



Venlo

Venlo

's-Hertogenbosch

Hellevoetsluis

VOORWOORD

INVESTEREN IN KWALITEIT

Na de succesvolle lancering van het vastgoedbeleggingsfonds Holland Immo Group VIII/Woningfonds CV biedt Holland Immo Group u de mogelijkheid deel te nemen in een nieuw besloten vastgoedfonds met een solide rendement: Holland Immo Group IX/Woningfonds CV. Doel van deze commanditaire vennootschap is het behalen van een rendement uit de verhuur van de woningen en het behalen van een verkoopwinst op vrijgekomen woningen binnen een periode van 7 tot 10 jaar.

De woningportefeuille zal vanaf juni 2004 in eigendom worden verworven door het fonds. De participanten zullen op 15 juli 2004 toetreden tot het fonds. De woningportefeuille bestaat uit 161 bestaande woningen en 35 garages, gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en twee wijken in Venlo. De 18 woningen in Hellevoetsluis betreffen eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen), de andere 143 woningen betreffen appartementen. Hiermee bestaat de portefeuille voor ca. 90% uit appartementen en ca. 10% uit eengezinswoningen. De woningportefeuille valt in het maandhuursegment van € 400,- tot € 600,- hetgeen een categorie woningen is waar een structureel tekort aan bestaat. Het tekort zal, gezien de geringe oplevering van nieuwe woningen in dit segment, de komende tijd toenemen als gevolg van een grote toestroom van jonge één- en tweeverdieners en starters¹. Dit woningmarktsegment is met name interessant voor starters die een gemiddeld hogere verhuismobiliteit kennen. Daarnaast is het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop van appartementen over het alge-

meen nog zelfs iets hoger dan bij eengezinswoningen. Als gevolg van de mix van appartementen en eengezinswoningen binnen de te verwerven woningportefeuille, zal optimaal geprofiteerd kunnen worden van het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop van de jaarlijks vrijgekomen woningen.

Het geprognosticeerde totale rendement vóór belastingen zal gemiddeld ca. 9,2%² op jaarbasis bedragen en is taakstellend. Kenmerkend is dat het een directe belegging in vastgoed is. Gedurende de gehele looptijd is bekend welke vastgoedbelegging in de fondsportefeuille is opgenomen. Het vastgoed wordt in de regel voor een middellange termijn (ca. 7-10 jaar) in portefeuille genomen. Anders dan bij beursgenoteerde vastgoedfondsen wordt ook direct in de verkoopwinst van het vastgoed gedeeld.

Wij zijn trots u deze uitstekende beleggingsmogelijkheid te kunnen aanbieden. Dit prospectus is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld om u een zo volledig mogelijk inzicht te geven in de aard en omvang alsmede de verwachte rendementen van deze belegging. Het stelt u in staat een verantwoorde beslissing te nemen. Wij zien uw deelname met veel belangstelling tegemoet.

Eindhoven, 2 juni 2004

Holland Immo Group

¹ bron: FHG Vastgoedbericht 2003

² De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.



INVESTMENT QUALITY

PROSPECTUS HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV



INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	5
2. Namen en adressen	8
3. Definities	10
4. Beleggen in commercieel vastgoed in Nederland	12
5. Algemene gegevens	14
6. Portfolio Holland Immo Group IX/Woningfonds CV	16
7. Juridische structuur	20
8. Investeringsstructuur	24
9. Rendementsprognoses	26
10. Fiscale aspecten	35
11. Risicoaspecten	37
12. Rapportage	38
13. Onderzoeksrapport / Accountantsverklaring	39
14. Mededelingen van de initiatiefnemer	40
15. Participeren in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV	41
16. De initiatiefnemer	42
Bijlagen:	
I Concept-akte van oprichting van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV	43
II Concept-statuten van Holland Immo Group IX/Woningfonds BV	47
III Statuten van Holland Immo Group Beheer BV	53
IV Akte van oprichting van Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds	59
V Concept-beheerovereenkomst Holland Immo Group IX/Woningfonds CV	61
VI Concept-bewaarovereenkomst Holland Immo Group IX/Woningfonds CV	63
VII Verklaring van Deelname (los bijgevoegd)	

1. SAMENVATTING

DOELSTELLING

Het doel van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is het voor gemeenschappelijke rekening investeren van vermogen in een woningportefeuille, teneinde voor de beleggers een solide

rendement te behalen uit de verhuur van de appartementen en de verkoop van vrijgekomen woningen.

PORTEFEUILLE EN LOCATIE

De portefeuille bestaat uit vier woningcomplexen gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en twee wijken in Venlo met in totaal 161 woningen en 35 garages. De 18 woningen in Hellevoetsluis betreffen ééngezinswoningen (tussen- en hoekwoningen) en de overige 143 woningen in 's-Hertogenbosch en Venlo betreffen appartementen. De totale woningportefeuille bestaat derhalve voor ca. 90% uit appartementen en voor ca. 10% uit ééngezinswoningen. De totale omvang van de fondsinvestering bedraagt € 18.850.000,-. Hiervan zal € 4.725.000,- door middel van eigen vermogen worden bijeengebracht en € 14.125.000,- door middel van een hypothecaire financiering van ING Real Estate Finance NV.

De woningportefeuille valt in het maandhuursegment van € 400,- tot € 600,- hetgeen een categorie woningen is waar een tekort aan bestaat. Dit segment van de woningmarkt is met name interessant voor starters die een gemiddeld hogere verhuismobiliteit kennen. Daarnaast is het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop van appartementen over het algemeen nog

zelfs iets hoger dan bij eengezinswoningen. Als gevolg van de gekozen mix van appartementen en ééngezinswoningen binnen de te verwerven woningportefeuille zal optimaal geprofiteerd kunnen worden van het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop van jaarlijks vrijgekomen woningen.

De waarde in verhuurde staat bedraagt doorgaans 70% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na expiratie van huurcontracten kan worden overgegaan tot verkoop van het appartement, ten einde dit waardeverschil te realiseren. De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV wordt aangekocht op basis van gemiddeld 77,18% van de geschatte waarde bij vrije verkoop.

Gedurende de looptijd van het fonds zal Meeùs Vastgoedbeheer BV (Meeùs) het volledige vastgoedbeheer op zich nemen. Als business partner zal Meeùs namens het fonds optreden zowel bij het dagelijks beheer als ook bij de verkoop van de appartementen.

KENMERKEN BELEGGING WONINGPORTEFEUILLE

- Totale koopsom bedraagt € 16.200.000,- kosten koper (k.k.), hetgeen gebaseerd is op ca. 18,25 maal de huidige theoretische huurstream per 1 juli 2004 van € 887.596,-;
- Deze koopsom komt overeen met ca. 77,2% van de waarde bij vrije verkoop;
- Totale fondsinvestering ca. € 18.850.000,-;
- Hypothecaire financiering ca. € 14.125.000,-;
- Rekenrente voor de berekening van de hypothecaire interest 4,8%;
- Aflossing zal plaatsvinden uit verkoop van woningen met een bedrag gelijk aan de kostprijs plus directe aankoopkosten;
- Commanditair kapitaal € 4.725.000,- verdeeld over 630 participaties van € 7.500,- elk (exclusief 3% emissiekosten);
- Gemiddeld totaal cashflow rendement ca. 9,2%* op jaarbasis (inclusief verkoopresultaat vrijgekomen appartementen en restportefeuille na 10 jaar);
- Gemiddelde winstuitkering uit exploitatie ca. 8,9%* (exclusief rendement uit verkoop restportefeuille na 10 jaar). Winstuitkering 6,9%* vanaf het eerste jaar en stijgend tot 10,4%* in het negende jaar, uitkering daarvan geschiedt éénmaal per jaar;
- Fiscale (vermogensrendements-) heffing van 1,2% over de waarde van het geïnvesteerde eigen vermogen.

*) Deze prognoses zijn gebaseerd over een looptijd van tien jaar. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De genoemde rendementen zijn uiteraard indicatief en afhankelijk van de na de rentefixatieperioden opnieuw vast te leggen rente (de rekenrente staat nu op 4,8% uitgaande van 50% 3 jaar vast en 50%

5 jaar vast). De financieringscondities kunnen dus invloed hebben op het exploitatierendement en de winstuitkeringen.

JURIDISCHE STRUCTUUR

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De Commanditaire Vennoten (Participanten) zijn niet

aansprakelijk voor eventuele (exploitatie-) verliezen die hun inleg te boven gaan. De Beherend Venoot draagt het volledige aansprakelijkheidsrisico.

FISCALE ASPECTEN

De activiteiten van de CV worden voor de Wet op de inkomstenbelasting 2001 gezien als beleggingsactiviteiten en zijn belast in BOX III. Dat betekent dat alleen de waarde van de participatie (d.w.z. het aandeel in de waarde van het vastgoed minus hypotheekschuld) op forfaitaire wijze wordt belast met

1,2% vermogensrendementsheffing. Het daadwerkelijke rendement / de winstuitkering zelf wordt niet belast. Evenmin is de gerealiseerde waardestijging bij verkoop van het vastgoed aan belastingheffing onderworpen.

RISICO'S

Zoals bij iedere investering in vastgoed, houdt investeren in dit fonds risico's in. Geadviseerd wordt om Hoofdstuk 11 van het prospectus en de

Financiële Bijsluiter goed te bestuderen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

De Autoriteit Financiële Markten heeft op 2 juni 2004 aan Holland Immo Group IX/Woningfonds

CV een tijdelijke vergunning in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen verleend.

DEELNAME

Deelname vindt plaats na invulling en ondertekening van het Deelnameformulier. De participatie van € 7.500,- (excl. 3% emissiekosten) of een veelvoud daarvan dient uiterlijk op 5 juli 2004 te worden voldaan. De emissiekosten komen ten goede aan de initiatiefnemer.

Op 15 juli 2004 zullen de participanten toetreden tot het fonds.

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u het product koopt.

2. NAMEN EN ADRESSEN

INITIATIEFNEMER

Holland Immo Group BV
Luchthavenweg 55E
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36
e-mail: info@hollandimmogroup.nl
internet: www.hollandimmogroup.nl

BUSINESS PARTNER

Meeùs Groep
Willemstraat 1-15
4811 AH Breda
Tel. +31(0)76-531 33 13
Fax +31(0)76-521 59 05
E-mail: info.breda@meeus.com
internet: www.meeus.com

BEHEERDER

Holland Immo Group Beheer BV
Luchthavenweg 55E
5657 EA Eindhoven

BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group IX/Woningfonds BV
Luchthavenweg 55E
5657 EA Eindhoven

STICHTING BEWAARDER

Stichting Bewaarder
Holland Immo Group IX/Woningfonds
Luchthavenweg 55E
5657 EA Eindhoven

VASTGOED BEHEER

Meeùs Vastgoedmanagement Zuid BV
Willemstraat 1-15
Postbus 3234
4800 DE Breda

ACCOUNTANT

KPMG Accountants NV
Beemdstraat 1
Postbus 2290
5600 CG Eindhoven

NOTARIS

Simmons & Simmons Trenité Notarissen
Weena 666
Postbus 190
3000 AD Rotterdam

FISCAAL ADVISEUR

Bird & Bird
Parkstraat 31
Postbus 30311
2500 GH Den Haag

TAXATEUR

Ooms Makelaars Taxaties B.V.³
Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam

³ Aangesloten bij Dynamis vastgoed consultants en makelaars



3. DEFINITIES

AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

Autoriteit Financiële Markten (AFM), gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan de Singel 542, 1017 AZ, o.a. toezichhouder Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb).

BEHEERDER

Holland Immo Group Beheer BV is gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E, 5657 EA.

BEHEEROVEREENKOMST

De overeenkomst tussen Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group IX/Woningfonds BV als beherend vennoot van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, waarin wordt overeengekomen dat Holland Immo Group Beheer BV zal optreden als 'Beheerder'.

BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group IX/Woningfonds BV, zal zijn gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E, 5657 EA.

BEWAARDER OF STICHTING BEWAARDER

Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds, zal zijn gevestigd te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E.

BEWAAROVEREENKOMST

De overeenkomst tussen Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds en Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds zal optreden als 'Bewaarder'.

BTB

Besluit toezicht beleggingsinstellingen of het daarvoor in de plaats tredende uitvoeringsbesluit.

BUSINESS PARTNER

Meeüs Groep gevestigd te Breda die een samenwerkingsovereenkomst heeft met Holland Immo Group op het gebied van het vastgoedbeheer.

COMMANDITAIR KAPITAAL

Het gezamenlijk door alle partijen bijeengebrachte eigen vermogen van de CV.

COMMANDITAIRE VENNOTEN / PARTICIPANTEN

Zij die deelnemen in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV.

CV-KOSTEN

De kosten in verband met de exploitatie van de CV (o.a. kosten voor externe adviseurs, de secretariaatskosten van de CV en andere kosten ten behoeve van de CV).

CV-OVEREENKOMST

De notarieel verleden akte houdende het aangaan van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV tussen de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten.

FINANCIËLE BIJSLUITER

De financiële bijsluiter is een krachtens de wet voorgeschreven productinformatie. Het doel van de financiële bijsluiter is de belegger op hoofdlijnen een beeld te geven van het beleggingsaanbod. De financiële bijsluiter moet de belegger in staat stellen dit beleggingsaanbod beter te kunnen vergelijken met andere financiële producten. De financiële bijsluiter geeft de belegger geen informatie die op zijn/haar persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor de belegger geldende rechten en plichten.

FONDS

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV.

HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

Commanditaire Vennootschap, deze zal na haar oprichting zijn gevestigd te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E, 5657 EA.

INITIATIEFNEMER

Holland Immo Group BV, gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Luchthavenweg 55E, 5657 EA, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

PARTICIPATIE

Een deelneming in het commanditair kapitaal van € 7.500,- (exclusief 3% emissiekosten) in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV.

PROSPECTUS

Dit prospectus inclusief bijlagen I tot en met VII.

VENNOTEN

De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten.

VERGUNNING

De vergunning van de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

WTB

Wet toezicht beleggingsinstellingen, zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.



4. BELEGGEN IN COMMERCIEEL VASTGOED IN NEDERLAND

HUIDIGE ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT

De Nederlandse vastgoedmarkt is door de gunstige economische ontwikkelingen de afgelopen jaren sterk gegroeid. Sinds 2001 stagneert de economische groei. Het consumentenvertrouwen heeft daar mede onder te lijden gehad maar is volgens recente cijfers van het CBS⁴ weer stijgende en in februari 2004 gestegen naar het hoogste niveau van sinds juli 2003.

Particuliere beleggers en vastgoedmaatschappen nemen momenteel 44% ofwel € 35-45 mld. van de vastgoedinvesteringen in Nederland voor hun rekening. De verwachting is dat dit percentage de komende jaren verder zal groeien⁵. Van het totale beleggingsvolume in Nederlands vastgoed van € 5,2 miljard in 2003 bestond 47% uit kantoorbeleggingen, 17 % uit winkelbeleggingen, 14% uit huurwoningbeleggingen, 11% uit logistieke projecten en 11% overig. Dit beleggingsvolume in Nederlands vastgoed is het hoogste sinds 1999⁶.

In 2003 werd de Nederlandse woningmarkt nog altijd gekenmerkt door een mismatch tussen vraag en aanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. De oorzaak hiervan is grotendeels te vinden in een beperkte oplevering van nieuwbouwwoningen. Het op de markt brengen van woningen is al jarenlang een probleem. In de Nota "Wonen" is de doelstelling geformuleerd om tussen 2002 en 2010 jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen. In 2002 en 2003 is deze target met 66.000 respectievelijk 60.000 woningen⁷ niet gehaald en ook voor 2004 wordt deze target naar verwachting niet gehaald⁸. Hierdoor komt de vereiste doorstroming niet op gang, met als gevolg dat de gemiddelde huizenprijs in 2002 en 2003 wederom is gestegen. Vanaf 2002 verloopt deze stijging met ca. 4,6% echter minder snel dan in voorgaande jaren. Dit is onder andere te

verklaren uit het eerder genoemde consumentenvertrouwen⁹. De prijs van de gemiddelde koopwoning in Nederland in 2003 steeg met 2,7% op jaarbasis¹⁰. Het voortdurend achterwege blijven van de nieuwbouw op de planning leidt tot een verdere toename van het structurele woningtekort. Dit kan voor een stevige opwaartse druk op de prijzen zorgen met opnieuw stijgende prijzen bij een economisch herstel¹¹. In het eerste kwartaal van 2004 is de gemiddelde koopwoning met 1,2% in prijs gestegen (tussen- en hoekwoningen ongeveer 1% en appartementen ongeveer 1,3%) ten opzichte van het vierde kwartaal 2003. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2003 bedroeg de prijsstijging 5,1%. Het aantal verkochte woningen was in het eerste kwartaal 2004 veel hoger dan in het eerste kwartaal van 2003. Voor 2004 is de verwachting dat de prijsstijging duidelijk boven het inflatieniveau zal blijven¹². Vooral starters op de woningmarkt zijn de dupe van de krapte op de woningmarkt en deze groep heeft dan ook grote moeite met het vinden van betaalbare huisvesting¹³. De vraag naar goedkope woningen (het goedkope en middensegment) blijft dan ook voorlopig hoog. Op de huurwoningmarkt bestaat eveneens een tekort van met name woningen in maandhuursegment € 400,- tot € 600,-. Dit tekort zal, gezien de geringe oplevering van nieuwe woningen in dit segment, de komende tijd toenemen als gevolg van een grote toestroom van jonge één- en tweeverdieners en starters¹⁴. De beperkte doorstroom van goedkopere naar duurdere woningen versterkt het tekort aan woningen voor starters nog eens. In de huurwoningsector worden de looptijden van de huurcontracten steeds korter omdat de mutatiegraad toeneemt. Omdat veel institutionele beleggers met name goedkope en middeldure huurwoningen verkopen komt de huurwoningmarkt nog verder onder druk te staan¹⁵.

⁴ bron: Centraal Bureau voor Statistiek, *Conjunctuurbericht april 2004*

⁵ bron: PropertyNL Nieuwsbrief 606 - vrijdag 28 november 2003

⁶ bron: PropertyNL Nieuwsbrief 689 - woensdag 31 maart 2004

⁷ bron: FGH Vastgoedbericht 2004 en Centraal Bureau voor Statistiek

⁸ bron: In de "Jaarlijkse voortgangsrapportage VINEX-uitvoeringsconvenanten" van VROM wordt de komende jaren een oplopende krapte op de woningmarkt verwacht.

