



MPC HOLLAND 52 CV

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



MPC Münchmeyer Petersen **Capital**







Vastgoedfonds MPC Holland 52

Adviseurs

Notaris

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

Gebouwenbeheer

Hanze Vast 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

Definities

Beheerder

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

Beherend Venoot

Vastgoedfonds MPC Holland 52 BV

Bewaarder

Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52

Fonds/Vastgoedfonds

Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

MPC Capital NV

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

MPC Holland 52

Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Onroerend Goed of Object

Te verwerven onroerend goed voor
Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Participanten

Commanditaire Vennoten van
Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Stichting

Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52

Vennoten

Beherend Venoot en Commanditaire Vennoten

Initiatiefnemer

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

Het beeldrecht berust bij de fotograaf Floris Andrea.



Inhoudsopgave

1. Samenvatting beleggingspropositie	4
2. MPC Capital	7
2.1 Organisatie	7
2.2 Beleggingsfilosofie	8
3. De Nederlandse vastgoedmarkt	9
4. De objecten van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV	11
4.1 Oostweg 2 te Zoetermeer	12
4.2 Dr. Van Deenweg 130-138 te Zwolle	18
4.3 Kronenburgsingel 4 te Arnhem	23
5. Financiële uitgangspunten	28
5.1 Fondsinvesteringen	28
5.2 Financiering	30
5.3 Exploitatieprognose	31
6. Fiscale aspecten	34
7. Juridische aspecten	38
7.1 Structuur	38
7.2 Verslaglegging	41
8. Kansen en risico's	43
9. Verklaring	45
9.1 Onderzoeksrapport	45
9.2 Verklaring MPC Capital	45
10. Deelnameprocedure	46
Bijlage 1 Trackrecord MPC vastgoedfondsen	48
Bijlage 2 Curricula Vitae Bestuurders	49
Bijlage 3 CV-akte (ontwerp)	50
Bijlage 4 Statuten Stichting Bewaarder MPC Holland 52	56
Bijlage 5 Overeenkomst van Beheer en Bewaring	58
Bijlage 6 Onderhandse volmacht	61
Bijlage 7 Statuten MPC Capital NV	62



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Hoofdstuk 1 Samenvatting beleggingspropositie

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV (het Fonds). Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerendgoedfonds aan.

Het Fonds

Het doel van het Fonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop en exploitatie van drie (kantoor)panden. Het Fonds wordt voor onbepaalde tijd opgericht als Commanditaire Venootschap naar Nederlands recht met een beschouwingsperiode van tien jaar. Het Fonds biedt door een investering in courante vastgoedobjecten die lang en volledig verhuurd zijn aan solvabele ondernemingen een hoog rendement met een laag risicoprofiel. De gemiddeld gewogen restlooptijd van de bestaande huurovereenkomsten in de portefeuille is, gerekend vanaf de uiterlijk geplande oprichtingsdatum van 1 september 2004, negen jaar en elf maanden. Maar liefst 97,5% van de totale verwachte huurstream gedurende de beschouwingsperiode is contractueel vastgelegd. 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. Door de gekozen structuur zijn de Participanten in het Fonds slechts aansprakelijk tot het bedrag van ieders kapitaalbijdrage, mits zij namens het Vastgoedfonds geen beheersdaden verrichten. Het Fonds heeft een besloten karakter en is daarmee fiscaal transparant. Het Fonds is derhalve niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De bezittingen en schulden van het Fonds worden fiscaal toegerekend aan de vennoten naar rato van hun deelname (Box III, zie hoofdstuk 6).

Rendement

Het geprognosticeerde exploitatierendement voor belastingen bedraagt gemiddeld 9,25% per jaar¹ bij een beschouwingsperiode van tien jaar. Dit rendement is enkelvoudig lineair en uitsluitend gebaseerd op het jaarlijks te verwachten exploitatieresultaat.

Verkoopresultaat en anders dan geprognosticeerde huuropbrengsten zijn in de rendementsberekeningen niet meegenomen. In de berekening van het geprognosticeerde exploitatierendement is rekening gehouden met een reservering van 0,25% van de huurstream voor eventuele huurderfing. Zie 'liquiditeitsreserve voor leegstand' in het exploitatieoverzicht in paragraaf 5.3.

Deelname

De deelnamesom voor één Participatie bedraagt € 15.000, exclusief 3% emissievergoeding. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan, dat het Fonds uiterlijk 1 september 2004 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 het Fonds. Deze kosten bestaan uit de hypotheekrente, onroerende zaak belasting, onderhoudskosten, verzekeringspremies, alsmede een beheervergoeding en structuur gerelateerde fondskosten. Uit het exploitatieresultaat vloeien de uitkeringen voort en de aflossingen op de hypotheek. Wanneer mogelijk of noodzakelijk, kan de hoogte van de uitkeringen tijdens de jaarvergadering afwijkend van het prospectus worden vastgesteld.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Rendementsuitkering

De rendementsuitkering wordt per kwartaal uitbetaald aan de Participanten. Onze prognose is dat de uitkering oploopt van 7,0% in het eerste jaar tot 8,75% in 2014. Het verschil tussen het exploitatieresultaat, aflossingen en de rendementsuitkering wordt als liquiditeitsreserve in het Fonds aangehouden. Zie 'jaarlijkse reservering' en 'cumulatieve reservering' in het exploitatieoverzicht in paragraaf 5.3. Deze reserve kan tussentijds en zal in ieder geval bij beëindiging van het Fonds worden uitgekeerd. De liquiditeitsreserve behoort volledig toe aan de Participanten.

Juridische structuur

De juridische structuur van dit besloten vastgoedfonds is een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands recht. De Wet toezicht beleggingsinstellingen bepaalt dat het vermogen van dit Fonds wordt bewaard door een separate rechtspersoon. Het juridisch eigendom van het Onroerend Goed wordt ingebracht in de Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52. Als Beheerder treedt op MPC Münchmeyer Petersen Capital NV. Als Beherend Vennoot treedt op Vastgoedfonds MPC Holland 52 BV. De Beherend Vennoot is belast met de dagelijkse leiding binnen het Fonds en is binnen de begrenzings van de CV-akte (opgenomen in bijlage 3) bevoegd namens het Fonds op te treden en deze te verbinden. Verkoop van Objecten is bijvoorbeeld niet toegestaan zonder toestemming van de Participanten. De Beherend Vennoot is onbeperkt aansprakelijk, de Participant tot de hoogte van zijn inbreng mits hij geen beheersdaden namens het Fonds verricht. De relatie tussen het Fonds, de Stichting Bewaarder en de Beheerder wordt in een

tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring vastgelegd.

Verkoop op initiatief van de Beheerder

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten en de Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52 kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. Het beleid is dat de Beheerder een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed kan doen. Daarbij houdt de Beheerder als richtlijn aan dat de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de totale koopprijs bedraagt². Uit de verkoopopbrengst wordt eerst het restant hypothekbedrag afgelost en de voor de verkoop benodigde kosten (makelaar, enz.). Het saldo wordt vervolgens eerst aangewend om de Participanten hun nominale inleg terug te storten. Het meerdere is voor 75% bestemd voor de Participanten en 25% als prestatievergoeding voor de Beheerder.

Fiscus

Het Fonds 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

Een lange termijn visie is bij deze investering aan te raden. Het initiëren van het Fonds gaat gepaard met kosten en overdrachtsbelasting. Gedurende de looptijd van het



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Fonds wordt een deel van het exploitatieresultaat gebruikt voor aflossingen op de hypothecaire lening. Daardoor dalen de rentekosten en daarmee naar verwachting de totale kosten. Door de koppeling van de huurinkomsten aan de CBS consumentenprijsindex, verwachten we aan de opbrengstzijde dat de huurinkomsten stijgen². Dientengevolge is de verwachting dat naarmate het Fonds langer bestaat, het begrote rendement navent zal toenemen. 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.

Vergunning Autoriteit Financiële Markten

Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV 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 statutaire Bestuurders van MPC Capital zijn door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid.

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

² De huur van het complex in Zoetermeer is eveneens met het CPI-index van het CBS geïndexeerd met een maximum van 5% per jaar.

Hilversum, 23 april 2004

Tabel 1.1 Eigenschappen Vastgoedfonds MPC Holland 52

- hoog exploitatierendement van 9,25% per jaar¹
- gemiddelde gewogen looptijd van de huurcontracten 9 jaar en 11 maanden
- rendementsuitkering en fondsrapportage 4x per jaar
- eigen grond
- optimaal investeringsmoment.

Tabel 1.2 Kerngegevens Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Juridische structuur	Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV
Aantal participaties	minimaal 1.480
Participatiegrootte	€ 15.000 (exclusief 3% emissievergoeding)
Eigen vermogen	€ 22.200.000
Vreemd vermogen	€ 33.300.000
Totale fondsinvestering	€ 55.500.000
Investeringsobjecten	Oostweg 2 te Zoetermeer Dr. van Deenweg 130-138 te Zwolle Kronenburgsingel 4 te Arnhem
Exploitatie­rendement	gemiddeld geprognosticeerd exploitatierendement van 9,25% p.j. ¹
Rendementsuitkering	geprognosticeerd oplopend van 7,0% tot 8,75% p.j.
Geplande looptijd van de CV	10 jaar
Geplande oprichtingsdatum	uiterlijk 1 september 2004



Hoofdstuk 2 MPC Capital

2.1 Organisatie

MPC Capital is aanbieder van innovatieve, hoogrenderende beleggingsproducten. MPC Capital 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 meer dan 60 vastgoedfondsen en 91 scheepsprojecten geplaatst die een investeringswaarde vertegenwoordigen van circa € 7 miljard. Zij is daarmee het grootste bankonafhankelijke emissiehuys van besloten beleggingsfondsen in Europa. MPC Capital AG heeft ruim € 2 miljard geïnvesteerd in Nederlands vastgoed. Een heldere consistente strategie, transparante beslissingen en concentratie op de langere termijn zijn de basisingrediënten 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 2003 bijna € 7,5 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 is tevens actief:

E. van Gameren, Financieel directeur



Vastgoedfonds MPC Holland 52

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 beoogt te waarborgen 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 verwezenlijken 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 beleggingsopbrengten door indexering van de huurcontracten
- jaarlijkse aanpassing van de huurinkomsten op basis van CBS-prijnsindexcijfer
- ruime percelen in eigendom.



Hoofdstuk 3 De Nederlandse vastgoedmarkt

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

Stabiliteit

Onroerend goed heeft over de jaren heen constante en aantrekkelijke rendementen laten zien. Uit beleggingsresultaten van 155 pensioenfondsen ultimo 2003 (exclusief ABP en PGGM) blijkt dat beleggen in vastgoed over een periode van 3, 5 en 10 jaar respectievelijk 7,9%, 11,9% en 10,5% heeft opgeleverd, waarbij vermeld moet worden dat zij voornamelijk in direct vastgoed hebben geïnvesteerd en niet in beursgenoteerd vastgoed. Een uit meerdere objecten en huurders opgebouwde vastgoedportefeuille biedt daarnaast een stabiele en directe inkomstenstroom. De huurinkomsten zijn waardevast door de koppeling tussen huren en de consumentenprijs index van het CBS. Dit legt meteen een fundament onder de waarde van vastgoed omdat de waarde een afspiegeling is van de verdien capaciteit, oftewel de huur. Zelfs in de huidige ruime kantoormarkt zijn de huurprijzen constant gebleven tot zelfs licht toegenomen. Dit alles verklaart de belangstelling van pensioenfondsen, verzekeraars, institutionele beleggers en particulieren voor direct onroerend goed als investeringsvorm.

Economische groei

De investeringsbereidheid van bedrijven en de koopkracht van consumenten wordt beïn-

vloed door de economische groei en heeft derhalve ook effect op de vraag naar vastgoed. Eind jaren negentig kenmerkte zich door een hoogconjunctuur met een navenant hoge vraag naar kantoorruimte en veel nieuwbouw 'op risico'. In 2001 is die vraag afgenomen, maar heeft zich in 2003 gestabiliseerd, waardoor de prijzen onveranderd zijn gebleven bij een toegenomen aanbod. Er wordt ook al enige tijd niet meer op risico gebouwd, wat vraag en aanbod meer in evenwicht brengt. De Nederlandse economie lijkt zich momenteel op een keerpunt te bevinden, hetgeen betekent dat het nu een goed moment is om te investeren in vastgoed. In het laatste kwartaal van 2004 is de Nederlandse economie gegroeid na meerdere kwartalen van krimp. Voor 2004 verwacht het Centraal Plan Bureau (CPB) een economische groei van 1,25%, gedragen door minder mensen, waardoor de arbeidsproductiviteit stijgt met 3,75% en de concurrentiepositie van Nederland in de internationale context verbetert. Voor de middellange termijn (tot 2007) schetst het CPB een soortgelijk beeld (bron economische verkenning CPB 2004-2007 december 2002). De economische groei heeft een gunstig effect op de vastgoedmarkt.

Inflatie

Vastgoed heeft als geen andere beleggingsvorm een directe relatie met de inflatie door de genoemde koppeling van de huurprijs met het consumenten prijsindexcijfer. Dit Fonds gaat uit van een inflatie-indexcijfer van 2,5%. Het inflatiecijfer ligt momenteel lager, waardoor het Fonds de eerste jaren onder prognose kan presteren. Met een gemiddelde inflatie van 4% de afgelopen 30 jaar is het realistisch te veronderstellen dat de inkomsten op langere termijn aan zullen trekken ten opzichte van de prognose en dat



Vastgoedfonds MPC Holland 52

de waarde van de investeringsobjecten met name aan het einde van de beschouwingsperiode zich gunstig ontwikkelt.

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.

Gevolgen vastgoedmarkt

In de 'Bedrijfslocatiemonitor, regionale verkenningen 2010' voorziet het CPB een deconcentratie van bedrijvigheid vanuit de Randstad. Grootstedelijke gebieden buiten de Randstad zoals Zwolle en Arnhem, profiteren hiervan. DTZ Zadelhoff constateert daarnaast een concentratiebeweging en reorganisatietendens binnen het bedrijfsleven, waarbij huurders zich uit diverse locaties terugtrekken om zich elders meer geconcentreerd te huisvesten (vervangings- en lokale uitbreidingsvraag). Hierdoor is de kantorenmarkt stabiel gebleven.

De trek uit de Randstad gecombineerd met de concentratietendens ondersteunt de vraag naar kantooruimte in de locaties Zwolle en Arnhem. In Zwolle constateert DTZ Zadelhoff zelfs een krapte.

Gevolgen beleggingsbeslissing

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.

De huidige marktsituatie en eventuele toekomstige 'bears' in de Nederlandse economie en afgeleid daarvan de vastgoedmarkt als geheel vragen een zorgvuldige samenstelling van een vastgoedportefeuille, die als volgt kan worden bereikt:

- focus op langjarig verhuurde objecten
- selectie van objecten op regio, locatie en kwaliteit huurder
- spreiding naar regio's en soorten huurders
- lange huurtermijnen
- behoudende financieringsstructuur met langjarig gefixeerde rente
- professioneel en intensief vastgoedbeheer
- goede verhuurbaarheid door ruime parkeer-ratio, bereikbaarheid, voorzieningen tegen concurrerende huurprijzen.

Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV sluit hier naadloos op aan. Lange huurcontracten van gemiddeld negen jaar en elf maanden, solvabele huurders en een spreiding over drie regio's, waarvan twee buiten de Randstad en één centraal binnen de Randstad doch buiten de grootstedelijke gebieden, bieden de zekerheid die nodig is in deze markt. Het Fonds biedt naar verwachting een direct hoog exploitatierendement en vermogensgroei naar de toekomst.



Hoofdstuk 4

De objecten van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

MPC Capital heeft de volgende drie kantoorpanden geselecteerd voor dit Vastgoedfonds:

- Oostweg 2 te Zoetermeer
- Dr. van Deenweg 130-138 te Zwolle
- Kronenburgsingel 4 te Arnhem

Langjarige huurcontracten

Alle objecten zijn volledig verhuurd aan gerenommeerde en solvabele huurders. De gewogen gemiddelde contractduur van de huurcontracten bedraagt vanaf de geplande oprichtingsdatum 9 jaar en 11 maanden. Maar liefst 97,5% van de totale verwachte huurstream gedurende de beschouwingsperiode is contractueel vastgelegd. Hierdoor wordt een zeer stabiele inkomstenstream 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. Langjarige huurcontracten en kwaliteit van de huurders wegen steeds zwaarder mee bij de keuze van een vastgoedbelegging.

Parkeerratio

Een belangrijk bepalende factor bij de verhuurbaarheid van een kantoorgebouw is de parkeerfaciliteit. 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. Met een parkeerratio van 1 parkeerplaats per 42 m² verhuurbaar vloeroppervlak (oftewel 1:42 m²) voldoen de Objecten in dit Fonds ruimschoots aan de marktwens van huurders. Met deze ratio steekt dit Fonds zelfs positief af binnen het topsegment van de Nederlandse vastgoedmarkt. Dit topsegment omvat eenderde van de totale markt en biedt gemiddeld 1 parkeerplaats per 50 m². Dit zal de toekomstige verhuurbaarheid van de Objecten in dit Fonds positief beïnvloeden. De overige tweederde van de kantoorruimte in Nederland kent een slechtere parkeerratio, variërend van 1:60 m² tot zelfs 1:110 m².

Tabel 4.1: object- en huurgegevens Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Object (*)	Zoetermeer (**)	Zwolle	Arnhem
Metrage kantoor (NEN 2580)	8.853	1.773	7.815
Aantal parkeerplaatsen	260	34	150
Metrage bedrijfsruimte (NEN 2580)	28.419	n.v.t.	368
Totale jaarhuur (€)	2.631.925	222.000	1.020.379
Expiratiedatum huurcontract	1-9-2014	31-10-2010	31-12-2014
Grond in eigendom	Ja	Ja	Ja
Perceelgrootte	43.658 m ²	836 m ²	8.540 m ²

(*) De aankooprij van de drie objecten tezamen ligt € 336.000 onder de getaxeerde waarde

(**) Zie ook paragraaf 4.1 onder 'Opties van de huurder'.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

4.1 Oostweg 2 te Zoetermeer

Kantorenmarkt

De centrale ligging in de Zuidvleugel van de Randstad tussen Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag, in combinatie met de onmiskenbaar groene omgeving, maken Zoetermeer een vruchtbare vestigingslocatie voor bedrijven. De bezettingsgraad van de kantorenvorraad in Zoetermeer is 96% (januari 2003), hetgeen hoger is dan landelijk gemiddeld (89,7%). Voor 2004 wordt een gemiddelde huurstijging verwacht van 3,3%. Grootstedse faciliteiten, zoals TU Delft, TNO, Rotterdam-The Hague Airport, Schiphol en het regeringscentrum in de nabijheid zorgen voor een brede economische basis. Bijna geen stad in Nederland is de laatste decennia zo snel gegroeid als Zoetermeer: van 25.000 inwoners begin jaren zeventig naar meer dan 114.000 inwoners op dit moment. Dankzij de sterke toename van werkgelegenheid in een groot aantal sectoren, kent Zoetermeer een gezonde economische basis. Op dit moment werken er in Zoetermeer meer dan 43.000 mensen. De bedrijvenstructuur in Zoetermeer is veelzijdig: overheid, zakelijke dienstverlening, moderne industrie, handel en ICT zijn sterk vertegenwoordigd.

Objectbeschrijving

Het in 2001 gerealiseerde gebouw met kantoor- en bedrijfsruimte is ontworpen door de bekende Amerikaanse architect Matthew Vander Borgh, in de gedachtegoed van de Haagsche School. Het kantoorgedeelte bestaat uit 3 torens voorzien van lift en trap en samengesteld uit vier bouwlagen. Het kantoorgedeelte is middels een fraai atrium verbonden aan het bedrijfsruimtegedeelte cq distributiecentrum, welke tot de modernste

van Europa behoort. Het is volledig gesprinklerd en geconditioneerd. Het dak en de begane vloer zijn goed geïsoleerd tegen koude. Gesitueerd op een ruim perceel eigen terrein, wordt ruimschoots voldaan aan de gewenste parkeernorm.

Optie van de huurder

Huurder Miss Etam BV heeft het recht bedongen om, indien de ontwikkeling van het bedrijf dit noodzakelijk maakt, een uitbreiding van de kantoorruimte te laten bouwen. De uitbreiding dient een zelfde kwaliteit en uitstraling te hebben als het bestaande object en wordt vervolgens tegen de geldende, in de huurovereenkomst genoemde huurprijs, in gebruik genomen, inclusief de reeds doorgevoerde inflatiecorrecties. Indien deze optie na drie jaar of meer na aankoop van het pand wordt uitgeoefend, zal de resterende huurovereenkomst voor het gehele complex verlengd worden naar tenminste zeven jaar en zes maanden.

Bij de voorgenomen hypothecaire geldlening is reeds rekening gehouden met deze mogelijke nieuwbouw. De resterende financiering zal geschieden uit de liquiditeitsreserve dan wel (partiële) inhouding op de liquiditeitsuitkering in een enkel jaar.

Naar verwachting zal het totaalrendement binnen het fonds licht stijgen tengevolge van het tegemoet komen aan dit verzoek.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Locatie en bereikbaarheid

Centraal gelegen op de noord-zuidas Amsterdam-Rotterdam en oost-westas Utrecht-Den Haag, kan vanuit Zoetermeer de volledige Randstad worden bereikt via de rijkswegen A12 / A4 en per openbaar vervoer. De locatie ligt op enkele minuten afstand van de A12 en een bushalte bevindt zich tegenover het gebouw. De bereikbaarheid zal verder toenemen als naar verwachting de aan te leggen RandstadRail de aangrenzende nieuwbouwwijk zal aandoen (medio 2008). Deze rail zal de kernen van Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer met elkaar verbinden (www.randstadrail.nl).

Het gebouw is gelegen op bedrijventerrein "Dwarstocht", dat volop in ontwikkeling is. Andere bedrijven in de directe omgeving zijn Siemens, Nutricia en Bols.

Huurder

Het complex vormt de hoofdvestiging van Etam Groep BV. Huurder is Miss Etam BV als grootste en meest solide onderdeel van deze groep, waarvan ook Promiss en het facilitaire bedrijf Etam Retail Services deel uitmaken. Miss Etam heeft een historie van meer dan 80 jaar en is marktleider op het gebied van verkoop van damesmode in Nederland. Eén van de sterkste punten van de Etam Groep is het met zorg samengestelde distributienetwerk van meer dan 180 winkels op A1-locaties verspreid over heel Nederland. Haar expertise op het gebied van onroerend goed weet zij tot concurrentievoordeel om te zetten. Daarnaast benaderen Miss Etam en Promiss hun doelgroepen met plezierig ingerichte winkels en voortdurend wisselende collecties op een juiste manier te benaderen. Met 2.200 medewerkers realiseert de Etam Groep een jaarmzet van € 300 miljoen.



ZOETERMEER



ZOETERMEER



ZOETERMEER



ZOETERMEER



Vastgoedfonds MPC Holland 52

4.2 Dr. van Deenweg 130-138 te Zwolle

Kantorenmarkt

Als hoofdstad van Overijssel vervult Zwolle een eminente regionale functie, maar ook bovenregionaal als schakel tussen de Randstad, Noord- en Oost-Nederland en Duitsland. De bereikbaarheid over weg, spoor en water naar dit stedelijke knooppunt is uitstekend. Als spaken in een wiel komen diverse wegen in de regio samen (A28, A32, A37 en A50). De bereikbaarheid van de stad kan in de toekomst verder worden verbeterd door de voorgenomen (lightrail-, bus- of spoor)verbindingen naar Kampen, Dronten en Lelystad.

Zwolle biedt bedrijven ruimte, een goede infrastructuur een ideaal woon- en leefklimaat en een goed opgeleide jonge beroepsbevolking. Als top-vestigingsplaats in Nederland krijgt Zwolle de tweede plaats toebedeeld door Elsevier en Bureau Louter. Bedrijven die zich uit efficiency-overwegingen concentreren, kiezen vaak voor Zwolle (PropertyNL 19-1-04).

Dat Zwolle goed in de markt ligt blijkt uit het feit dat in Zwolle sprake is van een krapte in de kantorenmarkt. Ook in Zwolle zijn de kantoren beter bezet met een bezettingsgraad van 95,1% tegen een landelijk gemiddelde van 89,7% (PropertyNL Forecast januari 2004).

Objectbeschrijving

Het nieuwe, opgeleverde en in gebruikgenomen gebouw bestaat uit vijf bouwlagen met een ontsluiting in het midden van het gebouw, welke wordt gemarkeerd door een luifel boven de entree. In deze centrale entree bevinden zich het trappenhuis en de lifthal. Door het ontwerp en de voldoende aanwezige sanitaire voorzieningen, is verhuur per verdiepingvloer of zelfs per gedeelte daarvan mogelijk. Door de ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein, wordt ruimschoots voldaan aan de huidige parkeerwensen van huurders.

Locatie en bereikbaarheid

De ligging op een belangrijke verbindingstussen de Randstad en Noord- en Oost-Nederland maakt Zwolle tot een aantrekkelijke vestigingslocatie. Het gebouw is gelegen op het kantorenpark Oosterenk, dat via de ringweg Zwolle een directe aansluiting met de A28 heeft. Dit kantorenpark wordt gekenmerkt door een verzorgde uitstraling. Aangezien het pand in de nabijheid van het ziekenhuis en het Deltion college is gelegen, is een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer gewaarborgd. De ruime opzet en de aanwezigheid van uitgebreide groenvoorziening vormt een aangename balans met de moderne kantoorbebouwing. Oosterenk is een gewilde vestigingsplaats voor hoogwaardige dienstverlening. Op Oosterenk bevinden zich ondermeer hoofdvestigingen van Essent en Waterschap Groot Salland, Groene Land Achmea, Senter en vele accountants- en advieskantoren.

Huurder

Het gebouw, inclusief parkeerplaatsen, is volledig verhuurd aan de Stichting Bestuursacademie Nederland, onderdeel van Bestuursacademie Nederland. Bestuursacademie Nederland is het kenniscentrum voor het openbaar bestuur. Met ruime ervaring en expertise op het gebied van mens en organisatie wil zij door middel van een scala van studiemogelijkheden bijdragen aan de kwaliteit en professionaliteit van het bestuur van gemeenten, provincies en waterschappen. In samenwerking met VNG Uitgeverij geeft Bestuursacademie Nederland de bestuursacademiereeks uit. Aan de Bestuursacademie Nederland studeren ruim 2.000 mensen en zijn ruim 120 medewerkers en 250 docenten verbonden. Bestuursacademie Nederland heeft opleidingscentra's in Maarssen, Zaanstad, Rotterdam, Velp, Goirle/Eindhoven en Zwolle.



ZWOLLE



ZWOLLE



ZWOLLE



ZWOLLE



Vastgoedfonds MPC Holland 52

4.3 Kronenburgsingel 4 te Arnhem

Kantorenmarkt

Arnhem, in februari 2003 door MKB Nederland onderscheiden als meest ondernemersvriendelijke gemeente van Centraal Gelderland, is gevestigd op een zeer belangrijke strategische locatie tussen de havens van Amsterdam en Rotterdam en het Europese achterland. Momenteel is Arnhem de zesde kantorenstad van Nederland. Mede door het toenemende belang van Arnhem als knooppunt in de railverbinding tussen de Randstad en Duitsland en de ontwikkeling van een zeer ambitieus stationsproject, is de Regio Arnhem hard op weg uit te groeien tot het vierde kantorencentrum van Nederland. Sterk vertegenwoordigde sectoren zijn: zakelijke dienstverlening, industrie en de detailhandel. Momenteel wonen er bijna 142.000 mensen in Arnhem. Arnhem is een belangrijk regionaal werkgelegenheidscentrum. Zestig procent van de werknemers bij Arnhemse bedrijven woont buiten Arnhem. De regio Arnhem kent op dit moment van alle Gelderse regio's de hoogste economische groei. Ook op landelijk gebied doet de regio het goed. Zelfs in de meest ongunstige scenario's zal de regio met een gebrek aan ruimte te maken krijgen.

Objectbeschrijving

Het kantoorgebouw bestaat uit acht bouwdelen met een verschillend aantal bouwlagen. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een entree die uitmondt in de centrale hal. Deze hal is voorzien van liften en een ruimtrappenhuis. Op de zesde verdieping is een goed geoutilleerd bedrijfsrestaurant aanwezig. Met ruime parkeermogelijkheden, gesitueerd op eigen terrein, wordt ruimschoots voldaan aan de parkeervereisten van de huurder.

Locatie en bereikbaarheid

Arnhem ligt fraai ingebed tussen de Rijn en het beschermende groen van de Veluwezoom. Als kruispunt van belangrijke (inter)nationale verkeersaders als de A50 en de A12 van de Randstad richting Duitsland is Arnhem goed bereikbaar vanuit alle regio's. Daarnaast is Arnhem Centraal een belangrijk knooppunt van intercity verbindingen, evenals de HSL Oost van Amsterdam naar Frankfurt. Volgens ondernemers is Arnhem van de steden buiten de randstad, het beste met het openbaar vervoer te bereiken. Het gebouw is gelegen op bedrijventerrein "Kronenburg" direct aan de A325 en op steenworp afstand van het Gelredome stadion. Met het openbaar vervoer is de locatie tevens goed te bereiken. Het overdekte winkelcentrum Kronenburg dat in de directe omgeving ligt biedt de mogelijkheid aan medewerkers om werk en winkelen te combineren.

