

Vastgoedmaatschap

Vastgoedmaatschap

MPC Holland 45



Münchmeyer Petersen **Capital**





Vastgoedmaatschap

MPC Holland 45





Definities

MPC Capital of Beheerder

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

MPC Holland 45 of Maatschap

Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

Onroerend Goed of Objecten

Te verwerven onroerend goed voor
Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

Participanten

Participanten/vennoten van Vastgoedmaatschap
MPC Holland 45

Stichting

Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap
MPC Holland 45

Initiatiefnemer

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV
Utrechtseweg 47
1213 TL Hilversum
Tel. 035 - 523 24 00

Adviseurs

Notaris

Mr. H. van Hoogdalem
Praediniussingel 27
9711 AD Groningen
Tel. 050 - 312 53 70

Gebouwenbeheer

Hanzevast Beheer
Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen
Tel. 050 - 520 76 76

Fondsadministratie

Noord Nederlandse Trustmaatschappij
Verlengde Hereweg 173
9721 AP Groningen
Tel. 050-520 70 55

Fiscaal advies

BDO Belastingadviseurs
Groen van Prinstererlaan 114
1181 TW Amstelveen
Tel. 020 - 543 21 00

Accountant

BDO Accountants
Groen van Prinstererlaan 114
1181 TW Amstelveen
Tel. 020 - 543 21 00

© 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.



Inhoudsopgave

1	Samenvatting beleggingspropositie	4
2	MPC Capital	7
2.1	Organisatie	7
2.2	Beleggingsfilosofie	8
3	De Nederlandse vastgoedmarkt	9
4	Objecten van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45	12
4.1	'De Balk, De Doos, De Toren', Mercator 3 te Sittard	13
4.2	Fauststraat 1 te Apeldoorn	16
4.3	'Tika', Displayweg 4 te Amersfoort	18
5	Financiële uitgangspunten	21
5.1	Fondsinvesterings	21
5.2	Financiering	23
5.3	Exploitatieprognose	24
6	Fiscale aspecten	28
7	Juridische aspecten	31
7.1	Structuur	31
7.2	Verslaglegging	34
8	Kansen en risico's	36
9	Verklaringen	38
9.1	Onderzoeksrapport	38
9.2	Verklaring MPC Capital	38
10	Deelnameprocedure	39
Bijlage 1:	Trackrecord MPC vastgoedfondsen	42
Bijlage 2:	Curricula Vitae directie MPC Capital	44
Bijlage 3:	Maatschapsovereenkomst	45
Bijlage 4:	Statuten Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45	50
Bijlage 5:	Overeenkomst van Beheer en Bewaring	52
Bijlage 6:	Onderhandse volmacht	55
Bijlage 7:	Statuten MPC Capital NV	56



1. Samenvatting beleggingspropositie

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over Vastgoedmaatschap MPC Holland 45. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerendgoedfonds aan.

Maatschap

De Participanten vormen samen Vastgoedmaatschap MPC Holland 45. De Maatschap is een samenwerkingsverband naar Nederlands Burgerlijk Recht. Het doel van de Maatschap is het realiseren van winst door middel van de aankoop en exploitatie van drie kantoorpanden. De Maatschap biedt door een investering in courante vastgoedobjecten die zeer lang verhuurd zijn aan solvabele en beursgenoteerde ondernemingen een hoog rendement met een laag risicoprofiel. De gemiddeld gewogen restlooptijd van de bestaande huurovereenkomsten in de portefeuille is 16,4 jaar. Ruim 94% van de totale jaarlijkse huurstream is hiermee gegarandeerd tot 2018. De panden zullen op termijn worden verkocht. De exploitatie van het Onroerend Goed geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname voor rekening en risico van de Participanten.

Rendement

Het geprognoseerde exploitatierendement bedraagt gemiddeld 9,47%¹ per jaar bij een beschouwingsperiode van tien jaar en twee maanden. Dit rendement is enkelvoudig lineair en uitsluitend gebaseerd op het jaarlijks te verwachten exploitatieresultaat. Verkoopwinst en meerhuuropbrengsten zijn in de rendementsberekeningen in zijn geheel niet meegenomen. In de berekening van het geprognoseerde exploitatierendement is rekening gehouden met een voorziening van 0,5% van de huurstream voor eventuele huurderiving.

Deelname

De deelnamesom voor één participatie bedraagt € 15.000, exclusief 3% emissievergoeding. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan, dat de Maatschap per 1 november 2003 wordt opgericht. Afhankelijk van de snelheid van de plaatsing is het mogelijk dat er wordt afgeweken van deze datum.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten van de Maatschap. Deze kosten bestaan uit de hypotheekrente, onroerendezaakbelasting, onderhoudskosten, verzekeringspremies, alsmede een beheervergoeding en maatschapskosten. Een deel van het exploitatieresultaat wordt gebruikt voor de jaarlijkse aflossingen op de hypotheek. Het overige wordt verdeeld onder de Participanten. Wanneer mogelijk of noodzakelijk, kan de hoogte van de uitkeringen tijdens de jaarvergadering afwijkend van het prospectus worden vastgesteld.

Rendementsuitkering

De rendementsuitkering wordt per kwartaal uitbetaald aan de Participanten. Deze uitkering loopt op van 7,00% in het eerste jaar tot 9,25% in 2013. Het verschil tussen het exploitatieresultaat, aflossingen en de rendementsuitkering wordt als liquiditeitsreserve in de Maatschap aangehouden. Deze reserve kan tussentijds of bij beëindiging van de Maatschap worden uitgekeerd. De liquiditeitsreserve behoort volledig toe aan de participanten.

Verkoopopbrengst

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 en tevens

¹ De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



het bestuur en participanten van de Maatschap kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. De Beheerder kan een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed doen als de markt hiertoe gunstig is en de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de totale koopprijs bedraagt². De verkoopopbrengst van het Onroerend Goed wordt verdeeld naar rato van kapitaaldeelname. Op deze wijze ontvangen Participanten hun initiële inleg retour en kunnen een winstuitkering verkrijgen.

Juridische structuur

De juridische structuur van dit besloten vastgoedfonds is een maatschap naar Nederlands recht. De Wet toezicht beleggingsinstellingen bepaalt dat het vermogen van deze maatschap wordt bewaard door een separate rechtspersoon. Het juridisch eigendom van het Onroerend Goed wordt ingebracht in de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45. Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 wordt beheerd door MPC Münchmeyer Petersen Capital NV (hierna te noemen 'MPC Capital'). De relatie tussen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 enerzijds en de Stichting Bewaarder en MPC Capital anderzijds wordt in een tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring vastgelegd.

Fiscus

De maatschap is fiscaal transparant en niet zelfstandig belastingplichtig. Het aandeel in het fonds wordt fiscaal direct toegerekend aan de eigenaar en wordt in beginsel tot het fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III gerekend. De winst bij verkoop van het Onroerend Goed is belastingvrij, tenzij de Participant deelneemt als rechtspersoon of door de fiscus als onroerendgoedhandelaar wordt aangemerkt. Voor individueel advies dient u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur.

Beleggingsduur

Het initiëren van de Maatschap gaat gepaard met kosten en overdrachtsbelasting. Gedurende de looptijd van de Maatschap dalen de kosten en stijgen de huurinkomsten onder meer ten gevolge van de inflatie. Naarmate de Maatschap langer bestaat, zal het rendement navenant toenemen. Een langetermijnvisie is daarom aan te raden. In de regel is voor een goed rendement een looptijd van tenminste zeven jaar vereist. In het prospectus is een beschouwingsperiode opgenomen van tien jaar en twee maanden.

Tabel 1.1 Kerngegevens Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

Juridische structuur:	Vastgoedmaatschap MPC Holland 45
Vennoten:	Minimaal 1.611 Participanten
Participatiegrootte :	€ 15.000 (exclusief 3% emissievergoeding ³)
Eigen vermogen:	€ 24.165.000
Vreemd vermogen:	€ 36.300.000
Totale fondsinvestering:	€ 60.465.000
Investeringsobjecten	1. 'De Balk, De Doos, De Toren', Mercator 3 te Sittard 2. Fauststraat 1 te Apeldoorn 3. 'Tika' – Displayweg 4 te Amersfoort
Exploitatierendement	Gemiddeld geprognosticeerd rendement van 9,47% per jaar

² De totale verkoopprijs is de aankoopprijs van het Onroerend Goed vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notaris kosten.

³ Vergoeding voor de kosten van de emissie te betalen aan MPC Capital.

Vergunning Autoriteit Financiële Markten




Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De Autoriteit Financiële Markten heeft in het kader van deze wet een tijdelijke vergunning verleend voor het aanbieden van participaties. De personen die middellijk of onmiddellijk zijn bevoegd de bestuurders te ontslaan of te benoemen worden getoetst op betrouwbaarheid.

Hilversum, 4 juni 2003

De eigenschappen van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45:

- Geprognosticeerd exploitatierendement van 9,5% per jaar
- Gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is 16 jaar en 4 maanden
- 94% van de huurinkomsten gegarandeerd tot 2018
- Rendementsuitkering en fondsrapportage 4x per jaar
- Uitgebalanceerde mix van bestaande bouw en nieuwbouw op eigen grond
- Deskundig vastgoedmanagement en professioneel fondsbeheer
- Conservatieve financiering van slechts 60% van de totale fondsinvestering

Tabel 1.2 De objecten van MPC Holland 45

	Sittard	Apeldoorn	Amersfoort
			
Object:	'De Balk, De Doos, De Toren'	'Pink Roccade'	'Tika'
Adres:	Mercator 3	Fauststraat 1 te Apeldoorn	Displayweg 4
Locatie:	Zichtlocatie Kantorenpark Sittard	Zichtlocatie Businesspark Apeldoorn – Apeldoorn Noord	Zichtlocatie bedrijventrum 'De Hoef', Amersfoort-Noord
Bouwjaar:	2002	1970/1984 ⁴	1994
Metrage:	10.101 m ² NEN 2580	23.701 m ² NEN 2580	1.700 m ² NEN 2580
Jaarhuur:	€ 1.555.234	€ 2.384.230	€ 241.673
Parkeerplaatsen:	245	495	40
Aantal verdiepingen:	10	5	4
Koopsom:	€ 21.550.000	€ 28.300.000	€ 3.085.000
Huurders:	Volledig verhuurd aan Holdingmaatschappij De Telegraaf NV ten behoeve van dagbladcombinatie Media Groep Limburg met een huurovereenkomst tot september 2022.	Volledig verhuurd aan PinkRoccade met een huurovereenkomst lopend tot medio 2018.	Volledig verhuurd aan de tennisbond KNLTB met een huurovereenkomst lopend tot augustus 2009.

⁴ Het kantoorgebouw is onlangs vrijwel geheel gerenoveerd en voldoet na voltooiing van de werkzaamheden in 2003 aan de huidige eisen die aan een modern kantoorgebouw kunnen worden gesteld.



2. MPC Capital



Het kantoor van MPC Capital in Hilversum



Het kantoor van MPC Capital AG in Hamburg

2.1 Organisatie

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

De MPC Groep heeft inmiddels 50 vastgoedfondsen en 81 scheepsprojecten geplaatst die een investeringswaarde vertegenwoordigen van circa € 4,8 miljard. Zij is daarmee het grootste bankonafhankelijke emissiehuis van besloten beleggingsfondsen in Europa. Alleen al in Nederland is de beleggingswaarde van de MPC-portefeuille ruim € 1,9 miljard. Een heldere consistente strategie, transparante beslissingen en concentratie op de langere termijn zijn de basis ingrediënten voor onze succesvolle besloten beleggingsfondsen. Een degelijke interne organisatie en zorgvuldige selectie van partners zorgen voor een goede verhouding tussen risico en rendement.

MPC Capital streeft ernaar om kwalitatief hoogwaardige beleggingsalternatieven aan te

bieden met gelijktijdig een zo hoog mogelijk rendement. Hiertoe hanteert zij een strikte beleggingsfilosofie met uitgangspunten voor zekerheid, rendement en inflatiebestendigheid. Om zowel het structureren van fondsen als de dienstverlening aan haar beleggers aan continue kwaliteitswaarborging en verbetering te onderwerpen, heeft MPC Capital een kwaliteitssysteem ingevoerd gebaseerd op de eisen en normen van de NEN-EN-9001. Dit heeft ertoe geleid dat MPC Capital in oktober 2002 als eerste aanbieder van closed-end fondsen in Nederland officieel ISO 9001:2000 gecertificeerd is.

MPC Capital is statutair gevestigd te Huizen en 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 7 in dit prospectus opgenomen. Het eigen vermogen van MPC Capital bedroeg op 31 december 2002 circa € 7 miljoen.

Per 23 april 2003 staat MPC Capital bij de Autoriteit Financiële Markten geregistreerd als Effecteninstelling. Onze producten zijn uitsluitend te verkrijgen 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 Capital AG.
- De heer drs. J.H. Wolters
- De heer H.J.B. Zijlstra

Voor de Curricula Vitae wordt verwezen naar bijlage 2 in dit prospectus.

In de dagelijkse leiding zijn tevens actief:

- Drs. E.J. Melchior, directeur Marketing & Sales
- E. van Gameren, Financieel directeur

2.2 Beleggingsfilosofie

MPC Capital biedt alleen vastgoedbeleggingen aan volgens haar uitgangspunten van zekerheid, rendement en inflatiebestendigheid. Met het hanteren van deze beleggingsuitgangspunten wordt een optimale verhouding tussen opbrengst (rendement) en zekerheid (mate van risico) nagestreefd.