⁹ bron: FGH Vastgoedbericht 2003

¹⁰ bron: NVM persbericht 14 januari 2004

¹¹ Zie noot 9

¹² bron: NVM persbericht d.d. 7 april 2004

¹³ Zie noot 7

¹⁴ bron: FGH Vastgoedbericht 2003

¹⁵ zie noot 9,

LANGE TERMIJN BELEGGING

Volgens het Centraal Plan Bureau (CPB)¹⁶ laat de Nederlandse economie voor 2003 slechts een beperkte groei zien van 0,75% en wordt in 2004 een voorzichtige opleving verwacht met een groei van 1,25%. Voor 2005 wordt de economische groei voorzichtig geraamd op 1,5%¹⁷. Beleggen in vastgoed is in principe een lange termijn belegging die een conjuncturele stagnatie van de economische groei moet kunnen overleven. De kwaliteit en locatie van het vastgoed en de categorie vastgoedbelegging (kantoren, winkels, bedrijfsmatig vastgoed en woningen) vormen dan de uitgangspunten voor de beperking van het beleggingsrisico van de belegging in het betreffende vastgoed.

Mede als gevolg van het tekort aan woningen uit het segment waarin het fonds belegt (het zogenaamde lage segment met een maandhuur van

€ 400,- tot € 600,-), worden beleggingen in woningen, gelet op de risico-rendementsverhouding als gunstig beschouwd. In de woningsector kan naast een rendement uit verhuur ook een rendement op de verkoop van het vastgoed worden behaald. In deze sector bestaat immers een verschil in de waarde in verhuurde staat en de waarde in lege staat. De waarde in verhuurde staat bedraagt doorgaans 70% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na expiratie van huurcontracten kan worden overgegaan tot verkoop van het appartement, ten einde dit waardeverschil te realiseren.

De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV wordt aangekocht op basis van gemiddeld 77,2% van de geschatte waarde bij vrije verkoop.

BELEGGINGSCRITERIA VAN DE INITIATIEFNEMER

De beleggingsfilosofie van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is gericht op een goede balans tussen risico en rendement. Daarbij worden in het algemeen de volgende criteria gehanteerd:

- goede locatie met voldoende algemene voorzieningen;
- goede staat van onderhoud van de woningen;
- voldoende spreiding door omvang portefeuille;
- keuze woningsegment afhankelijk van marktomstandigheden.

Het vastgoed wordt naar verwachting gedurende een middellange termijn (ca. 7-10 jaar) in portefeuille genomen. Daarna wordt de restcapaciteit verkocht. Een eerdere verkoop is echter niet uitgesloten. Teneinde de gewenste flexibiliteit in de exit strategie te waarborgen, wordt de CV aangegaan voor onbepaalde tijd. Als het vastgoed met winst verkocht kan worden, zal de beheerder een voorstel tot verkoop ter goedkeuring aan de Vergadering van Vennoten voorleggen. Na de verkoop van het vastgoed wordt de CV ontbonden.

KENMERKEN VAN DE PORTEFEUILLE

De woningportefeuille bestaat voor 90% appartementen en voor 10% uit ééngezinwoningen (tussen- en hoekwoningen) in het huursegment van € 400,- tot € 600,- per maand, hetgeen een categorie woningen is waar een structureel tekort aan bestaat. Woningen uit het lage segment zijn met name interessant voor starters die een gemiddeld hogere verhuismobiliteit kennen. Bovendien zal de te verwachten verdere toestroom van eenpersoons-huishoudens in de komende jaren, bij een achterblijvend aanbod van woningen in het lagere segment een

opwaartse druk op de prijzen blijven houden. Als gevolg van de gekozen mix van appartementen en ééngezinwoningen binnen de te verwerven woningportefeuille zal optimaal geprofiteerd kunnen worden van het verschil in de waarde in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop van jaarlijks vrijgekomen woningen. Voor woningen geldt dat de aantrekkelijkheid mede bepaald wordt door de locatie en de omgevingsfactoren (zoals de buurt/bewoners, aanwezigheid van winkels, scholen, buurtvoorzieningen en parkeervoorzieningen etc.).

¹⁶ bron: CPB, *Centraal Economisch Plan 2003*

¹⁷ bron: CPB, 22 maart 2004

5. ALGEMENE GEGEVENS

HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

Deze commanditaire vennootschap zal binnenkort worden opgericht en zal worden gevestigd te Eindhoven. De akte van oprichting wordt verleden door Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam. Elke participant dient zijn deelname-som (inclusief emissiekosten) uiterlijk op 5 juli 2004 (dit is 10 dagen vóór toetreding, naar verwachting, op 15 juli 2004) te storten op de geblokkeerde derdenrekening van Simmons & Simmons Trenité Notarissen ten behoeve van de Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds. Holland Immo Group behoudt zich het recht voor de toetredingsdatum en de uiterste stortingsdatum te wijzigen indien de omstandigheden dit vereisen. Eventuele rentebaten, welke op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan de CV en zullen aan het eind van de looptijd pro rata parte van eenieders aandeel in het kapitaal van de CV aan alle Participanten toekomen.

Doel

Het doel van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is het voor gemeenschappelijke rekening investeren van vermogen in een woningportefeuille bestaande uit een viertal woningcomplexen gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en twee wijken in Venlo. Op het moment van verwerving zijn de te verwerven appartementen nage-nog volledig verhuurd (1 van de 161 woningen staat thans leeg in verband met een verhuurstop in het zicht van aankoop door het fonds). De op de datum van verwerving eventueel onverhuurde

appartementen zullen worden wederverhuurd of verkocht, afhankelijk van de marktomstandigheden.

Looptijd

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Het vastgoed wordt naar verwachting gedurende een middellange termijn (ca. 7-10 jaar) geëxploiteerd en daarna verkocht. Eerdere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van het object wordt de CV ontbonden.

Koopsom

De totale koopprijs bedraagt € 16.200.000,- kosten koper (k.k.). Dat komt neer op ca. 18,25 maal de jaarhuur van de totale vastgoedportefeuille.

Financiering

De totale fondsinvestering wordt voor ca. 74,9% hypothecair gefinancierd ter optimalisatie van het hefboomeffect. Deze hypothecaire lening is een "non recourse" lening, hetgeen inhoudt dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het vastgoed (risicobeperking).

Eigen vermogen

Er zijn 630 participaties van elk € 7.500,- (exclusief 3% emissiekosten) beschikbaar. Een participatie is de eenheid waarin de mate van gerechtigdheid van iedere participant in het vermogen van de CV wordt uitgedrukt. Een participant kan ook meerdere participaties verwerven.

INITIATIEFNEMER

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is een initiatief van Holland Immo Group BV. De Initiatiefnemer stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor met name particuliere beleggers door hen te laten participeren in zogenaamde Vastgoed-CV's met een solide rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

mr. M. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde sinds medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoed transacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group is de heer Kühl verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fiscale zaken. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV.

mr T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regio coördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was sinds medio 1998 als zelfstandig fiscalist

betrokken bij een groot aantal vastgoed transacties en vastgoed initiatieven. Bij Holland Immo Group is de heer Kühl verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV.

F.W.T.C. Verschuuren MRE, MRICS, directeur, was lid van de directie van een groot bedrijfsmakelaarskantoor in Zuid Nederland, voordat hij zich in 2000 als zelfstandig bedrijfsmakelaar vestigde, gespecialiseerd in vastgoedbeleggingen. De heer Verschuuren volgde de postdoctorale studie Vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam en werd in 2001 beëdigd als Professional Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Bij Holland Immo Group is de heer Verschuuren verantwoordelijk voor de selectie, acquisitie en verkoop van vastgoed.

L.M. Antonis, directeur, was ruim 17 jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep, een gerenommeerde organisatie op het gebied van assurantiën en financiële planning in Zuid Nederland, waarvan de laatste 10 jaar als directeur-groootaandeelhouder. In 2001 heeft hij deze organisatie ingebracht in de ING Groep om schaalvergroting te realiseren. Daaruit is Cantos Financiële Diensten ontstaan, waaraan hij ruim twee jaar verbonden was als lid van het managementteam. Sinds 2003 maakt Leo Antonis deel uit van het management team van Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group is de heer Antonis verantwoordelijk voor investor relations.

BUSINESS PARTNER

Holland Immo Group heeft een samenwerkingsverband met de Meeüs Groep te Breda, waarbinnen Meeüs verantwoordelijk is voor het vastgoedbeheer van deze woningportefeuille. De Meeüs Groep is met ruim 2700 medewerkers en 125 vestigingen één

van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van verzekeringen, hypotheek en onroerend goed. Meeüs bedient ruim 500.000 particuliere klanten en 100.000 zakelijke klanten.

ADVISEURS

Notariaat: Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam

Accountants: KPMG Accountants NV te Eindhoven.

Fiscaliteit: Bird & Bird te 's-Gravenhage.

6. PORTFOLIO HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

ALGEMEEN

De portefeuille bestaat uit vier woningcomplexen gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en twee wijken in Venlo, bestaande uit in totaal 161 woningen en 35 garages. Onderstaand wordt een nadere

beschrijving gegeven van deze appartementencomplexen. De 18 woningen in Hellevoetsluis betreffen eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen, de overige 143 woningen betreffen appartementen.

'S-HERTOGENBOSCH



De portefeuille omvat 48 appartementen (22 driekamer- en 26 vierkamerappartementen) en 17 garageboxen uit 1965, gelegen aan de Maasingel te 's-Hertogenbosch. De stad 's-Hertogenbosch heeft ca. 133.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de Aawijk aan de zuidzijde van 's-Hertogenbosch. De wijk kan getypeerd worden als een na-oorlogse wijk uit de jaren '50 en '60 met veel (openbaar) groen en water. Delen van de wijk zijn erg in trek bij ouderen, die meer dan een kwart van de bevolking

uitmaken. Het aantal éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens is ruim vertegenwoordigd met 3/4 van het totaal. Het betreft appartementen van het type galerijappartementen en het complex is voorzien van liften. Naast de tot het complex behorende garageboxen zijn parkeerplaatsen vrij beschikbaar. De meeste appartementen zijn gelegen aan het riviertje de Aa. Winkelcentrum Rivierenplein is op korte afstand van de flatgebouwen gesitueerd. In de directe omgeving bevinden zich tevens diverse scholen en openbare vervoervoorzieningen. De op loopafstand gelegen Oosterplas biedt ruime recreatieve mogelijkheden. De leegwaarden (kosten koper) kunnen als volgt worden ingeschat:

Driekamerappartement (22)	€ 148.000,-
Vierkamerappartement (26)	€ 158.000,-
Garagebox (17)	€ 15.000,-

In de rendementsberekeningen is uitgegaan van een gemiddelde leegwaarde van € 150.000,- per appartement.



HELLEVOETSLUIS



De portefeuille omvat 18 grondgebonden ééngezinswoningen (13 tussenwoningen en 5 hoekwoningen) uit 1980, gelegen aan De Marnix, De Brabant en De Windhond te Hellevoetsluis. Hellevoetsluis is gelegen in Zuid-Holland aan de Haringvliet. De stad telt ca. 40.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de wijk De Struyten met parkeergelegenheid aan huis. Eind zeventiger jaren en in het begin van de jaren tachtig is De Struyten gebouwd. De wijk is gelegen aan de oostkant van de Vesting. Ten

noorden van dit gebied ligt het winkelcentrum De Struytse Hoeck. Aan de zuidkant van de Struyten ligt het Haringvliet. De Struyten bestaat uit vier buurten waarvan de woningen in de buurt de Gorsingen Hoeck zijn gelegen. In Gorsingen Hoeck ziet men op een aantal plekken gebogen blokken woningen, met achtertuinen en speelplekjes. Het merendeel van de woningen in Gorsingen Hoeck zijn korte rijtjes eengezinswoningen. Er zijn in de Struyten drie basisscholen aanwezig. Naast een centraal gelegen buurtsupermarkt is het hoofdwinkelcentrum van Hellevoetsluis, de Struytse Hoeck op korte afstand bereikbaar.

De leegwaarde (kosten koper) bij vrije verkoop van de woningen kan als volgt worden ingeschat:

- De Marnix (4)	ca. € 150.000,-
- De Brabant (2)	ca. € 147.000,-
- De Windhond (12)	ca. € 140.000,-

Hiermee is in de rendementsberekeningen rekening gehouden.

VENLO (1)



De portefeuille omvat 38 appartementen uit 1985 (type: portiekappartement), gelegen aan de Hogeweg en Craneveldstraat te Venlo met vrij parkeren. De stad Venlo heeft ca. 92.000 inwoners. Het complex is gelegen aan de Hogeweg en de Craneveldstraat in Venlo-Noord in wijk de Meeuwbeemd. In de wijk wonen voornamelijk oudere en middelbare alleenstaanden met een modaal inkomen. De wijk bestaat voor 60% uit koopwoningen en 40% uit huurwoningen, voornamelijk appartementen. Het complex is gelegen nabij scholen en winkels, op loopafstand van het centrum en op steenworp afstand van de Maas. Het complex heeft een afgesloten parkeergelegenheid. De appar-

tementen zijn allen gelegen in één complex bestaande uit 34 driekamer-appartementen, 2 tweekamer-appartementen en 2 vierkamer-appartementen

De leegwaarden (kosten koper) kunnen als volgt worden ingeschat:

Gegane grond (8)	€ 120.000,-
Eerste verdieping (14)	€ 117.000,-
Tweede verdieping (7)	€ 117.000,-
Maisonette (7)	€ 125.000,-
Hoekwoning (2)	€ 95.000,-

In de rendementsberekeningen is uitgegaan van een gemiddelde leegwaarde van ca. € 120.000,-.

VENLO (2)



De overige woningen in Venlo betreffen 57 appartementen (type: portiekappartement) en 18 garageboxen uit 1975, gelegen aan de Karel van Egmondstraat, Vinckenhofstraat en de Laaghuissingel. De appartementen zijn gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. Op loopafstand is een winkelcentrum met voldoende parkeergelegenheid. Scholen zijn in de directe

omgeving gelegen. Er is een goede aansluiting op het openbare vervoer. Op zeer korte afstand bevindt zich een bushalte. De appartementen zijn verdeeld over drie en vier bouwlagen en zijn allen voorzien van een balkon. Daarnaast is één van de complexen gesitueerd boven een winkelcentrum aan de Vinckenhofstraat. De appartementen zijn gebouwd rond 1975. In de buurt vindt men veelal een zelfde soort bouw en enkele eengezinswoningen.

De leegwaarden (kosten koper) van de appartementen kunnen worden ingeschat op € 109.000,- tot € 120.000,- en de garageboxen op € 15.000,-. In de rendementsberekeningen is rekening gehouden met een leegwaarde van € 109.000,- per appartement en € 14.800,- per garagebox.

WPM PLANONTWIKKELING

Holland Immo Group heeft zich bij de aankoop van de objecten laten bijstaan door WPM Planontwikkeling (hierna: WPM). WPM heeft het due diligence onderzoek uitgevoerd. De objecten werden door WPM beoordeeld op bouwtechnisch, juridisch, financieel en commercieel gebied, zoals in het bijzonder:

- bouwtechnische aspecten (inclusief staat van onderhoud);
- financiële aspecten (huurlijsten, huurverhogingen, begrotingen Verenigingen van Eigenaren alsmede omslagkosten);
- juridische aspecten (huurcontracten, splitsingsakten, statuten en huishoudelijke reglementen Vereniging van Eigenaren);
- milieu aspecten en vergunningen;
- commerciële aspecten (mutatiehistorie en leegwaarden/verkooptransacties).

De kosten terzake van dit onderzoek zijn als fonds-

kosten ("bouwtechnische rapport") ten laste van het fonds gebracht.

WPM is met name gespecialiseerd in het begeleiden van herontwikkelings- en renovatieprojecten van bestaand onroerend goed. WPM levert bij het due diligence onderzoek een integrale aanpak met aandacht voor zowel een technisch, procesmatig als commercieel belang. De linken naar beheer en exploitatie worden heel snel gelegd. Er kan adequaat worden geanticipeerd omdat er wordt samengewerkt met de specialisten van WPM Woningmanagement. Hierdoor is er een directe toetsing naar de beheerbaarheid van de portefeuille en de daarmee samenhangende exploitatie. Een toetsing die voor alle partijen van belang is. De ervaring van WPM in het vervullen van alle rollen binnen dit traject is evident. Mede door deel uit te maken van de totale WPM organisatie is brede kennis en een "overall" inzicht aanwezig. Onmisbaar in een markt die zo in beweging is.

MEEÛS VASTGOEDBEHEER

Professioneel beheer is essentieel voor een blijvend goed functioneren van een woningportefeuille. Niet alleen administratief en technisch, maar juist ook commercieel beheer ten einde de mutatiesnelheid in de woningportefeuille te beheersen.

Daarom is Holland Immo Group een samenwerking aangegaan met MeeÛs (zie hiervoor). Deze zal worden belast met het op het gewenste kwantitatieve als ook kwalitatieve niveau houden van deze woningbelegging.



HELLEVOETSLUIS

7. JURIDISCHE STRUCTUUR

ALGEMEEN

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV is een samenwerkingsverband in de vorm van een commanditaire vennootschap waarbij de Participanten (als commanditaire vennoten) kapitaal in de gemeenschap inbrengen met als doel een gezamenlijk voordeel te behalen. De nadere regels van het samenwerkingsverband zijn vastgelegd in de CV-akte, welke zal worden opgesteld en verleden door Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam.

Bij de CV zijn er twee soorten vennoten, te weten de commanditaire (stille) vennoot en de beherende vennoot. De commanditaire vennoot is niet bevoegd voor de vennootschap beheershandelingen te verrichten maar is jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van de vennootschap.

Wel draagt hij (intern) de verliezen van de vennootschap voor het gedeelte van zijn participatie. Het verlies is echter gemaximeerd tot zijn inbreng. In de interne relatie heeft de commanditaire vennoot zeggenschap. Om redenen van fiscale transparantie (zie hierna: hoofdstuk 10. Fiscale aspecten) kan de participatie van de commanditaire vennoot niet zonder toestemming van alle overige vennoten (zowel beherende als commanditaire) worden overgedragen (het beleggingsfonds heeft een besloten karakter). De beherende vennoot (i.c. Holland Immo Group IX/Woningfonds BV) is degene die de vennootschap vertegenwoordigt en bindt. De beherende vennoot is in tegenstelling tot de commanditaire vennoot hoofdelijk aansprakelijk voor de verbintenissen van de vennootschap.

AANDELENSTRUCTUUR BEHEERDER EN BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group IX/Woningfonds BV worden voor 100% van

de geplaatste aandelen gehouden door Holland Immo Group BV.

VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 2 juni 2004 aan Holland Immo Group IX/Woningfonds CV een vergunning afgegeven in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). De bestuurders van zowel de Beheerder als de Bewaarder zijn door AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. Zodra de plaatsing van de Participaties is geëffectueerd zal de Beheerder de AFM verzoeken de vergunning in te trekken.