Huurder

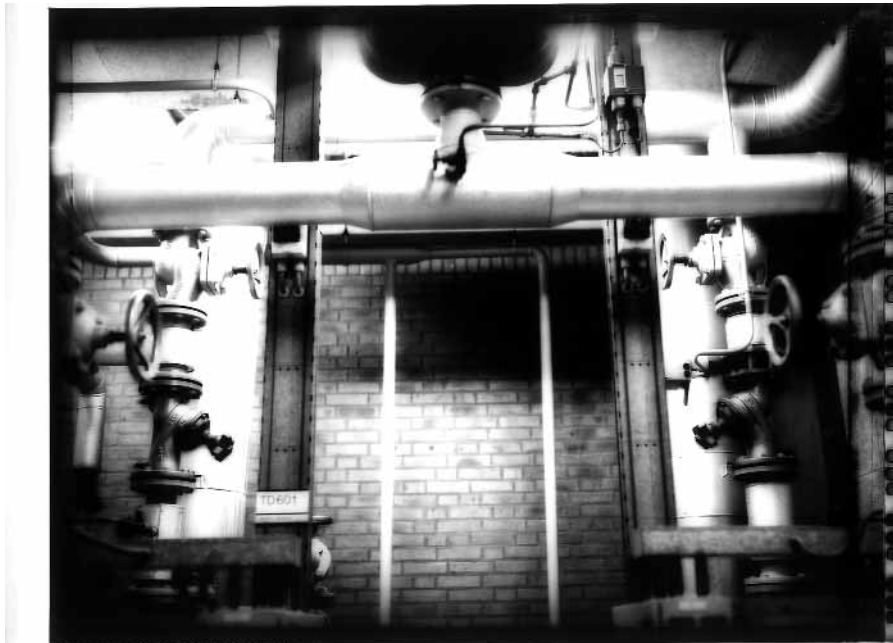
Contractspartij UWV verzorgt in Nederland de uitvoering van de sociale verzekeringen voor werkgevers en werknemers, waaronder de Werkloosheidswet en de Wet op de Arbeidsongeschiktheid. Aan ongeveer 1,2 miljoen mensen verstrekt UWV een uitkering en bij 400.000 werkgevers int UWV de premies. In 2002 werd er voor € 20 miljard geïnd. De bijna 24.000 medewerkers van UWV werken aan de centrale missie om mensen te stimuleren aan het werk te blijven of te komen. UWV heeft 149 vestigingen (eind 2003).



ARNHEM



ARNHEM



ARNHEM



ARNHEM



Hoofdstuk 5 Financiële uitgangspunten

5.1 Fondsinvesteringen

Het doel van dit Vastgoedfonds is het behalen van rendement door de aankoop en de exploitatie van drie (kantoor)panden. Participeren in dit Fonds geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten.

Voor het oprichten van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV 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: object- en huurgegevens Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV

Koopprijs vastgoed	€	€
Oostweg 2 te Zoetermeer	34.000.000	
Kronenburgsingel 4 te Arnhem	11.954.000	
Dr. Van Deenweg 130-138 te Zwolle *	2.800.000	
Subtotaal		48.754.000
Overdrachtsbelasting en Notaris (transportkosten)	2.807.240	
Niet verrekenbare BTW **	116.055	
Totale koopprijs		51.677.295
Bijkomende kosten ***		
Financieringskosten	133.200	
Taxatiekosten	145.000	
Selectie-, acquisitie- en structureringskosten	773.419	
Plaatsingsrisicopremie	1.546.837	
Oprichtingskosten CV	215.000	
Marketingkosten (prospectus/drukwerk ed)	747.500	
Oprichtingskosten Noord Nederlandse Trust	45.000	
Totale bijkomende kosten		3.605.956
Liquiditeitsreserve ****		216.749
Totale Fondsinvestering		55.500.000
Hypothecaire geldleing		33.300.000
Eigen vermogen		22.200.000

* Aankoopprijs is inclusief overdrachtsbelasting welke voor rekening verkoper komt.

** Het Vastgoedfonds betaalt BTW over ingekochte diensten van derden in verband met de aankoop. Denk daarbij aan notaris-, taxatie-, selectie-, acquisitie- en oprichtingskosten. Omdat een aantal huurders binnen dit fonds niet BTW-plichtig is, kan deze BTW niet verreken worden, wat een extra kostenpost vormt.

*** Mogelijke afwijkingen in de bijkomende kosten zijn voor rekening en risico van de Beheerder.

**** Zie ook de post 'jaarlijkse reserveringen' en 'cumulatieve reserveringen' in tabel 5.2.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

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-, acquisitie- en structureringskosten zijn ter dekking van de kosten voor de beheerder ter zake de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), de kosten van externe deskundigen voor bodemanalyses, bouwinspecties en dergelijke, kosten voor vergunning alsmede de activiteiten voor het structureren van het fonds.
- De plaatsingsrisicopremie betreft de kosten voor het verkrijgen van de garantie dat dit Vastgoedfonds 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 commanditair kapitaal.
- De post liquiditeitsreserve is een reservering voor onvoorziene (onderhouds)uitgaven. De op einddatum mogelijk aanwezige reserve zal bij beëindiging van dit Fonds volledig uitgekeerd worden aan de Participanten. Zie de post 'cumulatieve reservering' in het exploitatieoverzicht.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Toelichting op de verkoop

In beginsel wordt het Vastgoedfonds aangegegaan voor onbepaalde tijd. Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Participanten en de Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52 kunnen één of meerdere Objecten worden verkocht. Het beleid is dat de Beheerder een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed kan doen. Daarbij houdt de Beheerder als richtlijn aan dat de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de totale koopprijs bedraagt⁶.

Bij verkoopwinst van het Onroerend Goed hebben de Participanten naast restitutie van de initiële inleg 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.

⁶ De totale koopprijs is de koopprijs van het Onroerend Goed, vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notariskosten.

5.2 Financiering

De fondsinvestering bedraagt € 55.500.000, hetgeen wordt gefinancierd met eigen vermogen, aangevuld met een hypothecaire geldlening. Het eigen vermogen van € 22.200.000 vloeit voort uit de emissie van minimaal 1.480 Participaties van € 15.000. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan, dat het Vastgoedfonds uiterlijk 1 september 2004 wordt opgericht en dan de Objecten in eigendom verkrijgt. Tengevolge van de snelheid van het aantrekken van het commanditair kapitaal kan een aanpassing van deze datum plaatsvinden. De voorgenomen hypothecaire geldlening bedraagt circa € 33.300.000 en zal 'non-recourse' van aard zijn: de geldgever heeft als onderpand uitsluitend het vastgoed en de daaruit voortvloeiende inkomsten. Het beleid is erop gericht de financiering als volgt in te richten: na een aflossingsvrije periode van twee jaar wordt de hypothecaire geldlening van circa € 33.300.000 afgelost met regelmatige kwartaalbetalingen op basis van een annuïteit van 1% voor de eerste vier exploitatiejaren en vervolgens 1,5% per jaar, eveneens op basis van een annuïteit. Na de expiratie datum van deze lening is gerekend met een gelijkblijvend aflossingsbedrag. In het exploitatieoverzicht is uitgegaan van 5,4% rekenrente, uitgaande van een rentevaste periode van zeven jaar. Ook wordt in het rekenmodel uitgegaan van kwartaalbetalingen en 0,4% afsluitprovisie.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

5.3 Exploitatieprognose

In de exploitatieprognose treft u een weergave aan van het geprognoseerde exploitatierendement bij een beleggingshorizon van tien jaar. Uitgangspunt voor de prognose is oprichting van het Vastgoedfonds per 1 september 2004. 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 2,5%. In de rendementsberekeningen is ervan uitgegaan dat de panden tijdens de looptijd van de Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV volledig verhuurd zijn gezien de lengte van de huurovereenkomsten en de kwaliteit van de gebruikers. Maar liefst 97,5% van de totale verwachte huurstroom gedurende de beschouwingsperiode is contractueel vastgelegd. Ondanks dat wordt er toch een bedrag van 0,25% van de bruto jaarhuur voorzichtigheidshalve voor eventuele huurderiving als "liquiditeitsreserve voor leegstand" aangehouden.

Exploitatiekosten

Naast huurinkomsten heeft het Vastgoedfonds uitgaven in de vorm van beheer- en overige exploitatiekosten alsmede veronderstelde rentekosten van 5,4% per jaar over de hypothecaire geldlening van circa € 33.300.000. De rente van deze lening is nog niet vastgelegd, deze wordt voor oprichting van het Fonds 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 structuurkosten van het Fonds en de vergoeding voor de Noord Nederlandse Trust jaarlijks met 2,5% stijgen. De onderhoudskosten (2,5%) en de beheervergoeding (3,5%) zijn gerelateerd aan de huurinkomsten. Na aftrek van de exploitatiekosten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van tien jaar is een gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 9,25% op jaarbasis geprognoseerd.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat wordt uitgekeerd aan de Participanten en naar goed koopmanschap gedeeltelijk aangewend ter aflossing op de hypotheek. De rendementsuitkering is om deze reden lager dan het exploitatieresultaat. Het uit te keren rendement blijft hierdoor in beginsel constant en kan zelfs toenemen, waardoor de vermogenspositie alsmaar beter wordt.



Tabel 5.2 Exploitatieoverzicht 2004-2014

	€	€	€	€	€
	2004 *	2005	2006	2007	2008
Huurinkomsten					
Gebouw Oostweg te Zoetermeer	2.631.925	2.675.790	2.742.685	2.811.252	2.881.534
Gebouw Kronenburgsingel te Arnhem	1.020.379	1.045.888	1.072.036	1.098.837	1.126.307
Gebouw Dr. Van Deenweg te Zwolle	222.000	226.995	232.670	238.487	244.449
Totale huurinkomsten	3.874.304	3.948.674	4.047.391	4.148.576	4.252.290
Aantal maanden	4	12	12	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten	1.291.435	3.948.674	4.047.391	4.148.576	4.252.290
Uitgaven					
Hypotheekrente ***	599.400	1.798.200	1.797.448	1.783.647	1.764.408
Onroerende zaak belasting	48.843	150.192	153.947	157.795	161.740
Verzekeringen	18.967	58.324	59.782	61.277	62.809
Onderhoud (2,5% v.d. huur)	32.286	98.717	101.185	103.714	106.307
Beheervergoeding HanzeVast Beheer B.V.	45.200	138.204	141.659	145.200	148.830
Beheervergoeding Noord Nederlandse Trust	25.000	75.938	77.836	79.782	81.776
Liquideitsreserve voor Leegstand (0,25% v.d. huur)	3.229	9.872	10.118	10.371	10.631
Fondskosten ****	5.833	17.938	18.386	18.846	19.317
BTW financiering	0	0	0	0	0
Totale uitgaven	778.758	2.347.383	2.360.361	2.360.633	2.355.818
Exploitatieresultaat	512.677	1.601.291	1.687.030	1.787.943	1.896.472
Bruto winst per participatie	346	1.082	1.140	1.208	1.281
Bruto winst per participatie in %	6,93%	7,21%	7,60%	8,05%	8,54%
Gemiddeld bruto rendement	9,25%				
Planmatige winst per participatie *****	350	1050	1050	1050	1050
Planmatig uit te keren winst in %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Planmatig gemiddeld bruto rendement	7,47%				
Aflossing hypotheek	0	0	-111.752	-347.553	-366.792
Restant hypotheek	33.300.000	33.300.000	33.188.248	32.840.696	32.473.903
Jaarlijkse reservering *****	-5.323	47.291	21.278	-113.610	-24.320
Cumulatieve reservering *****	211.426	258.716	279.994	166.384	142.064

* 2004: 4 maanden huurperiode.

** 2014: 8 maanden huurperiode.

*** De rente op de hypothecaire geldlening wordt verondersteld achteraf betaald te worden. Er wordt uitgegaan van 5,4% rente.

**** Accountants kosten, kosten jaarvergadering en verzekering i.v.m. bestuurdersaansprakelijkheid en alle kosten in het kader van de kwartaal en jaar rapportage voornamelijk verzend- en porti kosten door de Beherend Vennoot.

***** Dit is de voorgestelde rendementsuitkering per Participatie. Het positieve verschil tussen 'planmatige winst' en 'bruto winst' wordt gereserveerd voor onvoorziene omstandigheden. De opgebouwde reserves blijven binnen het Fonds en kunnen tussentijds aan de Participanten worden uitgekeerd.

***** Er wordt jaarlijks gereserveerd om eventuele onvoorziene (onderhouds)uitgaven op te kunnen vangen.

***** In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquideitsreserve van € 216.749 opgenomen. Aan het einde van de investeringsperiode wordt het restant van de cumulatieve reservering opgeteld bij de verkoopwinst van de Participanten en naar rato verdeeld.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

€	€	€	€	€	€
2009	2010	2011	2012	2013	2014 **
2.953.572	3.027.411	3.103.097	3.180.674	3.260.191	3.341.696
1.154.465	1.183.327	1.212.910	1.243.233	1.274.314	1.306.171
250.560	256.824	263.245	269.826	276.571	283.486
4.358.597	4.467.562	4.579.251	4.693.732	4.811.076	4.931.353
12	12	12	12	12	8
4.358.597	4.467.562	4.579.251	4.693.732	4.811.076	3.287.568
1.744.103	1.722.299	1.692.784	1.659.298	1.623.958	1.062.044
165.784	169.928	174.176	178.531	182.994	125.046
64.379	65.988	67.638	69.329	71.062	48.559
108.965	111.689	114.481	117.343	120.277	82.189
152.551	156.365	160.274	164.281	168.388	115.065
83.821	85.916	88.064	90.266	92.522	63.224
10.896	11.169	11.448	11.734	12.028	8.219
19.800	20.295	20.802	21.322	21.855	14.934
0	0	0	0	0	0
2.350.299	2.343.649	2.329.668	2.312.104	2.293.084	1.519.280
2.008.298	2.123.913	2.249.583	2.381.629	2.517.992	1.768.289
1.357	1.435	1.520	1.609	1.701	1.195
9,05%	9,57%	10,13%	10,73%	11,34%	11,95%
1088	1125	1125	1200	1238	875
7,25%	7,50%	7,50%	8,00%	8,25%	8,75%
-387.097	-464.401	-604.916	-638.402	-673.742	-469.756
32.086.807	31.622.406	31.017.490	30.379.088	29.705.345	29.235.589
11.702	-5.488	-20.333	-32.774	12.749	3.532
153.766	148.278	127.945	95.171	107.921	111.453



Hoofdstuk 6 Fiscale aspecten

Inleiding

De fiscale kwalificatie van de beleggingsresultaten uit een Vastgoedfonds is van direct belang voor het uiteindelijk te realiseren rendement. Onderstaand volgt dan ook een korte uiteenzetting van de fiscale positie voor het Fonds en de Commanditaire Vennoten in dit Fonds.

Uitgangspunt is dat de Participanten in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, waarvoor de Participatie voor de Wet Inkomstenbelasting 2001 in Box III valt. In het kort wordt ook aandacht besteed aan Participanten voor wie de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen voor de inkomstenbelasting en aan Participerende rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd en aan de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 zijn onderworpen.

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

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

Belastingpositie van het Vastgoedfonds

Beleggen in dit Fonds heeft fiscale voordelen voor particulieren. Het Fonds heeft een besloten karakter als gevolg van minder flexibele toe- en uittreding van de Participanten. De Participaties zijn niet vrij verhandelbaar. In de CV-overeenkomst is bepaald dat, na het aangaan van de CV, overdracht van een Commanditaire Participatie slechts kan geschieden na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle andere Vennoten. Volgens de belastingwet geldt dit niet voor situaties van vererving of legaat. Op basis van een besluit van de staatssecretaris van Financiën geldt dit bovendien niet voor Commanditaire Participaties die de Initiatiefnemer houdt en naplaatst binnen zes maanden na oprichting van het Fonds. De toestemmingseis geldt ook ten aanzien van het geheel of ten dele verpanden of anderszins bezwaren van de Participatie en de daarmee corresponderende rechten. Door deze beperkte verhandelbaarheid wordt het Fonds als transparant aangemerkt voor de belastingheffing. Dit betekent dat het Fonds niet zelf belastingplichtig is voor haar resultaten, maar dat belastingheffing hierover plaatsvindt op het niveau van de individuele vennoten, naar rato van hun deelname.