Aan ieder MPC-vastgoedfonds ligt deze kwaliteitsfilosofie ten grondslag, die waarborgt dat de objecten door kwaliteit en ligging ook in economisch minder voorspoedige tijden hun waarde behouden. De geselecteerde objecten dienen niet alleen een solide en hoog exploitatierendement te bieden, maar in economisch mindere tijden tevens zekerheid en bescherming tegen inflatie.

Het trackrecord van de MPC Groep bewijst dat haar kwaliteitsfilosofie rendeert. De meeste prognoses, gebaseerd op minimaal te verwachten rendementen, zijn duidelijk overtroffen. Voor MPC Capital zijn kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit.

UITGANGSPUNTEN VAN ZEKERHEID

Kwalitatief hoogwaardig vastgoed

Goede locatie en bereikbaarheid

Eigen grond

Geografische spreiding

Combinatie van bestaande bouw en nieuwbouw

Multi-functionele kantoorgebouwen met een flexibele (huur)indeling

Solide ondernemingen en multinationals als huurders

Voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden

UITGANGSPUNTEN VAN RENDEMENT

Overwegend (middel)lange huurcontracten

Goede diversiteit van huurders naar branche-activiteit

Voldoende huurpotentieel

Hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering

Lage fondskosten gedurende de gehele looptijd

Professioneel vastgoedmanagement

Actief fondsmanagement

UITGANGSPUNTEN VAN INFLATIEBESTENDIGHEID

Inflatiebestendige beleggingsopbrengsten door jaarlijkse indexering van de huurcontracten

Jaarlijkse aanpassing van de huurinkomsten op basis van

CBS-prijsindexcijfer

Ruime percelen in eigendom



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 gekeken worden, maar ook naar macro-economische ontwikkelingen zoals economische groei, inflatie en de rentestand.

Economische groei

De investeringsbereidheid van bedrijven en de koopkracht van consumenten wordt beïnvloed door de economische groei en heeft derhalve ook effect op de vraag naar vastgoed. Mondiaal houdt de groeivertraging aan, de verwachting voor de economische groei in Nederland laat zich op de korte termijn lastig concreet voorspellen, maar algemene berichten wijzen op een geringe groei tussen de 0% en 1%. Een algemeen verwachte opleving laat weliswaar nog op zich wachten, maar blijft het meest waarschijnlijke scenario voor de middellange termijn.

Inflatie

Vastgoed heeft als geen andere beleggingsvorm een directe relatie met de inflatie door koppeling van huurprijzen met het prijsindexcijfer. Door de gebruikelijke indexering van huurprijzen worden de huurinkomsten jaarlijks aangepast en kan het exploitatierendement stijgen. Een oplopende inflatie zal positieve invloed hebben op de waarde van vastgoed aangezien deze mede wordt bepaald door de hoogte van de huuropbrengsten. De vraag naar en daarmee de waarde van vastgoed als beleggingsobject zal tevens worden versterkt als gevolg van aanhoudende inflatie. Het prijsindexcijfer beweegt zich momenteel tussen de 2% en

3% en zal zich naar verwachting op dit niveau handhaven. Dit inflatiecijfer zal de huren op de vastgoedmarkt jaarlijks doen stijgen en de waardeontwikkeling van vastgoed ondersteunen.

Rentestand

Naast de inflatie is de rentestand een bepalende factor op het rendement en de waardeontwikkeling van vastgoed. Een lage rentestand maakt vastgoed relatief aantrekkelijk als beleggingsalternatief. De huidige vastgoedmarkt is derhalve 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. Een uitgebalanceerde en conservatieve financieringsstructuur in combinatie met een lange rentevastperiode geeft een vastgoedinvestering stabiliteit in uw beleggingsportefeuille.

Gunstig vestigingsklimaat

De relatie met ons omringende landen wordt steeds belangrijker. Het wegvallen van de landsgrenzen maakt de Europese markt transparanter, hetgeen eveneens geldt voor de vastgoedmarkt. Nederland is in vergelijking goedkoop: zowel het huurniveau als de beleggingswaarde van vastgoed kan onder invloed van de Europese markt op termijn stijgen. Daarnaast is de geografische ligging van Nederland bijzonder goed: centraal gelegen en goed bereikbaar. In combinatie met de goede opleiding en de internationale oriëntatie van de beroepsbevolking heeft Nederland een goede concurrentiepositie ten opzichte van omringende landen en blijft als vestigingsplaats attractief. Dit blijkt onder meer uit het feit dat in Nederland momenteel ruim 5.000 buitenlandse ondernemingen gevestigd zijn met in totaal 529.000 arbeidsplaatsen. Dit komt overeen met 7% van de totale werkgelegenheid in Nederland.



Marktsituatie

De economische ontwikkelingen gecombineerd met de ontwikkelingen 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 bij particulieren. Het totale beleggingsvolume in vastgoed is in 2002 nog met 7% gestegen naar € 4,9 miljard. Voor 2003 zijn de verwachtingen slechts gering lager.

In de vastgoedmarkt wordt de vraag naar kantoren in sterke mate beïnvloed door de economische groei. Daarnaast reageert de aanbodzijde vertraagd op de veranderende vraag. Hierdoor is er constant een marktsituatie die niet volledig in evenwicht is en is er sprake van de bekende varkenscyclus. Aanbieders en ontwikkelaars spelen hier steeds meer op in door slechts op voorhand verhuurde objecten te realiseren en minder op risico te bouwen. Verder wordt de kantorenmarkt inzichtelijker door het toenemend aantal onderzoeken en studies naar ontwikkeling van vraag en aanbod. Het gevolg is dat vraag en aanbod langzaam beter op elkaar worden afgestemd en de opeenvolgende cycli korter worden.

De huidige marktsituatie vraagt een zorgvuldige samenstelling van een vastgoedportefeuille, waarbij de focus ligt op objecten die langjarig verhuurd zijn aan solvabele ondernemingen en organisaties.

- Zorgvuldige selectie van objecten op regio, locatie en kwaliteit huurder
- Spreiding naar regio's, soorten huurders en huurtermijnen
- Behoudende financieringsstructuur met langjarig gefixeerde rente
- Professioneel en intensief vastgoedbeheer
- Goede verhuurbaarheid door ruime parkeerratio, voorzieningen en concurrerende huurprijzen

Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 sluit naadloos op het bovenstaande aan. Spreiding over drie regio's en zeer lange huurcontracten met solvabele ondernemingen bieden de zekerheid die gevraagd is in deze markt. MPC Holland 45 biedt een direct hoog exploitatierendement en vermogensgroei naar de toekomst.



Fauststraat 1 te Apeldoorn





4. De objecten van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

MPC Capital heeft de volgende drie kantoorpanden geselecteerd voor Vastgoedmaatschap MPC Holland 45:

- 'De Balk' 'De Doos' 'De Toren', Mercator 3 te Sittard
- Fauststraat 1 te Apeldoorn
- Displayweg 4 te Amersfoort

Langjarige huurcontracten

Alle Objecten zijn volledig verhuurd aan gerenommeerde en solvabele huurders.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt ruim 16 jaar. Hierdoor wordt een zeer stabiele inkomstenstroom gedurende de looptijd van het fonds gegenereerd. Onzekerheid over de ontwikkelingen op de financiële markten en het economisch klimaat versterkt beleggers in hun zoektocht naar beleggingen met meer stabiliteit. Het rendement van een belegging blijft belangrijk, echter kenmerken als langjarige huurcontracten en kwaliteit van de huurders wegen steeds zwaarder mee bij de keuze van een vastgoedbelegging.





Parkeerratio

Een belangrijk criterium bij de wederverhuur van een kantoorgebouw blijft nog immer de parkeerfaciliteiten. Zowel de bereikbaarheid als de mogelijkheid voor de medewerkers en bezoekers om bij het gebouw te kunnen parkeren spelen een belangrijke rol in de locatiebeslissing van een huurder. Momenteel kent slechts 30% van de aangeboden kantoorruimte een parkeerratio die goed aansluit bij de vraag van de hurende partij: 1:50 m² verhuurbaar vloeroppervlak. Deze ratio houdt in, dat er één parkeerplaats per 1 á 2 medewerkers beschikbaar is. De overige 70% van de kantoorruimte kent een hogere parkeerratio, variërend van 1:60 m² tot zelfs 1:110 m². De Objecten in Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 hebben een gemiddelde parkeerratio van één parkeerplaats per 47 m² verhuurbaar vloeroppervlak waarmee de mobiliteitsnorm als ruim voldoende kwalificeerd kan worden.

4.1 'De Balk' 'De Doos' 'De Toren', Mercator 3 te Sittard



Objectbeschrijving

Het markante nieuwbouwobject waarin Media Groep Limburg is gevestigd, is opgebouwd uit drie te onderscheiden bouwdelen: een volledig transparante, drie verdiepingen tellende laagbouw ('De Doos'), een twee verdiepingen tellende opbouw die dwars op deze laagbouw ligt ('De Balk') en een hoogbouw bestaande uit acht verdiepingen die uit de laagbouw omhoog rijst ('De Toren'). Van bovenaf gezien vormen deze gebouwen een drie-eenheid, maar zijn tegelijkertijd ook als losse gebouwen te zien.

Het kantoorgebouw kenmerkt zich door een transparante uitstraling en is opgetrokken uit duurzame en onderhoudsarme materialen. De voorzieningen als de liften en het trappenhuis zijn geconcentreerd in de kern van het gebouw. Elke verdieping is voorzien van een sanitaire groep en pantry. De verdiepingen van 'De Doos' zijn voorzien van koelplafonds en de vloeren zijn voorzien van vloerverwarming. Het gebouw is momenteel verhuurd aan één gebruiker, maar de mogelijkheid bestaat om het gebouw zowel horizontaal als verticaal te splitsen hetgeen de toekomstige verhuurmogelijkheden ten goede komt. De kantorenvertrekken zijn flexibel indeelbaar waardoor meerdere kantoorconcepten als flex-werkplekken, cellenkantoren en kantoortuinen toepasbaar zijn.

Locatie en bereikbaarheid

Het Object is gelegen op kantorenpark Sittard, ten westen van de stad grenzend aan bedrijvencentrum 'Fortuna' met onder andere het nieuwe voetbalstadion van de eredivisie voetbalclub Fortuna Sittard. Recentelijke vestiging van bedrijven als Deloitte & Touche, DSM en Symbiose onderstrepen de aantrekkelijkheid van deze locatie.

De nabijheid van de rijkswegen A2 (noord-zuid verbinding) en A76 (oost-west verbinding) en de directe ligging aan de spoorverbindingen Maastricht-Eindhoven maken Sittard uitstekend bereikbaar. Het NS-station Sittard en het 'Transferium' is op loopafstand gelegen. Vanuit Sittard zijn de TGV-haltes Luik en Antwerpen evenals Maastricht Aachen Airport en de internationale luchthavens van Brussel en Dusseldorf binnen een uur te bereiken.

Rondom het gebouw zijn 245 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 120 plaatsen overdekt zijn. De parkeerratio is goed te noemen met één parkeerplaats op 42 m² verhuurbaar vloeroppervlak. Het parkeerterrein is afgesloten middels een slagboom met intercom en video-installatie.

Huurder

De Telegraaf

Media Groep Limburg, een 100% dochteronderneming van N.V. Holdingmaatschappij De Telegraaf, is een dagbladcombinatie van de Limburgse uitgeverijmaatschappijen 'Dagblad de Limburger' en 'Limburgs Dagblad'. De Telegraaf is een beursgenoteerde, onafhankelijke Nederlandse mediagroep, primair actief op het gebied van dagbladen, tijdschriften en huis-aan-huisbladen, voornamelijk in Nederland. Over 2002 heeft De Telegraaf een concernomzet van € 704,5 miljoen en een winst van € 11,3 miljoen behaald. Bij het gehele concern zijn ruim 5.000 mensen



werkzaam. De Telegraaf heeft een concern garantie afgegeven voor de nakoming van de huurverplichtingen van Media Groep Limburg.

'Dagblad de Limburger' is één van de grootste regionale kranten van Nederland en versijnt in de gehele provincie Limburg. Het 'Limburgs Dagblad' is het oudste dagblad van de provincie en bestaat sinds 1918. Tezamen bedienen de kranten een lezerspubliek van ruim 580.000 huishoudens. Media Groep Limburg wordt verder gevormd door de dochterondernemingen: Limburgse Dagbladen Combinatie -verkoop en verwerking van de advertenties-, Nieuwsdruk Limburg -verzorging van het drukken van de kranten- en i-Media Limburg die de digitale edities op internet coördineert. In totaal zijn er 700 medewerkers in dienst van de holding Media Groep Limburg.

Tabel 4.1.1 Huurdersoverzicht

Huurder:	Media Groep Limburg
Metrage:	10.101 m ²
Parkeerfaciliteiten:	245 parkeerplaatsen
Expiratie huurcontract:	01-09-'22
Jaarhuur*:	€ 1.555.234
Bijzonderheden:	Concerngarantie afgegeven door N.V. Holdingmaatschappij De Telegraaf

⁵ In deze jaarhuur is reeds rekening gehouden met indexering van het huurcontract per 1 september 2003.