De CV geldt immers als een besloten beleggingsinstelling in de zin van de Wtb omdat na de plaatsing van alle participaties voor elke overdracht van een participatie de goedkeuring van alle Vennoten is vereist. De intrekking heeft tot gevolg dat de CV niet langer zal zijn onderworpen aan het toezicht van de AFM. Iedere Participant zal hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

BEHEERDER

Het beheer van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV in de zin van de Wtb wordt uitgeoefend door Holland Immo Group Beheer BV. Deze vennootschap is gevestigd en kantoorhoudende te Luchthavenweg 55E te Eindhoven, ingeschre-

ven in de Kamer van Koophandel Oost Brabant onder nummer 17146931. De onderlinge verhouding tussen de Beheerder en de Beherend Vennoot is geregeld in de CV-akte alsmede de Beheerovereenkomst. Op grond van de daarin vastgelegde

bepalingen is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds en in die hoedanigheid zal de Beheerder tevens bevoegd zijn het Fonds te vertegenwoordigen. Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt, overeenkomstig de bij of krachtens de Wtb gestelde voorwaarden, ten minste

€ 226.890,10. De beheerder voert verder het beheer uit van Holland Immo Group IV/Kantoorvilla's CV en Holland Immo Group VIII/Woningfonds CV.

BESTUUR BEHEERDER

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door Holland Immo Group Beheer BV. De heren mr. M. Kühl en mr. T. Kühl zijn directeur van Holland

Immo Group Beheer BV en van de aandeelhouder, Holland Immo Group BV, waartoe Holland Immo Group Beheer BV behoort (zie hiervoor hoofdstuk 5).

TECHNISCH, ADMINISTRATIEF EN COMMERCIEEL BEHEER

Het technische beheer (technische begroting, onderhoud etc.), het administratieve beheer alsmede het commerciële beheer (verhuur en verkoop

trajecten) zal worden uitbesteed aan Meeüs Vastgoedbeheer (zie hiervoor).

VERGOEDING BEHEERDER

Voor het fondsbeheer ontvangt de Beheerder jaarlijks een vaste vergoeding van € 15.000,- op jaarbasis. Daarnaast ontvangt de Beheerder een variabele vergoeding bestaande uit de volgende elementen:

- vastgoedbeheer: € 195,- per woning per jaar en € 25,- per garage per jaar;
- verkoopcourtage: 1,3% van de verkoopprijs kosten koper;

- wederverhuurcourtage: € 235,- per huurovereenkomst.

De variabele vergoeding voor vastgoedbeheer zal volledig worden doorbetaald aan Meeüs voor het technische, administratieve en commerciële beheer. Tenslotte zullen alle door de beheerder voor de CV gemaakte kosten aan de CV op basis van kostprijscalculatie in rekening worden gebracht.

BEHEREND VENNOOT

Als Beherend Vennoot zal optreden Holland Immo Group IX/Woningfonds BV. Deze vennootschap zal zijn gevestigd te Luchthavenweg 55E te Eindhoven. De Beherend Vennoot zal geen andere activiteiten

verrichten dan het zijn van beherend vennoot. De Beherend Vennoot ontvangt jaarlijks een vast winstaandeel van tweeduizend euro (€ 2.000,-).

BESTUUR BEHEREND VENNOOT

Het bestuur van de Beherend Vennoot wordt

gevormd door Holland Immo Group Beheer BV.

BEWAARDER

Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds zal optreden als bewaarder van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV. De taken van de Bewaarder liggen vast in de Bewaarovereenkomst (zie bijlage VI). De Bewaarder heeft onder meer tot taak:

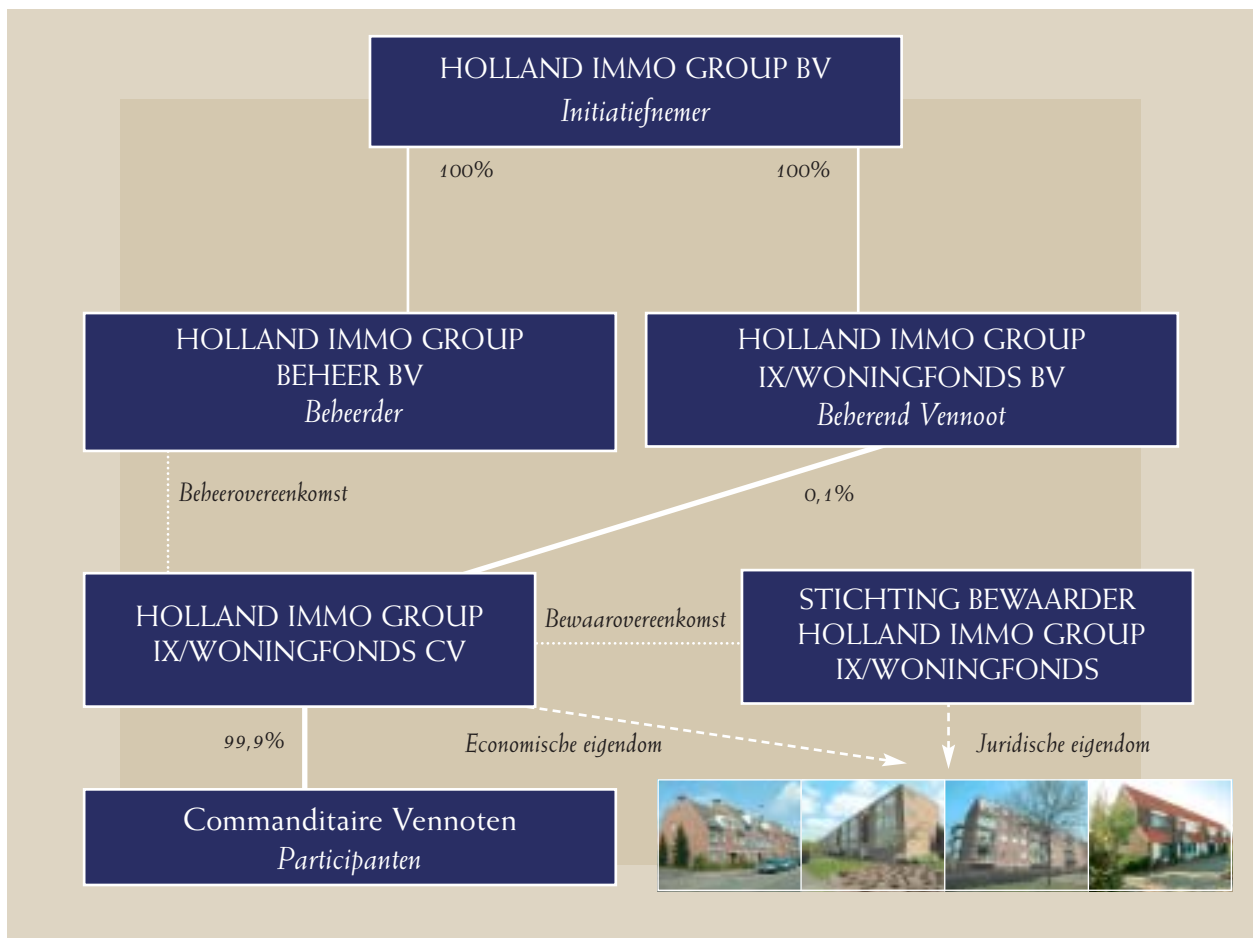
- het doen ontvangen van de stortingen van de Participanten;
- het doen storten van de deelname in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV;
- het verwerven van de juridische eigendom van de objecten;
- het vestigen van hypothecaire zekerheid;
- het incasseren van de (verkoop)opbrengsten;
- het doen van uitkeringen aan de Participanten.

Ten slotte controleert de Stichting de kasstromen van en naar de Participanten en controleert de Stichting de Beheerder. Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door:

- drs. D. Moll, tot 1 januari 2004 algemeen directeur van DELA uitvaartverzekeringen;
- mr. M.H.F. van Buuren, advocaat en oud-partner Caron & Stevens Baker & McKenzie te Amsterdam en thans mede-oprichter en partner bij Rechtstaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs te Amsterdam.

Deze personen zijn door AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid in het kader van de Wtb. Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds zal statutair zijn gevestigd te Eindhoven. Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten (inclusief een vaste vergoeding van € 450,- per bestuurder per jaar) met betrekking tot de CV zullen aan Holland Immo Group IX/Woningfonds CV worden doorberekend in overeenstemming met hetgeen is bepaald in de Bewaarovereenkomst.

JURIDISCHE STRUCTUUR VAN HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV





'S-HERTOGENBOSCH

Het vastgoed wordt door de CV alleen in economische eigendom verworven. De juridische eigendom zal in handen van de Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds worden gebracht die daardoor als juridisch eigenaar geregistreerd staat in de kadastrale registers. Ook ten aanzien van de hypotheekvestiging zal uitsluitend de Stichting

worden geregistreerd. De structuur met een juridisch onafhankelijke bewaarder sluit aan bij beleggingsstructuren die onder de Wtb (Wet toezicht beleggingsinstellingen) vallen. De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar en de activa van een beleggingsfonds wordt door een onafhankelijke bewaarder / rechtspersoon bewaard.

GROTE BELEGGERS IN DE ZIN VAN HET BTB

In het Btb (Besluit toezicht beleggingsinstellingen) wordt grote belegger gedefinieerd als een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met een direct of indirect kapitaalbelang en/of stemrecht van ten minste 25% in de beleggingsinstelling en/of in de Beherend Venoot en/of in de Beheerder, waardoor deze een

belangrijke invloed kan uitoefenen op deze instelling. Holland Immo Group BV heeft een 100% belang in zowel de Beherend Venoot als in de Beheerder. Actuele gegevens met betrekking tot de grote beleggers worden gegeven in de jaarrekening van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV.

8. INVESTERINGSSTRUCTUUR

FONDSINVESTERING

Koopprijs vastgoed k.k.		16.200.000
Overdrachtsbelasting	972.000	
Notaris transport	32.400	
Totaal		1.004.400
Koopprijs v.o.n.		17.204.400
Fondskosten		
Financieringskosten:		
- Afsluitprovisie	70.624	
- Notaris hypotheek	7.735	
Totaal financieringskosten		78.359
Bijkomende kosten:		
- Taxatiekosten en bouwtechnisch rapport**	56.704	
- Structureringsfee**	771.120	
- Makelaarscourtage**	289.170	
- Marketingkosten**	103.399	
- Oprichtingskosten**	22.848	
Totaal bijkomende kosten		1.243.241
Liquiditeitsreserve		324.000
Totaal fondsinvestering		18.850.000
Hypotheek		14.125.000
Commanditair kapitaal		4.725.000
Emissiekosten (3%)		141.750
Aanvangshuur		887.596
Kapitalisatiefactor *		18,25
* Koopsom k.k. gedeeld door de aanvangshuur		
** Inclusief niet aftrekbare BTW		
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. (alle bedragen luiden in euro's)		

COMMANDITAIR KAPITAAL/EIGEN VERMOGEN

Ter verwerving van de economische eigendom storten alle Participanten ieder een bedrag van € 7.500,- of een veelvoud daarvan op een kwaliteitsrekening van de notaris Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam ten gunste van de Stichting Bewaarder. Het

eigen vermogen van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV zal bestaan uit 630 participaties van € 7.500,- elk en bedraagt derhalve € 4.725.000,-. Daarnaast wordt een hypothecaire lening afgesloten bij een bank.

HYPOTHECAIRE LENING

Het vreemd vermogen van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV zal volledig bestaan uit een hypothecaire lening ad € 14.125.000,- welke wordt verstrekt door ING Real Estate Finance NV. De hypo-

thecaire lening is een "non recourse" lening. Dit houdt in dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het vastgoed (risicobeperking).

TOTAAL FONDSINVESTERING

Voor de oprichting van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV en voor de selectie en acquisitie van de vastgoed objecten worden verschillende kosten

gemaakt. Het hiervoor opgenomen overzicht van de investeringsstructuur laat de vermogensopbouw bij oprichting zien.

TOELICHTING FONDSKOSTEN

Algemeen

De fondskosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en zijn derhalve schattingen van de daadwerkelijke kosten. Indien deze fondskosten hoger uitvallen dan geprognosticeerd zal het meerdere ten laste komen van Holland Immo Group BV. Indien deze lager uitvallen, zullen zij ten gunste komen van Holland Immo Group BV.

Overdrachtsbelasting

De koopprijs voor de vastgoed objecten is bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.) Dit betekent dat de overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed en de notariskosten terzake van de juridische levering ten laste van het fonds komen. Een eventuele belastingvermindering uit hoofde van een verkrijging binnen zes maanden na een eerdere verkrijging komt contractueel ten goede aan de verkoper. Het bovenstaande betekent dat per saldo één maal een bedrag ter grootte van 6% overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed ten laste van het fonds wordt gebracht.

Financieringskosten

Dit betreft de notariële kosten van de hypotheekakte

en de afsluitprovisie. De rentekosten zijn gebaseerd op een rekenrente uitgaande van deels vijf jaars en deels drie jaars leningen. (zie verder hoofdstuk 9).

Taxatiekosten en bouwtechnisch rapport

Dit betreft de kosten van door Ooms Makelaars Taxaties BV te Rotterdam uitgevoerde taxatie ten behoeve van het verkrijgen van de hypothecaire financiering, alsmede de kosten ter vaststelling van de te verzekeren herbouwwaarde voor de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering. De kosten terzake van het bouwtechnisch rapport betreffen het due diligence onderzoek zoals uitgevoerd door WPM Planontwikkeling.

Structureringsfee

Dit is de vergoeding voor Holland Immo Group BV als initiatiefnemer en welke bestaat uit onder andere juridische advieskosten ter zake van de CV-structuur, fiscaal advies, de verkrijging van een vergunning inzake de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb), de benodigde accountantsverklaringen voor het prospectus alsmede de vergoeding aan de initiatiefnemers.

Makelaarscourtage

Dit betreft de vergoeding welke verschuldigd zal zijn aan de makelaar bij aankoop. Namens Holland Immo Group is opgetreden Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars, gevestigd te Eindhoven, die indirect gelieerd is met Holland Immo Group BV. De makelaarscourtage is gebaseerd op marktconforme condities.

Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketing activiteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het prospectus en ander reclame- en informatiemateriaal alsmede het organiseren van bijeenkomsten en presentaties.

Oprichtingskosten

Deze betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van de oprichting van de CV, de Beheerder,

de Beherend Venoot BV, de Stichting Bewaarder alsmede de Bewaar- en Beheerovereenkomst.

Liquiditeitsreserve

Deze kasreserve staat ter vrije beschikking van het fonds en kan worden aangewend ter dekking van onvoorziene onderhoudsuitgaven en onvoorziene uitgaven of huurdering bij leegstand, dan wel voor de aflossing van de hypothecaire lening.

9. RENDEMENTSPROGNOSES

ALGEMEEN

In de woningsector kan naast een rendement uit verhuur ook een rendement op de verkoop van het vastgoed worden behaald. Immers in deze sector bestaat een verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in lege staat. De waarde in verhuurde staat bedraagt doorgaans 70% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na expiratie van huurcontracten kan worden overgegaan tot verkoop van de woning, teneinde dit waardeverschil te realiseren. De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV wordt aangekocht op basis van gemiddeld 77,2% van de geschatte waarde bij vrije verkoop. Het beleggingsbeleid van het fonds is derhalve gericht op het behalen van een rendement uit verhuur alsmede een rendement uit de verkoop van appartementen nadat een huurovereenkomst is beëindigd. In voorkomende gevallen zullen de appartementen aan de huidige bewoners kunnen worden verkocht. Dit is echter geen actief beleid. Uiteraard is het besluit tot de verkoop van appartementen afhankelijk van de alsdan geldende marktomstandigheden en kan in voorkomende gevallen door de Beheerder worden overgegaan tot de wederverhuur van de vrijgekomen appartementen.

Het jaarlijks gerealiseerde exploitatie- en verkoopresultaat zal, voor zover de normale bedrijfsuitoefening dit toelaat, binnen zes weken na afloop van het betreffende jaar worden uitgekeerd.

Het verkooprendement wordt onder meer bepaald door het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. De woningen die leegkomen zullen in de markt kunnen worden aangeboden. Tenslotte zal aan het einde van de beleggingsperiode (naar verwachting tussen het zevende en tiende jaar) een restcapaciteit overblijven, die aan een opvolgende belegger zal worden verkocht.



S-HERTOGENBOSCH

RENDEMENT UIT EXPLOITATIE EN VERKOOP

Rendementsberekeningen 2004 - 2013

KENGETALLEN

Aankoopprijs vastgoed	16.200.000 k.k.	Financieringspercentage (fondsinvestering)	75%
Totaal fondsinvestering	18.850.000	Leegwaarde ratio	77,17%
Hypothecaire lening	14.125.000	Winstdeling verkoop initiatiefnemer	10,00%
Eigen Vermogen participaties	4.725.000	Gemiddelde mutatiegraad in % op jaarbasis	9,7%

EXPLOITATIERESULTAAT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2004	2005	2006	2007
12 maanden basis**				
INKOMSTEN				
Huurinkomsten*	842.487	780.554	726.245	675.689
Rentebaten liquiditeitsreserve	11.340	11.340	11.340	11.340
Totaal	853.827	791.894	737.585	687.029

UITGAVEN

Hypotheekrente	640.209	562.567	496.904	437.164
Exploitatie/beheerkosten	173.311	161.002	150.179	139.990
Algemene fondskosten	15.000	15.413	15.836	16.272
Totaal	828.520	738.982	662.919	593.425

EXPLOITATIERESULTAAT PER PARTICIPATIE

	40	84	119	149
Bruto winst als %	0,54%	1,12%	1,58%	1,98%
Gemiddeld exploitatierendement	2,27%			

VERKOOPRESULTAAT (PROGNOSE)

Aantal eenheden primo	196	176	159	144
Verkopen	20	17	15	14
Aantal eenheden ultimo	176	159	144	130
Mutatiegraad	10,2%	9,7%	9,4%	9,7%

Verkoopopbrengst	2.084.400	1.823.000	1.666.400	1.606.800
Aanschafwaarde (incl. aankoopkosten)	1.690.423	1.440.532	1.283.769	1.205.388
Verkoopkosten + mutatieleegstand	62.318	54.611	49.713	47.815

Bruto winst	331.658	327.858	332.918	353.597
Winstdeling initiatiefnemer	33.166	32.786	33.292	35.360

Verkoopwinst	298.492	295.072	299.626	318.238
---------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Verkoopresultaat per participatie	474	468	476	505
------------------------------------------	------------	------------	------------	------------

Verkoopwinst als %	6,32%	6,24%	6,34%	6,74%
Gemiddelde verkoopwinst	6,58%			

Winstuitkering per participatie	514	552	594	654
---------------------------------	------------	------------	------------	------------

Winstuitkering als %	6,85%	7,36%	7,92%	8,72%
Gemiddelde winstuitkering als %	8,85%			

Liquiditeitsreserve	324.000	324.000	324.000	324.000
---------------------	---------	---------	---------	---------

AFLOSSING HYPOTHEEK

Hypothec prim	14.125.000	12.434.576	10.994.045	9.710.275
Aflossing hypotheek	1.690.423	1.440.532	1.283.769	1.205.388
Hypothec ultimo	12.434.576	10.994.045	9.710.275	8.504.887

Aanschafwaarde (incl. aankoopkosten)	1.690.423	1.440.532	1.283.769	1.205.388
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

* De getoonde nominale bedragen voor 2004 zijn berekend op basis van een periode van 12 maanden. De daadwerkelijke nominale bedragen over het kalenderjaar 2004 zullen betrekking hebben op een kortere periode, namelijk vanaf verwerving van de objecten door het fonds in de loop van 2004 tot en met 31 december 2004 en zullen derhalve voor het kalenderjaar 2004 lager zijn dan de getoonde bedragen. De rendementen en winstuitkering als percentage van het eigen vermogen over de daadwerkelijke investeringsperiode in 2004 zullen hierdoor echter niet wijzigen.