Belastingpositie van de participerende natuurlijke persoon

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



Vastgoedfonds MPC Holland 52

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 privé vermogen (= bezittingen minus schulden exclusief een drempelbedrag). Het forfaitair rendement van 4% wordt berekend over het gemiddelde van het privé vermogen op 1 januari en 31 december van enig jaar.

Door de invoering van de heffing over het forfaitair rendement, doen behalve het werkelijk behaalde rendement ook de werkelijk gemaakte kosten niet meer terzake 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 de onroerende zaken 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 het Vastgoedfonds.

De vermogensrendementsheffing wordt berekend over het totale vermogen van een belastingplichtige. De Participatie in het Fonds is hier dus onderdeel van. 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 € 19.252 (2004) en voor gezamenlijke partners € 38.504. Dit wordt nog vermeerderd met een vrijstelling van € 2.571 per minderjarig kind. Voorzover het gemiddelde privé vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft, wordt de vermogensrendementsheffing berekend.

Verkoopresultaat is onbelast

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

Belastingpositie van de participerende natuurlijke persoon/ondernemer

Tot de inkomsten in Box I wordt o.a. gerekend de belastbare winst uit onderneming. Indien de Participatie in het Fonds behoort tot het verplichte ondernemingsvermogen voor de inkomstenbelasting, zal het aandeel in de werkelijk gerealiseerde exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en het werkelijk gerealiseerde verkoopresultaat worden belast. Is het werkelijke inkomen, inclusief een eventuele tussentijdse afwaardering van de onroerende zaken, negatief, dan is dit aftrekbaar tot maximaal het aandeel van de participerende ondernemer in het kapitaal van het Fonds. Inkomsten in Box I worden progressief belast tegen maximaal 52% inkomstenbelasting.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Deelname via besloten vennootschap

Indien wordt geparticipeerd door middel van een besloten vennootschap, zal het aandeel in de werkelijk gerealiseerde exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en het werkelijk gerealiseerde verkoopresultaat worden belast met vennootschapsbelasting. Is het werkelijke inkomen, inclusief een eventuele tussentijdse afwaardering van de onroerende zaken, negatief, dan is dit aftrekbaar tot maximaal het aandeel van de participerende ondernemer in het kapitaal van het Fonds. In 2004 bedraagt het tarief 29% over belastbare winst tot € 22.689 en 34,5% over het meerdere. Voor een participerende 'beleggingsinstelling' in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 gelden andere regels.

Afschrijving

Wanneer de Participatie in het Fonds tot het ondernemingsvermogen behoort, dit geldt voor de participerende natuurlijke persoon/ondernemer, de participerende natuurlijke persoon die door de fiscus als onroerend goedgehandelaar wordt aangemerkt en de deelnemende besloten vennootschap, kan bij de bepaling van het fiscale resultaat nog rekening gehouden worden met afschrijving. De afschrijving van (beleggings)vastgoed geniet de laatste jaren duidelijke belangstelling van de fiscus en herhaaldelijk poogt zij de in belastingaangiften geclaimde fiscale afschrijvingslast te beperken. In de fiscale vakliteratuur worden de visie van de fiscus op afschrijving bekritiseerd. Recentelijk hebben ook lagere belastingrechters zich verschillend uitgelaten over fiscale afschrijving van beleggingsvastgoed. De hoogte van de fiscale afschrijving kan gevolg hebben voor het nettorendement uit de Participatie. Een ondernemende Participant dient zelf te

bepalen of en in hoeverre hij aftrekbare afschrijvingskosten in zijn aangiftebiljet wenst op te nemen. Overleg met een fiscaal adviseur is raadzaam. In het prospectus is geen rekening gehouden met fiscale afschrijvingen.

Invulinstructie

Na afloop van het kalenderjaar zal de fiscaal adviseur van het Fonds de Participanten informeren over de voor belastingaangifte benodigde gegevens. De fiscaal adviseur zal kosteloos jaarlijks een invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting opstellen.

Schenkingsrecht en successierecht

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. De hoogte van het tarief en de eventuele toepassing van een vrijstelling hangt onder andere af van de mate van verwantschap tussen de Participant en de verkrijger(s).

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken en rechten daarop is, afgezien van specifieke vrijstellingen, in beginsel belast met 6% overdrachtsbelasting. De verkrijging van de economische eigendom is ook een belastbare verkrijging. Uitsluitend een recht op levering vormt geen belastbare verkrijging van economische eigendom. Ook de verkrijging van aandelen in een lichaam met beleggingsvastgoed kan, onder voorwaarden, belast zijn met overdrachtsbelasting. Eén van de voorwaarden daarbij is, kort gezegd, dat de verkrijging



leidt tot een belang van tenminste $\frac{1}{3}$ bij het geplaatste aandelenkapitaal in het vastgoedlichaam. In de CV-overeenkomst is vastgelegd dat het vermogen van het Fonds voor rekening en risico is van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de deelneming van iedere Commanditaire Vennoot in het Fonds. Aldus geeft een Participatie indirect recht op een deel van de economische eigendom van het vastgoed. In beginsel moet er dus van worden uitgegaan dat de overdracht van een Participatie voor de nieuwe vennoot geldt als verwerving van de economische eigendom, belast met 6% overdrachtsbelasting over een evenredig deel van de werkelijke waarde van het vastgoed. Thans loopt echter bij de Hoge Raad een procedure over de vraag of, indien een vastgoedbeleggingsfonds als vastgoedlichaam kan worden gekwalificeerd voor de overdrachtsbelasting, er niet slechts overdrachtsbelasting verschuldigd is bij een verwerving van een belang van tenminste $\frac{1}{3}$ in het Fonds. De uitkomst van de procedure is onzeker. Een nieuw toetredende Commanditaire Vennoot wordt aangeraden te overleggen met een fiscaal adviseur.

Amstelveen, 23 april 2004
BDO Belastingadviseurs



Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Structuur

De Participanten (of ook wel de Commanditaire Vennoten) vormen een Commanditaire Vennootschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV heeft als doel het voor gezamenlijke rekening en risico verwerven, exploiteren, beheren en uiteindelijk verkopen van het Onroerend Goed. Het beheer van het Fonds geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van MPC Capital N.V. Het Fonds 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 dit Fonds is dat Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52, die de juridische eigendom van deze activa verwerft. De taakverdeling tussen en de verantwoordelijkheden van de drie betrokken partijen, de Beherend Vennoot (namens het Fonds), de Beheerder en de Stichting, worden vastgelegd in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 5).

Het Fonds

Het Vastgoedfonds wordt na voltekening opgericht. Het Fonds is een Commanditaire Vennootschap waarbij voor gezamenlijke rekening en risico van de Vennoten drie kantoorgebouwen worden geëxploiteerd. De Participanten (=Commanditaire Vennoten) gaan het Fonds aan voor onbepaalde tijd. Uitbreiding van het aantal Participaties is na de oprichtingsdatum van het Fonds niet mogelijk. De verhandelbaarheid van de Participaties is beperkt. Een Participatie kan

uitsluitend met schriftelijke toestemming van alle Participanten aan een derde worden verkocht. Van dit besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

Minimaal eens per jaar zal een vergadering van Vennoten worden gehouden. Daarin zullen het exploitatieresultaat en de begroting voor het nieuwe boekjaar worden besproken. De Beheerder is belast met het management en het gebouwenbeheer ten behoeve van het Fonds. De Beherend Vennoot van het Fonds fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder.

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

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. De belangrijkste beslissingen, zoals de vaststelling van de begroting en de verkoopbeslissingen, zijn in laatste instantie voorbehouden aan de Vennotenvergadering.

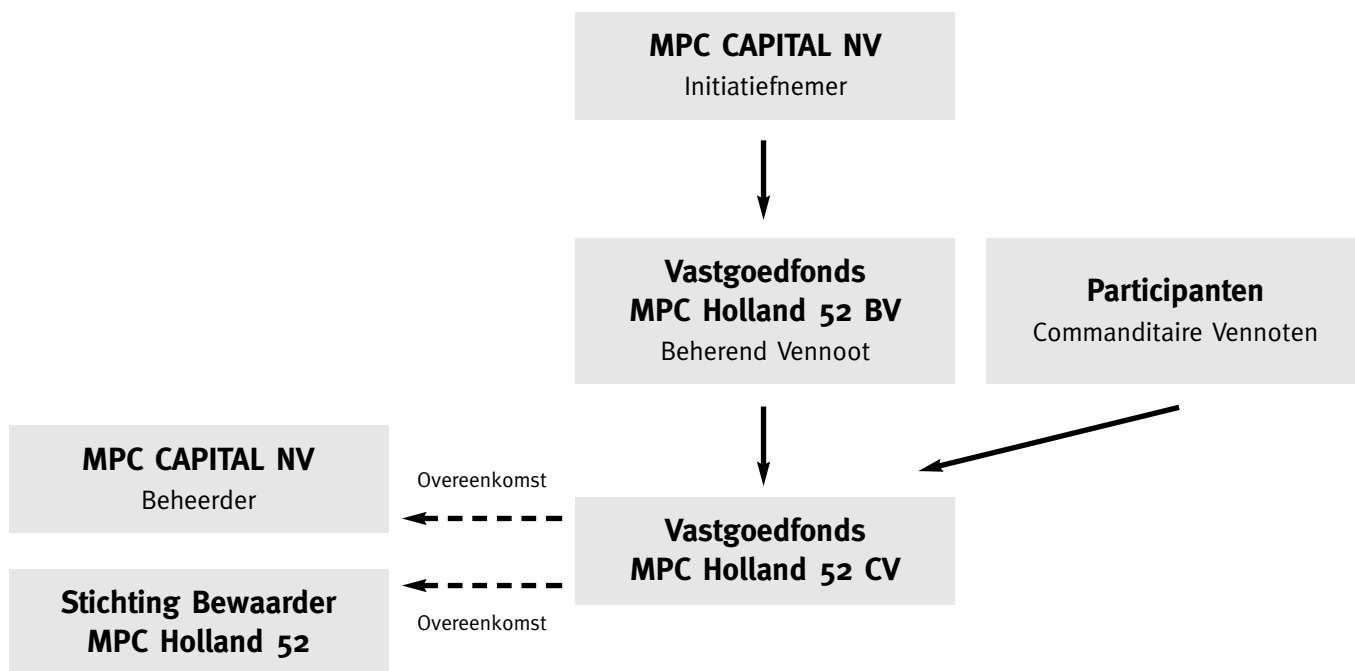


Vastgoedfonds MPC Holland 52

De Stichting

De Stichting Bewaarder 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 het Fonds onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting. Zij controleert of de Beheerder het beheer van het Fonds volgens de begroting uitvoert. Bij verkoop van het Object dient ook het bestuur van de Stichting voor akkoord te tekenen. Het bestuur van de Stichting wordt voorgezeten door de

heer P.T. van der Wal, verbonden aan Notariskantoor H. Van Hoogdalem, juridisch adviseur van het Fonds. Als secretaris-penningmeester zal optreden de Stichting Bewaring MPC Omnifund vertegenwoordigd door de heer mr. H.P. van Ham en de heer J. Kerkhof. De heer Kerkhof is tevens Financieel Directeur bij Hanzevast Holding BV. In de statuten van de Stichting is vastgelegd dat het juridisch eigendom van het Onroerend Goed in bewaring is gegeven aan de Stichting. Het economisch eigendom berust bij het Fonds.





Vastgoedfonds MPC Holland 52

De Beheerder

MPC Capital NV is de Beheerder van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudend te Hilversum. Het technisch, commercieel en financieel beheer van het Object 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 NV jaarlijks een beheervergoeding van € 75.000 welke jaarlijks -voor het eerst op 1 juli 2005- indexeert met 2,5% alsmede de vergoedingen als omschreven in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Het Fonds heeft de dagelijkse leiding uitbesteed aan Vastgoedfonds MPC Holland 52 BV welke optreedt als de Beherend Vennoot binnen de begrenzings van de CV-akte. Het bestuur van deze Beherend Vennoot bestaat uit de heren drs. J.H. Wolters en E. van

Gameren. Het feitelijk gebouwenbeheer van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV wordt opgedragen aan Hanzevast Beheer B.V. 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 NV blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer. De Beherend Vennoot heeft via de overeenkomst van Beheer en Bewaring het belangrijkste deel van zijn beheerdaden overgedragen aan de Beheerder.

De administratieve taken heeft MPC Capital NV opgedragen aan haar zusterorganisatie Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV gevestigd te Groningen. Naast het voeren van de fondsadministratie begeleidt de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV het gehele plaatsingstraject en verzorgt zij onder meer de uitbetaling van de periodieke rendementsuitkeringen alsmede de informatievoorziening aan de Participanten. Sinds 8 december 2003 is de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV ISO-gecertificeerd (9001:2000). De volledige teksten van de CV-akte, de statuten van de Stichting en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn respectievelijk opgenomen in de bijlagen 3, 4 en 5.

Nauwe banden

MPC Capital NV 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 NV wordt gevoerd door de heer drs. J.H. Wolters, de heer H.J.B. Zijlstra en de heer U. Oldehaver.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

7.2 Verslaglegging

MPC Capital NV werkt als Beheerder van de vastgoedfondsen 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.

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

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

De Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV is administratief beheerder van de Nederlandse vastgoedfondsen van MPC Capital NV en verzorgt het financiële beheer en de verslaglegging naar de Participanten. De directie wordt gevoerd door de heren mr. H.P. van Ham en drs. J. Modder RBA.

De Beherend Vennoot van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV informeert de Participanten via de Beheerder minimaal één keer per jaar over de voortgang en de financiële resultaten. Hoewel de mogelijkheid bestaat dat grote beleggers participeren, is de initiatiefnemer hier thans niet van op de hoogte. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting bij de jaarrekening.

De jaarlijkse vergadering van Vennoten 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.

De Participanten kunnen zich in de vergadering laten vertegenwoordigen door derden conform Art. 12, lid 4. Het boekjaar van dit Vastgoedfonds 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, behoudens bijzondere omstandigheden (zie Art. 13 lid 3 van de CV-akte) uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het boekjaar vastgesteld door de vergadering van vennoten.

Grondslagen voor de waardering

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling, zijn gebaseerd op historische kostprijzen c.q. kosten. De gebouwen worden gewaardeerd tegen aanschafprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs). Deze aanschafprijs omvat onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede de bijkomende kosten. De afschrijvingen worden berekend als een percentage van de



Vastgoedfonds MPC Holland 52

aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de te verwachten economische levensduur. Hierbij wordt een afschrijvingspercentage gehanteerd van 3%. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het Object verlengen.

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voor te verwachten kosten inzake periodiek onderhoud van panden, installaties en dergelijke wordt eveneens een voorziening gevormd. Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.



Hoofdstuk 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 dit Vastgoedfonds 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 huurderwisselingen kan het Fonds profiteren van huurprijsontwikkelingen waardoor de leegkomende ruimte voor een hogere huurprijs verhuurd kan worden. In deze gevallen dient er wel rekening te worden gehouden met makelaarskosten. De objecten zijn bij het schrijven van dit prospectus volledig verhuurd. De langjarige huurcontracten genereren een stabiele inkomstenstroom gedurende de looptijd. De bezettingsgraad zoals in hoofdstuk 4 is omschreven, heeft echter slechts betrekking op de huidige situatie. Indien er in de toekomst leegstand optreedt in een Object van dit Vastgoedfonds, komt een gedeelte van de servicekosten voor rekening van het Fonds. Normaliter verloopt het doorberekenen van de servicekosten budgetneutraal.