Kantorenmarkt

Sittard is één van de oudste steden in Nederland en maakt sinds 2001 deel uit van de stad Sittard-Geleen, ontstaan uit de samenvoeging van Sittard, Geleen en Born. Sittard is met 100.000 inwoners de tweede stad in Limburg. Na de gemeentelijke herindeling is een stad ontstaan die zeer strategisch is gelegen in de Euregio, in het westen grenzend aan België en in het oosten aan Duitsland en met snelle en makkelijke verbindingswegen naar de rest van Nederland, België en Duitsland. Samen met Aken, Hasselt, Heerlen, Luik en Maastricht maakt Sittard deel uit van de Euregio Maas-Rijn, waarbinnen Zuid-Limburg een centrumfunctie vervuld.

In Sittard zijn naast industrie ook veel commerciële en dienstverlenende bedrijven en overheidsinstellingen gevestigd. De dienstverlenende sector is goed voor bijna 80% van de werkgelegenheid. Sterke industriële pijlers van de stad zijn de hoogwaardige chemietechnologie van DSM, de automobielenindustrie van Nedcar en de hieraan gekoppelde bedrijven alsmede het beroepsonderwijs. Door haar ligging is de stad een aantrekkelijke vestigingslocatie voor instellingen die hun diensten verlenen in de Provincie Limburg. Met de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Sittard en bedrijvenstad 'Fortuna' reageert Sittard op de vraag naar vestigingslocaties voor kantoren.



Tabel 4.1.2 Kerngegevens Mercator 3 te Sittard

Eigendomssituatie:	Eigen grond
Metrage:	10.101 m ² NEN 2580
Parkeerfaciliteiten:	245 parkeerplaatsen
Jaarhuur:	€ 1.555.234
Indexering:	Jaarlijks, op basis van het CBS-prijnsindexcijfer voor het eerst op 1 september 2003
Technische aspecten:	Zonwerende screens, sprinklerinstallatie, vloerverwarming, glazenwasinstallatie



4.2 Fauststraat 1 te Apeldoorn



Objectbeschrijving

Het kantoorgebouw aan de Fauststraat valt op door haar degelijke en robuuste uitstraling. Het pand is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van het RCC (Rijkscomputercentrum). In de architectuur is derhalve veel aandacht besteed aan de beveiliging van het gebouw. Deze beveiliging is op een kunstzinnige wijze verdekt in de constructie aangebracht, zonder daarbij afbreuk te doen aan de beleving en het karakter van het gebouw.

In een tweede bouwstroom is de bestaande bouw uitgebreid. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met zeer specifieke eisen ten behoeve van het plaatsen en beheren van diverse mainframes van grote opdrachtgevers. Om niet afhankelijk te zijn van externe energieleveranciers en ter voorkoming van storingen in het energienet, beschikt het gebouw over een volledig eigen energievoorziening. Het onderhoud en de vervanging van de energieopwekkingsvoorzieningen is uiteraard volledig voor rekening en risico van huurder.

Het Object is toegankelijk middels een pasjes-systeem en wordt 24 uur per dag bewaakt. De royale entree is uiterst modern, bijna futuristisch vormgegeven, waarmee PinkRoccade duidelijk haar visitekaartje afgeeft aan haar bezoekers. In de linkervleugel op de begane grond zijn de congres- en cursusfaciliteiten met vergaderzalen en een auditorium gesitueerd. Via de centrale entree is het tevens het bedrijfsrestaurant met een capaciteit van 500 personen bereikbaar. De kantoorvertrekken worden op dit moment op kosten van verkoper naar hedendaagse eisen gerenoveerd. Een groot deel van de ruimtes zijn reeds opgeleverd. Niet alleen het interieur maakt deel uit van deze renovatie, maar ook het up-graden van de technische installaties alsmede het saneren van milieuschadelijke materialen en onderdelen in het gebouw. Het pand verkeert dientengevolge –na volledige oplevering- in goede staat en voldoet aan de geldende normen en voorschriften die momenteel aan een modern kantoorgebouw kunnen worden gesteld. Doordat het specifieke gebruik een aantal extra eisen aan het gebouw stelt, is het opleveringsniveau meer dan gemiddeld.



Locatie en bereikbaarheid

Het Object is prominent gelegen aan de Fauststraat in Apeldoorn-Noord aan de rand van de bedrijventerreinen 'Apeldoorn Noord' en 'De Vlijt'. Het Object is goed te bereiken, zowel per openbaar vervoer als per auto. Het gebouw beschikt over 495 eigen parkeerplaatsen, die middels een slagboom zijn bewaakt. De parkeerratio is 1:48 m² hetgeen inhoudt dat er één parkeerplaats beschikbaar is per 48 m² verhuurbaar oppervlak. Daarenboven is er in de omgeving ook nog voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.



Via diverse nabij gelegen uitvalswegen is de A50 (Zwolle-Arnhem) in enkele minuten te bereiken. De nabijheid van de kruising A1/A50 maakt Apeldoorn een gevraagde vestigingsplaats in deze regio. Met name in Apeldoorn-Noord zijn recentelijk indrukwekkende ontwikkelingen gerealiseerd, waarvan de hoogbouw met onder meer Ernst & Young Accountants en Belastingadviseurs de belangrijkste is.

PinkRocade zijn Infrastructure Management (het inrichten, beheren en beveiligen van IT-infrastructuur) en Application Services (het ontwikkelen, onderhouden en vernieuwen van IT-applicaties). PinkRocade richt zich hierbij op de volgende bedrijfstakken: financiële sector, (de)centrale overheid, industrie, sociale zekerheid en gezondheidszorg.

Huurder

PinkRocade Het in 1950 opgerichte PinkRocade NV behoort met een jaaromzet van ruim € 816 miljoen en 8.300 medewerkers tot de grootste IT-dienstverleners in Nederland. Sinds 1999 is PinkRocade genoteerd aan de Euronext en AMX, met als belangrijkste aandeelhouder de Nederlandse Staat (circa 27%). De kerncompetenties van

Op de locatie in Apeldoorn is het Rekencentrum gevestigd waar ruim 600 medewerkers werkzaam zijn. In dit Rekencentrum, met een omvangrijke en kwalitatief hoogwaardige infrastructuur, wordt de opslag en verwerking van data van opdrachtgevers als overheidsinstanties alsmede het bedrijfsleven uitgevoerd. Zo wordt hier onder meer de volledige salarisadministratie van (semi-)overheidsinstellingen gecoördineerd en

Tabel 4.2.1 Huurdersoverzicht

Huurder:	PinkRocade
Metrage:	24.919 m ²
Parkeerfaciliteiten:	495 parkeerplaatsen
Expiratie huurcontract:	In 2018 ⁶
Jaarhuur:	€ 2.384.230
Bijzonderheden:	Bankgarantie afgegeven door PinkRocade Nederland NV

⁶ Vooralnog wordt uitgegaan van een huuringsdatum van 25 juni 2003.

uitgevoerd, hetgeen neerkomt op ruim 2 miljoen loonstroken per jaar en fungeert het Rekencentrum als landelijke databank voor gemeentelijke persoonsgegevens. Om de continuïteit en de veiligheid van deze data te kunnen garanderen staat het gebouw 24 uur per dag, 7 dagen in de week onder strenge bewaking.

Kantorenmarkt

Apeldoorn is het kloppende hart van de Veluwe. De stad fungeert steeds meer als een belangrijk overgangsbied tussen Centraal en Oost Nederland door haar gunstige ligging. Met circa 155.000 inwoners behoort Apeldoorn tot de tien grootste steden van Nederland. De kantorenmarkt is sterk vertegenwoordigd en wordt gekenmerkt door stabiele opnamecijfers met eveneens een stabiele huurprijsontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn er door stadsvernieuwing diverse nieuwe kantoorlocaties bijgekomen als 'De Linie' en 'Apeldoorn Noord'. Het Apeldoornse bedrijfsleven bestaat voornamelijk uit (semi-)overheidsinstellingen en zakelijke dienstverlening. Diverse bedrijven hebben het hoofdkantoor in Apeldoorn gevestigd zoals de Belastingdienst en het Kadaster. Daarnaast heeft de ABN Amro recentelijk een vestiging met 500 arbeidsplaatsen geopend in Apeldoorn.

4.3 'Tika', Displayweg 4 te Amersfoort



Objectbeschrijving

Het Object 'Tika' waarin de KNLTB is gevestigd is een representatief en goed onderhouden kantoorgebouw uit 1994. Het gebouw is te betreden via de centrale entree met een toegangscontrolesysteem. De begane grond is sfeervol ingericht als ontvangstruimte met een receptiebalie. Daarnaast bevinden er zich diverse flexibel indeelbare vergaderruimtes en een invalidentoilet op de begane grond. De kantorenvertrekken zijn bereikbaar via het trappenhuis en de lift die zijn gelegen in de kern van het gebouw. Rondom deze centrale kern zijn de

Tabel 4.2.2 Kerngegevens Fauststraat 1 te Apeldoorn

Eigendomssituatie:	Eigen grond
Metrage:	24.919 m ² NEN 2580
Parkeerfaciliteiten:	495 parkeerplaatsen
Jaarhuur:	€ 2.384.230
Indexering:	Jaarlijks, op basis van het CBS-prijsindexcijfer
Technische aspecten:	Mechanische ventilatie met topkoeling, eigen stroomvoorziening, toegangssysteem met 24-uursbewaking, automatische uitschakeling van de verlichting, vijf liften, volledig geoutilleerde bedrijfskantine

middels scheidingswanden ingedeelde kantoren gelegen. Op de derde etage van het gebouw bevindt zich een volledig geoutilleerde bedrijfskantine. Het klimaat in het gebouw wordt beheerst middels een ventilatiesysteem inclusief topkoeling.

Locatie en bereikbaarheid

Het Object is gelegen op een prominente zichtlocatie in het hoogwaardige bedrijvenpark 'De Hoef', ten oosten van Amersfoort. Op dit park, ontwikkeld in de jaren '80 en '90, zijn circa 300 bedrijven gevestigd die werk bieden aan 9.000 mensen. Huurders zijn onder meer Hewlett Packard, Getronics en Fortis. Het Object is zowel per auto uitstekend bereikbaar via de rijkswegen A1 (Hengelo-Amsterdam) en A28 (Utrecht-Zwolle) als met het openbaar vervoer. Het NS-station Schothorst is op loopafstand gelegen met frequente verbindingen richting het NS-station Amersfoort. Bij het Object behoren 40 parkeerplaatsen, hetgeen een uitstekende parkeerratio van één parkeerplaats per 42 m² verhuurbaar vloeroppervlak oplevert.



KNLTB

Huurder

In Amersfoort is het bondsbureau van de Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond (KNLTB) gevestigd dat ondersteuning geeft aan het bondsbestuur en de 19 districts-kantoren verspreid over Nederland. Daarnaast staat het bondsbureau van de KNLTB garant voor dienstverlening aan individuele leden en de ruim 1.800 aangesloten tennisverenigingen. De KNLTB houdt zich onder meer bezig met het organiseren van competities, toernooien, arbitrage, tennisopleidingen, scouting en training van talentvolle jeugdspelers en het continueren en stimuleren van toptennis in Nederland. Bij de KNLTB zijn ruim 700.000 leden aangesloten waarmee het op de KNVB (Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond) na, de tweede grootste sportbond in Nederland is. In totaal zijn er ruim 160 medewerkers in dienst bij de KNLTB.

Tabel 4.3.1 Huurdersoverzicht

Huurder:	KNLTB
Metrage:	1.700 m ²
Parkeerfaciliteiten:	40 parkeerplaatsen
Expiratie huurcontract:	31-07-2009
Jaarhuur:	€ 241.673

Kantorenmarkt

Amersfoort is de tweede kantorenstad in de provincie Utrecht. In een vergelijking met de veertig grootste steden van Nederland heeft het economisch onderzoeksinstituut Nyfer Amersfoort in 2001 uitgeroepen tot de aantrekkelijkste gemeente om in te wonen. Daarnaast heeft Nyfer berekend dat de stad het gunstigste sociaal-economische klimaat na Zoetermeer kent. Door haar centrale, strategische ligging in combinatie



met een goede bereikbaarheid heeft Amersfoort een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven. Veel bedrijven en instellingen kiezen daarnaast voor vestiging in Amersfoort vanwege de hoog opgeleide beroepsbevolking. De aanwezigheid van een groot aantal MBO- en HBO opleidingen zorgt voor de instroom van gekwalificeerd personeel.

De bedrijvenstructuur in Amersfoort kenmerkt zich overwegend door ICT-bedrijven (42% van alle ICT-bedrijven in de noordvleugel van de Randstad is gevestigd in Amersfoort) en zakelijke dienstverlening. In 2002 namen deze sectoren ruim 60% van de opname van kantoorruimte voor hun rekening. Amersfoort is aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijven die zich buiten de gemeentegrenzen bevinden. Ruim 40% van de verhuurtransacties is afkomstig van deze groep kantoorgebruikers.

Tabel 4.3.2 Kerngegevens Displayweg 4 te Amersfoort

Eigendomssituatie:	Eigen grond
Metrage:	1.700 m ² NEN 2580
Parkeerfaciliteiten:	40 parkeerplaatsen
Jaarhuur:	€ 241.673
Indexering:	Jaarlijks, op basis van het CBS-prijnsindexcijfer
Technische aspecten:	Topkoeling, lift, toegangscontrolesysteem, bedrijfskantine



5. Financiële uitgangspunten

Het doel van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 is het behalen van rendement door de aankoop en de exploitatie van drie kantoorpanden. Participeren in Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten.

5.1 Fondsinvesteringen

Voor het oprichten van de Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 en het aankopen van de Objecten worden diverse kosten gemaakt. Uit het onderstaande overzicht blijkt uit welke kosten de fondsinvestering is opgebouwd.

