaarrekening wordt ondertekend door iedere Directeur en iedere Commissaris. Indien de ondertekening van één of meer Directeuren en/of één of meer Commissarissen ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
- 24.4 De Vennootschap zorgt dat de opgemaakte Jaarrekening en, indien vereist, het jaarverslag en de krachtens meerbedoeld artikel 392 toegevoegde gegevens zo spoedig mogelijk, doch niet later dan met ingang van de datum van oproeping tot de Algemene Vergadering, bestemd tot hun behandeling, op het kantoor van de Vennootschap aanwezig zijn. Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaahoudersrechten toekomen kunnen die stukken aldaar



inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

#### **JAARLIJKE ALGEMENE VERGADERING. VASTSTELLING JAARREKENING**

##### **Artikel 25**

- 25.1 Elk jaar wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden, en wel binnen zes maanden na afloop van het laatstverstreken boekjaar van de Vennootschap; deze Algemene Vergadering wordt hierna aangeduid als de 'Jaarvergadering'. De agenda voor de Jaarvergadering bevat ten minste de volgende onderwerpen:
- indien een jaarverslag over het laatstverstreken boekjaar is vereist: de behandeling van dit jaarverslag;
  - de vaststelling van de Jaarrekening over het laatstverstreken boekjaar;
  - de bestemming van de in het laatstverstreken boekjaar behaalde winst dan wel de vaststelling van de wijze waarop een in dat boekjaar geleden verlies wordt gedelgd.
- 25.2 De in lid 1 van dit artikel vermelde onderwerpen behoeven niet op de agenda voor de Jaarvergadering te worden vermeld, indien de termijn voor het opmaken van de Jaarrekening is verlengd of een voorstel tot verlenging van die termijn op die agenda is vermeld.
- 25.3 Vaststelling van de Jaarrekening geschiedt door de Algemene Vergadering.
- 25.4 Indien een verklaring omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening is vereist en de Algemene Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van die verklaring, kan de Jaarrekening niet worden vastgesteld, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt.
- 25.5 Indien de Jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen de Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaathoudersrechten toekomen daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.

#### **WINST EN VERLIES**

##### **Artikel 26**

- 26.1 De winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering.
- 26.2 De Vennootschap kan slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Op Prioriteits aandelen zal over enig boekjaar nimmer meer dividend worden uitgekeerd dan een percentage van het nominaal bedrag van die aandelen, gelijk aan het percentage van de wettelijke rente op de laatste dag van het boekjaar waarover dividend wordt vastgesteld.
- 26.3 Uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 26.4 Door de Vennootschap gehouden Aandelen of certificaten daarvan en Aandelen of certificaten daarvan die de Vennootschap in vruchtgebruik heeft, tellen niet mee bij de berekening van de winstverdeling.
- 26.5 De Algemene Vergadering kan besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen. Een besluit tot het uitkeren van een interimdividend uit de winst over het lopende boekjaar kan tevens door de Directie worden genomen. Uitkeringen als in dit lid bedoeld, kunnen slechts geschieden indien is voldaan aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel blijkens een tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 105 lid 4 van Boek 2.
- 26.6 Tenzij de Algemene Vergadering een andere termijn vaststelt, worden dividenden binnen dertig dagen na vaststelling ter beschikking gesteld.
- 26.7 De Algemene Vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in

contanten zullen worden uitgekeerd.

- 26.8 Ten laste van door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd indien en voor zover de wet dat toestaat.
- 26.9 Is de som van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal en de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, geringer dan het laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal, dan moet de Vennootschap een reserve aanhouden ter grootte van het verschil.

#### **STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING**

##### **Artikel 27**

- 27.1 De Algemene Vergadering kan een besluit tot statutenwijziging of een besluit tot fusie of splitsing in de zin van Titel 7 van Boek 2 slechts nemen op voorstel van de Prioriteit en met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen; deze meerderheid dient meer dan de helft van het geplaatste kapitaal te vertegenwoordigen.
- 27.2 Wanneer aan de Algemene Vergadering een voorstel tot wijziging van de statuten zal worden gedaan, moet dit steeds bij de oproeping tot de Algemene Vergadering worden vermeld. Degenen die de oproeping hebben gedaan, moeten tegelijkertijd een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op het kantoor van de Vennootschap ter inzage leggen van de Aandeelhouders en van een ieder aan wie de Certificaat-houdersrechten toekomen. Bij gebreke daarvan kan over het voorstel slechts wettig worden besloten indien is voldaan aan alle in artikel 19 lid 4 gestelde vereisten.
- 27.3 De Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaat-houdersrechten toekomen, moeten in de gelegenheid worden gesteld van de dag van de nederlegging van het voorstel tot statutenwijziging tot na afloop van de Algemene Vergadering waarin dat voorstel wordt behandeld, een afschrift daarvan te verkrijgen. Deze afschriften worden kosteloos verstrekt.

#### **ONTBINDING EN VEREFFENING**

##### **Artikel 28**

- 28.1 De Algemene Vergadering is bevoegd te besluiten tot ontbinding van de Vennootschap, mits met inachtneming van de in artikel 27 gestelde vereisten.
- 28.2 Tenzij de Algemene Vergadering anders besluit of de wet anders bepaalt, treden de Directeuren als vereffenaars van het vermogen van de ontbonden Vennootschap op.
- 28.3 Uit hetgeen van het vermogen van de ontbonden Vennootschap resteert na voldoening van al haar schulden, wordt allereerst, voor zover mogelijk, aan de houders van Prioriteits aandelen het nominale bedrag van hun Prioriteits aandelen overgedragen; op de Prioriteits aandelen zal geen enkele verdere uitkering geschieden. Vervolgens wordt aan de houders van Gewone Aandelen overgedragen:
- allereerst, voor zover mogelijk, het nominale bedrag van hun Gewone Aandelen;
  - vervolgens al hetgeen na toepassing van het vorenstaande van het vermogen van de ontbonden Vennootschap resteert.
- 28.4 Na voltooiing van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende de wettelijk voorgeschreven bewaartermijn berusten bij degene die daartoe schriftelijk door de vereffenaars is aangewezen.

INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER

MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL NV  
UTRECHTSEWEG 47  
1213 TL HILVERSUM

POSTBUS 239  
1200 AE HILVERSUM

TEL (035) 523 24 00  
FAX (035) 523 24 09  
E-MAIL: [INFO@MPCCAPITAL.NL](mailto:INFO@MPCCAPITAL.NL)  
INTERNET: [WWW.MPCCAPITAL.NL](http://WWW.MPCCAPITAL.NL)

ONDERDEEL VAN  
MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL AG



Münchmeyer Petersen **Capital**