Debiteuren

De huurders zijn bij aankoop van het Onroerend Goed in opdracht van de Beheerder getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Ook de kredietwaardigheid

van de huurder is getoetst. Deze debiteuren-toetsing heeft slechts betrekking op de huidige situatie en kan in de toekomst een gewijzigd beeld geven.

Onderhoud

De staat van onderhoud van de gebouwen kan grote financiële gevolgen hebben. Echter, met een gedegen onderhoudsbeleid 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 binnen dit Vastgoedfonds 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 circa 250 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 inflatie¹.

¹ Met een maximum van 5% over het complex in Zoetermeer.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

In de rendementsberekeningen is een gemiddelde index van 2,5% 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 dit Vastgoedfonds en opname van het hypothecaire krediet definitief worden vastgelegd. De gehanteerde rekenrente is defensief en indien de rente op een ander percentage gefixeerd wordt, zal het geprognoseerde exploitatierendement dienovereenkomstig veranderen.

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 Vastgoedfonds nadelig kunnen beïnvloeden.



Hoofdstuk 9 Verklaring

9.1 Onderzoeksrapport

Opdracht

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prognose van Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV te vestigen in Groningen over de periode 1 september 2004 tot en met 31 augustus 2014 onderzocht (bijlage exploitatieoverzicht). 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 de Beheerder MPC Münchmeyer Petersen Capital NV. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

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

Oordeel

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

doen 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, 23 april 2004

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, 23 april 2004

MPC Münchmeyer Petersen Capital NV

U. Oldehaver

Drs. J.H. Wolters

H.J.B. Zijlstra



Hoofdstuk 10 Deelnameprocedure

Inschrijfformulieren

Participanten in dit Vastgoedfonds 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 antwoord-envelop. Als natuurlijk persoon wordt u 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 NV, 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 NV 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 CV 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 het Fonds oprichten, het Onroerend Goed aankopen en de hypotheek aangaan.
- Nadat het Fonds is opgericht, ontvangt u van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij een uittreksel van de CV-akte en een ordner om alle bescheiden betrekking hebbende op de dit Vastgoedfonds te archiveren.

Uitsluiting

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

Financiële Bijsluiter

Voor dit product is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het product,



Vastgoedfonds MPC Holland 52

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.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Bijlage 1 Trackrecord MPC Vastgoedfondsen

Fondsnaam	eigen vermogen in €	totale investering in €	jaar
Sachwert Rendite-Fonds Holland 1	2.390.290	2.403.072	1995
Sachwert Rendite-Fonds Holland 2	4.138.908	5.838.953	1996
Sachwert Rendite-Fonds Holland 3	4.274.400	6.557.318	1996
Sachwert Rendite-Fonds Holland 4	4.209.977	7.172.147	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 5	1.053.261	2.385.177	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 6	15.650.644	27.034.558	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 7	5.749.477	12.081.827	1997
Sachwert Rendite-Fonds Holland 8	1.278.230	3.098.429	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 9	6.910.110	12.513.358	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 10	18.406.508	36.199.465	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 11	10.404.790	21.107.642	1998
Vastgoedmaatschap MPC Holland 12	5.808.387	13.704.163	1998
Sachwert Rendite-Fonds Holland 14	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
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
Vastgoedmaatschap MPC Holland 45	24.165.000	60.465.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 46	16.100.000	34.000.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 47	47.000.000	101.000.000	2003
Sachwert Rendite-Fonds Holland 48	13.150.000	31.170.000	2004
Vastgoedmaatschap MPC Holland 49	6.300.000	15.900.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 50	101.200.000	216.200.000	2004
Sachwert Rendite-Fonds Holland 51	18.800.000	41.800.000	2004
Totaal	942.507.931	1.968.309.740	



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Bijlage 2 Curricula Vitae bestuurders

Namens de Beheerder:

De heer U. Oldehaver

Na het gymnasium, een studie bedrijfseconomie aan de staatsuniversiteit Hagen en militaire dienst is de heer Oldehaver in 1987 in dienst getreden bij één van 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 AG. De heer Wolters is oprichter en eigenaar van Hanzevast Holding BV, een vastgoedbedrijf dat middels een aantal gespecialiseerde dochterondernemingen de aankoop en het beheer van en voor beleggingsfondsen verzorgt. In 1998 was hij als mede-initiatiefnemer bij de oprichting van MPC Capital in Nederland betrokken. Samen met de heer Oldehaver kan de heer Wolters gezien worden als de initiator van de MPC vastgoedfondsen. De heer Wolters is sinds de oprichting in 1998 statutair directeur van MPC 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 kantoordirecteur 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.

Namens de Stichting Bewaarder:

De heer Mr. H.P. van Ham

Na de HBS-A te Warffum heeft de heer Van Ham notarieel recht gestudeerd aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij was enkele jaren werkzaam als kandidaat-notaris, waarna hij 14 jaar bedrijfsjurist en directiesecretaris is geweest bij ESHA Holding (Smid & Hollander) te Hoogkerk, een internationale familieonderneming op het gebied van aardolieraffinage

en de productie en levering van asfalt- en isolatieproducten voor de wegen- en utiliteitsbouw. In deze functie was hij belast met het beheer van een omvangrijke vastgoedportefeuille. Aansluitend was de heer Van Ham directeur-aandeelhouder van Hanzevast Beheer BV te Groningen. Sinds 2000 is hij directeur van de Noord Nederlandse Trustmaatschappij BV te Groningen. Deze organisatie is belast met de (door de beheerder in de zin van de Wtb) aan haar uitbestede financieel-administratieve en secretariële werkzaamheden ten behoeve van vastgoed- en scheepsfondsen. Hij is getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Financiële Markten.

De heer J. Kerkhof

Na de HAVO, Atheneum en Heao (economisch juridisch) heeft de heer Kerkhof sociaal verzekeringsrecht gestudeerd. Hij is zijn loopbaan begonnen als medewerker op de afdeling financiën / personeel bij het Martini Ziekenhuis te Groningen. Aansluitend was hij chef afdeling WW / premievaststelling bij het agrarische Sociale Fondsen te Groningen (thans UV) en later stafmedewerker arbeids-, sociale-, fiscale zaken en employee benefits bij de N.A.M / Shell. Nadat hij twee jaar hoofd salarisadministratie en employee benefits was bij Shell Nederland te Assen, is hij 9 jaar werkzaam geweest bij Industrial Security BV te Tynaarlo een 100% dochter van Securitas BV te Weesp als financieel manager. Sinds 1999 is hij werkzaam bij Hanzevast Holding, eerst als controller, nu als financieel directeur. Van 1992 tot 1996 was de heer Kerkhof namens de werkgeversbonden als "lekenrechter" lid bij de Raad van Beroep. De heer Kerkhof is getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Financiële Markten.

De heer P.T. van der Wal

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



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Bijlage 3 CV-Akte (ontwerp)

Heden, verscheen voor mij, mr. [], notaris gevestigd te Groningen, de volgende comparant:

1.

- de volmachtgever Vastgoedfonds MPC Holland 52 BV, voormeld hierna te noemen: Beherend Vennoot;
- de overige volmachtgevers hierna tezamen te noemen: Commanditaire Vennoten;

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

Van de volmachten aan de comparant blijkt uit akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

In aanmerking nemende dat:

de hiervoor vermelde volmachtgevers met elkaar zijn overeengekomen een Commanditaire Vennootschap aan te gaan, hierna te noemen: de Vennootschap, die als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de Vennootschap in de navolgende onroerende zaak/zaken:

- a) Het distributiecentrum, bestaande uit kantoor, loodsen, parkeerterrein met tweehonderdzestig (260) parkeerplaatsen op eigen terrein, erf en tuin, staande en gelegen aan de Oostweg 2 te 2723 RH Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1005, gemeten op vier hectare, zesendertig are en achtenvijftig centiare;
- b) het kantoorgebouw met onder- en bijgelegen grond, éénhonderdvijftig (150) parkeerplaatsen op eigen terrein, plantsoen en vijver, plaatselijk bekend Kronenburgsingel 4 te 6831 EX Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 953, gemeten op vijfentachtig are en veertig centiare;
- c) het kantoorgebouw genaamd: "Hendrik Avercamp" met ondergrond en viendertig (34) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Dokter van Deenweg nummers 130 tot en met 138 (even nummers) te 8025 BM Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6453, gemeten op dertien are en achttien centiare en nummer 6455, gemeten op acht are zesendertig centiare;

hierna te noemen: het Onroerend Goed.

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

NAAM EN VESTIGING

Artikel 1

1. De Vennootschap draagt de naam: Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV.
2. De Vennootschap houdt kantoor ten kantore van de Beherend Vennoot.

DOEL

Artikel 2

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

DUUR

Artikel 3

De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

INBRENG EN VERMOGEN

Artikel 4

1. Een Commanditaire Vennoot brengt in de Vennootschap in een bedrag in contanten groot vijftien duizend Euro (€ 15.000,00). Deze inbreng wordt aangeduid als een Participatie.

Een Commanditaire Vennoot kan meerdere participaties houden.

2. Iedere Commanditaire Vennoot wordt voor het bedrag van zijn inbreng op de kapitaalrekening in de boeken van de Vennootschap gecrediteerd. Over dat bedrag wordt geen rente vergoed.
3. Het eigen vermogen van de Vennootschap wordt gevormd door de inbreng van de Commanditaire Vennoten, zoals in lid 1 van dit artikel nader omschreven. Het eigen vermogen van de Vennootschap is voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de deelneming van iedere Commanditaire Vennoot in het vermogen.
4. Alle inkomsten en uitgaven, alsmede resultaten van het eigen vermogen van de Vennootschap of enige belegging met het vermogen van de Vennootschap, komen ten bate respectievelijk ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding van ieders deelneming in het vermogen.
5. Na het aangaan van deze vennootschapsovereenkomst kunnen geen nieuwe participaties worden toegekend.
6. De Beherend Vennoot brengt in de Vennootschap in zijn kennis, arbeid en toewijding.

REGISTER VAN PARTICIPATIES

Artikel 5

1. De Beherend Vennoot, dan wel een door de Beherend Vennoot daartoe aangewezen derde, houdt een register waarin de namen en adressen van alle Commanditaire Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Commanditaire Vennoten genomen participaties en de datum waarop zij die verkregen hebben.
2. Iedere Commanditaire Vennoot is verplicht aan de Beherend Vennoot, dan wel de door de Beherend Vennoot daartoe aangewezen derde, schriftelijk zijn adres alsmede iedere wijziging daarvan op te geven. Verzuim van deze plicht komt voor risico van de desbetreffende Commanditaire Vennoot.
3. Iedere, overeenkomstig deze vennootschapsovereenkomst, toegestane overgang of overdracht van de eigendom van een participatie zal worden opgenomen in het register.

COMMANDITAIRE VENNOTEN, TOETREDING COMMANDITAIRE VENNOTEN EN OVERDRACHT PARTICIPATIES

Artikel 6

1. Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn.
2. Overdracht, waaronder begrepen overgang onder algemene titel, van (de juridische of economische eigendom van) een participatie kan slechts geschieden indien alle Vennoten schriftelijk toestemming hebben verleend, tenzij overdracht (of overgang) van een participatie geschiedt overeenkomstig artikel 7 lid 3 of lid 4.
3. De Commanditaire Vennoot die tot overdracht van (een of meer van) zijn participatie(s) wenst over te gaan, dan wel een juridische fusie of splitsing wenst aan te gaan als gevolg waarvan zijn participatie(s) overgaat of overgaan onder algemene titel, geeft daarvan schriftelijk, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, kennis aan de Beherend Vennoot onder opgaaf van de persoon aan wie hij wenst over te dragen.
4. Uiterlijk bij de eerstvolgende kwartaalsgewijze rapportage van de Beherend Vennoot – telkens in de maand volgende na de afsluiting van een kwartaal - na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde schrijven zal de Beherend Vennoot alle Commanditaire Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht – onder vermelding van de personalia van de persoon die de Participatie(s) wenst te verkrijgen



indien deze persoon op dat moment niet reeds Commanditaire Vennoot van de Vennootschap is - informeren onder gelijktijdig verzoek aan ieder der overige Commanditaire Vennoten schriftelijk toestemming te verlenen.

De Commanditaire Vennoten dienen binnen drie maanden na verzending van de in dit lid bedoelde mededeling schriftelijk aan de Beherend Vennoot mee te delen of zij al of niet hun toestemming verlenen. Indien een Commanditaire Vennoot niet binnen de voorgeschreven termijn schriftelijk heeft geantwoord, wordt hij geacht zijn toestemming niet te hebben verleend.

5. De toestemming, gegeven overeenkomstig het voorgaande lid, vervalt indien de overdracht niet binnen drie maanden na afloop van de in lid 4, tweede volzin, van dit artikel bedoelde termijn is geschied.
6. De kosten verbonden aan de overdracht van een of meerdere participaties overeenkomstig lid 2, 3, 4 en 5 van dit artikel zijn voor rekening van de Commanditaire Vennoot die zijn Participatie(s) overwenst te dragen.
7. De in dit artikel genoemde mededeling door de Beherend Vennoot zal geschieden aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in artikel 5 lid 1.
8. Door het verkrijgen van een of meer Participaties onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van deze vennootschapsovereenkomst, voor zover de verkrijger niet reeds Commanditaire Vennoot was.
9. Alle mutaties ten aanzien van een of meer participaties als bedoeld in dit artikel dienen te geschieden bij geregistreerde onderhandse akte of authentieke akte, gevolgd door een schriftelijke kennisgeving van de mutatie(s) aan de Beherend Vennoot.

BEZWARING VAN DEELNEMINGEN EN UITTREDING VAN VENNOTEN

Artikel 7

1. Een Commanditaire Vennoot kan zijn deelneming in de Vennootschap, geheel of ten dele, en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst, slechts verpanden of anderszins bezwaren, met voorafgaande schriftelijke toestemming van elk der overige Vennoten, op overeenkomstige wijze als in artikel 6 is bepaald.
2. Een Commanditaire Vennoot treedt uit de Vennootschap:
 - a. ingeval van surséance, faillissement, of, indien het een natuurlijk persoon betreft, doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing is verklaard, dan wel, indien het een rechtspersoon betreft, ontbinding, op de dag van de aanvraag van surséance, van de faillietverklaring, van de toepasselijkheidsverklaring of van het besluit tot ontbinding;
 - b. door overdracht van de deelneming van de betrokken Commanditaire Vennoot overeenkomstig het in artikel 6 van deze vennootschaps-overeenkomst bepaalde;
 - c. bij een besluit van de vergadering van overige Vennoten genomen met een meerderheid van drie/vierde van alle uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezige aantal Commanditaire Vennoten, wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek, op de dag in de opzegging bepaald.
3. Een Commanditaire Vennoot houdt tevens op Commanditaire Vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
 - a. zijn deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Vennoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon erfgenaam van de overleden Commanditaire Vennoot is. Bestaat de deelneming uit meer dan één participatie, dan worden onder de bedoelde persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan

ieder van die personen ten minste één participatie is toebedeeld.

Met de in de vorige zin bedoelde toebedeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.