Tabel 5.1 Fondsinvesteringen

Koopprijs vastgoed ⁷	€	€
Mercator 3 te Sittard	21.550.000	
Fauststraat 1 te Apeldoorn	28.300.000	
Displayweg 4 te Amersfoort	3.085.000	
Totaal		52.935.000
Overdrachtsbelasting	3.176.100	
Notaris (transportkosten)	50.000	
Totaal		3.226.100
Totale koopprijs		56.161.100

Bijkomende kosten ⁷	€	€
Financieringskosten	145.200	
Taxatiekosten	170.000	
Selectie- en acquisitiekosten	842.417	
Plaatsingsrisicopremie	1.684.833	
Oprichtingskosten Maatschap	235.000	
Oprichtingskosten Noord Nederlandse Trustmaatschappij	75.000	
Marketingkosten	780.000	
Totale bijkomende kosten		3.932.450
Liquiditeitsreserve		371.450
Totale fondsinvestering		60.465.000
Hypothecaire geldlening		36.300.000
Eigen vermogen		24.165.000

⁷ Indien het vastgoed door MPC Capital wordt doorgeleverd aan de Maatschap, levert zij tegen de totale koopprijs en bijkomende kosten.

Hieronder wordt de post bijkomende kosten nader toegelicht. Wij verwijzen u hiervoor eveneens naar artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 5).

- 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 en de (voor)financiering van de BTW.
- De taxatiekosten zijn de kosten verband houdende 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 selectie- en acquisitiekosten betreffen de kosten ter zake van de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), alsmede de kosten van externe deskundigen voor bodemanalyses, bouwinspecties en dergelijke.
- De plaatsingsrisicopremie betreft de kosten voor het verkrijgen van de garantie dat Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 wordt opgericht, ongeacht plaatsing van alle Participaties. De garantie is afgegeven door MPC Real Estate Holland CV. Hierin is tevens opgenomen de risicovergoeding voor MPC Capital als initiator van dit project.
- De oprichtingskosten Noord Nederlandse Trustmaatschappij zijn de kosten die samenhangen met de werkzaamheden tijdens de oprichting. Naast controle op en afwikkeling van de toelating van de participanten is dat tevens het toezicht op de geldstromen.

- 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 maatschapskapitaal.
- De post liquiditeitsreserve is een reservering voor onvoorziene uitgaven en zal bij beëindiging van de maatschap volledig uitgekeerd worden aan de Participanten.

Toelichting op de verkoop

In beginsel wordt de maatschap aangegaan voor onbepaalde tijd. Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 het bestuur en de participanten van de maatschap kan het Onroerend Goed worden verkocht. De Beheerder kan een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed doen als de markt gunstig is en de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de totale koopprijs⁸ bedraagt.



Fauststraat 1 - Apeldoorn

⁸ De totale koopprijs is de koopprijs van het Onroerend Goed, vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notaris kosten.



Naast restitutie van de initiële inleg hebben de participanten na verkoop van het onroerend goed bovendien het recht op een winstuitkering die bestaat uit de reeds betaalde aflossingen en 75% van de 'kale' verkoopwinst.

De 'kale' verkoopwinst is de verkoopopbrengst van het Onroerend Goed verminderd met:

- de initiële inleg van de Participanten,
- de pro resto hoofdsom van de hypothecaire geldlening,
- het reeds afgeloste deel van de hypothecaire geldlening,
- de kosten voor het ontslaan van het Onroerend Goed uit hypothecair verband,
- de op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

Behalve de vergoeding zoals opgenomen in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Beheerder een performance fee van 25% over uitsluitend de 'kale' verkoopwinst. De performance fee waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen.

5.2 Financiering

De fondsinvestering bedraagt € 60.465.000, hetgeen wordt gefinancierd met eigen vermogen, aangevuld met een hypothecaire geldlening.

Het eigen vermogen van € 24.165.000 vloeit voort uit de emissie van minimaal 1.611 Participaties van € 15.000. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan, dat de Maatschap per 1 november 2003 wordt opgericht en dan de Objecten in eigendom verkrijgt. Tengevolge van de snelheid van het aantrekken van het maatschapskapitaal kan een aanpassing van deze datum plaatsvinden. De hypothecaire geldlening bedraagt € 36.300.000 en is 'non-recourse' van aard: bij eventuele tekorten kan de geldgever de Participanten niet aanspreken. De geldverstrekker kan alleen aanspraak maken op het onroerend goed en de huurinkomsten die hieruit voortvloeien.

Tabel 5.2.1 Kerngegevens financiering

Hoogte hypothecaire lening:	€ 36.300.000
Geldnemer:	Vastgoedmaatschap MPC Holland 45
Taxateur:	DTZ Zadelhoff Taxaties, Utrecht
Rentepercentage:	In de berekeningen is uitgegaan van een rekenrente 5,4% per jaar. Op dit moment is dit een realistisch percentage bij een rentefixatieperiode van minimaal zeven jaar. Actuele marktontwikkelingen kunnen afwijkingen mogelijk maken.
Rentebetaling:	Kwartaalsgewijs achteraf.
Aflossing:	Na een aflossingsvrije periode van twee jaar wordt gedurende drie jaar 1% per jaar afgelost op basis van een annuïteit, vervolgens wordt 1,5% per jaar afgelost.
Afsluitprovisie	0,4% over de hoofdsom.
Zekerheden	Het recht van een eerste bankhypothecaire lening op het Onroerend Goed ('non-recourse') en verpanding van de huur.



5.3 Exploitatieprognose

In de exploitatieprognose treft u een weergave aan van het geprognosticeerde exploitatierendement bij een beleggingshorizon van tien jaar en twee maanden. Uitgangspunt voor de prognose is oprichting van de maatschap per 1 november 2003. Naar gelang de snelheid van de plaatsing kan deze datum worden aangepast.

Huurinkomsten

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-prijsindexcijfers. Er is gerekend met een jaarlijkse indexering van de huren met 2,75%. In de rendementsberekeningen is ervan uitgegaan dat er tijdens de looptijd van de Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 geen leegstand op zal treden gezien de lengte van de huurovereenkomsten en de kwaliteit van de gebruikers. Een bedrag van 0,5% van de bruto jaarhuur wordt voorzichtigheidshalve voor eventuele huurderfing als liquiditeitsreserve aangehouden.

Exploitatiekosten

Naast huurinkomsten heeft de maatschap uitgaven in de vorm van beheer- en overige exploitatiekosten alsmede rentekosten van 5,4% per jaar over de hypothecaire geldlening van € 36.300.000. De rente van deze lening is nog niet vastgelegd, deze wordt voor oprichting van de maatschap gefixeerd. Na de fixatieperiode kan de lening gecontinueerd worden voor een kortere rentevaste periode. In de prognose is zowel voor als na bovengenoemde expiratedatum gerekend

met een gelijkblijvend rentepercentage.

Voorts wordt ervan uitgegaan dat de maatschapskosten en de vergoeding voor de Noord Nederlandse Trust met 2,75% stijgen. De onderhoudskosten (3%) en de beheervergoeding (3,5%) zijn gerelateerd aan de huurinkomsten. Na aftrek van de exploitatiekosten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van tien jaar en twee maanden is een gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 9,47% op jaarbasis geprognosticeerd.

Voor de aankoop van het Object in Sittard zal de Maatschap 19% BTW moeten afdragen aan de fiscus. Deze BTW wordt middels een lening voorgefinancierd. Er wordt vanuit gegaan dat de BTW na drie maanden terug wordt ontvangen en zodoende de lening afgelost kan worden.

Exploitatieresultaat

Na een aflossingsvrije periode van twee jaar wordt de hypothecaire geldlening van € 36.300.000 afgelost met regelmatige kwartaalbetalingen op basis van een annuïteit van 1% voor de eerste drie exploitatiejaren en vervolgens 1,5% per jaar, eveneens op basis van een annuïteit. Na de expiratedatum van deze lening is gerekend met een gelijkblijvend aflossingsbedrag. Om het aflossen mogelijk te maken, wordt (half)jaarlijks gereserveerd uit het exploitatieresultaat. De rendementsuitkering is om deze reden lager dan het exploitatieresultaat. Het uit te keren rendement blijft hierdoor constant en kan zelfs toenemen, waardoor de vermogenspositie alsmaar beter wordt.



Displayweg 4 te Amersfoort





Tabel 5.3.1 Exploitatieoverzicht 2003-2013

	2003	2004	2005	2006
Huurinkomsten				
Mercator 3 te Sittard	1.555.234	1.569.490	1.612.651	1.656.999
Displayweg 4 te Amersfoort	241.673	244.442	251.164	258.071
Fauststraat 1 te Apeldoorn	2.384.230	2.427.941	2.494.709	2.563.314
Totale huurinkomsten	4.181.137	4.241.873	4.358.525	4.478.384
Aantal maanden	2	12	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten	696.856	4.241.873	4.358.525	4.478.384
Uitgaven				
Hypotheekrente ⁹	326.700	1.960.200	1.960.064	1.947.723
Onroerende zaak belasting	22.868	140.981	144.858	148.842
Verzekeringen	3.529	21.756	22.355	22.969
Onderhoud (3% van de huur)	20.906	127.256	130.756	134.352
Beheervergoeding Hanzevast Beheer	24.390	148.466	152.548	156.743
Beheervergoeding Noord Nederlandse Trust	11.667	71.925	73.903	75.935
Liquiditeitsreserve voor leegstand (0,5% van de huur)	3.484	21.209	21.793	22.392
Maatschapskosten (accountant e.d.)	25.000	25.688	26.394	27.120
BTW financiering	51.181	0	0	0
Totale uitgaven	489.725	2.517.481	2.532.671	2.536.076
Exploitatieresultaat	207.131	1.724.392	1.825.854	1.942.308
Bruto winst per participatie in € ¹⁰	129	1.070	1.133	1.206
Bruto winst per participatie in %	5,14%	7,14%	7,56%	8,04%
Gemiddeld bruto rendement	9,47%			
Planmatige winst per participatie in €	175	1.050	1.050	1.050
Planmatig uit te keren winst in %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Planmatig gemiddeld bruto rendement	7,59%			
Aflossing lening	0	0	(60.636)	(375.477)
Restant lening	36.300.000	36.300.000	36.239.364	35.863.887
Hypotheekrente	326.700	1.960.200	1.960.064	1.947.723
Jaarlijkse reservering ¹¹	(74.794)	32.842	73.668	(124.719)
Cumulatieve reservering ¹²	296.656	329.498	403.167	278.448

⁹ De rente op de hypothecaire geldlening wordt kwartaalsgewijs achteraf betaald.

¹⁰ Dit is de voorgestelde rendementsuitkering per Participatie. Het positieve verschil tussen de planmatige winst en de brutowinst wordt gereserveerd voor onvoorzien omstandigheden. De opgebouwde reserves blijven binnen de Maatschap en kunnen tussentijds uitgekeerd worden.

¹¹ Er wordt jaarlijkse gereserveerd om eventueel onvoorzien uitgaven op te kunnen vangen.

¹² In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquiditeitsreserve van € 371.450 opgenomen (zie tabel pagina 21). Aan het eind van de beleggingsperiode wordt het restant van de cumulatieve reservering opgeteld bij de verkoopwinst van de Participanten en verdeeld naar rato van de kapitaaldeelname.



2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.702.567	1.749.387	1.797.495	1.846.927	1.897.717	1.949.904	2.003.527
265.168	272.460	279.953	287.652	295.562	303.690	312.042
2.633.805	2.706.235	2.780.656	2.857.124	2.935.695	3.016.427	3.099.378
4.601.540	4.728.082	4.858.104	4.991.702	5.128.974	5.270.021	5.414.947
12	12	12	12	12	12	12
4.601.540	4.728.082	4.858.104	4.991.702	5.128.974	5.270.021	5.414.947
1.926.938	1.904.934	1.875.613	1.840.789	1.804.037	1.765.251	1.724.317
152.935	157.141	161.462	165.903	170.465	175.153	179.969
23.601	24.250	24.917	25.602	26.306	27.030	27.773
138.046	141.842	145.743	149.751	153.869	158.101	162.448
161.054	165.483	170.034	174.710	179.514	184.451	189.523
78.023	80.169	82.374	84.639	86.967	89.358	91.816
23.008	23.640	24.291	24.959	25.645	26.350	27.075
27.866	28.632	29.419	30.228	31.060	31.914	32.791
0	0	0	0	0	0	0
2.531.471	2.526.092	2.513.853	2.496.580	2.477.863	2.457.606	2.435.713
2.070.069	2.201.991	2.344.252	2.495.122	2.651.111	2.812.415	2.979.234
1.285	1.367	1.455	1.549	1.646	1.746	1.849
8,57%	9,11%	9,70%	10,33%	10,97%	11,64%	12,33%
1.050	1.050	1.125	1.200	1.200	1.238	1.388
7,00%	7,00%	7,50%	8,00%	8,00%	8,25%	9,25%
(396.262)	(448.516)	(629.087)	(663.911)	(700.663)	(739.449)	(780.383)
35.467.625	35.019.109	34.390.022	33.726.111	33.025.449	32.285.999	31.505.617
1.926.938	1.904.934	1.875.613	1.840.789	1.804.037	1.765.251	1.724.317
(17.743)	61.925	(97.210)	(101.989)	17.249	79.353	-36.411
260.704	322.629	225.419	123.430	140.679	220.032	183.621



6. Fiscale aspecten

Inleiding

De fiscale kwalificatie van de beleggingsresultaten uit een vastgoedmaatschap is van direct belang voor het uiteindelijk te realiseren rendement. Onderstaand volgt dan ook een korte uiteenzetting van de fiscale aspecten bij deelname aan de Maatschap. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de Participanten in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, waarvoor de Participatie voor de Wet Inkomstenbelasting 2001 in Box III valt.