** De huurinkomsten zijn berekend op basis van een periode van 12 maanden en zijn verminderd met het pro rata gedeelte van de huur opbrengst van de in die periode verkochte woningen.

Waardemutatie niet verkochte eenheden			2,75%		Venlo	
Waardemutatie niet verkochte eenheden			2,75%		's-Hertogenbosch/Hellevoetsluis	
Jaarlijkse huurverhoging			2,85%			
Interest hypotheek			4,80%			
Aflossing			conform verkoopscenario			
Rente liquiditeitsreserve			3,50%			
Exploitatie-, beheer- en fondskosten			22,35%			
Eerste jaar fondsinvestering			2004			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	629.043	586.777	546.992	507.233	467.607	433.764
	11.340	11.340	11.340	11.340	11.340	11.340
	640.383	598.117	558.332	518.573	478.947	445.104
	383.422	335.677	291.694	249.592	209.372	175.149
	130.623	122.173	114.137	106.067	97.983	91.089
	16.719	17.179	17.652	18.137	18.636	19.148
	530.764	475.029	423.482	373.796	325.991	285.386
	174	195	214	230	243	254
	2,32%	2,61%	2,85%	3,06%	3,24%	3,38%
	130	118	107	97	87	78
	12	11	10	10	9	7
	118	107	97	87	78	71
	9,2%	9,3%	9,3%	10,3%	10,3%	9,0%
	1.414.100	1.341.300	1.263.300	1.297.700	1.212.200	974.200
	1.033.878	955.496	877.115	877.115	798.734	627.223
	42.278	39.984	37.529	38.574	35.884	28.999
	337.944	345.820	348.656	382.011	377.582	317.978
	33.794	34.582	34.866	38.201	37.758	31.798
	304.150	311.238	313.790	343.810	339.824	286.180
	483	494	498	546	539	454
	6,44%	6,59%	6,64%	7,28%	7,19%	6,06%
	657	689	712	776	782	708
	8,76%	9,19%	9,50%	10,34%	10,43%	9,44%
	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000
	8.504.887	7.471.010	6.515.513	5.638.398	4.761.283	3.962.549
	1.033.878	955.496	877.115	877.115	798.734	627.223
	7.471.010	6.515.513	5.638.398	4.761.283	3.962.549	3.335.326
	1.033.878	955.496	877.115	877.115	798.734	627.223

(alle bedragen luiden in euro's)
 Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.
 De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.
 Lees het prospectus zorgvuldig. Wijzigingen voorbehouden

TOELICHTING BEREKENINGEN RENDEMENT UIT EXPLOITATIE

Huurinkomsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd. Het in de prognose veronderstelde gemiddelde indexeringspercentage over de gehele looptijd bedraagt 2,85% op jaarbasis, dat voor deze woningen, thans als realistisch te beschouwen is. Anderzijds vermindert de huursom als gevolg van de geprognosticeerde verkochte appartementen per jaar. De berekeningen gaan uit van een volledige verhuur inclusief een mutatieleegstand van 1 maand bij wederverhuur.

Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de rentevergoeding op de liquiditeitsreserve is uitgegaan van 3,5% op jaarbasis.

Hypotheekrente en kosten vervroegde aflossing

In de rendementsberekeningen is een rekenrente aangehouden van 4,8% over de hele looptijd van het fonds. De hoofdsom zal worden gesplitst in twee leningen waarbij 50% van de hoofdsom is gefixeerd voor een periode van vijf jaar en 50% van de hoofdsom voor een periode van drie jaar. De rente is gefixeerd op 4,5% voor de driejaarsperiode en op 4,9% voor de vijfjaarsperiode, zodat de effectieve gewogen gemiddelde rente neerkomt op 4,7% op jaarbasis. Na de rentefixatie perioden zal de rente opnieuw worden vastgesteld

op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Het is mogelijk dat de te fixeren rente na vijf respectievelijk drie jaar hoger wordt dan de gehanteerde rekenrente. Indien en voor zover de aflossing per jaar een bepaald percentage van de oorspronkelijke hoofdsom overschrijdt kan een vergoeding (boete) wegens vervroegde aflossing verschuldigd worden aan de hypotheekbank. Het percentage van boetevrije vervroegde aflossing is vastgesteld op 20% voor het eerste jaar, 15% voor het tweede jaar en 10% voor de opvolgende jaren. De vergoeding wegens vervroegde aflossing wordt berekend als de contante waarde van het renteverschil over de resterende looptijd van de betreffende lening met een minimum van 1% van het vervroegd afgeloste bedrag. De contant gemaakte vergoeding wordt slechts verschuldigd indien de kapitaalmarktrente op het moment van vervroegde aflossing zich op een lager niveau bevindt dan de gefixeerde rente van de betreffende lening. Na afloop van de betreffende rente fixatie perioden kan ter voorkoming van verdergaande kosten voor vervroegde aflossing, de rente (gedeeltelijk) kort en/of variabel worden vastgesteld. Uitgaande van het geprognosticeerde verkoopresultaat en de daarmee samenhangende aflossing, worden geen betalingen uit hoofde van de boete wegens vervroegde aflossing verwacht.

EXPLOITATIEKOSTEN UIT VERHUUR		
Bruto aanvangshuuropbrengst	2004	
Bruto huuropbrengst (theoretische huur)	842.487	
Overige inkomsten	0	
Totaal bruto huuropbrengst per jaar	842.487	
Uitgaven per jaar incl. BTW	bedrag	als % huur
<small>(alle bedragen luiden in euro's)</small>		
Onroerende zaakbelasting	29.364	3,49%
Rioolbelasting	2.894	0,34%
Verzekeringen	5.895	0,70%
Vastgoedbeheer	30.621	3,63%
Instandhoudingsonderhoud	84.408	10,02%
Niet verrekenbare BTW	20.130	2,39%
Totaal uitgaven terzake exploitatie en beheer	173.311	20,57%
Uitgaven per jaar incl. BTW	bedrag	als % huur
Algemene kosten/fondsbeheer	15.000	1,78%
Totaal uitgaven uit verhuur	188.311	22,35%

Exploitatie- en beheerkosten

Tot de exploitatie- en beheerkosten worden de volgende kosten gerekend (de genoemde percentages relateren aan de bruto huuropbrengst). Hieruit zal onder meer de vastgoedbeheervergoeding ad. € 195,- per woning en € 25,- per garage op jaarbasis worden betaald voor het door Meeüs Vastgoedmanagement Zuid BV uit te voeren technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer. Bij de bepaling van de exploitatiekosten is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten met 2,75%.

Algemene fondskosten

De vergoeding ad. € 15.000,- voor het fondsbeheer is vastgelegd in de Beheerovereenkomst. Onder het fondsbeheer vallen alle kosten in verband met het laten functioneren van de CV, waaronder de ver-

goeding die de Beherend Venoot jaarlijks ontvangt als vast winstaandeel van tweeduizend euro (€ 2.000,-). Tot de fondskosten behoren onder andere de kosten van de accountant ten behoeve van de Stichting Bewaarder en de CV zelf, alsmede het met de bewaarder overeengekomen bewaarloon. Bij de bepaling van de algemene fondskosten is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten met 2,75%.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het saldo van de huurinkomsten en de exploitatiekosten van de CV. Dit resultaat wordt ook wel het bruto rendement genoemd en bedraagt gemiddeld ca. 2,27%. Naast het exploitatieresultaat zal een rendement uit de verkoop van vrijgekomen appartementen worden nagestreefd (zie hierna).

TOELICHTING BEREKENINGEN RENDEMENT UIT VERKOOP

Verkooprendement

Het verkooprendement wordt onder meer bepaald door het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. Het aantal leeggekomen woningen kan in het algemeen worden bepaald aan de hand van de statistieken voor de verhuismobiliteit van het Centraal Planbureau (CBS). Voor het jaar 2002 lag deze op ca. 10%. Dat betekent dat per 1.000 inwoners er gemiddeld ca. 100 personen per jaar verhuizen. In de rendementsberekeningen is, mede op basis van historische gegevens over de objecten, rekening gehouden met een verhuismobiliteit ofwel mutatiegraad van gemiddeld ca. 9,65% per jaar. Dat betekent dat verondersteld is dat gemiddeld 9,65% van het aantal woningen aan het begin van elk jaar zal worden verkocht. Dit percentage is lager dan de door de Ooms Makelaars Taxaties BV in haar taxatie gehanteerde percentages van 9% ('s-Hertogenbosch), 11% (Hellevoetsluis), 15% (Venlo 1) respectievelijk 13% (Venlo 2).

Terzake van het verkooprendement is rekening gehouden met een gemiddelde waardeestijging van de niet verkochte woningen van 2,75%. Uitgaande van de gemiddelde waardeestijging over het jaar 2002 van 4,6%, een gemiddelde waardeestijging over 2003 van 2,7% en een gemiddelde waardeestijging in het eerste kwartaal 2004 ten opzichte van

het eerste kwartaal 2003 van 5,1%, kan een gemiddelde structurele waardeestijging van 2,75% als conservatief worden beschouwd. Het verkoopresultaat bedraagt gemiddeld 6,58% per jaar. Het totale gemiddelde rendement uit exploitatie en verkoop samen bedraagt derhalve 8,85%.

Berekening verkoopwinst en winstdeling initiatiefnemer

Deze verkoopwinst bestaat uit het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en met mutatieleegstand van 4 maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte appartementen anderzijds. Onder directe aankoopkosten wordt verstaan het aandeel in de notariële kosten voor transport en de overdrachtsbelasting. Teneinde de belangen van de participanten en de beheerder parallel te laten lopen komt een bedrag van 10% van de gerealiseerde verkoopwinst ten goede aan de initiatiefnemer.

EXPLOITATIEKOSTEN UIT VERKOOP

Bruto verkoopopbrengst		2004	
Bruto verkoopopbrengst		2.084.400	
Totaal bruto verkoopopbrengst per jaar		2.084.400	
Uitgaven per jaar incl. BTW		bedrag	% verkoopopbrengst
Mutatieleegstand	120 dgn.	30.073	1,44%
Verkoopkosten en diversen		32.246	1,55%
Totaal uitgaven uit verkoop		62.318	2,99%

Alle bedragen luiden in euro's

Exploitatiekosten uit verkoop

De exploitatiekosten uit verkoop bestaan uit bovenstaande componenten en kunnen uitgedrukt worden als percentage van de bruto verkoopopbrengst. De verkoopkosten bestaan uit de makelaarscourtage bij verkoop. De makelaarscourtage bedraagt 1,3% exclusief BTW ofwel 1,55% inclusief BTW. Dit is een marktconforme vergoeding, die contractueel is vastgelegd met de Meeüs Groep, die belast zal zijn met de verkoop van de appartementen. Tevens is rekening gehouden met een geschatte periode van leegstand tussen expiratie van het huurcontract en de daadwerkelijke verkoop van het vrijgekomen appartement van gemiddeld vier maanden (mutatieleegstand). Gelet op de courantheid van dit soort appartementen kan deze periode als realistisch worden genoemd.

Aflossing

De aflossing zal plaatsvinden uit de verkoop van woningen met een bedrag gelijk aan de kostprijs plus directe aankoopkosten van de verkochte woningen met een minimum aflossing uit verkochte woningen ter grootte van een evenredig gedeelte van de oorspronkelijke hypothecaire financiering, vermeerderd met 20%. Het minimum aflossingsbedrag uit verkoop is gebaseerd op de afgesloten financieringscondities.

Gemiddelde winstuitkering uit exploitatie en verkoop (exclusief resultaat restcapaciteit)

De geprognosticeerde winstuitkering uit exploitatie en verkoop (exclusief rendement uit verkoop van de restcapaciteit) bedraagt gemiddeld 8,85% per jaar. In de praktijk kunnen de geprognosticeerde kosten

van jaar tot jaar onderling in hoogte verschillen. Ook kunnen huurinkomsten als gevolg van onvoorziene tijdelijke leegstand evenals verkoopresultaten als gevolg van een lagere mutatiegraad afwijken van de prognose. Indien het exploitatieresultaat als gevolg van deze onvoorziene omstandigheden in een bepaald jaar lager is dan geprognosticeerd, kan de Beheerder besluiten de werkelijke winstuitkeringen hieraan aan te passen. Indien het werkelijke exploitatieresultaat hoger uitvalt, kan besloten worden tot het doen van een hogere winstuitkering dan geprognosticeerd. De winstuitkering zal binnen zes weken na afloop van het kalenderjaar geschieden onder toezicht van de Stichting Bewaarder.

Verkooprendement restcapaciteit

Aan het einde van de beleggingsperiode (naar verwachting tussen het zevende en tiende jaar) zal een restcapaciteit overblijven die aan een opvolgende belegger kan worden verkocht. Het daaruit resulterende geprognosticeerde verkoopresultaat kan als volgt worden berekend.

Prognose verkoopresultaat restcapaciteit		
Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoop- en fondskosten)		18.850.000
Aanschafprijs verkochte eenheden		10.789.674
Investeringsbedrag restcapaciteit		8.060.326
Aantal eenheden restcapaciteit	71	
Korting op verkoopprijs	2%	
Verkoopopbrengst restcapaciteit		7.896.878
Bij: liquiditeitsreserve		324.00
Af: restant aflossing		3.335.326
Cashflow uit restcapaciteit		4.885.553
Cashflow restcapaciteit per participatie		7.755
Inbreng per participatie		7.500
Resultaat op restcapaciteit	positief	255
Gemiddeld cashflow resultaat op restcapaciteit (enkelvoudig lineair)		0,34%

Alle bedragen luiden in euro's. Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig. Wijzigingen voorbehouden.

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een verkoopprijs van deze restcapaciteit tegen een prijs die ca. 2% lager is dan het investeringsbedrag dat met deze restcapaciteit gemoeid was. Dit is een voorzichtige benadering van het verkoopresultaat op deze restcapaciteit. De reden is dat moeilijk is in te schatten in hoeverre de alsdan zittende huurders geneigd zullen zijn om binnen

kortere of langere termijn te verhuizen.

Het uiteindelijke cashflow rendement uit de verkoop van de restcapaciteit bestaat uit de op basis van het voorgaande berekende verkoopopbrengst vermeerderd met de restant liquiditeitsreserve en verminderd met de restant hypotheekschuld. Het cashflow rendement komt neer op ca. 0,34% op jaarbasis.

TOTAAL CASHFLOW RENDEMENT UIT EXPLOITATIE EN VERKOOP (INCLUSIEF RESTCAPACITEIT)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Exploitatieresultaat	40	84	119	149	174	195	214	230	243	254	1.701
Verkoopresultaat	474	468	476	505	483	494	498	546	539	454	4.937
Resultaat restcapaciteit										255	255
Totaal resultaat voor belastingen	514	552	594	654	657	689	712	776	782	963	6.893
Rendement per participatie als % voor belastingen	6,85%	7,36%	7,92%	8,72%	8,76%	9,19%	9,50%	10,34%	10,43%	12,83%	9,19%
Gemiddeld rendement (lineair enkelvoudig) per participatie	9,19%										

Alle bedragen luiden in euro's. Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig. Wijzigingen voorbehouden.

RESUMÉ TOTAAL CASHFLOW RENDEMENT OP JAARBASIS

Op basis van de hiervoor vermelde prognoses kan het totale cashflow rendement als volgt worden samengevat:

RESUMÉ CASHFLOW RENDEMENTSPROGNOSE

Exploitatieresultaat gemiddeld	2,27%
Verkoopresultaat gemiddeld	6,58%
Totaal resultaat uit exploitatie en verkoop excl. verkoopresultaat restcapaciteit	8,85%
Winstuitkering gemiddeld (exclusief restcapaciteit)	8,85%
Verkoopresultaat restcapaciteit	0,34%
Totaal cashflow rendement gemiddeld (incl. restcapaciteit)	9,19%

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het prospectus zorgvuldig. Wijzigingen voorbehouden.



10. FISCALE ASPECTEN

BELASTINGPOSITIE VAN DE CV

In de CV-overeenkomst is bepaald dat vennoten slechts mogen toetreden dan wel participaties slechts mogen worden overgedragen met toestemming van alle andere vennoten. Deze eis geldt niet bij verkrijging bij vererving of legaat of een eventuele "naplaatsing" door de initiatiefnemer voor een beperkte periode. Ingevolge deze regels wordt de

CV voor de belastingheffing aangemerkt als een transparant lichaam. Dit betekent dat de CV zelf niet zelfstandig belastingplichtig is maar dat de vennoten ieder afzonderlijk voor de opbrengsten uit hun CV-aandeel in de belastingheffing worden betrokken.

BELASTINGPOSITIE PARTICIPANTEN/NATUURLIJKE PERSONEN/NIET-ONDERNEMERS

Onder de Wet op de inkomstenbelasting 2001 is een fictieve rendementsheffing (Box III) van 1,2% verschuldigd over het vermogen van de Participant/natuurlijk persoon. Dit betekent dat het niet meer relevant is hoeveel de afschrijving of de rente bedraagt dan wel hoeveel rendement daadwerkelijk wordt behaald. Uitsluitend het vermogen van de participant op de peildata (begin en eind van het

jaar) is bepalend voor de belastingheffing. De fiscale gevolgen (transparantie alsmede het beleggingskarakter van de CV, Box III inkomen) voor de Participant/natuurlijk persoon worden vooraf met de fiscus afgestemd. Voor het jaar 2004 geldt een heffingsvrij vermogen van € 19.252,- (voor fiscale "partners" € 38.504,-). Per minderjarig kind wordt dit bedrag verhoogd met € 2.751,-.

BELASTINGPOSITIE PARTICIPANTEN/NATUURLIJKE PERSONEN/ONDERNEMERS

Indien een participatie voor een Participant/natuurlijk persoon tot het (IB) ondernemingsvermogen wordt gerekend, dient de Participant het belastbaar resultaat uit de participatie te berekenen volgens

goed koopmansgebruik. Het belastbare resultaat wordt dan belast tegen het progressieve inkomstenbelastingtarief van Box I (voor 2004 maximaal 52%).

BELASTINGPOSITIE PARTICIPANTEN/RECHTSPERSONEN

Indien wordt deelgenomen door in Nederland belastingplichtige rechtspersonen, dient voor de berekening van het netto rendement rekening te worden gehouden met 34,5% (2004: 29% over de eerste € 22.689,-) vennootschapsbelasting over de

positieve resultaten (zowel uit exploitatie als uit verkoop). De resultaten worden berekend volgens "goed koopmansgebruik" met in achtneming van fiscaal toegestane afschrijvingen over de fondsinvestering.