- b. de deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de Commanditaire Vennoot is afgegeven aan de persoon, aan wie de deelneming is gelegateerd. Bestaat de deelneming uit meer dan één participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen tenminste één participatie is gelegateerd en afgegeven.
- c. binnen zes maanden na het overlijden aan de Beherend Vennoot een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een Commanditaire Vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden (erfgenamen of legatarissen) onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de overleden Commanditaire Vennoot uit te oefenen. Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditaire Vennoot alsnog ophoudt Commanditaire Vennoot te zijn, op het tijdstip dat een deelneming wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt. In zulke gevallen zal de Vennootschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld in sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub c).

De rechten van de overleden Commanditaire Vennoot, waaronder de stemrechten, worden opgeschort totdat de deelneming is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of is afgegeven (als bedoeld in sub b) of de volmacht aan de Beherend Vennoot is overhandigd (als bedoeld in sub c), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschorting, geacht worden alle stemrechten in deze Vennootschap te omvatten.

4. Een Commanditaire Vennoot zijnde een natuurlijk persoon houdt tevens op Commanditaire Vennoot te zijn in geval van echtscheiding van die Commanditaire Vennoot, indien deze bij gemeenschap van goederen was getrouwd, of ter zake van de deelneming een beperkte gemeenschap van goederen bestaat, tenzij:
 - a. zijn deelneming in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na datum van de echtscheiding van de Commanditaire Vennoot is toebedeeld aan de Commanditaire Vennoot.
 - b. binnen zes maanden na de echtscheiding aan de Beherend Vennoot een volmacht wordt overhandigd, waarin een persoon, zijnde een Commanditaire Vennoot of een van de rechthebbende echtgenoten, door de gezamenlijke echtgenoten onherroepelijk wordt gevolmachtigd de rechten van de echtgenoten uit te oefenen. Hetgeen is bepaald in de voorgaande zin houdt op te gelden, als gevolg waarvan de Commanditaire Vennoot alsnog ophoudt Commanditaire Vennoot te zijn, op het tijdstip dat een deelneming wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met hetgeen hiervoor sub a bepaalde geschiedt. In zulke gevallen zal de Vennootschap geacht worden te zijn voortgezet met die echtgenoot (als bedoeld in sub a) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld in sub b). De rechten van de in dit lid bedoelde Commanditaire Vennoot, waaronder de stemrecht, worden opgeschort totdat de deelneming is toebedeeld (als bedoeld in sub a) of de volmacht aan de Beherend Vennoot is overhandigd (als bedoeld in sub b), met dien verstande dat de stemrechten van de overblijvende Vennoten, gedurende de termijn van de opschor-



Vastgoedfonds MPC Holland 52

ting, geacht worden alle stemrechten in deze Vennootschap te omvatten.

5. Na uittreding van een Commanditaire Vennoot op grond van het bepaalde in de leden 2, 3 en 4 zal de Vennootschap tussen de overblijvende Vennoten van rechtswege worden voortgezet, waarbij de overige Commanditaire Vennoten alle activa en passiva van de Vennootschap krijgen toegescheiden naar rato van hun deelneming.

Bij uittreden van een Commanditaire Vennoot op grond van het bepaalde in lid 2 sub a en/of c, lid 3 of lid 4 zijn de overblijvende Commanditaire Vennoten verplicht om aan de uitgetreden Commanditaire Vennoot, diens rechtverkrigenden of de onverdeelde ontbonden gemeenschap, hierna te noemen: "de gerechtigde", uit te keren een bedrag in contanten, gelijk aan de marktwaarde van de betrokken participatie(s) verminderd met vijftien procent (15%) van de marktwaarde en eventuele vorderingen van de Vennootschap op de Commanditaire Vennoot.

De (markt)waarde van de participatie(s) zal tussen partijen bindend worden vastgesteld. Daartoe zal een deskundige worden aangewezen op de wijze als in artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor een verdeling is vastgesteld, tenzij partijen deze waarde(n) in onderling overleg vaststellen.

De kosten van levering zijn voor rekening van de gerechtigde(n).

De uitkering zal worden gefinancierd door de overige Commanditaire Vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar of door de storting door de toetredende Commanditaire Vennoot.

De Beherend Vennoot is onherroepelijk gemachtigd tot het verrichten van alle rechtshandelingen die ten doel hebben de Commanditaire Vennoot ten aanzien van wie de Vennootschap wordt beëindigd en de overblijvende Commanditaire Vennoten die de uitkering bijeen moeten brengen, voor zover die uitkering niet gefinancierd kan worden overeenkomstig de voorgaande volzin, zijn respectievelijk hun verplichtingen te laten nakomen.

6. Het voormelde uit te keren bedrag zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden. Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde 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 Europese Centrale Bank, waarbij de drie-maands Euribor zal worden gehanteerd.

DE BEHEREND VENNOOT/ BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

Artikel 8

1. De besloten Vennootschap Vastgoedfonds MPC Holland 52 BV, voormeld is de enige Beherend Vennoot van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot vertegenwoordigt de Vennootschap in en buiten rechte, één en ander echter alleen binnen de grenzen van het hiervoor genoemde doel van de Vennootschap.

VERGOEDING BEHEREND VENNOOT

Artikel 9

De Beherend Vennoot ontvangt een jaarlijkse vergoeding voor het gevoerde beheer ter grootte van tweeduizend vijfhonderd Euro (EUR 2.500), per jaar te financieren uit de post 'Fondskosten'.

TAAK EN BEVOEGDHEDEN EN INTERNE VERHOUDING VENNOTEN

Artikel 10

1. De Beherend Vennoot is belast met het beheer en het bestuur van de Vennootschap.
2. De Beherend Vennoot heeft voorafgaande goedkeuring

nodig van de vergadering van Vennoten voor de volgende rechtshandelingen:

- a. het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken;
 - b. het stellen van borgtochten en het verstrekken van waarborgsommen echter met uitzondering van de voor de bedrijfsvoering gebruikelijke borgtochten en waarborgsommen;
 - c. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een bankkrediet van meer dan tweehonderd vijftigduizend Euro (€ 250.000,00) wordt verleend;
 - d. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de Vennootschap verleend bankkrediet;
 - e. (des-)investerings, wanneer daarmede een bedrag van meer dan tweehonderd duizend Euro (€ 200.000,00) is gemoeid; onder het begrip (des-)investerings wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Onroerend Goed;
 - f. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als werend, waarbij voor het nemen van conservatoire maatregelen of maatregelen die geen uitstel verdragen de voorafgaande goedkeuring niet is vereist. Goedkeuring ter zake van het in de vorige zin bepaalde is echter niet vereist voor zover het betreft rechtsvorderingen en processen welke nodig zijn voor de normale bedrijfsvoering;
 - g. het deelnemen in andere ondernemingen; en
 - h. het aangaan of de beëindiging van een overeenkomst van beheer en bewaring met een beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht effectenverkeer en een bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht effectenverkeer.
3. De Commanditaire Vennoten hebben het recht zelf of door een accountant, zulks op eigen kosten, toezicht te houden op de handelingen van de Beherend Vennoot, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen van de boeken, brieven en verdere bescheiden van de Vennootschap, waartoe zij het recht van toegang tot de kantoren, boeken en bescheiden van de Vennootschap hebben. De aldus verkregen informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld en is alleen voor gebruik binnen het kader en in het belang van de Vennootschap.

VERVANGING VAN DE BEHEREND VENNOOT

Artikel 11

1. Het is de Beherend Vennoot niet toegestaan de Vennootschap op te zeggen, anders dan op grond van gewichtige redenen als bedoeld in artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Deze vennootschapsovereenkomst kan door een besluit als bedoeld in artikel 12 lid 6 met betrekking tot de Beherend Vennoot worden beëindigd, indien:
 - a. de Beherend Vennoot handelingen heeft verricht of verplichtingen is aangegaan die buiten het doel van de Vennootschap vallen;
 - b. de Beherend Vennoot surséance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend;
 - c. een besluit tot fusie of opheffing van de Beherend Vennoot is voorgesteld of aangenomen of de Beherend Vennoot op enige andere wijze wordt opgeheven;
 - d. de Beherend Vennoot niet langer kantoor houdt in Nederland;
 - e. de Beherend Vennoot de taken en verplichtingen waarmee hij uit hoofde van deze overeenkomst is belast, op onbehoorlijke wijze vervult;
 - f. er sprake is van een belang van de Beherend Vennoot dat tegenstrijdig is aan het belang van de Commanditaire Vennoten.
3. Indien deze overeenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot wordt beëindigd, zij het als gevolg



van toepassing van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek, zij het als gevolg van toepassing van lid 2 van dit artikel, zal de Vennootschap van rechtswege worden voortgezet. De vergadering van Vennoten zal als vervanging van de Beherend Vennoot een rechtspersoon benoemen, welke benoeming zo mogelijk plaatsvindt per datum van de beëindiging van deze vennootschapsovereenkomst met betrekking tot de Beherend Vennoot. Een dergelijke benoeming vindt plaats door middel van een gewoon besluit.

Aangewezen kan slechts worden een rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende in Nederland, die zich bereid heeft verklaard om als Beherend Vennoot op te treden. De met inachtneming van het voorgaande benoemde rechtspersoon kan zich aansluiten bij deze overeenkomst krachtens het besluit waarin hij als opvolgend Beherend Vennoot werd benoemd, zonder verdere vereiste formaliteiten of toestemmingen.

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

BESLUITVORMING / VENNOOTSCHAPSVERGADERING

Artikel 12

1. Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoot of Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van de totale inbreng in deze Vennootschap vertegenwoordigen zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De Beherend Vennoot, of een door hem aangewezen aanwezige, treedt op als voorzitter van de vergadering van Vennoten.
3. De bijeenroeping van een vergadering van Vennoten geschiedt door de Beherend Vennoot of de in lid 1 van dit artikel bedoelde Commanditaire Vennoten, dan wel namens deze(n) door de Beherend Vennoot, en wel schriftelijk aan het opgegeven adres van de Vennoten onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste vijftien dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn.
4. Toegang tot de vergadering hebben de Vennoten alsmede zij die door ter vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten alsmede de beheerder als bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht effectenverkeer en de bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht effectenverkeer waarmee door de Vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring is gesloten. Commanditaire Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigde doen vertegenwoordigen. Een gemachtigde, anders dan de Beherend Vennoot, kan slechts één Commanditaire Vennoot vertegenwoordigen. De Beherend Vennoot is onbeperkt gerechtigd tot vertegenwoordiging van Commanditaire Vennoten, mits hij tot vertegenwoordiging overeenkomstig dit lid is gevolmachtigd.
5. Alle besluiten worden genomen met een volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij elders in deze vennootschapsovereenkomst anders is bepaald.

Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

Een Commanditaire Vennoot brengt evenveel stemmen uit als hij aan participaties bezit.

De Beherend Vennoot heeft in de vergadering van Vennoten één stem.

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



bedoeld in artikel 1 sub e Wet toezicht effectenverkeer en de bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wet toezicht effectenverkeer waarmee door de Vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring gesloten is zal/zullen steeds gerechtigd zijn in de vergadering het woord te voeren.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 13

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

WINSTVERDELING

Artikel 14

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

commanditaire deelneming is beperkt.

Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Commanditaire Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de eerste zin van dit lid 3 bepaalde.

Indien 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 winstuit- kering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd. De betaalbaarstelling van uitkeringen uit hoofde van deze overeenkomst aan de Commanditaire Vennoten met inbegrip van de winst, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling wordt door de Beherend Vennoot aan de Commandi- taire Vennoten bekend gemaakt door schriftelijke mededeling daarvan aan het opgegeven adres van de Commanditaire Vennoten.

OPHEFFING EN VEREFFENING

Artikel 15

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

GESCHILLEN

Artikel 16

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

OVERGANGSBEPALING

Artikel 17

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



bedoeld in artikel 6 lid 2, 3, 4 en 5 zal zijn vereist. MPC MÜNCHMEYER, PETERSEN CAPITAL NV zal de op basis van dit artikel 17 overgedragen participaties vanaf heden hebben gehouden voor rekening en risico van de desbetreffende verkrijgers.

Ten slotte verklaarde de comparant:

- I. dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht, toestemming hebben verleend, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 10 lid 2 sub a van deze vennootschapsovereenkomst, voor het verkrijgen, en het vestigen en bezwaren met één of meer hypotheke(n) tot zekerheid van de financiering van de koopsom, levering, lasten en belasting(en) van het Onroerend Goed;
- II. dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht, toestemming hebben verleend, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 10 lid 2 sub h van deze vennootschapsovereenkomst, om terstond na het passeren van deze akte van Commanditaire Vennootschap een Overeenkomst van beheer en bewaring aan te gaan met een beheerder in de zin van artikel 1 sub e van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en een bewaarder in de zin van artikel 1 sub f van de Wet toezicht beleggingsinstellingen in de vorm en met de partijen als aangeduid in het concept van die overeenkomst van beheer en bewaring zoals aan deze akte gehecht;
- III. dat alle Vennoten, blijkens de aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht, voor zover nodig toestemming hebben verleend, overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 10 lid 2 sub a van deze vennootschapsovereenkomst, voor het verkrijgen, doen bouwen en het vestigen en bezwaren met één of meer hypotheke(n) tot zekerheid van de financiering van de bouwsom van een vierde kantooruimte aan de Oostweg 2 te (2723 RH) Zoetermeer, als nader in het prospectus behorende bij deze vennootschapsovereenkomst omschreven.
- IV. het eerste boekjaar van de Vennootschap is aangevangen op heden en eindigt op éénendertig december tweeduizend vier; en
- V. tot accountant van de Vennootschap wordt benoemd: BDO Accountants.



Bijlage 4

Statuten Stichting Bewaarder MPC Holland 52

Heden, _____, verscheen voor mij, mr. Herbert van Hoogdalem, notaris met plaats van vestiging Groningen: de heer Piet Tinus VAN DER WAL, wonende te 9991 BD Middelstum, Menthedaweg 18, geboren te Middelstum op vijf november negentienhonderd achtenveertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3118539071, uitgegeven te Loppersum op zestien oktober negentienhonderd zevenennegentig, gehuwd. De comparant verklaarde bij deze akte op te richten een stichting en daarvoor vast te stellen de volgende:

STATUTEN

NAAM EN ZETEL

Artikel 1

1. De stichting is genaamd: Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52.
2. De stichting is gevestigd in de gemeente Groningen.

DUUR

Artikel 2

De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

DOEL

Artikel 3

De stichting heeft ten doel: het ten titel van bewaring verwerven van eigendom van onroerende zaken van de Commanditaire Vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV, hierna te noemen: de CV, en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords. De Stichting treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Participanten van de Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV.

BESTUUR/EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit drie (rechts-)personen. Geen bestuurslid kan zijn:
 - een lid van de CV;
 - hij, die de tweeënzestigjarige leeftijd heeft bereikt;
 - een bestuurslid van de beherend vennoot van de CV.
2. Het bestuur vult zich aan door coöptatie.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Eén (rechts)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 ontbinding van een bestuurder-rechtspersoon;
 - e. door ontslag verleend door de bevoegde rechtbank in de gevallen in de wet voorzien; of
 - f. 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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter van de desbetreffende vergadering een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigde aanwezigen dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.