Deze informatie is echter van algemene aard en geïnteresseerden die willen participeren in de Maatschap wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deelname aan de Maatschap op hun persoonlijke positie.

Inkomstenbelastingaspecten

Beleggen in een besloten maatschapsvorm heeft fiscale voordelen voor particulieren. De Maatschap heeft een besloten karakter als gevolg van minder flexibele toe- en uittreding van de Participanten. De participaties zijn niet vrij verhandelbaar en dat betekent dat vervreemding van de participaties slechts kan plaatsvinden met toestemming van alle overige participanten.

Fiscaal gezien is de Maatschap transparant, met als gevolg dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Het transparante karakter van een maatschap betekent dat de bezittingen en schulden van de maatschap fiscaal direct worden toegerekend aan de vennoten naar rato van hun deelname.

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

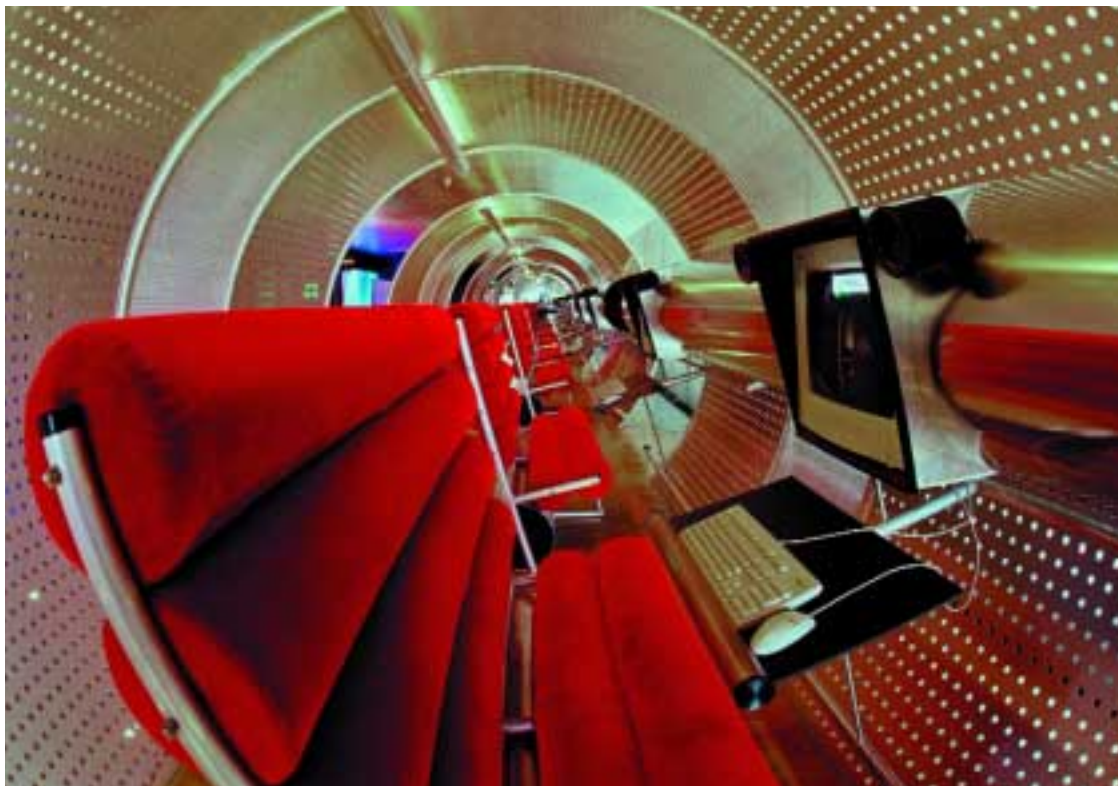
Box I:	Inkomsten uit werk en eigen woning
Box II:	Inkomsten uit aanmerkelijk belang
Box III:	Inkomsten uit sparen en beleggen

Vermogensrendementsheffing

Voor de Participanten heeft het fiscale regime een gunstige uitwerking als de Participatie in Box III valt en als zodanig wordt belast met de vermogensrendementsheffing. Met de invoering van de vermogensrendementsheffing houdt de fiscus rekening met een forfaitair rendement van 4% over het vermogen (= bezittingen minus schulden). Het forfaitaire rendement van 4% wordt berekend over het gemiddelde van het vermogen op 1 januari en 31 december van enig jaar.



Fauststraat 1 - Apeldoorn



Fauststraat 1 - Apeldoorn

Door de invoering van de heffing over het forfaitaire rendement, doen behalve het werkelijk behaalde rendement ook de werkelijk gemaakte kosten niet meer ter zake voor de belastingheffing. Het forfaitair rendement wordt belast tegen een belastingtarief van 30%, zodat een feitelijke heffing van 1,2% over de waarde van het aandeel in het Onroerend Goed minus de daaraan toe te rekenen schulden resteert. Per saldo wordt de Participant dus belast voor zijn of haar aandeel in het gemiddelde eigen vermogen van de vastgoedmaatschap.

De vermogensrendementsheffing wordt berekend over het totale vermogen van een belastingplichtige. De waarde van de eigen woning en de daarop betrekking hebbende hypotheek worden niet tot de grondslag van de vermogensrendementsheffing gerekend. Het

heffingsvrije vermogen per belastingplichtige bedraagt € 18.800 en voor gezamenlijke partners € 37.600. Over het meerdere wordt de vermogensrendementsheffing berekend.

Verkoopresultaat is onbelast

In beginsel is de (eventuele) winst bij verkoop van het Onroerend Goed geheel belastingvrij, tenzij de Participant deelneemt als rechtspersoon of door de fiscus als onroerendgoedhandelaar wordt aangemerkt.

Deelname via besloten vennootschap

Indien wordt geparticipeerd door middel van een besloten vennootschap, zal de exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en verkoopwinst worden betrokken in de heffing van de vennootschapsbelasting.



Invulinstructie

Na afloop van het kalenderjaar zal de fiscaal adviseur van de Maatschap de Participanten informeren over de voor aangifte benodigde gegevens. De fiscaal adviseur zal jaarlijks een invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting opstellen.

Schenkingsrecht, successierecht en overdrachtsbelastingaspecten

Ingeval van overlijden van een Participant of schenking door een Participant van zijn Participaties is de waarde in het economisch verkeer onderworpen aan de heffing van successie- of schenkingsrecht. In geval van een overdracht van een Participatie, waarvoor overigens zoals hiervoor al is opgemerkt, de instemming van alle overige Participanten nodig is, is 6% overdrachtsbelasting over de waarde van het vastgoed verschuldigd.

Fiscaal advies

Zoals hiervoor opgemerkt, wordt de deelname van natuurlijke personen in de vastgoedmaatschap in beginsel gezien als een particuliere belegging. Deze wordt belast in Box III. In specifieke gevallen kan het voorkomen dat het rendement fiscaal moet worden aangemerkt als winst uit onderneming of als belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden. Ook deelname in de vastgoedmaatschap door middel van een rechtspersoon leidt tot andere fiscale effecten. Het is daarom verstandig om fiscaal advies in te winnen bij uw eigen adviseur die goed op de hoogte is van uw fiscale positie.

BDO Belastingadviseurs, 4 juni 2003



Mercator 3 - Sittard



7. Juridische aspecten

7.1 Structuur

De Participanten vormen een maatschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 heeft als doel het voor gezamenlijke rekening en risico verwerven, exploiteren, beheren en uiteindelijk verkopen van het Onroerend Goed. Het beheer van de maatschap geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van MPC Capital.

De Maatschap heeft als beleggingsinstelling in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (hierna te noemen 'Wtb') 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 Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 is dat Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45.

De taakverdeling en de verantwoordelijkheden van en tussen de drie betrokken partijen, Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, de Beheerder en de Stichting, worden vastgelegd in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 5).

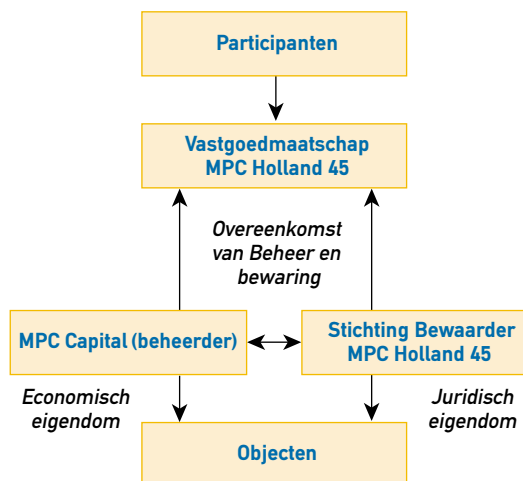
De Maatschap

Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 wordt na voltekening opgericht. De Maatschap is een samenwerkingsverband waarbij voor gezamenlijke rekening en risico van de Participanten drie kantoorgebouwen worden geëxploiteerd.

De Participanten gaan de Maatschap aan voor onbepaalde tijd. De Participanten kunnen, op voordracht van de Beheerder en na toestemming van de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 en het bestuur van de maatschap, bij meerderheid van

Figuur 7.1.2

De juridische structuur van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45



stemmen besluiten het Onroerend Goed te verkopen, indien de te realiseren verkoopwinst daartoe aanleiding geeft.

Uitbreiding van het aantal Participaties is na de oprichtingsdatum van de Maatschap niet mogelijk. De handelbaarheid van de Participaties is beperkt. Indien geen van de participanten de Participatie(s) wil kopen, kunnen deze uitsluitend met schriftelijke toestemming van alle Participanten aan een derde worden verkocht. Van dit besloten karakter van de Maatschap kan niet worden afgeweken.

De Maatschap kiest uit haar midden het bestuur, bestaande uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het eerste bestuur wordt aangewezen door MPC Capital. Minimaal eens per jaar zal een maatschapsvergadering worden gehouden. Daarin zullen het exploitatieresultaat



Mercator 3 - Sittard

en de begroting voor het nieuwe boekjaar worden besproken. De Beheerder is belast met het management en het gebouwenbeheer ten behoeve van de Maatschap. Het bestuur van de Maatschap fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder.

De balans en de winst- en verliesrekening van de Maatschap worden door een accountant gecontroleerd en ter goedkeuring aan de Participanten voorgelegd. Na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd. Wijzigingen van de voorwaarden van de Maatschap kunnen met algemene stemmen plaatsvinden, waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen kunnen worden opgelegd (zie artikel 16 van de maatschapsovereenkomst).

De Participanten

De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer. De Beheerder zal deze taak op basis van de Overeenkomst van beheer en Bewaring vervullen. Wel kunnen Participanten zitting nemen in het bestuur van de Maatschap. De belangrijkste beslissingen, zoals de vaststelling van de begroting en de verkoopbeslissingen, zijn in laatste instantie voorbehouden aan de maatschapsvergadering.

De Stichting

De Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 zal optreden als Bewaarder van het Onroerend Goed. De voornaamste taak van deze Stichting is het bewaren van het juridisch eigendom van het Onroerend Goed. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting. Zij controleert of de Beheerder het beheer van de Maatschap 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 bestaat uit twee leden en wordt voorgezeten door de heer P.T. van der Wal, verbonden aan Notariskantoor H. Van Hoogdalem, juridisch adviseur van de Maatschap. Als secretaris-penningmeester zal optreden de heer P. Louwaard, die jarenlang voor de FGH Bank heeft gewerkt op de afdeling Taxaties en daarnaast als regiodirecteur heeft gefungeerd. De heer Louwaard is momenteel werkzaam als zelfstandig onroerendgoed adviseur. In de statuten van de Stichting is vastgelegd dat de juridisch eigendom van het Onroerend Goed in bewaring is gegeven aan de Stichting. De economisch eigendom berust bij de Maatschap.

De Beheerder

MPC Capital is de Beheerder van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudend te Hilversum. Het technisch, commercieel en financieel beheer van de Objecten zal volgens de Overeenkomst van Beheer en Bewaring door haar worden uitgevoerd.

Daaronder 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 op. Het exploitatieoverzicht treft u aan in het prospectus. Bij grote en vooral structurele afwijkingen zal de beheerder een alternatief exploitatieoverzicht opstellen.

Naast 3% emissievergoeding, éénmalig te voldoen bij inschrijving, ontvangt MPC Capital jaarlijks een beheervergoeding van € 70.000, welke jaarlijks -voor het eerst op 1 januari 2004- indexeert met 2,75%, alsmede de vergoedingen als omschreven in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. MPC Capital zal het feitelijk gebouwenbeheer van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 opdragen aan Hanzevast Beheer BV met vestigingen in Groningen en Amersfoort, die het fonds voor het beheer 3,5% van de daadwerkelijk gerealiseerde jaarhuur exclusief BTW factureert. Deze professionele gebouwenbeheerder voert het beheer over al het onroerend goed van de reeds geplaatste vastgoedfondsen. MPC Capital blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer.

De administratieve taken heeft MPC Capital opgedragen aan haar zusterorganisatie Noord Nederlandse Trustmaatschappij gevestigd te Groningen. Naast het voeren van de fonds-administratie begeleidt de Noord Nederlandse Trustmaatschappij het gehele plaatsingstraject en verzorgt zij onder meer de uitbetaling van de periodieke rendementsuitkeringen alsmede de informatie ten behoeve van de Participanten.