OVERDRACHTSBELASTING

De verkrijging van vastgoed, waaronder begrepen een evenredig aandeel in vastgoed, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting, tenzij een vrijstelling geldt of een vermindering van de heffingsgrondslag van toepassing is bij verkrijging binnen zes maanden na een eerdere verkrijging. Dit betekent dat bij het verwerven van de objecten en de toetreding door de participanten per saldo één maal overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde van de objecten, dan wel van de koop-som indien deze hoger is.

Bij latere verkrijging van Participaties door zittende of nieuwe Participanten na eigendomsverkrijging

door het Fonds wordt door de belastingdienst het standpunt ingenomen dat 6% overdrachtsbelasting verschuldigd wordt door de verkrijgende Participant over het pro rata gedeelte van de waarde van het vastgoed dat door de participatie wordt vertegenwoordigd, tenzij voldaan wordt aan de voorwaarden voor een van de vrijstellingen van overdrachtsbelasting of een vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd. Wij adviseren bij eventuele verkoop van de participatie de gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

OMZETBELASTING

De levering van de objecten aan de Stichting Bewaarder en vervolgens aan de CV is niet aan de heffing van omzetbelasting onderworpen. Omdat de verhuur van woningen is vrijgesteld van omzet-

belasting, heeft het fonds geen recht op vooraf trek van omzetbelasting op aan haar in rekening gebrachte kosten. In de fonds- en exploitatiekosten is hiermee rekening gehouden.

SUCCESSIE- EN SCHENKINGSRECHTEN

In geval van overlijden van een participant, of schenking van een participatie, is de waarde van de participatie in beginsel onderworpen aan successie- respectievelijk schenkingsrechten. Het verschul-

digde tarief (5% - 68%) en eventuele vrijstellingen zijn onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

ALGEMEEN

Bij de in dit prospectus verwerkte rendementsberekningen is uitgegaan van rendementen voor belasting zodat nog geen rekening is gehouden met de hiervoor vermelde inkomsten- en vennootschapsbelastingaspecten. Opgemerkt dient te worden dat de fiscale opmerkingen in dit prospectus slechts van algemene aard zijn, gebaseerd op de per 2 juni 2004 bekende fiscale wetgeving en jurispru-

dentie. Participanten wordt aangeraden om zich omtrent de persoonlijke fiscale gevolgen van een participatie te laten adviseren door hun persoonlijke fiscaal adviseur.

Veranderingen in de inzichten van de belastingdienst of wettelijke regelingen van na 2 juni 2004 zijn voor rekening en risico van de Participanten.

11. RISICOASPECTEN

ALGEMEEN

De Participaties kennen bepaalde beperkingen met betrekking tot overdracht na verkoop aangezien de CV een besloten karakter heeft (en derhalve de overdracht onderworpen is aan de toestemming van alle andere Participanten). Daarom dient elke investeerder voor zich het risico in te schatten dat

verbonden is aan de beperkte verhandelbaarheid van de participaties. Daarnaast kent elke investering of belegging in vastgoed een aantal specifieke risico's. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang.

VERHUURRISICO

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders verhuizen. Ook kunnen huurders in betalingsproblemen terechtkomen. Hierdoor kan huurderving optreden. Na het vrijkomen van een woning kan besloten worden tot wederverhuur of tot verkoop van de woning. In beide gevallen kan (tijdelijke) leegstand van de woning optreden. Ook hierdoor treedt inkomstenderving op. Holland Immo Group IX/Woningfonds CV tracht deze risico's te beheer-

sen door een pro-actief vastgoedbeheer door een professionele woningbeheerder, zijnde Meeüs Vastgoedbeheer (zie hiervoor). Deze organisatie is tevens belast met wederverhuur en verkoop van vrijkomende woningen. Daarnaast is in de rendementsberekeningen rekening gehouden met mutatieleegstand van 1 maand respectievelijk 4 maanden bij wederverhuur en verkoop.

RENTESTAND

De financieringskosten zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement. Holland Immo Group IX/Woningfonds CV houdt in dit prospectus rekening met een rekenrente van

4,8%, die thans marktconform is. Afhankelijk van de renteontwikkelingen in de toekomst kan na afloop van de rente fixatie periode door de beheerder gekozen worden voor variabele dan wel gefixeerde rente dan wel een combinatie daarvan.

WAARDERISICO

De waarde bij verkoop van de appartementen is in grote mate afhankelijk van de huidige marktomstandigheden en de toekomstige ontwikkelingen daarin. Indien de huizenprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de portefeuille. Holland Immo Group IX/Woningfonds CV tracht dit risico te beperken doordat de aan te kopen woningportefeuille zich in het huursegment met maandhuren van € 400,- tot

€ 600,- valt, hetgeen een categorie woningen is waar een tekort aan bestaat. Dit tekort zal, gezien de geringe oplevering van nieuwe woningen in dit segment, de komende tijd toenemen als gevolg van een grote toestroom van jonge één- en tweeverdieners en starters. De beperkte doorstroom van goedkopere naar duurdere woningen versterkt het tekort aan woningen voor starters nog eens.

¹¹ bron: FHG Vastgoedbericht 2003

ONDERHOUDSASPECTEN

Elk vastgoed zal van tijd tot tijd in meer of mindere mate worden aangepast aan de eisen des tijds. Achterstalling onderhoud of noodzakelijke vernieuwingen kunnen tot rendementsderving leiden. Een gedegen technische analyse bij aankoop en daarna periodieke technische inspectie alsmede onderhoudsschema's zullen al te grote financiële verrassingen moeten voorkomen. Afhankelijk van de technische staat van onderhoud zullen reserveringen opgenomen worden voor onderhoud. De beheerder heeft hierin een grote verantwoorde-

lijkheid. Holland Immo Group IX/Woningfonds CV tracht deze risico's te beheersen door in het kader van haar aankoop een onderzoek door WPM Planontwikkeling te laten uitvoeren naar de technische en bouwkundige staat van de objecten en deze te vergelijken met de meerjarenbegrotingen van de Verenigingen van Eigenaren. Door periodieke inspecties door de Beheerder kan vervolgens de technische staat van de objecten worden gecontroleerd en desnoods kan tijdig worden ingegrepen.



12. RAPPORTAGE

Binnen zes weken na afloop van elk kalenderjaar zal door de Beheerder een overzicht worden opgesteld van de inkomsten en uitgaven van het fonds over het betreffende kalenderjaar en aan alle Participanten worden toegezonden. In dit overzicht zal tevens de winstuitkering van het desbetreffende kalenderjaar worden toegelicht. De winstuitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de prognoses verlopen en binnen zes weken na afloop van het desbetreffende kalenderjaar aan de Participanten worden uitbetaald. De Beheerder kan een hogere dan wel een lagere winstuitkering doen, indien de liquiditeit daar aanleiding toe geeft. Het boekjaar van het fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar is een verkort

boekjaar dat loopt tot en met 31 december 2004. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle participanten toegestuurd. Deze jaarrekening zal door KPMG Accountants NV worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Vergadering van Participanten.

Jaarlijks vóór 1 december verstrekt de Beheerder een begroting van inkomsten en uitgaven voor het komende jaar alsmede een indicatieve meerjarenbegroting aan alle Participanten. Ten slotte zorgt de Beheerder voor een invulinstructie voor de fiscale aangifte.

13. ONDERZOEKSRAPPORT/ACCOUNTANTSVERKLARING

ONDERZOEKSRAPPORT

Opdracht

Wij hebben de in dit prospectus in hoofdstuk 9 opgenomen prognose van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV te Eindhoven over de periode 1 januari 2004 tot en met 31 december 2013 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid van Beheerder in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap en de initiatiefnemer, 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.

Toelichting

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Eindhoven, 2 juni 2004

KPMG Accountants NV

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

d.d. 2 juni 2004 Hebben wij kennis genomen van het prospectus 3 februari 2004 van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV te Eindhoven, met als doel vast te stellen of het prospectus die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 2.4 van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Werkzaamheden

Op grond van de in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid

wordt verkregen dat het prospectus die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

Oordeel

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

Eindhoven, 2 juni 2004

KPMG Accountants NV

14. MEDEDELINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER

Holland Immo Group BV is als Initiatiefnemer verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit prospectus. Voor zover de directie van Holland Immo Group BV redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen.

Op dit prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met VII worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit prospectus. Tot het moment van deelname in de CV kunnen potentiële Vennoten generlei recht aan dit prospectus ontleen. Slechts de inhoud van dit prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit prospectus vermeld om investeerders behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de CV te halen rendement. Holland Immo Group BV, haar directie, adviseurs en andere bij de CV betrokkenen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname aan de CV. Potentiële investeerders wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. Holland Immo Group BV heeft zich laten adviseren

door de in dit prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Omdat de in hoofdstuk 13 van dit prospectus opgenomen mededelingen van anderen zijn dan de Initiatiefnemer, staat de Initiatiefnemer niet in voor de juistheid en volledigheid daarvan en aanvaardt de Initiatiefnemer daarvoor geen verantwoordelijkheid. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit prospectus zijn opgenomen. Dit prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Participaties in het kapitaal van de commanditaire vennootschap Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, noch een aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, 2 juni 2004

Holland Immo Group BV

15. PARTICIPEREN IN HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

Door completering en ondertekening van de Verklaring van Deelname Holland Immo Group IX/Woningfonds CV (zie bijlage VII) geven investeerders te kennen deel te willen nemen als Participant / Commanditair Venoot in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV en verlenen zij, voor zover noodzakelijk, volmacht aan Simmons & Simmons, Notarissen te Rotterdam om namens hen:

- mee te werken aan de verkrijging van de economische eigendom van het vastgoed door Holland Immo Group IX/Woningfonds BV als Beherend Venoot van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV;
- de inbreng in Holland Immo Group IX/Woningfonds CV te tekenen.

Daarnaast bevat de Verklaring van Deelname een eenmalige volmacht voor Simmons & Simmons Trenité, Notarissen om ten behoeve van de Bewaarder de deelnamesom af te schrijven ten laste van het door de participant opgegeven bankrekeningnummer.

Met deze volmachtverklaring wordt derhalve bij voorbaat toestemming gegeven tot verkrijging van de vastgoedobjecten en inschrijving van de hypotheek door de Bewaarder. De deelname staat open voor natuurlijke personen en voor rechtspersonen. Participanten / natuurlijke personen dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde mee te sturen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit prospectus en sluit op 15 juli 2004 of zoveel eerder als het benodigde commanditair kapitaal is ingelegd. De toewijzing van de Participaties vindt plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaring van Deelname. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen. Na ontvangst van de Verklaring van Deelname en andere bovengenoemde documenten krijgt elke Participant een bevestiging per post toegestuurd van het aantal toegekende participaties.

16. DE INITIATIEFNEMER

HOLLAND IMMO GROUP



INVESTMENT QUALITY

Holland Immo Group BV is de actieve houdstermaatschappij van een groeiend aantal besloten vastgoedfondsen. Het management team, tevens aandeelhouders van Holland Immo Group BV beschikt vanuit verschillende disciplines over een

brede kennis en ervaring op het gebied van vastgoedbeheer, beleggingsstructuren en fiscaliteit. Sinds haar oprichting medio 2001 heeft Holland Immo Group BV de volgende vastgoedfondsen geplaatst:

Naam fonds	Datum	Fondsvolume	Eigen vermogen	Geprog. exploitatie-rendement*	Aard vastgoed	Looptijd
Holland Immo Group / Multi Media Park CV	02-11-01	€ 5.430.000	€ 1.588.000	12,1%	kantoor	tien jaar
Holland Immo Group II / Flight Forum CV	19-12-01	€ 6.289.000	€ 1.815.000	12,8%	kantoor	tien jaar
Holland Immo Group III / 'Hurks Building' CV	31-05-02	€ 7.283.000	€ 2.155.000	12,0%	kantoor	tien jaar
Holland Immo Group IV / Kantoorvilla's CV	19-12-02	€ 8.955.000	€ 2.875.000	12,4%	kantoor	tien jaar
Holland Immo Group / Insinger de Beaufort V CV	17-06-03	€ 18.985.000	€ 6.060.000	12,1%	kantoor / winkel	tien jaar
Holland Immo Group / Insinger de Beaufort VI CV	02-12-03	€ 24.550.000	€ 7.680.000	10,8%	winkel	tien jaar
Holland Immo Group VII / Winkelfonds Zuidplein CV	21-04-04	€ 29.660.000	€ 9.360.000	10,5%	winkel	tien jaar
Holland Immo Group VIII / Woningfonds CV	15-04-04	€ 14.545.000	€ 3.645.000	9,1%	woningen	tien jaar
Totaal fondsvolume		€ 115.697.000	€ 35.178.000			

* exclusief verkoopresultaat

BIJLAGE I

CONCEPT-AKTE VAN OPRICHTING VAN HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

Op [datum] is voor mij, mr. _____, notaris te Rotterdam, hierna te noemen: "notaris", verschenen:

1. _____, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- A. Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer _____; en
- B. Holland Immo Group B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Brabant onder dossiernummer 320865701.

De verschenen persoon verklaart dat Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V. en Holland Immo Group B.V., beiden voornoemd, met elkaar met ingang van éénendertig oktober tweeduizend drie een commanditaire vennootschap zijn aangegaan en terzake het volgende zijn overeengekomen:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

- 1.1 In deze akte hebben de volgende begrippen, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, de navolgende betekenissen:
- a. "Beheerder": Holland Immo Group Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17146931, welke vennootschap optreedt als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen;
 - b. "Beheerovereenkomst": overeenkomst tussen de Beheerder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen onder welke voorwaarden de Beheerder voor de Vennootschap zal optreden als Beheerder;
 - c. "Beherend vennoot": Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer _____;
 - d. "Bewaarder": Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds, gevestigd te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer _____, welke stichting optreedt als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen;
 - e. "Bewaarovereenkomst": overeenkomst tussen de Bewaarder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen onder welke voorwaarden de Bewaarder voor de Vennootschap zal optreden als Bewaarder;
 - f. "Commanditaire vennoot": Holland Immo Group B.V. bij oprichting van de vennootschap en iedere vennoot welke als commanditaire vennoot is toetreden tot de Vennootschap;
 - g. "Participatie": een gedeelte initieel groot zeventuizend vijfhonderd euro (EUR 7.500,00) in het commanditair kapitaal van de Vennootschap;
 - h. "Vennoot": de Beherend vennoot en ieder van de Commanditaire vennoten;
 - i. "Vennootschap": de bij deze akte aangegane commanditaire vennootschap;
 - j. "Wtb": de Wet toezicht beleggingsinstellingen zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

ARTIKEL 2 NAAM. ZETEL

- 2.1 De Vennootschap draagt de naam: Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V.
- 2.2 De Vennootschap is gevestigd te Eindhoven.

ARTIKEL 3 DOEL

- 3.1 De Vennootschap heeft ten doel het collectief in registergoederen beleggen van daartoe verkregen geld en goederen, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin. De Vennootschap zal, naast de door de Bewaarder ten behoeve van de Vennootschap aan te trekken hypothecaire geldlening, zeshonderd en dertig (630) participaties van elk zeventuizend vijfhonderd euro (EUR 7.500,00) uitgeven.

ARTIKEL 4 DUIUR. VENNOTEN

- 4.1 De Vennootschap is met ingang van de datum vermeld in het hoofd van deze akte aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 4.2 Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V. is de Beherend vennoot, en Holland Immo Group B.V. is de Commanditaire vennoot.
- 4.3 Indien een Participatie in het vermogen van de Vennootschap tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten jegens de Vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.
- 4.4 Waar in deze akte wordt gesproken over Vennoot, wordt daaronder zowel een vennoot natuurlijk persoon begrepen als een vennoot rechtspersoon, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.

ARTIKEL 5 INBRENG

- 5.1 Door de Vennoten wordt in de Vennootschap ingebracht:
- a. door de Beherend vennoot zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
 - b. door de commanditaire vennoten bij oprichting van de vennootschap zijn arbeid, vlijt en kennis en in een later bij afzonderlijke akte te constateren stadium de bedragen corresponderende met de participaties zoals vermeld in artikel 3.1.
- 5.2 Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten.
- 5.3 Ieder van de Vennoten wordt voor zijn inbreng in geld of goederen op zijn kapitaalrekening gecrediteerd ten belope van het bedrag of de waarde daarvan.
- 5.4 Alle activa ten behoeve van de Vennootschap zullen goederenrechtelijk verkregen worden door de Bewaarder. In dit verband zal de Vennootschap met de Bewaarder de Bewaarovereenkomst sluiten. Voor de onderlinge verhouding van de Vennoten geldt het vermogen van de Vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waartoe een Vennoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
- 5.5 De Beheerder legt samen met de Bewaarder een register aan waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen, met vermelding van hun inbreng.
- 5.6 Alle kennisgevingen en oproepingen ingevolge deze overeenkomst zullen worden gedaan aan de adressen zoals vermeld in het register van Vennoten. Iedere Vennoot is verplicht te zorgen dat zijn adres bij de Beheerder en de Bewaarder bekend is.

ARTIKEL 6 BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

- 6.1 Het bestuur van de Vennootschap rust bij de Beherend vennoot. Het beheer van de Vennootschap (de feitelijke bestuurshandelingen) berust, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7, bij de Beheerder. De Vennootschap en de Beheerder zullen daartoe de Beheerovereenkomst aangaan.

6.2 De Beheerder is met inachtneming van de Beheerovereenkomst en de Bewaarovereenkomst bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de Vennootschap te verrichten, met dien verstande dat:

- beschikkingshandelingen omtrent de goederen van de Vennootschap slechts samen met de Bewaarder kunnen worden verricht;
- de Bewaarder de door hem bewaarde goederen slechts afgeeft aan de Beheerder na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerderfunctie, en
- de goedkeuring van de vergadering van Vennoten is vereist voor:
 - a. het verkrijgen, bezwaren, huren of op andere wijze in gebruik nemen van registergoederen;
 - b. het aangaan van borgtochten ten laste van de Vennootschap of het op andere wijze instaan voor schulden aan derden;
 - c. het aangaan van dadingen en compromissen, voorzover niet opgenomen in standaardcontracten;
 - d. het voeren van processen, zowel eisend als verwerend of het berusten in rechtsvorderingen, behalve het nemen van conservatoire of spoedeisende maatregelen;
 - e. het deelnemen in, of zich op andere wijze interesseren voor andere vennootschappen en ondernemingen, alsmede het vergroten, verminderen of beëindigen van zulk een deelneming of belang;
 - f. het bezwaren van goederen;
 - g. het aangaan van leningen ten laste van de Vennootschap;
 - h. het ter leen verstrekken van gelden, waardoor eenzelfde schuldenaar in totaal uit hoofde van geldlening meer dan een door de vergadering van Vennoten vastgesteld bedrag aan de Vennootschap schuldig wordt;
 - i. het verlenen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid;
 - j. de aangifte van faillissement of het aanvragen van surséance van betaling;
 - k. het aangaan van overeenkomsten, voorzover niet reeds valende onder het hiervoor in dit lid bepaalde, waarvan per handeling het belang of de waarde voor de Vennootschap een bedrag van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) per jaar per handeling te boven gaat, zulks met uitzondering van verhuur en serviceovereenkomsten en spoedeisende reparatiewerkzaamheden.