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

BESTUURSBEVOEGDHEID

Artikel 6

1. Behoudens beperkingen volgens deze statuten, is het bestuur belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, mits:
 - het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn; en
 - een en ander in overeenstemming is met de overeenkomst van beheer 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 weer-

gave 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 stichting: Stichting Bewaring MPC

Omnifund, gevestigd te Groningen, (feitelijk adres: Verlengde Hereweg 173, 9721 AP Groningen) ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Groningen sedert zestien juni tweeduizend drie onder nummer 02080915, als secretaris/penningmeester.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparant is door mij, notaris, aan de hand 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 en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Bijlage 5

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

Ondergetekenden:

1. de stichting: STICHTING BEWAARDER VASTGOEDFONDS MPC HOLLAND 52, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: "de Stichting";
2. de Commanditaire Vennootschap: VASTGOEDFONDS MPC HOLLAND 52 CV, gevestigd en kantoorhoudende te Groningen, hierna te noemen: "de CV";
3. de naamloze vennootschap: MPC MÜNCHMEYER PETERSEN CAPITAL NV, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende te Hilversum, hierna te noemen: "de Beheerder";

in aanmerking nemende dat:

- de CV ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom nemen van:
 - a. Het distributiecentrum, bestaande uit kantoor, loodsen, parkeerterrein met tweehonderdzestig (260) parkeerplaatsen op eigen terrein, erf en tuin, staande en gelegen aan de Oostweg 2 te 2723 RH Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1005, gemeten op vier hectare, zesendertig are en achtenvijftig centiare;
 - b. het kantoorgebouw met onder- en bijgelegen grond, éénhonderdvijftig (150) parkeerplaatsen op eigen terrein, plantsoen en vijver, plaatselijk bekend Kronenburgsingel 4 te 6831 EX Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 953, gemeten op vijfentachtig are en veertig centiare;
 - c. het kantoorgebouw genaamd: "Hendrik Avercamp" met ondergrond en vierendertig (34) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Dokter van Deenweg nummers 130 tot en met 138 (even nummers) te 8025 BM Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6453, gemeten op dertien are en achtentien centiare en nummer 6455, gemeten op acht are zesendertig centiare; hierna te noemen: "het Onroerend Goed";
- de CV wordt gevormd door vennoten; de vennoten nemen middels één of meerdere participaties deel in het vermogen van de CV. De vennoten beschouwen dit aandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het vennootschapsvermogen; voorts ontbreekt het de CV aan de specifieke know-how en managementervaring, welke vereist is voor het beheer van het Onroerend Goed;
- de Beheerder de expertise en een administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de CV het beheer over en de begeleiding en de verkoop van het Onroerend Goed te voeren;
- 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 commanditaire vennootschapsovereenkomst inzake de Commanditaire Vennootschap: VASTGOEDFONDS MPC HOLLAND 52 CV, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de CV
- b. Op is voor notaris Mr. Herbert van Hoogdalem, voornoemd, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting: Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52. Het doel van de Stichting is de bewaring van de activa van de CV.
- c. De Stichting heeft bij akte de dato in eigendom verkregen de navolgende onroerende zaken:
 - a. Het distributiecentrum, bestaande uit kantoor, loodsen, parkeerterrein met tweehonderdzestig (260) parkeerplaatsen op eigen terrein, erf en tuin, staande en gelegen aan de Oostweg 2 te 2723 RH Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1005, gemeten op vier hectare, zesendertig are en achtenvijftig centiare;
 - b. het kantoorgebouw met onder- en bijgelegen grond, éénhonderdvijftig (150) parkeerplaatsen op eigen terrein, plantsoen en vijver, plaatselijk bekend Kronenburgsingel 4 te 6831 EX Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 953, gemeten op vijfentachtig are en veertig centiare;
 - c. het kantoorgebouw genaamd: "Hendrik Avercamp" met ondergrond en vierendertig (34) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Dokter van Deenweg nummers 130 tot en met 138 (even nummers) te 8025 BM Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6453, gemeten op dertien are en achtentien centiare en nummer 6455, gemeten op acht are zesendertig 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 CV 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 CV zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Onroerend Goed – als ware het in juridische zin verkregen - zal blijven toebehoren aan de CV.

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

2. De Stichting en de CV geven bij deze aan de Beheerder opdracht tot beheer van het Onroerend Goed voor de periode dat (een deel van) het Onroerend Goed in economische zin toebehoort aan de CV, welke opdracht



- door de Beheerder bij deze wordt aanvaard. De Beheerder treedt bij het uitvoeren van haar taak uit sluitend in het belang van de CV 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 toezichthoudende taak naar behoren te kunnen uitvoeren.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over het Onroerend Goed zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de CV.
 4. De Beheerder zal de vennoten van de CV en de Stichting steeds informeren over alle belangrijke zaken, welke het Onroerend Goed betreffen.
 5. De Beheerder zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Onroerend Goed met een toelichting opstellen ("de begroting") en ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur van de CV en de Stichting.

In de begroting is ondermeer opgenomen:

 - de te verwachten huuropbrengst;
 - de te verwachten verkoopopbrengst;
 - een liquiditeitsprognose;
 - en indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhouds/repertoireplan 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 CV en de Stichting.
 7.
 - a. Teneinde structurele leegstand te voorkomen zal de Beheerder, namens de Stichting en voor rekening en risico van de CV nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot het Onroerend Goed dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen. De kosten verband houdend met het sluiten of wijzigen van huurovereenkomsten, zoals onder andere makelaarskosten en juridisch advies, zijn voor rekening van de CV. Deze huurovereenkomsten zullen altijd voor bepaalde tijd zijn.
 - b. De Beheerder is bevoegd namens en met toestemming van de Stichting en voor rekening en risico van de CV overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de individuele registergoederen te tekenen.
 8. De Beheerder is bevoegd om op naam van de Stichting, voor rekening en risico van de CV, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten, die nuttig of nodig zijn voor de uitvoering van haar taken.
 9.
 - a. De Beheerder voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Onroerend Goed en wel zodanig, dat jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
 - b. De Beheerder zal halfjaarsgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaal-resultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten.
 10. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Stichting en de CV tijdig alle gegevens verstrekken. Voorts zal de Beheerder de jaarstukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar opmaken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de CV, de Stichting en de Beheerder.
 11. De Beheerder zal steeds - onder voorbehoud van instandhouding van een reservefonds voor onderhoud en reparaties en de aan de Beheerder toekomende vergoeding, als hierna in artikel 2 omschreven - de (huur- en verkoop-)opbrengsten van het Onroerend Goed rechtstreeks overmaken naar een Beheerderrekening van de Stichting daartoe aangegeven door het Bestuur van de CV.
 12. De beheerder is bevoegd voor haar rekening en onder haar verantwoordelijkheid derden opdracht te verlenen tot de feitelijke uitvoering van taken die haar uit hoofde van deze overeenkomst zijn toebedeeld.
- #### Artikel 2
1. Als vergoeding voor de aankoop en selectie van het Onroerend Goed zal de CV éénmalig aan de Beheerder voldoen een vergoeding voor de selectie- en acquisitie- en structureringskosten, die gelijk is aan € 773.419,00 één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, alsmede een plaatsingsrisicopremie voldoen ten behoeve van het verkrijgen van de garantie dat Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV wordt opgericht, ongeacht plaatsing van alle participaties. Deze garantie is afgegeven door MPC Real-Estate Holland CV. De plaatsingsrisicopremie is gelijk aan een bedrag van € 1.546.837,00, één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 2. De vergoedingen als omschreven in lid 1, alsmede de overige bedragen zoals opgenomen in het overzicht van fondsinvesteringen van de prospectus, één en ander voor zover van toepassing te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de CV.
 3. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de CV aan de Beheerder voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt 3,5 % van de door de Beheerder geïncasseerde huuropbrengst van het Onroerend Goed en een jaarlijkse vaste vergoeding van € 75.000,00 per jaar. De vaste vergoeding wordt jaarlijkse geïndexeerd met 2,5 %, zulks voor het eerst op 1 juli 2005. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in artikel 1. onder 10. bedoelde jaarstukken. De CV zal - voor zover in de begroting voorzien - de door de Beheerder al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan de Beheerder vergoeden.
 4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van het Onroerend Goed komen voor rekening van de CV.
 5. De Beheerder ontvangt bij verkoop van het Onroerend Goed een performance-fee ter grootte van vijftienvijf 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 afgeflote deel van de hypothecaire schuldvordering, én
 - c. de op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten, én
 - d. het aan het verkochte object te relateren bedrag der inleg van de vennoten van de CV.
 6. De vergoedingen aan de Beheerder zullen aan de Beheerder worden voldaan zonder dat de CV en/of de Stichting daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.



Vastgoedfonds MPC Holland 52

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

1. De Beheerder zal op kosten van de CV adequate verzekeringen afsluiten om de CV, de Stichting en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de CV en/of de Stichting, jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Onroerend Goed zal de CV en/of de Stichting in overleg met de Beheerder, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen. De Bewaarder is volgens Nederlands recht jegens de CV 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 CV geschiedt de vereffening van het vennootschapsvermogen door de Beheerder. De Beheerder legt rekening en verantwoording af aan de CV en de Stichting alvorens tot uitkering aan de CV over te gaan.
2. Indien één der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot

enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.

3. In geval enige partij bij deze overeenkomst enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst niet of niet volledig nakomt, dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld door de partij die nakoming wil vorderen, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan zijn/haar verplichtingen te voldoen.

Artikel 7

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

Artikel 8:

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 CV kan worden genomen door de vergadering van participanten, doch uitsluitend op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder tezamen. Indien besloten wordt de CV op te heffen, dient de CV een besluit te nemen omtrent het vermogen van de CV, in het bijzonder omtrent het Onroerend Goed. 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 CV vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening. Het batig saldo wordt aan de Participanten uitgekeerd naar evenredigheid van 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.

Overeengekomen en getekend op .

.....
1. Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52.

.....
2. Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV.

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



Bijlage 6 Onderhandse volmacht

Mr. H. van Hoogdalem, Notaris
Praediniussingel 27
9711 AD Groningen
Tel. 050-3125370

Betreft: onherroepelijke volmacht voor het aangaan van een Commanditaire Vennootschap, het aankopen van registergoederen en het aangaan van een geldlening

De ondergetekende(n):

naam + voornamen voluit
straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
geboortedatum en plaats

in geval van rechtspersoon, de statutaire naam

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 Commanditaire Vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV;
1. speciaal om voor en namens de ondergetekende(n) te compareren bij een akte waarbij de Commanditaire Vennootschaps-overeenkomst notarieel wordt vastgesteld en vastgelegd, betreffende de Commanditaire Vennootschap: Vastgoedfonds MPC Holland 52 CV, hierna te noemen: de CV, welke CV 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 de CV, waarvan de ondergetekende vennoot zal worden, welke volmacht aan het bestuur van de CV uitdrukkelijk inhoudt om de ondergetekende als vennoot in de CV te vertegenwoordigen in alle aangelegenheden de CV betreffende;
 2. speciaal om voor en namens de ondergetekende(n) te compareren bij een akte waarbij de overeenkomst van beheer en bewaring tussen de CV, de Stichting Bewaarder Vastgoedfonds MPC Holland 52 en MPC Münchmeyer Petersen Capital NV wordt vastgesteld en vastgelegd, een 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/cessie van rechten en als vennoot in de CV te aanvaarden:
 - a. het distributiecentrum, bestaande uit kantoor, loods, parkeerterrein met tweehonderdzestig (260) parkeerplaatsen op eigen terrein, erf en tuin, staande en gelegen aan de Oostweg 2 te 2723 RH Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1005, gemeten op vier hectare, zesendertig are en achtenvijftig centiare;
 - b. het kantoorgebouw met onder- en bijgelegen grond, éénhonderdvijftig (150) parkeerplaatsen op eigen terrein, plantsoen en vijver, plaatselijk bekend Kronenburgsingel 4 te 6831 EX Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 953, gemeten op vijfentachtig are en veertig centiare;
 - c. het kantoorgebouw genaamd: "Hendrik Avercamp" met ondergrond en vierendertig (34) parkeerplaatsen op eigen terrein, plaatselijk bekend Dokter van Deenweg nummers 130 tot en met 138 (even nummers) te 8025 BM Zwolle, sectie B, nummer 6453, gemeten op dertien are en achttien centiare en nummer 6455, gemeten op acht are en zesendertig centiare.

Zulks voor een koopsom respectievelijk groot vierendertig miljoen euro (€ 34.000.000,00), elf miljoen negenhonderd vierenvijftig duizend euro (€ 11.954.000,00) en twee miljoen achthonder duizend euro (€ 2.800.000,00); de koopprijs te betalen en kwijting daarvoor te verlangen en te aanvaarden, de eigendom in economische zin van voormelde register goederen te aanvaarden, tijden van aanvaarding en ingenottreding 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 CV, waarvan de ondergetekende vennoot 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 wordt 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

Handtekening



Bijlage 7 Statuten MPC Capital NV

BEGRIJSBEPALINGEN

Artikel 1

1.1 In de statuten wordt verstaan onder:

- a. 'Aandelen': zowel de Gewone Aandelen als de Prioriteitsaandelen in het kapitaal van de Vennootschap, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
- b. 'Aandeelhouders': zowel de houders van Gewone Aandelen als de houders van Prioriteitsaandelen, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
- c. 'Algemene Vergadering': de algemene vergadering van aandeelhouders als orgaan van de Vennootschap, alsmede bijeenkomsten van dit orgaan.
- d. 'Beperkt Recht': een recht van vruchtgebruik, in de zin van titel 8 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, of een pandrecht, in de zin van titel 9 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- e. 'Boek 2': Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. 'Blokkeringsregeling': de in deze statuten opgenomen bepalingen die de vrije overdraagbaarheid van Aandelen beperken.
- g. 'Certificaathoudersrechten': de rechten die de wet toekent aan houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam van Aandelen, ondermeer omvattende het recht te worden opgeroepen tot Algemene Vergadering, het recht die vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- h. 'Commissaris': een lid van de Raad van Commissarissen van de Vennootschap.
- i. 'Deelneming': een deelneming, in de zin van artikel 24c van Boek 2, van de Vennootschap.
- j. 'Directie': het bestuur van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
- k. 'Directeur': de bestuurder van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
- l. 'Dochtermaatschappij': een dochtermaatschappij, in de zin van artikel 24a van Boek 2, van de Vennootschap.
- m. 'Gewone Aandelen': de gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.
- n. 'Groepsmaatschappij': een rechtspersoon of vennootschap waarmee de Vennootschap in een groep, in de zin van artikel 24b van Boek 2, is verbonden.
- o. 'Intrekbare Aandelen': de Aandelen, die kunnen worden ingetrokken met terugbetaling van het op die aandelen gestorte bedrag, vermeerderd, 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 verliesrekening met de toelichting, als bedoeld in titel 9 van Boek 2, van de Vennootschap.
- q. 'Prioriteit': de vergadering van houders van Prioriteitsaandelen als orgaan van de Vennootschap, als ook bijeenkomsten van dit orgaan.
- r. 'Prioriteitsaandelen': de prioriteitsaandelen in het kapitaal van de Vennootschap.
- s. 'Raad van Commissarissen': de raad van commissarissen van de Vennootschap.
- t. 'Register van Aandeelhouders': het register als bedoeld in artikel 85 van Boek 2.
- u. 'Vennootschap': de rechtspersoon waarop de onderhavige statuten van toepassing zijn.
- v. 'Vennootschapsorgaan': de Algemene Vergadering, de Directie, de Raad van Commissarissen en de Prioriteit.
- w. 'Zeggenschap':
 - a. het directe of indirecte bezit van de bevoegdheid tot het benoemen, doen benoemen, ont-

slaan 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 gerechtigde tot stemgerechtigde effecten, door een overeenkomst of anderszins,

- b. het directe of indirecte bezit van aandelen of andere belangen in het kapitaal van een rechtspersoon of een vergelijkbaar lichaam die in totaal recht geven op meer dan vijftig procent (50%) van alle stemrechten of
- c. de bevoegdheid, door een overeenkomst of anderszins, tot het bepalen van het beleid of de activiteiten van die rechtspersoon of het vergelijkbare lichaam.