De volledige teksten van de maatschapsovereenkomst, de statuten van de Stichting en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn respectievelijk opgenomen als bijlage 3, 4 en 5.



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 H.J.B. Zijlstra en de heer U. Oldehaver. MPC Capital werkt als beheerder van de vastgoedmaatschappen samen met de volgende aan haar gelieerde ondernemingen: Hanzevast Beheer bv, Hanzevast Beleggingen cv en Noord Nederlandse Trustmaatschappij bv. De samenwerking met deze ondernemingen vindt plaats op marktconforme voorwaarden welke zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten.

Hanzevast Beheer bv treedt op als gebouwenbeheerder van het onroerend goed van alle vastgoedmaatschappen van MPC Capital. De directie wordt gevoerd door de heer mr. P.J. Noordman.

Hanzevast Beleggingen cv verzorgt de selectie en de aankoop van het onroerend goed voor alle vastgoedmaatschappen van MPC Capital. Hanzevast Beleggingen heeft als beherend venoot Hanzevast Intermediair met als directeur de heer drs. J.H. Wolters.

De Noord Nederlandse Trustmaatschappij bv is administratief beheerder van de Nederlandse vastgoedmaatschappen van MPC Capital en verzorgt het financiële beheer en de verslaglegging naar de participanten. De directie wordt gevoerd door de heren mr. H.P. van Ham en J. Kerkhof.

7.2 Verslaglegging

Het bestuur van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 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 de initiatiefnemer hierthans niet van op de hoogte. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting bij de jaarrekening.

De jaarlijkse maatschapsvergadering van Participanten heeft onder andere als doel het bespreken van de begroting en de jaarrekening, die bestaat uit:

- een balans,
- een winst- en verliesrekening en
- een toelichting.

Daarnaast zullen in de maatschapsvergadering de ontstane vacatures in het bestuur van de Maatschap ingevuld worden. De Participanten kunnen zich in de maatschapsvergadering laten vertegenwoordigen door derden. Het boekjaar van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 loopt gelijk aan een kalenderjaar. In de jaarrekening zal het Onroerend Goed worden gewaardeerd op basis van de kostprijs verminderd met de afschrijving. De jaarrekening wordt uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het boekjaar vastgesteld door de vergadering van vennoten.



Marcello 3 - Sittard

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 (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs). Deze aanschafprijs omvat onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede de bijkomende kosten.

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.

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.



8. Kansen en risico's

Beleggen in vastgoed kent risico's. Een goed inzicht in de aspecten die het rendement kunnen beïnvloeden is derhalve essentieel. Onderstaand wordt een overzicht van de kansen en risico's van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 weergegeven.

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 huurderswisselingen kan de maatschap 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.

Tot op heden is de leegstand in de reeds eerder geplaatste fondsen van MPC Capital echter minimaal, circa 2,5% van het totaal verhuurbaar vloeroppervlak. Tegenover een landelijk leegstandspercentage van gemiddeld 10% scoren de vastgoedfondsen van MPC Capital uitzonderlijk goed. Dit laat onverlet de afhankelijkheid die ook MPC Capital heeft ten opzichte van de vastgoedmarkt en haar conjuncturele schommelingen.

Op 1 november 2003, de geplande oprichtingsdatum van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, ontbreken er geen huuropbrengsten. Langjarige huurcontracten genereren een stabiele inkomststroom gedurende de looptijd. De bezettingsgraad zoals in hoofdstuk 4 is omschreven, heeft echter slechts betrekking op de huidige situatie. Indien er in de toekomst leegstand

optreedt in een Object van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, komt een gedeelte van de servicekosten voor rekening van de Maatschap. Op zijn vroegst kan dit per augustus 2009 plaatsvinden voor het Object in Amersfoort. Het betreft dan slechts 5,7% van de totale fondsinkomsten. Normaliter verloopt het doorberekenen van de servicekosten budgetneutraal.

Debiteuren

De huurders zijn bij aankoop van het onroerend goed, dan wel bij het aangaan van de huurovereenkomst, getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Ook de kredietwaardigheid van de huurders is getoetst. Deze debiteurentoetsing heeft slechts betrekking op de huidige situatie en kan in de toekomst een gewijzigd beeld geven. Echter, tot op heden zijn geen achterstanden in de betaling van de huur opgetreden. De huurders in Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 vormen een evenwichtige mix van grote en middelgrote ondernemingen, werkzaam in diverse branches.

Onderhoud

De staat van onderhoud van de gebouwen kan grote financiële gevolgen hebben. Echter, met een gedegen onderhoudsbeleid kunnen verrassingen tijdig worden voorkomen. Een reservering en het nemen van de juiste maatregelen kunnen de verhuurbaarheid van een Object op lange termijn bevorderen. Zelfs een nieuw kantoorgebouw is over tien jaar aan onderhoud toe en dient op dat moment aan de dan geldende eisen te worden aangepast.

Gerelateerd aan de ouderdom is het onderhoud van de Objecten van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 goed. Alle Objecten zijn bouwkundig onderzocht waarmee de Beheerder beschikt over een gedetailleerd inzicht in de onderhoudstoestand. Als gebouwenbeheerder treedt Hanzevast



Beheer op, die met ruim 200 kantoorpanden in beheer als een deskundig en ervaren beheerder kan worden gezien.

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 de exploitatiewinst en verkoopopbrengst van een gebouw 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 een gemiddelde index van 2,75% per jaar gehanteerd. Door economische ontwikkelingen kan deze index naar boven of beneden afwijken.

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 5,4%. De rente zal voor oprichting van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 en opname van het hypothecair krediet definitief worden vastgelegd. De gehanteerde rekenrente is defensief en indien de rente op een lager percentage gefixeerd wordt, zal het geprognosticeerde exploitatierendement stijgen.

Regelgeving

De regelgeving en rechtspraak ten aanzien van bodemverontreiniging, de bestemmingsplannen, de 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 een vastgoedmaatschap nadelig kunnen beïnvloeden.



Displayweg 4 - Amersfoort



9. Verklaring

9.1 Onderzoeksrapport

Opdracht

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prognose van Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 te vestigen in Groningen over de periode 1 november 2003 tot en met 31 december 2013 onderzocht (bijlage exploitatie-overzicht). De prognose met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen onder hoofdstuk 5.1, 5.2 en 5.3 en 6), 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 toekomstgericht 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.

Voorts delen wij mede dat wij hebben vastgesteld dat dit Prospectus die gegevens bevat, die, voor zover van toepassing, op grond van bijlage B behorende bij artikel 6 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen vereist zijn.

Amstelveen, 4 juni 2003

BDO Accountants

9.2 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, 4 juni 2003

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

U. Oldehaver

Drs. J.H. Wolters

H.J.B. Zijlstra



10. Deelnameprocedure

Inschrijfformulieren

Participanten in Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 kunnen natuurlijke personen en rechtspersonen zijn. Als losse bijlage treft u derhalve twee soorten deelnameformulieren aan, alsmede de onderhandse volmacht. U kunt deelnemen door uw deelnameformulier tezamen met de onderhandse volmacht ingevuld en ondertekend te retourneren in de bijgevoegde antwoordenvolp. Als natuurlijk persoon wordt u daarnaast verzocht een kopie van een geldig legitimatiebewijs met het deelnameformulier mee te sturen.

Bij deelname door middel van een rechtspersoon wordt u verzocht een kopie van een recente inschrijving bij 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 deelnameformulier is de procedure als volgt:

- U ontvangt van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij, administratief beheerder van MPC Capital, een bevestiging van deelname, waarin is aangegeven hoeveel Participaties aan u zijn toegewezen.
- Het deelnamebedrag inclusief emissievergoeding zal met uw goedkeuring middels automatische incasso van uw rekening worden afgeschreven. Met het ondertekenen van het inschrijfformulier verleent u MPC Capital een eenmalige machtiging tot het afschrijven van het totale deelnamebedrag. Met automatische incasso wordt het deelnamebedrag enkele dagen voor oprichting van uw rekening afgeschreven waardoor u geen rentederving ondervindt. Circa veertien dagen voor oprichting van de Maatschap ontvangt u bericht van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij met de

exacte oprichtingsdatum en het verzoek om voor voldoende saldo op het opgegeven bankrekeningnummer zorg te dragen.

- De Beheerder zal vervolgens met uw volmacht de Maatschap oprichten, het Onroerend Goed aankopen en de hypotheek aangaan.
- Nadat de Maatschap is opgericht, ontvangt u van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij een notariële toetredingsverklaring van de Maatschapsakte en een ordner om alle bescheiden betrekking hebbende op de Maatschap te archiveren.

Uitsluiting

De deelnameformulieren worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. MPC Capital behoudt zich het recht voor om deelnameformulieren 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 Autoriteit Financiële Markten, beslissen de Maatschap niet op te richten indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de oprichting van het fonds bemoeilijken, bijvoorbeeld als één van de panden op enigerlei wijze niet kan worden geleverd. In dit uitzonderlijke geval zouden de aannames in het prospectus ingrijpend kunnen veranderen, waardoor deelneming in de Maatschap minder aantrekkelijk zou kunnen zijn.

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, wordt deze op uw verzoek separaat aan u toegezonden.



MPC Holland 45

Bijlagen



Mercator 3 te Sittard





Bijlage 1 Trackrecord MPC Vastgoedfondsen

Dit trackrecord vervangt alle voorgaande publicaties, wijzigingen voorbehouden

Fondsnaam	Eigen vermogen in €	Totale investeringen 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	34.340.919	21.107.642	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



Fondsnaam	Eigen vermogen in €	Totale investeringen in €	Jaar
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
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
Totaal	670.181.310	1.514.299.838	2003



Bijlage 2 Curricula Vitae directie MPC Capital

De directie van MPC Capital bestaat uit drie directeuren, waarvan u onderstaand de curricula vitae aantreft.

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 Duitslands grootste krediet-instellingen, 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 Capital uitgegroeid tot één van de grootste bankonafhankelijke aanbieders van besloten beleggingsfondsen in Duitsland. Deze voorspoedige ontwikkeling van MPC Capital 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 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 Capital AG.

De heer Wolters is oprichter en mede-eigenaar van Hanzevast BV, een vastgoedbedrijf dat middels een aantal gespecialiseerde dochterondernemingen de aankoop en het beheer van en voor beleggingsfondsen verzorgt. In 1998 was hij als medeinitiatiefnemer 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 Capital en brengt zijn jarenlange expertise op het gebied van beleggen in onroerend goed in.

De heer H.J.B. Zijlstra

Na de middelbare school is de heer Zijlstra naar Amerika gegaan. In 1984 behaalde hij een Bachelors Degree in Economics and Business aan het Westmont College te Santa Barbara, Californië. Na vier jaar gewerkt te hebben als financieel analist bij Digital Computers heeft hij in 1988 zijn Masters Degree in International Management aan de American Graduate School of International Management te Phoenix, Arizona behaald. Vervolgens is de heer Zijlstra werkzaam geweest als marketingmanager bij ING Bank Vastgoed Management. Vanaf 1993 is de heer Zijlstra actief geweest als relatiemanager Noord-Nederland en als kantoor directeur te Eindhoven bij de FGH Bank. Per 1 april 1999 is de heer Zijlstra opgenomen als statutair directeur in de directie van MPC Capital. De heer Zijlstra brengt ruim vijftien jaar ervaring mee op het gebied van beleggen in en financieren van vastgoed.



Bijlage 3 Maatschapsovereenkomst

NAAM, VESTIGING EN DOEL

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam:
VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 45.
2. De Maatschap houdt kantoor te Groningen en ten kantore van de Beheerder van het hierna in lid 3 van dit artikel bedoelde Onroerend Goed, zijnde de naamloze vennootschap: MPC Münchmeyer Petersen Capital N.V., gevestigd te Huizen en kantoorhoudende te Hilversum (Noord-Holland).
3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in:
 - a. een kantoorgebouw met tweehonderdvijfveertig (245) parkeerplaatsen, waarvan éénhonderdvijftwintig (125) in de parkeergarage en éénhonderdtwintig (120) op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Mercator 3 te Sittard, te uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie L nummer 791, ter grootte van ongeveer één hectare, zes en twintig aren en veertig centiare;
 - b. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal vierhonderdvijfennegentig (495) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Fauststraat 1 te 7323 BA Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer 4095, gemeten op vier hectare, twee en zestig aren en vijftig centiare;
 - c. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal veertig (40) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Displayweg 4 te 3821 BT Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie M nummer 207, gemeten op negentien aren en zestig centiare, hierna te noemen: het Onroerend Goed, en de verrichtingen van al die werkzaamheden, die tot de belegging en tot de exploitatie van het Onroerend Goed dienstig of bevorderlijk kunnen zijn of daar mee samenhangen, een en ander naar het oordeel van het bestuur.
4. Het vermogen van de Maatschap wordt gevormd door maatschapsmaatschapsaandelen, die bestaan uit de inbreng van de vennoten, zoals hierna in artikel 3 van deze overeenkomst breder omschreven. Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de vennoten in verhouding met het maatschapsaandeel van iedere vennoot. Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van het vermogen van de Maatschap, danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap, komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten in verhouding van ieders maatschapsaandeel.

AANVANG EN DUUR

Artikel 2

1. De Maatschap is aangevangen op heden en is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Door uittreding van een vennoot eindigt de Maatschap slechts ten opzichte van die vennoot en duurt zij voort tussen de overige vennoten.
Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.