6.3 De vergadering van Vennoten kan, behalve de hiervoor in lid 2 vermelde rechtshandelingen, ook andere duidelijk te omschrijven en aan de Beheerder mede te delen rechtshandelingen aan haar goedkeuring onderwerpen.

6.4 Het ontbreken van een goedkeuring of medewerking als in de vorige leden bedoeld, kan noch door noch aan de Vennootschap worden tegengeworpen, onverminderd de bevoegdheid van iedere Commanditaire vennoot tot het vorderen van schadevergoeding en/of ontbinding van de Vennootschap, indien daartoe gronden zijn.

6.5 De Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de Vennootschap.

ARTIKEL 7 BEHEERDER

7.1 De Vennootschap gaat voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, de Beheerovereenkomst aan.

7.2 De Beherend vennoot verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om de Vennootschap te vertegenwoordigen.

7.3 De Beheerder is op grond van het bepaalde in de leden 1 en 2 belast met het beheer over de Vennootschap. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Vennoten optreden. De Beheerder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid een deel van het beheer en de daaruit voortvloeiende taken door derden, niet zijnde de Bewaarder, uit te laten oefenen.

7.4 De Beherend vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

7.5 Indien de Beheerder is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van Vennoten worden gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Beheerder te voorzien.

ARTIKEL 8 BEHEREND VENNOOT

8.1 Het is aan de Beherend vennoot gedurende het bestaan van de Vennootschap verboden, anders dan met toestemming van alle Commanditaire vennoten, activiteiten te verrichten die niet voortvloeien uit deze overeenkomst, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het zich verbinden voor schulden van anderen, hetzij door borgtocht of hoofdelijke medeschuldnaarschap, hetzij door het verlenen van hypotheek tot zekerheid van een schuld aan een derde.

ARTIKEL 9 OVERDRACHT

9.1 Een Vennoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn Participatie in een bepaald tot het vennootschapsvermogen behorend goed.

9.2 Een Vennoot kan over zijn Participatie in het vennootschapsvermogen slechts beschikken met toestemming van de vergadering van Vennoten met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 lid 3. Een vervreemding met toestemming van de vergadering van Vennoten doet de Vennootschap niet eindigen.

9.3 Verkrijging krachtens erfrecht door een derde van een Participatie in het vennootschapsvermogen doet de Vennootschap niet eindigen.

9.4 Een Vennoot die zijn Participatie in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Beheerder onder opgave van de naam en het volledige adres van de persoon aan wie hij zijn Participatie wenst over te dragen.

9.5 De Beheerder is verplicht binnen twee (2) weken na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in lid 4 de Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht te informeren en de vergadering van Vennoten te verzoeken toestemming te verlenen voor de voorgenomen overdracht.

9.6 De overdracht van een Participatie in het vennootschapsvermogen geschiedt bij authentieke of onderhandse akte. De overdracht heeft ten aanzien van de Vennootschap respectievelijk de Bewaarder eerst gevolg, nadat de authentieke of onderhandse akte is betekend aan de Beherend vennoot respectievelijk de Bewaarder of de Beherend vennoot respectievelijk de Bewaarder de overdracht schriftelijk heeft aangenomen of erkend. De Beheerder zal van de overdracht aantekening doen in het register van Vennoten.

9.7 Door het nemen respectievelijk verkrijgen van een Participatie in het vennootschapsvermogen onderwerpt een toetredende Vennoot zich aan de bepalingen van deze overeenkomst.

ARTIKEL 10 BORGTOCHT

10.1 Gedurende het bestaan van de Vennootschap is het aan de Beherend vennoot verboden, anders dan met goedkeuring van de vergadering van Vennoten, overeenkomsten te sluiten die ertoe strekken dat hij zich als borg of hoofdelijk medeschuldnaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

ARTIKEL 11 BOEKJAAR. BALANS

11.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

11.2 Binnen vier (4) maanden na afloop van ieder boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering van Vennoten met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, worden de boeken van de Vennootschap afgesloten en worden een balans en een winst en verliesrekening met een toelichting opgemaakt, welke stukken, ten bewijze van hun goedkeuring door de vergadering van Vennoten worden vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar. In deze jaarstukken wordt tevens een vergelijking met het voorgaande jaar opgenomen.

11.3 Op elke balans moet het kapitaal van de Vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van inbreng van iedere Vennoot en de eventueel in de Vennootschap gelaten winst.

11.4 De activa en passiva van de Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. De registergoederen van de Vennootschap zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs verminderd met een gecumuleerde jaarlijkse afschrijving over de historische kostprijs gecorrigeerd voor de grondwaarden. De aankoopkosten van de registergoederen worden afgeschreven over de looptijd van de Vennootschap. Het resultaat van de Vennootschap zal worden bepaald als verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten en de kosten en andere lasten over het boekjaar, gewaardeerd tegen uitgaafrij-

zen. Resultaten op transacties worden verantwoord in het boekjaar waarin zij zijn gerealiseerd. Kosten en andere lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode.

ARTIKEL 12 BEGROTING. TUSSENTIJDSE RAPPORTAGE

- 12.1 Jaarlijks voor één december zal door de Beheerder een begroting voor het komend jaar worden opgesteld, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognosticeerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, welke begroting de goedkeuring behoeft van de vergadering van Vennoten.
- 12.2 De Beheerder zal ieder jaar financiële overzichten de Vennootschap betreffende alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij de Vennootschap opstellen en deze ter kennisname toezenden aan de Commanditaire vennoten.
- 12.3 Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 15 sub a Wet toezicht beleggingsinstellingen tot intrekking van de aan de Vennootschap verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan het adres van de Vennoten.

ARTIKEL 13 RESULTAAT. UITKERINGEN

- 13.1 Het positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de Commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De Vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen. De Beherend vennoot ontvangt jaarlijks een vast winstaandeel van tweeduizend euro (EUR 2.000,00).
- 13.2 Met inachtneming van het hiervoor in lid 1 bepaalde is een Commanditair vennoot nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de Vennootschap boven de som van het bedrag van zijn kapitaal inbreng.
- 13.3 Ieder van de Vennoten wordt jaarlijks voor zijn aandeel in het resultaat over het laatst verstrekte boekjaar gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd op zijn kapitaalrekening, zodra dit aandeel is vastgesteld.
- 13.4 Aan de Beheerder komt uit hoofde van zijn werkzaamheden als Beheerder ten behoeve van de Vennootschap toe een bedrag bestaande uit de volgende componenten:
 - a. Vijftienduizend euro (Euro 15.000,00) op jaarbasis;
 - b. één drietiende procent (1,3%) verkoopcourtage over de verkoopprijs kosten koper;
 - c. honderd vijfennegentig euro (Euro 195,00) per woning per jaar en vijftientig euro (Euro 25,00) per garage per jaar;
 - d. tweehonderd vijftig euro (Euro 235,00) verhuurcourtage over alle nieuwe huurovereenkomsten;
 - e. tien procent (10%) van het voordelig verschil tussen de verkoopbrenst verminderd met de verkoopkosten (makelaars- en promotiekosten alsmede mutatieonderhoudskosten) en met de mutatieleegstand van 4 maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte onroerende zaken anderzijds.De bovenstaande bedragen gelden per ingangsdatum van de beheerovereenkomst en worden, voor zover uitgedrukt in geldbedragen, geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens (2000 = 100), voor het eerst op vijftien april tweeduizend vijf.
- 13.5 Het positieve resultaat over enig boekjaar zal binnen zes weken na afloop van een kalenderjaar door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Vennoten. De Beheerder zal hiervan mededeling doen aan de Vennoten. De Beheerder is bevoegd een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren teneinde de solvabiliteit en liquiditeit van de Vennootschap in stand te houden, zulks ter beoordeling van de Beheerder.

ARTIKEL 14 UITTREDEN VAN EEN VENNOOT. ONTBINDING

- 14.1 Een Vennoot treedt vóór de einddatum uit:
 - a. wat betreft een vennoot rechtspersoon door zijn ontbinding;
 - b. door overlijden;
 - c. door overdracht van zijn Participatie in het vermogen van de Vennootschap met inachtneming van artikel 18 lid 3;
 - d. door zijn onherroepelijk faillissement.
- 14.2 Het uittreden van een Vennoot in de gevallen van lid 1 sub a, b en c heeft tot gevolg dat de Vennootschap jegens zijn rechtsopvolger wordt voortgezet.
- 14.3 Indien een Vennoot vóór de einddatum uittreedt als gevolg van

zijn faillissement, zullen de overige Vennoten zijn Participatie in het vermogen pro rata overnemen:

- a. voor de boekwaarde per de datum van uittreden, indien deze lager is dan de waarde in het economisch verkeer;
- b. voor de waarde in het economisch verkeer per de datum van uittreden, indien deze lager is dan de boekwaarde. De failliete Vennoot is alsdan in het vermogen van de Vennootschap gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op zijn kapitaalrekening is gecrediteerd, vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in het resultaat tot de datum van uittreden. Indien na toepassing van het bepaalde in de vorige zin blijkt dat de failliete Vennoot dient bij te dragen in een verlies, dient zijn aandeel in dit verlies onverwijld te worden aangezuiverd.

Ter bepaling van de waarde in het economisch verkeer zal de Beheerder een taxatie laten uitvoeren van het/de betreffende register- goed(eren). De kosten die met deze taxatie gemoeid zijn, zullen in mindering worden gebracht op het door de Vennoten op grond van het vorige lid van dit artikel te betalen bedrag.

- 14.4 De Vennootschap wordt ontbonden indien en zodra de Vennootschap geen (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen.

ARTIKEL 15 ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP. VEREFFENING

- 15.1 Bij de ontbinding van de Vennootschap is iedere Vennoot in het vermogen van de Vennootschap gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op zijn kapitaalrekening is gecrediteerd, vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in het resultaat over het laatste boekjaar van de Vennootschap. Bovendien zal iedere Vennoot delen in de liquidatiewinst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding als geldt voor de in artikel 13 bedoelde verdeling van het resultaat, met dien verstande dat een Commanditaire vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
- 15.2 Op de na de ontbinding van de Vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de Vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de Vennootschap komen, vast te stellen door de accountant van de Vennootschap. Indien de registergoederen van de Vennootschap alsdan worden vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de tegenprestatie.
- 15.3 Na de ontbinding van de Vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de Vennootschap worden overgegaan. De Beheerder zal als vereffenaar optreden.
- 15.4 Bij vereffening van het vermogen als bedoeld in artikel 16 derde lid van de Wet toezicht beleggingsinstellingen zal de Beheerder aan de participanten rekening en verantwoording afleggen alvorens tot uitkering aan de participanten wordt overgegaan. Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze akte zoveel mogelijk van toepassing.

ARTIKEL 16 BOEKHOUDING. BEWARING BOEKEN EN BESCHIEDEN

- 16.1 De Beheerder is verplicht van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit de 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 Vennootschap kunnen worden gekend.
- 16.2 De Beheerder is verplicht de in lid 1 en de in artikel 12 lid 2 bedoelde stukken gedurende tien (10) jaren te bewaren.
- 16.3 De Beheerder is verplicht aan de Vennoten en hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage in stukken te geven, voorzover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de andere Vennoten.
- 16.4 De vergadering van Vennoten kan besluiten om bij verkoop van een deel van de registergoederen van de Vennootschap de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de Vennootschap.

ARTIKEL 17

VERGADERING VAN VENNOTEN

- 17.1 Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden.
- 17.2 Daarin wordt tenminste:
 - a. door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
 - b. behandeld ieder voorstel, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
- 17.3 Voorts kunnen vergaderingen van Vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
- 17.4 De oproeping tot de vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Vennoten, zoals die bij de Vennootschap bekend zijn. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag vóór die van de vergadering.
- 17.5 Omtrent de onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 17.6 De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de Vennootschap kantoor houdt.
- 17.7 De vergaderingen van Vennoten worden geleid door degene die daartoe door de vergadering wordt aangewezen.
- 17.8 Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beheerder notulen gehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan worden ondertekend.
- 17.9 Indien ter vergadering een voorstel komt tot wijziging van onderhavige overeenkomst of de Beheer- of de Bewaarovereenkomst dan zal het voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

ARTIKEL 18

BESLUITVORMING VERGADERING VAN VENNOTEN

- 18.1 Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem.
- 18.2 Vennoten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een mede-Vennoot doen vertegenwoordigen.
- 18.3 Een besluit tot:
 - a. het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat;
 - b. verdere inbreng of terugneming van gedane inbreng;
 - c. vervanging van de Beheerder en/of Bewaarder;
 - d. (overigens) wijziging van deze overeenkomst;
 - e. het opzeggen en wijzigen van de Beheer- en/of de Bewaarovereenkomst;
 - f. ontbinding en/of vereffening van de Vennootschap, kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherende zowel als Commanditaire. Alle overige besluiten van de vergadering van Vennoten worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien de Beheerder en/of Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien. Voor het vervangen van Holland Immo Group BV als Commanditair vennoot door nieuw toe te treden Commanditaire vennoten is de in artikel 18 lid 3 onder a bedoelde toestemming niet vereist indien de toetreding van Commanditaire vennoten plaatsvindt binnen zes maanden na oprichting van de Vennootschap en de resultaten van de Vennootschap met terugwerkende kracht tot de datum van oprichting naar evenredigheid als bedoeld in artikel 13 lid 1 ten goede komen aan de toetredende Commanditaire vennoten;
- 18.4 Een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst, de Beheerovereenkomst en/of de Bewaarovereenkomst kan slechts worden gedaan door de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
- 18.5 Voor het geval het voorgeschreven quorum niet aanwezig is en het een besluit betreft als bedoeld in artikel 18 lid 3 sub b, c en/of d, zal na de eerste vergadering een nieuwe schriftelijke oproeping

geschieden en zal aldus een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien (14) dagen na de eerste vergadering, waarin rechtsgeldig kan worden besloten omtrent de in de eerste vergadering aan de orde gestelde onderwerpen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten.

ARTIKEL 19

GESCHILLEN

- 19.1 Alle geschillen, ook die, welke slechts door één van de Vennoten als zodanig worden beschouwd, welke tussen de Vennoten mochten ontstaan naar aanleiding van de in deze akte neergelegde overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 19.2 Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters of indien alle partijen het erover eens zijn dat één (1) arbiter voldoende is uit één (1) arbiter.
- 19.3 Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
- 19.4 Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaart de verschenen persoon:

Het eerste boekjaar van de Vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend vier.

Volmachten

Van de volmachtverlening door Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V. aan de verschenen persoon blijkt uit één notariële akte van volmacht op éénendertig oktober tweeduizend twee verleden voor, die als bijlage 1 in kopie aan deze akte zal worden gehecht. Van de volmachtverlening door Holland Immo Group B.V. aan de verschenen persoon blijkt uit drie notariële akten van volmacht op éénendertig oktober tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. J.-M.P. Hermans, notaris te Rotterdam, die als bijlage 2, bijlage 3 en bijlage 4 in kopie aan deze akte zullen worden gehecht.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zake-lijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Zij heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend.

BIJLAGE II

CONCEPT-STATUTEN VAN HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS BV

STATUTEN

ARTIKEL 1

BEGRIJSBEPALINGEN

- 1.1 In de statuten wordt verstaan onder:
- (a) "**Aandelen**": aandelen in het kapitaal van de Vennootschap, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
 - (b) "**Aandeelhouders**": houders van Aandelen, 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) "**Certificaathouderrechten**": 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 de 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 van de Vennootschap, in de zin van artikel 24c van Boek 2.
 - (j) "**Directie**": het bestuur van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
 - (k) "**Directeur**": een bestuurder van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
 - (l) "**Dochtermaatschappij**": een dochtermaatschappij van de Vennootschap, in de zin van artikel 24a van Boek 2.
 - (m) "**Groepsmaatschappij**": een rechtspersoon of vennootschap waarmee de Vennootschap in een groep is verbonden, in de zin van artikel 24b van Boek 2.
 - (n) "**Raad van Commissarissen**": de raad van commissarissen van de Vennootschap.
 - (o) "**Register van Aandeelhouders**": het register als bedoeld in artikel 194 van Boek 2.
 - (p) "**Vennootschap**": de rechtspersoon waarop de onderhavige statuten van toepassing zijn.
 - (q) "**Vennootschapsorgaan**": de Algemene Vergadering, de Raad van Commissarissen en de Directie.
- 1.2 Onder "schriftelijk" wordt in deze statuten tevens verstaan: telegrafisch, per telex, per telecopier, per telefax of via enig ander telecommunicatiemiddel 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 en onzijdig geslacht in en omgekeerd.

ARTIKEL 2

NAAM. ZETEL

- 2.1 De Vennootschap is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en draagt de naam: Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V.
- 2.2 De Vennootschap is gevestigd te Eindhoven. Zij kan elders, ook buiten Nederland, nevenvestigingen hebben.

ARTIKEL 3

DOEL

- 3.1 De Vennootschap heeft ten doel: het uitsluitend optreden als beherend vennoot voor de commanditaire vennootschap 'Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V.', die naar Nederlands recht zal worden aangegaan en die een beleggingsfonds zal zijn als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, welk optreden zal overeenkomen met hetgeen is bepaald in de akte tot het aangaan van voormelde commanditaire vennootschap en de overeenkomst van beheer die op voormelde commanditaire vennootschap betrekking heeft, het vorenstaande al dan niet in samenwerking met derden en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

ARTIKEL 4

KAPITAAL

- 4.1 Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt negentigduizend euro (EUR 90.000,00), verdeeld in negentigduizend (90.000) aandelen, elk nominaal groot één euro (EUR 1,00).

ARTIKEL 5

AANDELEN. CERTIFICERING. BEPERKTE RECHTEN

- 5.1 De Aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. De Directie kan de Aandelen van een doorlopende nummering voorzien, te beginnen met het nummer 1. De Directie kan, met inachtneming van het bepaalde in de vorige zin, de nummering 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 hij een persoon is aan wie de Aandelen ingevolge de Blokkeringsregeling vrijelijk kunnen worden overgedragen, dan wel 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 Algemene Vergadering.
- 5.4 Op 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 Algemene Vergadering 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 Certificaathouderrechten toe. Aan vruchtgebruikers en pandhouders van Aandelen die geen stemrecht hebben, komen de Certificaathouderrechten niet toe.

ARTIKEL 6

LEVERING VAN AANDELEN. UITOEFENING AANDEELHOUDERSRECHTEN

- 6.1 Voor de levering van een Aandeel is een daartoe bestemde voor een in Nederland gevestigde notaris verleden akte vereist waarbij de vervreemder en de verkrijger partij zijn.
- 6.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is op gelijke wijze van toepassing op de levering van een Beperkt Recht op Aandelen.

- 6.3 Na een rechtshandeling als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel, kunnen de aan de betrokken Aandelen verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de akte aan de Vennootschap is betekend of de Vennootschap de rechtshandeling schriftelijk heeft erkend. Het bepaalde in de vorige zin is niet van toepassing, indien de Vennootschap zelf partij was bij de rechtshandeling.