1.2 Onder 'schriftelijk' wordt in deze statuten tevens verstaan: telegrafisch, per telex, per telecopier, per telefax of via enig ander telecommunicatie-middel dat in staat is geschreven tekst over te brengen.

1.3 Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld sluit een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord in en omgekeerd.

1.4 Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld sluit een verwijzing naar het mannelijk geslacht een verwijzing naar het vrouwelijk geslacht in en omgekeerd.

NAAM ZETEL

Artikel 2

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

DOEL

Artikel 3

3.1 De Vennootschap heeft ten doel:

- a. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van goederen – onroerende zaken, schepen en rechten van intellectuele eigendom daaronder begrepen –, zomede het beleggen van vermogen, in het bijzonder – doch niet uitsluitend – in Nederland;
- b. het – al dan niet tezamen met anderen – verwerven en vervreemden van Deelnemingen of andere belangen in rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, het samen-werken 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 inacht-neming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel zomede het ter leen opnemen of doen opnemen van gelden;
- d. het sluiten van overeenkomsten waarbij de Vennootschap zich als borg of hoofdelijk-medeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt of zich naast of voor anderen verbindt, in het bijzonder doch niet uitsluitend ten behoeve van rechtspersonen en vennootschappen als hiervoor onder (c) bedoeld;
- e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

3.2 Het is de Vennootschap, tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves, toegestaan leningen te



verstrekken met het oog op het nemen of verkrijgen van Aandelen of van certificaten daarvan.

KAPITAAL

Artikel 4

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

AANDELEN. CERTIFICERING. BEPERKTE RECHTEN

Artikel 5

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

LEVERING VAN AANDELEN.

UITOEFENING AANDEELHOUDERSRECHTEN

Artikel 6

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

OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN.

REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 7

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

UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 8

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

VOORKEURSRECHT BIJ UITGIFTE

Artikel 9

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

VERKRIJGING VAN AANDELEN OF CERTIFICATEN DAARVAN DOOR DE VENNOOTSCHAP

Artikel 10

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

VERMINDERING VAN KAPITAAL

Artikel 11

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

GEMEENSCHAP

Artikel 12

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

BLOKKERINGSREGELING

Artikel 13

- 13.1 Tenzij het bepaalde in lid 17 van dit artikel toepassing vindt, behoeft iedere overdracht van Aandelen, wil zij geldig zijn, de goedkeuring van de Prioriteit.
- 13.2 De Aandeelhouder die één of meer van zijn Aandelen wil overdragen – hierna te noemen de ‘Verzoeker’ – stelt de Directie daarvan in kennis. De kennisgeving dient het verzoek om goedkeuring te bevatten en vermeldt het aantal en de aanduidingen – waaronder de soort – van de Aandelen waarop de voorgenomen overdracht betrekking heeft – hierna ook aan te duiden als het ‘Pakket’ –, de naam van de (rechts)perso(o)n(en) waaraan de overdracht wordt beoogd alsmede – voorzover bekend – de overeengekomen prijs of wijze waarop de prijs zal worden vastgesteld.
- 13.3 Na ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving dient:
- de Directie een vergadering van de houders van Prioriteitsaandelen bijeen te roepen op een zodanige termijn, dat deze binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving kan worden gehouden;
 - de Prioriteit binnen zes weken na ontvangst van de kennisgeving een besluit hebben genomen op het verzoek om goedkeuring; het besluit van de Prioriteit, binnen de termijn als hiervoor onder (b) gemeld, aan de Verzoeker te zijn medegedeeld.
- 13.4 De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend indien:
- niet of niet tijdig aan het bepaalde in lid 3 sub (c) is voldaan;
 - de Prioriteit niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de Verzoeker opgave doet van één of meer door haar aangewezen (rechts)perso(o)n(en) – hierna in dit en het volgende artikel aan te duiden als de ‘Gegadigde(n)’ – die bereid en in staat zijn het Pakket tegen contante betaling te kopen. De Prioriteit kan ook de Vennootschap of een Dochtermaatschappij aanwijzen als Gegadigde, mits een zodanige verrijking niet in strijd is met de wet en/of de statuten en de Verzoeker heeft verklaard met een zodanige aanwijzing in te stemmen.
- 13.5 Wordt de verzochte goedkeuring verleend of wordt deze geacht te zijn verleend, dan is de Verzoeker, gedurende drie maanden nadien, vrij het Pakket over te dragen aan de (rechts)perso(o)n(en) vermeld in de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
- 13.6 Indien de Prioriteit tijdig één of meer Gegadigden heeft aangewezen en opgegeven, heeft de Verzoeker, onverkort zijn recht als bedoeld in lid 13, tien dagen de tijd om de Directie schriftelijk te laten weten of hij zich terugtrekt wegens de onaanvaardbaarheid van de aangewezen Gegadigde(n). De Directie doet van de ontvangst van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving onverwijld mededeling aan de Gegadigden en de medeaandeelhouders van de verzoeker. Indien de Verzoeker zich heeft teruggetrokken, is hij niet bevoegd tot overdracht van het Pakket.
- 13.7 Indien de Verzoeker zich niet heeft teruggetrokken, op grond van het bepaalde in lid 6 van dit artikel, wordt de prijs voor de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen vastgesteld in onderling overleg tussen de Verzoeker enerzijds en de Gegadigde(n)



- anderzijds – hierna in dit artikel tezamen ook te noemen de ‘Belanghebbenden’ – na ommekomst van de termijn als bedoeld in lid 6 van dit artikel. De te betalen prijs voor de tot het Pakket behorende Prioriteitsaandelen is gelijk aan de nominale waarde van die Aandelen.
- 13.8 Hebben de Belanghebbenden over de voor de Gewone Aandelen te betalen prijs geen overeenstemming bereikt binnen dertig dagen na verloop van de termijn als bedoeld in lid 7 van dit artikel, dan geschiedt de prijsvaststelling van de tot het Pakket behorende Gewone Aandelen door drie onafhankelijke deskundigen, tenzij de Belanghebbenden binnen zeven dagen na afloop van voormelde termijn van dertig dagen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een ander aantal dan drie. De benoeming van de deskundige(n) geschiedt door de Belanghebbenden in onderling overleg; hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen veertien dagen na afloop van de hiervoor in dit lid bedoelde termijn van dertig dagen, dan wordt één onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gerede 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 waarde-drukkende 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(o)n(en) en voor de prijs vermeld in de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
- 13.16 De kosten die zijn verbonden aan de prijsvaststelling door de Deskundige komen ten laste van de Verzoeker indien hij zich terugtrekt na de prijsvaststelling, en ten laste van de Vennootschap in alle overige gevallen.
- 13.17 Het bepaalde in de leden 2 tot en met 16 van dit artikel blijft uitsluitend buiten toepassing, indien een Aandeelhouder één of meer van zijn Aandelen overdraagt met voorafgaande goedkeuring van de overige Aandeelhouders.

BIJZONDERE AANBIEDINGSPLICHT

- 13.18 Indien:
- een Aandeelhouder onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard;
 - aan een Aandeelhouder surséance van betaling is verleend;
 - een rechtspersoon die Aandelen houdt, wordt ontbonden of ophoudt te bestaan tengevolge van fusie of splitsing;
 - 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 rechtverrijgende – 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 vergaderen 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 deurwaardersexploijt of per brief tegen bewijs van ontvangst.

DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 14

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



BESLUITVORMING DIRECTIE. BELET OF ONTSTENTENIS

Artikel 15

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

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 16

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

BEPERKINGEN VAN DE BESTUURSBEVOEGDHEID

Artikel 17

- 17.1 De volgende besluiten van de Directie zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Prioriteit:
- het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren, verhuren en op andere wijze in gebruik of genot nemen en geven van registergoederen;
 - het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Vennootschap een krediet wordt verleend;

- het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het doen van opnamen ten laste van een aan de Vennootschap verleend krediet dat door de Prioriteit is goedgekeurd;
- het aangaan van dadingen, vaststellingsovereenkomsten, compromissen en akkoorden;
- het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of vennootschap en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van zodanige deelneming;
- het toekennen, wijzigen of intrekken van procuratie;
- het aangaan van overeenkomsten, waarvan de waarde een door de Prioriteit vastgesteld bedrag te boven gaat of welke een jaar of langer duren.

Het ontbreken van een ingevolge dit lid vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 16.1, niet aan.

- 17.2 De Prioriteit is bevoegd ook andere besluiten van de Directie dan die in lid 1 van dit artikel zijn vermeld, aan haar goedkeuring te onderwerpen, mits bedoeld Vennootschapsorgaan zodanige besluiten nauwkeurig omschrijft en aan de Directie mededeelt.
- 17.3 Indien een Raad van Commissarissen is ingesteld, komt deze bevoegdheden genoemd in lid 2 en lid 3 van dit artikel toe aan de Raad van Commissarissen.

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 18

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



ALGEMENE VERGADERING

BIJENROEPING. PLAATS VAN DE VERGADERING

Artikel 19

- 19.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 25, worden Algemene Vergaderingen gehouden, zo dikwijls de Directie of een Directeur, dan wel de Raad van Commissarissen of een Commissaris dan wel de Prioriteit dit wenst. De bevoegdheid tot bijeenroeping van de Algemene Vergadering komt toe aan de Directie, aan iedere Directeur afzonderlijk, aan de Raad van Commissarissen en aan iedere Commissaris afzonderlijk alsmede aan de Prioriteit.
- 19.2 De Directie dient een Algemene Vergadering bijeen te roepen, indien één of meer Aandeelhouders die gezamenlijk ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, daartoe schriftelijk een verzoek indienen, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen. Een gelijke plicht rust op de Raad van Commissarissen. Indien de Algemene Vergadering niet binnen zes weken na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers – met inachtneming van de wet en de statuten – zelf bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen zonder daartoe de machtiging van de president van de rechtbank nodig te hebben. Op een bijeenroeping als in de vorige zin bedoeld, is het bepaalde in lid 3 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
- 19.3 Tot het bijwonen van de Algemene Vergadering dient iedere Aandeelhouder en een ieder aan wie de Certificaathoudersrechten toe-komen te worden opgeroepen. De oproeping dient niet later te geschieden dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden. De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven. Deze vermelden de datum en de plaats van de vergadering en het aanvangstijdstip. De in de vergadering te behandelen onderwerpen worden vermeld in de oproepingsbrieven of door middel van een afzonderlijke brief ter kennis van de Aandeelhouders en van een ieder aan wie de Certificaathouders-rechten toekomen gebracht binnen de voor de oproeping gestelde termijn. Personen die tot de Algemene Vergadering worden opgeroepen, kunnen door de Directie of door de Raad van Commissarissen de onderwerpen die zij ter vergadering behandeld willen zien, op de agenda doen plaatsen, mits zij die onderwerpen niet later aan de Directie respectievelijk de Raad van Commissarissen opgeven dan tweeëntwintig dagen voor de dag waarop de vergadering, bestemd tot hun behandeling, wordt gehouden. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten moeten worden gericht aan de Algemene Vergadering, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
- 19.4 Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet of niet op de juiste wijze plaatsgehad, dan kunnen niettemin wettige besluiten worden genomen, ook ten aanzien van onderwerpen die niet of niet op de voorgeschreven wijze zijn aan-gekondigd, mits een zodanig besluit wordt genomen met algemene stemmen in een Algemene Vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
- 19.5 Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar zetel heeft of in de gemeente Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol), Amsterdam, Den Haag, Huizen, Hilversum, Rotterdam of Utrecht. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kunnen in een elders – in of buiten Nederland – gehouden Algemene Vergadering slechts wettige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

TOEGANG TOT EN LEIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20

- 20.1 Toegang tot de Algemene Vergadering hebben de Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaathoudersrechten toekomen. Het recht van toegang komt tevens toe aan iedere Directeur die niet is geschorst, aan iedere Commissaris die niet is geschorst en voorts aan iedere persoon die tot het bijwonen van de Algemene Vergadering of een gedeelte daarvan is uitgenodigd door de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.2 Indien een Aandeelhouder of een (rechts)persoon aan wie de Certificaathoudersrechten toekomen zich in een Algemene Vergadering wil doen vertegenwoordigen, dient hij schriftelijk een daartoe strekkende volmacht te verlenen, die moet worden over handigd aan de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.3 De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Raad van Commissarissen dan wel de door de Raad van Commissarissen, al dan niet uit haar midden, aan te wijzen persoon. Is de voorzitter niet aanwezig en laat de Raad van Commissarissen een aanwijzing als hiervoor bedoeld achterwege, dan voorziet de Algemene Vergadering zelf in haar leiding.
- 20.4 Tenzij een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt of de voorzitter zelf de notulen wenst te houden, wijst de voorzitter een persoon aan die met het houden van de notulen is belast. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende vergadering vastgesteld door de Algemene Vergadering en ten blijke daarvan ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering waarin de vaststelling geschiedt. Zowel de Algemene Vergadering, de Directie, de Raad van Commissarissen als de Prioriteit is bevoegd te besluiten tot het doen opmaken van een notarieel procesverbaal van hetgeen in de Algemene Vergadering wordt verhandeld. De kosten van het procesverbaal zijn voor rekening van de Vennootschap.

STEMRECHT.

BESLUITVORMING

Artikel 21

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



hiervoor in dit lid bedoeld, dan is de Prioriteit bevoegd over het betrokken voorstel te besluiten.

BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

Artikel 22

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

VERGADERINGEN VAN DE PRIORITEIT

Artikel 23

- 23.1 Zowel de Directie, de Raad van Commissarissen als een of meer houders van Prioriteits aandelen 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.

BOEKJAAR. JAARREKENING

Artikel 24

- 24.1 Het boekjaar van de Vennootschap is het kalenderjaar.
- 24.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de Vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de Directie een jaarrekening en een jaarverslag op over dat boekjaar. Bij deze stukken worden de in artikel 392, lid 1 van Boek 2 bedoelde gegevens gevoegd.
Indien op de Vennootschap artikel 403 lid 1 van Boek 2 van toepassing is, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken en behoeven de in 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.

JAARLIJKE ALGEMENE VERGADERING.

VASTSTELLING JAARREKENING

Artikel 25

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

WINST EN VERLIES

Artikel 26

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

STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING

Artikel 27

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

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 28

- 28.1 De Algemene Vergadering is bevoegd te besluiten tot ontbinding van de Vennootschap, mits met inachtneming van de in artikel 27 gestelde vereisten.
- 28.2 Tenzij de Algemene Vergadering anders besluit of de wet anders bepaalt, treden de Directeuren als vereffenaars van het vermogen van de ontbonden Vennootschap op.
- 28.3 Uit hetgeen van het vermogen van de ontbonden Vennootschap resteert na voldoening van al haar schulden, wordt allereerst, voor zover mogelijk, aan de houders van Prioriteitsaandelen het nominale bedrag van hun Prioriteitsaandelen overgedragen; op de Prioriteitsaandelen 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



MPC Münchmeyer Petersen **Capital**