INBRENG/ONROEREND GOED

Artikel 3

1. Een vennoot brengt in de Maatschap in een bedrag in contanten groot vijf duizend euro (€ 5.000,00), danwel een veelvoud hiervan, welke voor rekening en risico van de desbetreffende vennoot door de te Groningen gevestigde stichting: Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, hierna te noemen: de Bewaarder, ter beschikking zal worden gesteld aan de Maatschap. Een inbreng van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) wordt aangeduid als een Participatie. Een vennoot kan deelnemen met

een veelvoud van vijftien duizend euro (€ 15.000,00). Afwijkende deelname bedragen worden niet toegekend, tenzij met goedkeuring van de Beheerder.

Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der vennoten genomen Participaties.

Iedere vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven.

2. Na het aangaan van deze overeenkomst kunnen geen nieuwe Participaties worden toegekend.
3. De Bewaarder verworft het Onroerend Goed in juridische eigendom ten behoeve van de Maatschap, uitsluitend als 'bewaarder' als bedoeld in artikel 1 sub f juncto artikel 9 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.
4. De werkzaamheden ten behoeve van het beheer van het Onroerend Goed zullen in opdracht van de Maatschap en de Bewaarder door de Beheerder, in de zin van artikel 1 sub e van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, voor rekening en risico van de Maatschap worden verricht.
5. De Beheerder beheert het Onroerend Goed met inachtneming van de zorgvuldigheid die in het maatschappelijk verkeer betaamt jegens alle betrokkenen.

VENNOTEN/OVERDRACHT PARTICIPATIE(S)

Artikel 4

1. Vennoten kunnen zijn natuurlijke personen, dan wel rechtspersonen, die op de wijze als in artikel 3 beschreven, één of meer Participatie(s) in de Maatschap hebben.
2. Elke overdracht van een Participatie kan slechts geschieden met schriftelijke toestemming van alle vennoten.
3. De vennoot die tot overdracht van (één of meer van) zijn Participatie(s) wenst over te gaan, geeft daarvan schriftelijk, bij aangetekende schrijven of tegen ontvangstbewijs, kennis aan het bestuur onder opgave van de persoon aan wie hij wenst over te dragen.
4. Het bestuur is verplicht alle vennoten binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde schrijven, schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht -waaronder de personalia van de persoon die de Participatie(s) wenst te verkrijgen indien deze persoon op dat moment niet reeds vennoot van de Maatschap is- te informeren onder gelijktijdig verzoek aan ieder der vennoten de schriftelijke toestemming te verlenen. De vennoten dienen binnen twee maanden na verzending van het in dit lid bedoelde verzoek schriftelijk aan het bestuur mee te delen of zij al of niet hun toestemming verlenen. Indien een vennoot niet binnen de voorgeschreven termijn schriftelijk heeft geantwoord, wordt hij geacht zijn toestemming niet te hebben verleend.
5. Indien alle vennoten de gevraagde toestemming verlenen, dient de overdracht binnen drie maanden na afloop van de in lid 4, tweede volzin, van dit artikel bedoelde termijn te geschieden. Indien een overdracht niet binnen de voorgeschreven termijn heeft plaatsgevonden, wordt de toestemming geacht niet te zijn verleend.
6. De in dit artikel genoemde mededeling door het bestuur zal geschieden aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in artikel 3 lid 1.
7. Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van deze maatschapsovereenkomst, voor zover de verkrijger niet reeds vennoot was.
8. Alle mutaties ten aanzien van een of meer Participaties als bedoeld in dit artikel en/of artikel 5, dienen te geschieden bij geregistreerde onderhandse akte of authentieke akte, gevolgd door een schriftelijke kennisgeving van de mutatie(s) aan het bestuur.



UITTREDING VAN VENNOTEN

Artikel 5

1. Een vennoot houdt uitsluitend op vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. ingeval de vergadering hem de maatschap heeft opgezegd;
 - c. ingeval van overdracht van een Participatie door een vennoot.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, is vereist een unaniem besluit door de vergadering van overige vennoten genomen. Opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, kan slechts geschieden wegens wettige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek. Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
3. Een vennoot houdt tevens op vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
 - a. zijn maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon erfgenaam van de overleden vennoot is.

Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan één Participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één Participatie is toebedeeld.
Met de in de vorige zin bedoelde toebedeeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
 - b. het maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is afgegeven aan de persoon, aan wie het maatschapsaandeel is gelegateerd. Bestaat het maatschapsaandeel 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 het bestuur van de Maatschap een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de overleden vennoot uit te oefenen.

Het vorenstaande houdt op te gelden, als gevolg waarvan de vennoot alsnog ophoudt vennoot te zijn, op het tijdstip dat een maatschapsaandeel wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt.
In zulke gevallen zal de Maatschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld in sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub c).
De rechten van de overleden vennoot worden opgeschort totdat het maatschapsaandeel is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of is afgegeven (als bedoeld in sub b) of de volmacht aan de vennoot is overhandigd (als bedoeld in sub c).
4. De vennootschap duurt, na het uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 tussen de overblijvende vennoten voort.

Bij uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in lid 1 sub a en/of b, lid 2 of lid 3 zijn de overblijvende vennoten verplicht om aan de uitgetreden vennoot of diens rechtverkrijgenden, 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%).
De (markt)waarde van de Participatie(s) zal tussen partijen bindend

worden vastgesteld 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 mogen en willen vaststellen.

De kosten van levering zijn voor rekening van de gerechtigde(n). De uitkering zal worden gefinancierd door de overige 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 vennoot.

5. Het voormelde uit te keren bedrag zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden. Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde zes-maandstermijn 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 Nederlandsche Bank N.V.

Artikel 6

Voor de levering van een Participatie is vereist een notariële akte van levering en mededeling daarvan aan de Maatschap.

BESTUUR, SAMENSTELLING, BENOEMING, DEFUNGEREN

Artikel 7

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit tenminste twee vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur houdt zijn bevoegdheden. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. 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, of
 - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien.

BESTUUR TAAK EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 8

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 11.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de Maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

Artikel 9

1. De Maatschap wordt - met uitsluiting van de andere vennoten - in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur, alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend. Voor zoveel nodig verlenen de vennoten aan de bij deze akte benoemde, alsmede toekomstige bestuursleden daartoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de Maatschap binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.



BESTUUR: BESLUITVORMING

Artikel 10

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of de twee overige bestuursleden een bestuursvergadering zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of de twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris of de Beheerder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste 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 bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden, alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-bestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één mede-bestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
4. Ieder bestuurslid heeft één stem.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
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.
6. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigende bestuursleden 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 vertegenwoordigde aantal bestuursleden.
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
9. Van het verhandelde in de vergadering wordt door een daartoe door de 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. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris 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.

BESLUITVORMING. MAATSCHAPSVERGADERING

Artikel 11

1. Vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls de voorzitter, de Beheerder of drie vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een vergadering van vennoten geschiedt door de voorzitter, de Beheerder of de drie hierboven bedoelde vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het opgegeven adres van de Participanten 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 danwel vertegenwoordigd zijn en geen der vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Toegang tot de vergadering hebben de vennoten alsmede zij die door ter vergadering aanwezige vennoten worden toegelaten.
Een vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-vennoot danwel de Beheerder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een vennoot kan meerdere mede-vennoten ter vergadering vertegenwoordigen.
4. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
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.
5. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst 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. toetreding van vennoten;
 - b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Maatschap verleend bankkrediet;
 - d. (des-)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00) is gemoeid; onder het begrip (des-)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Onroerend Goed;
 - e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - f. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - g. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden, en
 - h. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder, hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder.
Het besluit daartoe dient te worden genomen in een vergadering van vennoten, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.



6. Indien in deze statuten 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 volstreekte 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.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de 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.
9. 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, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. 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 secretaris 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.
10. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 12

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur 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 Maatschap worden op de winst- en verliesrekening verantwoord, waaronder ondermeer de opbrengsten van het Onroerend Goed en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Onroerend Goed, waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten, welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.
In de jaarrekening zullen de registergoederen worden gewaardeerd op de boekwaarde. De boekwaarde wordt vastgesteld op basis van historische kostprijs minus afschrijvingen.
4. Het bestuur 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.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van vennoten bij een met

volstreekte meerderheid genomen besluit.

De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.

Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot décharge van het bestuur voor het beheer.

6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

WINSTVERDELING

Artikel 13

1. De winst - het positieve saldo van de vastgestelde winst- en verliesrekening - gecorrigeerd met afschrijvingen wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de vennoten uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst.
In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van zijn Participatie(s) in het maatschapsvermogen.
3. Verliezen worden door de vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding.
Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
Indien blijkens 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 rendementsuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.
De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van deze overeenkomst aan de Participanten met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling wordt aan de Participanten bekend gemaakt door schriftelijke mededeling daarvan aan het opgegeven adres van de Participanten.

BEËINDIGING BEHEER EN BEWARING, OPHEFFING EN VEREFFENING

Artikel 14

Indien de Beheerder of de Stichting te kennen geeft voornemens te zijn zijn functie neer te leggen, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten worden gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder of stichting te voorzien.

Een besluit tot opheffing van de Maatschap kan worden genomen door de vergadering van participanten, doch uitsluitend op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder tezamen. Indien besloten wordt de Maatschap op te heffen, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent het Onroerend Goed.

Van een besluit tot opheffing als bedoeld in het vorige lid wordt mededeling gedaan aan de Participanten door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het adres van iedere Participant.

Na een besluit tot opheffing van de Maatschap vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening. Het batig saldo wordt aan de Participanten uitgekeerd naar evenredigheid aan hun Participaties. De Beheerder is bevoegd interim-uitkeringen te doen plaatsvinden.

De Beheerder doet rekening en verantwoording van de vereffening aan de Participanten, alvorens over te gaan tot uitkering aan de Participanten, danwel ingeval een interim-uitkering heeft plaatsgevonden, alvorens de slot-uitkering te doen plaatsvinden.



GESCHILLEN

Artikel 15

1. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze maatschapsovereenkomst 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.
3. De bevoegdheid van de President 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.

WIJZIGING OVEREENKOMST

Artikel 16

- Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd bij schriftelijk en eenstemmig genomen besluit van alle vennoten. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
- Tenslotte verklaarde de comparant:
- I. in afwijking van het in artikel 7 gestelde worden voorsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 -
 -
 - II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen op heden en eindigt op éénendertig december tweeduizend drie.
 - III. tot accountant van de maatschap wordt benoemd: BDO Accountants.



Bijlage 4 Statuten Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

STATUTEN

NAAM EN ZETEL

Artikel 1

1. De stichting is genaamd: STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 45.
2. De stichting is gevestigd te 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 Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 (hierna te noemen: de Maatschap) 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 Vastgoedmaatschap MPC Holland 45.

BESTUUR/EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit drie personen.
Geén bestuurslid kan zijn:
 - een lid van de Maatschap;
 - hij, die de tweeënzestigjarige leeftijd heeft bereikt;
 - een bestuurslid van de beheerder van de Maatschap.
2. Het bestuur vult zich aan door coöptatie.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Eén persoon 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 tweeënzestigjarige 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 volstrekte 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 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. In afwijking van het hiervoor vermelde voor wat de benoeming van bestuursleden betreft treden voor de eerste maal als bestuursleden op:

1. de comparant, als voorzitter
2. de heer Paul Louwaard, wonende te 6921 GR Duiven, Looierstraat 35, geboren te Arnhem op dertig juni negentienhonderd negenveertig, gehuwd, als secretaris/penningmeester.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparant is door mij, notaris, aan dehand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld, waarvan akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen onmiddellijk daarna eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.