ARTIKEL 7 OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

- 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 Oproepingen, kennisgevingen, mededelingen en, in het algemeen, alle berichten die bestemd zijn voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde personen, geschieden schriftelijk aan het adres dat zij aan de Vennootschap hebben opgegeven.
- 7.3 Door de Directie wordt een register gehouden, waarin de inschrijving geschiedt van de wettelijk vereiste gegevens omtrent Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders. Voorts wordt in dit register elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen op Aandelen ingeschreven.
- 7.4 Indien en zodra certificaten op naam van Aandelen zijn uitgegeven met medewerking van de Vennootschap, worden de gegevens omtrent de houders van die certificaten ingeschreven in het in lid 3 van dit artikel bedoelde Register van Aandeelhouders, dan wel in een daarbij behorend en daarvan deel uitmakend afzonderlijk register.
- 7.5 Het Register van Aandeelhouders wordt regelmatig bijgehouden.

ARTIKEL 8 UITGIFTE VAN AANDELEN

- 8.1 De Algemene Vergadering is 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.
- 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 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 Algemene Vergadering.

ARTIKEL 9 VOORKEURSRECHT BIJ UITGIFTE

- 9.1 Voor zover de wet niet anders bepaalt, heeft iedere aandeelhouder bij uitgifte van Aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn Aandelen op de dag waarop tot uitgifte wordt besloten.
- 9.2 Indien een Aandeelhouder zijn voorkeursrecht niet, niet tijdig of niet volledig uitoefent, komt het voorkeursrecht voor de vrijvallende Aandelen toe aan de overige Aandeelhouders, in de verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven.
- 9.3 De Algemene Vergadering kan, 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 Algemene Vergadering vast te stellen termijn, die ten minste vier weken bedraagt, te rekenen van de

dag af die volgt op de dag van verzending van de aankondiging.

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

ARTIKEL 10 VERKRIJGING VAN AANDELEN OF CERTIFICATEN DAARVAN DOOR DE VENNOOTSCHAP

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

ARTIKEL 11 VERMINDERING VAN KAPITAAL

- 11.1 De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door Aandelen in te trekken of door het bedrag van de Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. Het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit wettelijk voorgescreven minimumkapitaal.
- 11.2 Een besluit tot intrekking kan slechts Aandelen betreffen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij certificaten houdt.
- 11.3 Indien de Algemene Vergadering besluit het bedrag van de Aandelen bij statutenwijziging te verminderen - ongeacht of dit geschiedt zonder terugbetaling of met gedeeltelijke terugbetaling op de Aandelen of met of zonder ontheffing van de verplichting tot storting - moet de vermindering naar evenredigheid op alle Aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle Aandeelhouders.

ARTIKEL 12 GEMEENSCHAP

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

ARTIKEL 13 BLOKKERINGSREGELING

- 13.1 Overdracht van Aandelen kan slechts geschieden nadat zij met toepassing van het bepaalde in de leden 2 tot en met 14 van dit artikel zijn aangeboden, tenzij het bepaalde in lid 15 van dit artikel toepassing vindt.
- 13.2 De Aandeelhouder die één of meer van zijn Aandelen wil overdragen - hierna te noemen de "Aanbieder" - geeft daarvan kennis

- aan de Directie. Het tijdstip waarop deze kennisgeving door de Directie wordt ontvangen, wordt hierna in dit artikel aangeduid als het "Aanbiedingstijdstip".
- 13.3 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zeven dagen na het Aanbiedingstijdstip, deelt de Directie de inhoud van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving mede aan alle mede-Aandeelhouders van de Aanbieder. Aan hen komt, behoudens het bepaalde in de volgende zin, het recht tot koop van de aangeboden Aandelen toe, met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde. Aan Aandelen die de Vennootschap of een Dochtermaatschappij houdt, is dit recht tot koop niet verbonden.
- 13.4 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een aanmeldingstermijn van vier weken na het Aanbiedingstijdstip, dienen de Aandeelhouders aan wie het recht tot koop van de aangeboden Aandelen toekomt, aan de Directie mede te delen of zij hun recht tot koop uitoefenen en, zo ja, voor welk aantal van de aangeboden Aandelen. Deze Aandeelhouders worden hierna in dit artikel aangeduid als de "Gegadigde(n)".
- 13.5 Indien er Gegadigden zijn, wijst de Directie de aangeboden Aandelen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zeven dagen na het verstrijken van de aanmeldingstermijn, als bedoeld in lid 4 van dit artikel, aan de Gegadigden toe. De toewijzing kan nimmer leiden tot het gemeenschappelijk verkrijgen van één of meer Aandelen.
- 13.6 De Directie stelt de Aanbieder en alle overige Aandeelhouders in kennis van de namen en adressen van degenen aan wie de toewijzing geschiedde en het aantal Aandelen dat aan ieder van hen is toegewezen.
- 13.7 Indien er geen Gegadigden zijn of indien er niet voor alle aangeboden Aandelen Gegadigden zijn, is de Aanbieder gedurende drie maanden - te rekenen vanaf de datum van verzending van de in lid 6 van dit artikel bedoelde kennisgeving - bevoegd de aangeboden Aandelen of één of meer daarvan over te dragen.
- 13.8 Indien alle aangeboden Aandelen zijn toegewezen wordt de prijs van de toegewezen Aandelen door de Aanbieder en de personen aan wie de toewijzing geschiedde - hierna tezamen ook te noemen: de "Belanghebbenden" - in onderling overleg vastgesteld. Hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen dertig dagen na verzending van de in lid 6 van dit artikel bedoelde kennisgeving, dan geschiedt de prijsvaststelling van de toegewezen Aandelen door drie onafhankelijke deskundigen, tenzij de Belanghebbenden binnen zeven dagen na afloop van voormelde termijn van dertig dagen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een ander aantal dan drie. De benoeming van de deskundige(n) geschiedt door de Belanghebbenden in onderling overleg; hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen veertien dagen na afloop van de hiervoor in dit lid bedoelde termijn van dertig dagen, dan wordt één onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij, benoemd door de voorzitter, of diens plaatsvervanger, van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants. Zowel één onafhankelijke deskundige als meer onafhankelijke deskundigen worden hierna 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 de te verrichten prijsvaststelling.
- 13.10 De Deskundige is verplicht de door hem vastgestelde prijs aan de Directie op te geven, die dan verplicht is deze prijs onverwijld mede te delen aan de Aanbieder en aan alle overige Aandeelhouders.
- 13.11 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 10 van dit artikel bedoelde kennisgeving van de Directie, dient iedere persoon aan wie één of meer van de aangeboden Aandelen werden toegewezen, aan de Directie mede te delen hoeveel Aandelen hij tegen de vastgestelde prijs zal kopen, bij gebreke waarvan zijn recht tot koop vervalt. Indien niet alle Aandeelhouders aan wie Aandelen werden toegewezen verklaren die Aandelen te kopen, kan de Aanbieder de aangeboden Aandelen of één of meer daarvan vrijelijk overdragen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de datum waarop hem bekend is geworden dat niet alle aangeboden Aandelen zullen worden afgenomen.
- 13.12 De Aanbieder is steeds bevoegd zijn aanbod, mits geheel, in te trekken, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop dertig dagen zijn verstreken na de datum waarop hem definitief bekend is geworden tegen welke prijs hij hoeveel van de aangeboden Aandelen kan overdragen aan personen aan wie de toewijzing geschiedde, en aan wie van hen.
- 13.13 Binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn waarbinnen de Aanbieder zijn aanbod kon intrekken, moeten de toegewezen Aandelen worden geleverd aan de Gegadigden, die - tenzij partijen anders overeenkomen - verplicht zijn tot gelijktijdige betaling van de koopprijs.
- 13.14 De kosten die zijn verbonden aan de prijsvaststelling door de Deskundige komen ten laste van de Aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt na de prijsvaststelling, en ten laste van de Vennootschap in alle overige gevallen.
- 13.15 Het bepaalde in de leden 2 tot en met 14 van dit artikel blijft uitsluitend buiten toepassing indien alle mede-Aandeelhouders van de Aanbieder schriftelijk hebben verklaard in te stemmen met een door hem voorgestelde overdracht van Aandelen, mits de overdracht plaatsvindt binnen drie maanden nadat de laatste toestemming daartoe is ontvangen.

BIJZONDERE AANBIEDINGSPLICHT

13.16 Indien:

- (a) een Aandeelhouder overlijdt;
- (b) een Aandeelhouder onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard;
- (c) aan een Aandeelhouder surséance van betaling is verleend;
- (d) op een Aandeelhouder de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Wet schuldsanering natuurlijke personen - al dan niet voorlopig - van toepassing is verklaard;
- (e) een Aandeelhouder onder curatele wordt gesteld;
- (f) een rechtspersoon die Aandelen houdt, wordt ontbonden of ophoudt te bestaan tengevolge van fusie of splitsing;
- (g) een vennootschap die geen rechtspersoon is en Aandelen tot haar vermogen rekent, wordt ontbonden;
- (h) de huwelijksgemeenschap of de gemeenschap van een geregistreerd partnerschap, waartoe Aandelen behoren, anders dan door het overlijden van een Aandeelhouder wordt ontbonden;
- (i) enigerlei andere gemeenschap dan hiervoor in dit lid vermeld waartoe Aandelen behoren, wordt ontbonden; of
- (j) één of meer Aandelen door een andere oorzaak dan hiervoor in dit lid vermeld onder algemene titel overgaan, dient de betrokken Aandeelhouder of diens rechtverkrijgende - ieder van hen hierna aan te duiden als: de "Rechthebbende" - daarvan onverwijld mededeling te doen aan de Directie en is de Rechthebbende verplicht de betrokken Aandelen (de "Betrokken Aandelen") over te dragen aan een of meer Gegadigde(n), die bereid en in staat zijn de Betrokken Aandelen tegen contante betaling te kopen.

13.17 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de Rechthebbende niet bevoegd is zijn aanbod in te trekken.

13.18 Indien de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden na de in lid 16 bedoelde mededeling één of meer Gegadigden heeft aangewezen, is de Rechthebbende bevoegd de Betrokken Aandelen te behouden.

13.19 Blijft de Rechthebbende ondanks aanmaning door de Vennootschap in gebreke met de nakoming van enige in lid 16 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.

13.20 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.

13.21 Zolang de Rechthebbende in gebreke is, kan het aan de Betrokken Aandelen verbonden vergader- en stemrecht niet worden uitgeoefend en wordt het aan de Betrokken Aandelen verbonden recht op uitkeringen opgeschort.

13.22 Het bepaalde in lid 16 van dit artikel is niet van toepassing:

- (a) indien een huwelijksgemeenschap of een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap, waartoe Aandelen behoren,

anders dan door het overlijden van een Aandeelhouder wordt ontbonden, mits die Aandelen binnen vierentwintig maanden na de ontbinding zijn toegedeeld en geleverd aan de Aandeelhouder van wiens zijde die Aandelen in de gemeenschap waren gevallen;

- (b) indien na ontbinding van een vennootschap die geen rechtspersoon is of na ontbinding van enige andere gemeenschap niet zijnde een huwelijksgoederengemeenschap of een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap - waartoe Aandelen behoren, die Aandelen binnen vierentwintig maanden na de ontbinding:
 - (i) voor zover zij door één of meer deelgenoten in die vennootschap of gemeenschap waren gebracht, in de oorspronkelijke verhouding aan die deelgenoten zijn toegedeeld en geleverd;
 - (ii) voor het overige zijn toegedeeld en geleverd aan één of meer van de deelgenoten.
- 13.23 Zowel de overdracht als de overgang van rechten tot het nemen van Aandelen is onderworpen aan de bepalingen van dit artikel.
- 13.24 Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden bij deurwaardersexploijt of per brief tegen bewijs van ontvangst.

ARTIKEL 14

DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 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 één of meer leden bestaat. Het aantal Directeuren en het aantal Commissarissen wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.
- 14.2 Zowel natuurlijke 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 Raad van Commissarissen stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere Directeur en van de in artikel 15.2 bedoelde persoon vast. De Algemene Vergadering kan een beloning toekennen aan de Commissarissen of aan één of meer van hen. Bij een voordracht tot benoeming van een Commissaris worden van de kandidaat medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden Aandelen en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder vennootschappen bevinden die tot eenzelfde groep behoren, kan met de aanduiding van die groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.
- 14.4 Directeuren kunnen zowel door de Raad van Commissarissen als de Algemene Vergadering worden geschorst en kunnen te allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering. Commissarissen kunnen worden geschorst en te allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering. De betrokkene wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Algemene Vergadering te verantwoorden. Daarbij kan hij zich doen bijstaan door een raadsman. Een schorsing van een Directeur of Commissaris 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.

ARTIKEL 15

BESLUITVORMING DIRECTIE. BELET OF ONTSTENTENIS

- 15.1 Een meerhoofdige Directie besluit met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen vindt herstemming plaats, indien een Directeur dit verlangt. Vindt geen herstemming plaats of staken de stemmen opnieuw, dan is de Algemene Vergadering 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 aange-

wezen, 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 de in dit lid bedoelde persoon 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.

ARTIKEL 16

VERTEGENWOORDIGING

- 16.1 De Directie vertegenwoordigt de Vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan iedere Directeur afzonderlijk.
- 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.
- 16.3 De Directie kan aan één of meer personen procuratie verlenen en zodanige bevoegdheid wijzigen of intrekken.

ARTIKEL 17

BEPERKINGEN VAN DE BESTUURSBEVOEGDHEID

- 17.1 De Algemene Vergadering is bevoegd besluiten van de Directie aan haar goedkeuring te onderwerpen, mits de Algemene Vergadering zodanige directiebesluiten nauwkeurig omschrijft en aan de Directie mededeelt. Het ontbreken van een ingevolge dit artikel vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 16.1, niet aan.

ARTIKEL 18

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 18.1 De Raad van Commissarissen heeft tot taak:
 - (a) 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;
 - (b) 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.

ARTIKEL 19

BIJENROEPING. ALGEMENE VERGADERING. PLAATS VAN DE VERGADERING

- 19.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 24, worden Algemene Vergaderingen gehouden, zo dikwijls de Directie of een Directeur, dan wel de Raad van Commissarissen of een Commissaris 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.
- 19.2 De Directie dient een Algemene Vergadering bijeen te roepen, indien één of meer Aandeelhouders die gezamenlijk ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordi-

gen, 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 Certificaathouderrechten toekomen te worden opgeroepen. De oproeping dient niet later te geschieden dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven, waarin de te behandelen onderwerpen worden vermeld.
- 19.4 Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet of niet op de juiste wijze plaatsgehad, dan kunnen niettemin wettige besluiten worden genomen, ook ten aanzien van onderwerpen die niet of niet op de voorgeschreven wijze zijn aangekondigd, mits een zodanig besluit wordt genomen met algemene stemmen in een Algemene Vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
- 19.5 Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar zetel heeft. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kunnen in een elders - in of buiten Nederland - gehouden Algemene Vergadering slechts wettige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

ARTIKEL 20

TOEGANG TOT EN LEIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- 20.1 Toegang tot de Algemene Vergadering hebben de Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaathouderrechten 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 Certificaathouderrechten toekomen zich in een Algemene Vergadering wil doen vertegenwoordigen, dient hij schriftelijk een daartoe strekkende volmacht te verlenen, die moet worden overhandigd aan de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.3 De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Raad van Commissarissen dan wel een door de Raad van Commissarissen, al dan niet uit zijn 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 proces-verbaal 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.

ARTIKEL 21

STEMRECHT. BESLUITVORMING

- 21.1 Elk Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
- 21.2 Bij de vaststelling in hoeverre Aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn of in hoeverre het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
- 21.3 De Algemene Vergadering besluit met volgestrekte 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 Staken de stemmen omtrent een ander voorstel dan hiervoor in dit lid bedoeld, dan is dat voorstel verworpen.

ARTIKEL 22

BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

- 22.1 Tenzij er (rechts)personen aan wie de Certificaathouderrechten 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.

ARTIKEL 23

BOEKJAAR. JAARREKENING

- 23.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 23.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de Vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de Directie een jaarrekening en een jaarverslag op over dat boekjaar. Bij deze stukken worden de in artikel 392, lid 1 van Boek 2 bedoelde gegevens gevoegd. Indien op de Vennootschap artikel 403 lid 1 van Boek 2 van toepassing is, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken en behoeven de in voormeld artikel 392 bedoelde gegevens niet aan de Jaarrekening te worden toegevoegd. Indien de Vennootschap kwalificeert als een rechtspersoon als bedoeld in artikel 396 lid 1 of artikel 397 lid 1 van Boek 2, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken, tenzij krachtens wettelijke verplichting een ondernemingsraad moet worden ingesteld dan wel de Algemene Vergadering, uiterlijk zes maanden na het begin van het betrokken boekjaar, anders heeft besloten.
- 23.3 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.
- 23.4 De Vennootschap zorgt dat de opgemaakte Jaarrekening en, indien vereist, het jaarverslag en de krachtens meer bedoeld 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 Certificaathouderrechten toekomen kunnen die stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

ARTIKEL 24

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING. VASTSTELLING JAARREKENING

- 24.1 Elk jaar wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden, en wel binnen zes maanden na afloop van het laatst verstreken boekjaar van de Vennootschap.
- 24.2 Vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Algemene Vergadering.
- 24.3 Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting van een Directeur.

ARTIKEL 25

WINST EN VERLIES

- 25.1 De winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering.
- 25.2 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.
- 25.3 Uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 25.4 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.
- 25.5 De Algemene Vergadering kan besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen. Een besluit tot het uitkeren van een interim-dividend 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.

- 25.6 Tenzij de Algemene Vergadering een andere termijn vaststelt, worden dividenden binnen dertig dagen na vaststelling ter beschikking gesteld.
- 25.7 De Algemene Vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.
- 25.8 Ten laste van door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd indien en voor zover de wet dat toestaat.

ARTIKEL 26

STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING

- 26.1 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 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.

ARTIKEL 27

ONTBINDING EN VEREFFENING

- 27.1 De Algemene Vergadering is bevoegd te besluiten tot ontbinding van de Vennootschap, mits met inachtneming van de in artikel 26 gestelde vereisten.
- 27.2 Tenzij de Algemene Vergadering anders besluit of de wet anders bepaalt, treden de Directeuren als vereffenaars van het vermogen van de ontbonden Vennootschap op.
- 27.3 Hetgeen van het vermogen van de ontbonden Vennootschap resteert na voldoening van al haar schulden, wordt aan de Aandeelhouders overgedragen naar evenredigheid van het op ieders Aandelen verplicht gestorte gedeelte van het nominaal bedrag daarvan.
- 27.4 Na voltooiing van de vereffening blijven de boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende de wettelijk voorgeschreven bewaartermijn berusten bij degene die daartoe schriftelijk door de vereffenaars is aangewezen.

ARTIKEL 28

FACULTATIEVE RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 28.1 De Vennootschap heeft een Raad van Commissarissen 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 toe komen, toe aan de Algemene Vergadering.