Bijlage 5 Overeenkomst van Beheer en Bewaring

Ondergetekenden:

1. de stichting:
STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 45, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: "de Stichting";
2. de maatschap: VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 45, gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: "de Maatschap";
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 Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom nemen van:
 - a. een kantoorgebouw met tweehonderdvijfentwintig (245) parkeerplaatsen, waarvan éénhonderdvijfentwintig (125) in de parkeergarage en éénhonderd (100) op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Mercator 3 te Sittard, te uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie L nummer 791, ter grootte van ongeveer één hectare, zes en twintig aren en veertig centiare;
 - b. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal vierhonderdvijfennegentig (495) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Fauststraat 1 te 7323 BA Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer 4095, gemeten op vier hectare, twee en zestig aren en vijftig centiare;
 - c. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal veertig (40) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Displayweg 4 te 3821 BT Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie M nummer 207, gemeten op negentien aren en zestig centiare, hierna te noemen: "het Onroerend Goed";
- de Maatschap wordt gevormd door minimaal 1.611 vennoten; de vennoten nemen middels één of meerdere participaties deel in het vermogen van de Maatschap. De vennoten beschouwen dit maatschapsaandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen; voorts ontbreekt het de Maatschap 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 Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van het Onroerend Goed te voeren;
- dat de betrokkenen erkennen dat er een strikte scheiding dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die als bewaarder in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, kan functioneren en de Beheerder de meest aangewezen partij, die als 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 bepalingen, inzake de Maatschapsovereenkomst VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 45, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
b. Op vijftien mei tweeduizend drie is voor notaris Mr. Herbert van Hoogdalem, voornoemd, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting: Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45. Het doel van de Stichting is de bewaring van de activa van de Maatschap.
c. De Stichting heeft bij akte de dato in eigendom verkregen de navolgende onroerende zaken:
 - a. een kantoorgebouw met tweehonderdvijfentwintig (245) parkeerplaatsen, waarvan éénhonderdvijfentwintig (125) in de parkeergarage en éénhonderd (100) op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Mercator 3 te Sittard, te uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie L nummer 791, ter grootte van ongeveer één hectare, zes en twintig aren en veertig centiare;
 - b. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal vierhonderdvijfennegentig (495) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Fauststraat 1 te 7323 BA Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer 4095, gemeten op vier hectare, twee en zestig aren en vijftig centiare;
 - c. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal veertig (40) parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Displayweg 4 te 3821 BT Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie M nummer 207, gemeten op negentien aren en zestig centiare, hierna te noemen: "het Onroerend Goed", 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 Maatschap heeft bij akte de dato verleden voor, Mr H. 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 Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Onroerend Goed - alswaare het in juridische zin verkregen - zal blijven toebehoren aan de Maatschap.
- 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 Maatschap.
2. De Stichting en de Maatschap 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 Maatschap, welke opdracht door de Beheerder bij deze wordt aanvaard. De Beheerder treedt bij het uitvoeren van haar taak uitsluitend in het belang van de Maatschap op. De Beheerder zal gedurende de gehele looptijd van het project, op eerste verzoek van de bewaarder en minimaal op kwartaalbasis, aan de bewaarder desgevraagd nadere informatie verstrekken, c.q. verdere

- stukken en/of correspondentie overhandigen, die de bewaarder nodig heeft om zijn toezichhoudende 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 Maatschap.
 4. De Beheerder zal de vennoten van de Maatschap 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 Maatschap 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/repatrieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
 6. De Beheerder zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren - welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen - zonder voorafgaande goedkeuring van het Bestuur van de Maatschap en de Stichting.
 7. a. Teneinde structurele leegstand te voorkomen zal de Beheerder, namens de Stichting en voor rekening en risico van de Maatschap 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 Maatschap. 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 Maatschap overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de individuele registergoederen te tekenen.
 8. De Beheerder is bevoegd om op naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Maatschap, 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 registergoederen kan worden opgemaakt.
b. De Beheerder zal halfjaarsgewijs 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 Maatschap 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 Maatschap, 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 Beheerderrekening van de Stichting daartoe aangewezen door het Bestuur van de Maatschap.
 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.
- ### Artikel 2
1. Als vergoeding voor de aankoop en selectie van het Onroerend Goed zal de Maatschap éénmalig aan de Beheerder voldoen een vergoeding voor de selectie- en acquisitiekosten, die gelijk is aan achthonderdtweeënveertig duizend vierhonderdzeventien euro (€ 842.417,00), één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, alsmede een plaatsingsrisikopremie voldoen ten behoeve van het verkrijgen van de garantie dat Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 wordt opgericht, ongeacht plaatsing van alle participaties. Deze garantie is afgegeven door MPC Real-Estate Holland C.V.. De plaatsingsrisikopremie is gelijk aan een bedrag van één miljoen zeshonderdvierentachtig duizend achthonderddrieëndertig euro (€ 1.684.833,00), 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 Maatschap.
 3. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan de Beheerder voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt 3,5 % van de door de Beheerder geïncasseerde huuropbrengst van het Onroerend Goed en een jaarlijkse vaste vergoeding van € 70.000,00 per jaar.
De vaste vergoeding wordt jaarlijkse geïndexeerd met 2,75 %, zulks voor het eerst op 1 januari 2004.
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 Maatschap 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.
 4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van het Onroerend Goed komen voor rekening van de Maatschap.
 5. De Beheerder ontvangt bij verkoop van het Onroerend Goed een performance-fee ter grootte van vijfentwintig procent (25%) van de winst bij verkoop van (een deel van) het Onroerend Goed. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen: enerzijds:
 - 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 Maatschap.
 6. De vergoedingen aan de Beheerder zullen aan de Beheerder worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.

**Artikel 3**

1. De Maatschap 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 Maatschap 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 Beheerder toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan de Beheerder.

Artikel 4

1. De Maatschap 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 beschikkingsmacht over het Onroerend Goed te verschaffen en waarborgen dat de Beheerder daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap 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 Maatschap en/of Stichting aan de verzoeker af te geven.

Artikel 5

1. De Beheerder zal op kosten van de Maatschap adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, 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, voorzover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap 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 Maatschap en/of de Stichting in overleg met de Beheerder, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.
De Bewaarder is volgens Nederlands recht jegens MPC Holland 45 en de Participanten 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 Bewaarder 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 Maatschap geschiedt de vereffening van het maatschapsvermogen door de Beheerder. De Beheerder legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap 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 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 bepalingen van de maatschapsovereenkomst 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.

Overeengekomen en getekend op .

-
1. Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

-
2. Vastgoedmaatschap MPC Holland 45

-
3. MPC Münchmeyer Petersen Capital N.V.
-



Bijlage 6 Onderhandse volmacht

BETREFT: ONHERROEPELIJKE VOLMACHT VOOR HET AANGAAN VAN EEN MAATSCHAPSOVEREENKOMST, HET AANKOPEN VAN REGISTERGOEDEREN EN HET AANGAAN VAN EEN GELDLENING

De ondergetekende(n):

.....

Geboortedatum en plaats:

verklaart/verklaren bij deze onherroepelijke volmacht te geven aan:

- A. ieder van de medewerkers van het kantoor van Mr. H. van Hoogdalem, notaris te Groningen;
 - B. ieder van de toekomstige bestuursleden van het bestuur van de te Groningen gevestigde maatschap Vastgoedmaatschap MPC Holland 45;
1. Speciaal om voor en namens de ondergetekende(n) te compareren bij een akte waarbij de maatschapsovereenkomst notarieel wordt vastgesteld en vastgelegd, betreffende de maatschap: Vastgoedmaatschap MPC Holland 45, welke maatschap zal zijn gevestigd te Groningen, één en ander volgens het voorliggende aan de ondergetekende bekende ontwerp van het kantoor van Mr. H. van Hoogdalem, notaris te Groningen en te bepalen dat de kosten zullen zijn voor rekening van vorenbedoelde maatschap, waarvan de ondergetekende maat zal worden, welke volmacht aan het bestuur van vorenbedoelde maatschap uitdrukkelijk inhoudt om de ondergetekende als maat in de maatschap te vertegenwoordigen in alle aangelegenheden de maatschap betreffende;
 2. Speciaal om voor en namens de ondergetekende(n) te compareren bij een akte waarbij de overeenkomst van beheer en bewaring tussen vorenbedoelde maatschap, de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 en MPC Münchmeyer Petersen Capital NV wordt vastgesteld en vastgelegd, één en ander volgens het voorliggende, aan de ondergetekende(n) bekende ontwerp;
 3. Speciaal om voor en namens de ondergetekende(n) te compareren bij een akte houdende de levering in economische zin/overdracht van rechten en als maat in vorenbedoelde maatschap te aanvaarden:
 - a. een kantoorgebouw met 245 parkeerplaatsen, waarvan 125 in de parkeergarage en 120 op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Mercator 3 te Sittard, te uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie L nummer 791, ter grootte van ongeveer één hectare, zes en twintig aren en veertig centiare;
 - b. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal 495 parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Fauststraat 1 te 7323 BA Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer 4095 gemeten op vier hectare, twee en zestig aren en vijftig centiare;
 - c. een kantoorgebouw met ondergrond, erf en minimaal 40 parkeerplaatsen op eigen terrein erf en grond, staande en gelegen aan de Displayweg 4 te 3821 BT Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie M nummer 207 gemeten op negentien aren en zestig centiare;

zulks voor een koopsom groot tweeënvijftig miljoen negenhonderdvijfendertig duizend euro (€ 52.935.000,00), gedeeltelijk belast met negentien procent (19 %) Omzetbelasting zijnde een bedrag groot vier miljoen vierennegentig duizend vijfhonderd euro (€ 4.094.500), de koopprijs te betalen en kwijting daarvoor te verlangen en te aanvaarden, de eigendom in economische zin van voormelde registergoederen te aanvaarden, tijden van aanvaarding en ingentreding te bepalen, huren, lasten en belastingen te betalen en te verrekenen, te bepalen dat de kosten zullen zijn voor rekening van de koper, zijnde de vorenbedoelde maatschap, waarvan de ondergetekende maat zal zijn;

4. Speciaal om voor en namens ondergetekende(n) aan te gaan, casu quo te bekrachtigen de (niet hoofdelijke, non-recourse van aard) geldlening met de daaruit voortvloeiende verplichtingen, zoals nader omschreven in het prospectus, gesloten met een nog nader te bepalen bankinstelling;

welke geldlening is vastgelegd in een overeenkomst van geldlening en voorts al hetgeen met het vorenstaande verband houdt, alle akten en stukken te verlijden en te ondertekenen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig zal zijn, een en ander met de macht van substitutie.

Getekend te

Datum

De ondergetekende:

.....
(handtekening)



Bijlage 7 Statuten MPC Capital NV

Artikel 1

BEGRIPSBEPALINGEN

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 opgenoemde 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, voorzover 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 verlies-rekening 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.

Artikel 2

NAAM. ZETEL

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

Artikel 3

DOEL

- 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 hoofdelijkmedeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt of zich naast of voor anderen verbindt, in het bijzonder doch niet uitsluitend ten behoeve van rechts-persoonen en vennootschappen als hiervoor onder (c) bedoeld;
 - e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
- 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.

**Artikel 4****KAPITAAL**

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).

Artikel 5**AANDELEN. CERTIFICERING. BEPERKTE RECHTEN**

- 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.

Artikel 6**LEVERING VAN AANDELEN.****UITOEFENING AANDEELHOUDERSRECHTEN**

- 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.

Artikel 7**OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN. REGISTER VAN AANDEEL-HOUDERS**

- 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.

Artikel 8**UITGIFTE VAN AANDELEN**

- 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.

Artikel 9**VOORKEURSRECHT BIJ UITGIFTE**

- 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 voorkeursrecht 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.

**Artikel 10****VERKRIJGING VAN AANDELEN OF CERTIFICATEN DAARVAN DOOR DE VENNOOTSCHAP**

- 10.1 Verrijging 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 verrijging, onverminderd het hierna in dit lid bepaalde.
- De verrijging van volgestorte Aandelen door de Vennootschap is slechts toegestaan, indien:
- haar eigen vermogen, verminderd met de verrijgingsprijs, 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 verrijging van Aandelen door de Vennootschap is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verrijgingsprijs 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 verstrekken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verrijging 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 Verrijging 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.

Artikel 11**VERMINDERING VAN KAPITAAL**

- 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 waarvan 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.

Artikel 12**GEMEENSCHAP**

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.

Artikel 13**BLOKKERINGSREGELING**

- 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 verrijging 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 omekomst 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 voor-melde 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 mede-Aandeelhouders 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(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;
 - een vennootschap die geen rechtspersoon is en Aandelen tot haar vermogen rekent, wordt ontbonden;
 - enigerlei gemeenschap waartoe Aandelen behoren, wordt ontbonden;
 - één of meer Aandelen door een andere oorzaak dan hiervoor in dit lid vermeld onder algemene titel overgaan; of
 - 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 rechtverkrijgende – 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.

Artikel 14

DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSSEN

- 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 dan wel toekomen, toe aan de Algemene Vergadering. Het aantal Directeuren en het aantal Commissarissen wordt vastgesteld door de Prioriteit.
- 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 rechts-personen 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 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.

Artikel 15

BESLUITVORMING DIRECTIE, BELET OF ONTSTENTENIS

- 15.1 Een meerhoofdige Directie besluit met volstreekte 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.

Artikel 16

VERTEGENWOORDIGING

- 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.

Artikel 17

BEPERKINGEN VAN DE BESTUURSBEVOEGDHEID

- 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.

Artikel 18

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 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

Artikel 19

BIJENROEPING. PLAATS VAN DE VERGADERING

- 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 toekomen 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 oproepings-brieven. 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 Certificaathoudersrechten 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.

Artikel 20

TOEGANG TOT EN LEIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- 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.

Artikel 21

STEMRECHT. BESLUITVORMING

- 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 volstrekte 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 besluit – onverminderd het bepaalde in de volgende zin – de Prioriteit. Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen niemand de volstrekte 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.

Artikel 22

BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

Tenzij er (rechts)personen aan wie de Certificaathoudersrechten 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 onvervuld in kennis van dat besluit. In de eerstvolgende Algemene Vergadering wordt van dat besluit mededeling gedaan.

Artikel 23

VERGADERINGEN VAN DE PRIORITEIT

- 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 Prioriteits aandelen;
 - de houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam van Prioriteits aandelen;
 - stemgerechtigde vruchtgebruikers van Prioriteits aandelen;
 - 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.

Artikel 24

BOEKJAAR. JAARREKENING

- 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 voor-meld 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 Certificaathoudersrechten toekomen kunnen die stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Artikel 25

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING. VASTSTELLING JAARREKENING

- 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.

Artikel 26

WINST EN VERLIES

- 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 vermogens-opstelling 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.

Artikel 27

STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING

- 27.1 De Algemene Vergadering kan een besluit tot statu-tenwijziging 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.

Artikel 28

ONTBINDING EN VEREFFENING

- 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:
- a. allereerst, voor zover mogelijk, het nominale bedrag van hun Gewone Aandelen;
 - b. 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
Internet: www.mpccapital.nl

Onderdeel van
MPC Münchmeyer Petersen Capital AG



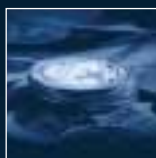
Scheepsfondsen



Vastgoedfondsen



Venture capitalfondsen



Aandelenfondsen