BIJLAGE III

STATUTEN VAN HOLLAND IMMO GROUP BEHEER BV

STATUTEN

ARTIKEL 1 BEGRIJSBEPALINGEN

- 1.1 In de statuten wordt verstaan onder:
- (a) "**Aandelen**": aandelen in het kapitaal van de Vennootschap, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld.
 - (b) "**Aandeelhouders**": houders van Aandelen, 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) "**Certificaathouderrechten**": 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 de 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 van de Vennootschap, in de zin van artikel 24c van Boek 2.
 - (j) "**Directie**": het bestuur van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
 - (k) "**Directeur**": een bestuurder van de Vennootschap in de zin van Boek 2.
 - (l) "**Dochtermaatschappij**": een dochtermaatschappij van de Vennootschap, in de zin van artikel 24a van Boek 2.
 - (m) "**Groepsmaatschappij**": een rechtspersoon of vennootschap waarmee de Vennootschap in een groep is verbonden, in de zin van artikel 24b van Boek 2.
 - (n) "**Raad van Commissarissen**": de raad van commissarissen van de Vennootschap.
 - (o) "**Register van Aandeelhouders**": het register als bedoeld in artikel 194 van Boek 2.
 - (p) "**Vennootschap**": de rechtspersoon waarop de onderhavige statuten van toepassing zijn.
 - (q) "**Vennootschapsorgaan**": de Algemene Vergadering, de Raad van Commissarissen en de Directie.
- 1.2 Onder "schriftelijk" wordt in deze statuten tevens verstaan: telegrafisch, per telex, per telecopier, per telefax of via enig ander telecommunicatiemiddel 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 en onzijdig geslacht in en omgekeerd.

ARTIKEL 2 NAAM. ZETEL

- 2.1 De Vennootschap is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en draagt de naam: Holland Immo Group Beheer B.V.
- 2.2 De Vennootschap is gevestigd te Hilversum. Zij kan elders, ook buiten Nederland, nevenvestigingen hebben.

ARTIKEL 3 DOEL

- 3.1 De Vennootschap heeft ten doel:
- (a) het bemiddelen bij- en en het beleggen in vastgoed;
 - (b) het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen, leasing daaronder inbegrepen;
 - (c) het fungeren als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap;
 - (d) het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten;
 - (e) het -al dan niet tezamen met anderen- verwerven en vervreemden van Deelnemingen of andere belangen in rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, het samenwerken daarmee en het besturen daarvan;
 - (f) het ter leen verstrekken of doen verstrekken van gelden, in het bijzonder -doch niet uitsluitend- aan Dochtermaatschappijen, Groepsmaatschappijen en/of Deelnemingen -alles met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel-, zomede het ter leen opnemen of doen opnemen van gelden;
 - (g) 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 (f) bedoeld, en
 - (h) het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
- 3.2 Het is de Vennootschap, tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves, toegestaan leningen te verstrekken met het oog op het nemen of verkrijgen van Aandelen of van certificaten daarvan.

ARTIKEL 4 KAPITAAL

- 4.1 Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt negentigduizend euro (EUR 90.000,00), verdeeld in negentigduizend (90.000) aandelen, elk nominaal groot één euro (EUR 1,00).

ARTIKEL 5 AANDELEN. CERTIFICERING. BEPERKTE RECHTEN

- 5.1 De Aandelen luiden op naam. Aandeebewijzen worden niet uitgegeven. De Directie kan de Aandelen van een doorlopende nummering voorzien, te beginnen met het nummer 1. De Directie kan, met inachtneming van het bepaalde in de vorige zin, de nummering 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 hij een persoon is aan wie de Aandelen ingevolge de Blokkeringsregeling vrijelijk kunnen worden overgedragen, dan wel 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 Algemene Vergadering.
- 5.4 Op 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 Algemene Vergadering 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 Certificaathouderrechten toe. Aan vruchtgebruikers en pandhouders van Aandelen die geen stemrecht hebben, komen de Certificaathouderrechten niet toe.

ARTIKEL 6 LEVERING VAN AANDELEN. UITOEFENING AANDEELHOUDERSRECHTEN

- 6.1 Voor de levering van een Aandeel is een daartoe bestemde voor een in Nederland gevestigde notaris verleden akte vereist waarbij de vervreemder en de verkrijger partij zijn.
- 6.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is op gelijke wijze van toepassing op de levering van een Beperkt Recht op Aandelen.
- 6.3 Na een rechtshandeling als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel, kunnen de aan de betrokken Aandelen verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de akte aan de Vennootschap is betekend of de Vennootschap de rechtshandeling schriftelijk heeft erkend. Het bepaalde in de vorige zin is niet van toepassing, indien de Vennootschap zelf partij was bij de rechtshandeling.

ARTIKEL 7 OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

- 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 Oproepingen, kennisgevingen, mededelingen en, in het algemeen, alle berichten die bestemd zijn voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde personen, geschieden schriftelijk aan het adres dat zij aan de Vennootschap hebben opgegeven.
- 7.3 Door de Directie wordt een register gehouden, waarin de inschrijving geschiedt van de wettelijk vereiste gegevens omtrent Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders. Voorts wordt in dit register elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen op Aandelen ingeschreven.
- 7.4 Indien en zodra certificaten op naam van Aandelen zijn uitgegeven met medewerking van de Vennootschap, worden de gegevens omtrent de houders van die certificaten ingeschreven in het in lid 3 van dit artikel bedoelde Register van Aandeelhouders, dan wel in een daarbij behorend en daarvan deel uitmakend afzonderlijk register.
- 7.5 Het Register van Aandeelhouders wordt regelmatig bijgehouden.

ARTIKEL 8 UITGIFTE VAN AANDELEN

- 8.1 De Algemene Vergadering is 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.
- 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 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 Algemene Vergadering.

ARTIKEL 9 VOORKEURSRECHT BIJ UITGIFTE

- 9.1 Voor zover de wet niet anders bepaalt, heeft iedere aandeelhouder bij uitgifte van Aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn Aandelen op de dag waarop tot uitgifte wordt besloten.
- 9.2 Indien een Aandeelhouder zijn voorkeursrecht niet, niet tijdig of

niet volledig uitoefent, komt het voorkeursrecht voor de vrijvallende Aandelen toe aan de overige Aandeelhouders, in de verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven.

- 9.3 De Algemene Vergadering kan, 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 Algemene Vergadering vast te stellen termijn, die ten minste vier weken bedraagt, te rekenen van de dag af die volgt op de dag van verzending van de aankondiging.
- 9.5 Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen.

ARTIKEL 10 VERKRIJGING VAN AANDELEN OF CERTIFICATEN DAARVAN DOOR DE VENNOOTSCHAP

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

ARTIKEL 11 VERMINDERING VAN KAPITAAL

- 11.1 De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door Aandelen in te trekken of door het bedrag van de Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. Het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit wettelijk voorgeschreven minimumkapitaal.
- 11.2 Een besluit tot intrekking kan slechts Aandelen betreffen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij certificaten houdt.
- 11.3 Indien de Algemene Vergadering besluit het bedrag van de Aandelen bij statutenwijziging te verminderen - ongeacht of dit geschiedt zonder terugbetaling of met gedeeltelijke terugbetaling op de Aandelen of met of zonder ontheffing van de verplichting tot storting - moet de vermindering naar evenredigheid op alle Aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle Aandeelhouders.

ARTIKEL 12 GEMEENSCHAP

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

ARTIKEL 13

BLOKKERINGSREGELING

- 13.1 Overdracht van Aandelen kan slechts geschieden nadat zij met toepassing van het bepaalde in de leden 2 tot en met 14 van dit artikel zijn aangeboden, tenzij het bepaalde in lid 15 van dit artikel toepassing vindt.
- 13.2 De Aandeelhouder die één of meer van zijn Aandelen wil overdragen - hierna te noemen: de "Aanbieder" - geeft daarvan kennis aan de Directie. Het tijdstip waarop deze kennisgeving door de Directie wordt ontvangen, wordt hierna in dit artikel aangeduid als: het "Aanbiedingstijdstip".
- 13.3 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zeven dagen na het Aanbiedingstijdstip, deelt de Directie de inhoud van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving mede aan alle mede-Aandeelhouders van de Aanbieder. Aan hen komt, behoudens het bepaalde in de volgende zin, het recht tot koop van de aangeboden Aandelen toe, met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde. Aan Aandelen die de Vennootschap of een Dochtermaatschappij houdt, is dit recht tot koop niet verbonden.
- 13.4 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een aanmeldingstermijn van vier weken na het Aanbiedingstijdstip, dienen de Aandeelhouders aan wie het recht tot koop van de aangeboden Aandelen toekomt, aan de Directie mede te delen of zij hun recht tot koop uitoefenen en, zo ja, voor welk aantal van de aangeboden Aandelen. Deze Aandeelhouders worden hierna in dit artikel aangeduid als: de "Gegadigde(n)".
- 13.5 Indien er Gegadigden zijn, wijst de Directie de aangeboden Aandelen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zeven dagen na het verstrijken van de aanmeldingstermijn, als bedoeld in lid 4 van dit artikel, aan de Gegadigden toe. De toewijzing kan nimmer leiden tot het gemeenschappelijk verkrijgen van één of meer Aandelen.
- 13.6 De Directie stelt de Aanbieder en alle overige Aandeelhouders in kennis van de namen en adressen van degenen aan wie de toewijzing geschiedde en het aantal Aandelen dat aan ieder van hen is toegewezen.
- 13.7 Indien er geen Gegadigden zijn of indien er niet voor alle aangeboden Aandelen Gegadigden zijn, is de Aanbieder gedurende drie maanden - te rekenen vanaf de datum van verzending van de in lid 6 van dit artikel bedoelde kennisgeving - bevoegd de aangeboden Aandelen of één of meer daarvan over te dragen.
- 13.8 Indien alle aangeboden Aandelen zijn toegewezen wordt de prijs van de toegewezen Aandelen door de Aanbieder en de personen aan wie de toewijzing geschiedde - hierna tezamen ook te noemen: de "Belanghebbenden" - in onderling overleg vastgesteld. Hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen dertig dagen na verzending van de in lid 6 van dit artikel bedoelde kennisgeving, dan geschiedt de prijsvaststelling van de toegewezen Aandelen door drie onafhankelijke deskundigen, tenzij de Belanghebbenden binnen zeven dagen na afloop van voormelde termijn van dertig dagen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een ander aantal dan drie. De benoeming van de deskundige(n) geschiedt door de Belanghebbenden in onderling overleg; hebben zij daarover geen overeenstemming bereikt binnen veertien dagen na afloop van de hiervoor in dit lid bedoelde termijn van dertig dagen, dan wordt één onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij, benoemd door de voorzitter, of diens plaatsvervanger, van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants. Zowel één onafhankelijke deskundige als meer onafhankelijke deskundigen worden hierna 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 de te verrichten prijsvaststelling.
- 13.10 De Deskundige is verplicht de door hem vastgestelde prijs aan de Directie op te geven, die dan verplicht is deze prijs onverwijld mede te delen aan de Aanbieder en aan alle overige Aandeelhouders.
- 13.11 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 10 van dit artikel bedoelde kennisgeving van de Directie, dient iedere persoon aan wie één of meer van de aangeboden Aandelen werden toegewezen, aan de Directie mede te delen hoeveel Aandelen hij tegen de vastgestelde prijs zal kopen, bij gebreke waarvan zijn recht tot koop vervalt. Indien niet alle Aandeelhouders aan wie Aandelen werden toegewezen verklaren die Aandelen te kopen, kan de Aanbieder de aangeboden Aandelen of één of meer daarvan vrijelijk overdragen, mits dit

geschiedt binnen drie maanden na de datum waarop hem bekend is geworden dat niet alle aangeboden Aandelen zullen worden afgenomen.

- 13.12 De Aanbieder is steeds bevoegd zijn aanbod, mits geheel, in te trekken, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop dertig dagen zijn verstreken na de datum waarop hem definitief bekend is geworden tegen welke prijs hij hoeveel van de aangeboden Aandelen kan overdragen aan personen aan wie de toewijzing geschiedde, en aan wie van hen.
- 13.13 Binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn waarbinnen de Aanbieder zijn aanbod kon intrekken, moeten de toegewezen Aandelen worden geleverd aan de Gegadigden, die - tenzij partijen anders overeenkomen - verplicht zijn tot gelijktijdige betaling van de koopprijs.
- 13.14 De kosten die zijn verbonden aan de prijsvaststelling door de Deskundige komen ten laste van de Aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt na de prijsvaststelling, en ten laste van de Vennootschap in alle overige gevallen.
- 13.15 Het bepaalde in de leden 2 tot en met 14 van dit artikel blijft uitsluitend buiten toepassing indien alle mede-Aandeelhouders van de Aanbieder schriftelijk hebben verklaard in te stemmen met een door hem voorgestelde overdracht van Aandelen, mits de overdracht plaatsvindt binnen drie maanden nadat de laatste toestemming daartoe is ontvangen.

BIJZONDERE AANBIEDINGSPLICHT

13.16 Indien:

- (a) een Aandeelhouder overlijdt;
 - (b) een Aandeelhouder onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard;
 - (c) aan een Aandeelhouder surséance van betaling is verleend;
 - (d) op een Aandeelhouder de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Wet schuldsanering natuurlijke personen - al dan niet voorlopig - van toepassing is verklaard;
 - (e) een Aandeelhouder onder curatele wordt gesteld;
 - (f) een rechtspersoon die Aandelen houdt, wordt ontbonden of ophoudt te bestaan tengevolge van fusie of splitsing;
 - (g) een vennootschap die geen rechtspersoon is en Aandelen tot haar vermogen rekent, wordt ontbonden;
 - (h) de huwelijksgemeenschap of de gemeenschap van een geregistreerd partnerschap, waartoe Aandelen behoren, anders dan door het overlijden van een Aandeelhouder wordt ontbonden;
 - (i) enigerlei andere gemeenschap dan hiervoor in dit lid vermeld waartoe Aandelen behoren, wordt ontbonden; of
 - (j) één of meer Aandelen door een andere oorzaak dan hiervoor in dit lid vermeld onder algemene titel overgaan, 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.
- 13.17 Het bepaalde in de 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.
- 13.18 Indien de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden na de in lid 16 bedoelde mededeling één of meer Gegadigden heeft aangewezen, is de Rechthebbende bevoegd de Betrokken Aandelen te behouden.
- 13.19 Blijft de Rechthebbende ondanks aanmaning door de Vennootschap in gebreke met de nakoming van enige in lid 16 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.
- 13.20 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.
- 13.21 Zolang de Rechthebbende in gebreke is, kan het aan de Betrokken Aandelen verbonden vergader- en stemrecht niet worden uitgeoefend en wordt het aan de Betrokken Aandelen verbonden recht op uitkeringen opgeschort.
- 13.22 Het bepaalde in lid 16 van dit artikel is niet van toepassing:
- (a) indien een huwelijksgemeenschap of een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap, waartoe Aandelen behoren, anders dan door het overlijden van een Aandeelhouder

wordt ontbonden, mits die Aandelen binnen vierentwintig maanden na de ontbinding zijn toegedeeld en geleverd aan de Aandeelhouder van wiens zijde die Aandelen in de gemeenschap waren gevallen;

- (b) indien na ontbinding van een vennootschap die geen rechtspersoon is of na ontbinding van enige andere gemeenschap - niet zijnde een huwelijksgoederengemeenschap of een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap - waartoe Aandelen behoren, die Aandelen binnen vierentwintig maanden na de ontbinding:
 - (i) voor zover zij door één of meer deelgenoten in die vennootschap of gemeenschap waren gebracht, in de oorspronkelijke verhouding aan die deelgenoten zijn toegedeeld en geleverd;
 - (ii) voor het overige zijn toegedeeld en geleverd aan één of meer van de deelgenoten.
- 13.23 Zowel de overdracht als de overgang van rechten tot het nemen van Aandelen is onderworpen aan de bepalingen van dit artikel.
- 13.24 Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden bij deurwaardersexploït of per brief tegen bewijs van ontvangst.

ARTIKEL 14

DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 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 één of meer leden bestaat. Het aantal Directeuren en het aantal Commissarissen wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.
- 14.2 Zowel natuurlijke 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 Raad van Commissarissen stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere Directeur en van de in artikel 15.2 bedoelde persoon vast. De Algemene Vergadering kan een beloning toekennen aan de Commissarissen of aan één of meer van hen. Bij een voordracht tot benoeming van een Commissaris worden van de kandidaat medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden Aandelen en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder vennootschappen bevinden die tot eenzelfde groep behoren, kan met de aanduiding van die groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.
- 14.4 Directeuren kunnen zowel door de Raad van Commissarissen als de Algemene Vergadering worden geschorst en kunnen te allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering. Commissarissen kunnen worden geschorst en te allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering. De betrokkene wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Algemene Vergadering te verantwoorden. Daarbij kan hij zich doen bijstaan door een raadsman. Een schorsing van een Directeur of Commissaris 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.

ARTIKEL 15

BESLUITVORMING DIRECTIE. BELET OF ONTSTENTENIS

- 15.1 Een meerhoofdige Directie besluit met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen vindt herstemming plaats, indien een Directeur dit verlangt. Vindt geen herstemming plaats of staken de stemmen opnieuw, dan is de Algemene Vergadering 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 de in dit lid bedoelde persoon van overeenkom-

stige 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.

ARTIKEL 16

VERTEGENWOORDIGING

- 16.1 De Directie vertegenwoordigt de Vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan iedere Directeur afzonderlijk.
- 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.
- 16.3 De Directie kan aan één of meer personen procuratie verlenen en zodanige bevoegdheid wijzigen of intrekken.

ARTIKEL 17

BEPERKINGEN VAN DE BESTUURSBEVOEGDHEID

- 17.1 De Algemene Vergadering is bevoegd besluiten van de Directie aan haar goedkeuring te onderwerpen, mits de Algemene Vergadering zodanige directiebesluiten nauwkeurig omschrijft en aan de Directie mededeelt. Het ontbreken van een ingevolge dit artikel vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 16.1, niet aan.

ARTIKEL 18

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 18.1 De Raad van Commissarissen heeft tot taak:
 - (a) 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;
 - (b) 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 te 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.

ARTIKEL 19

BIJENROEPING. ALGEMENE VERGADERING. PLAATS VAN DE VERGADERING

- 19.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 24, worden Algemene Vergaderingen gehouden, zo dikwijls de Directie of een Directeur, dan wel de Raad van Commissarissen of een Commissaris 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.
- 19.2 De Directie dient een Algemene Vergadering bijeen te roepen, indien één of meer Aandeelhouders die gezamenlijk ten minste één/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 Certificaathouderrechten toekomen te worden opgeroepen. De oproeping dient niet later te geschieden dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven, waarin de te behandelen onderwerpen worden vermeld.
- 19.4 Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet of niet op de juiste wijze plaatsgehad, dan kunnen niet-temin wettige besluiten worden genomen, ook ten aanzien van onderwerpen die niet of niet op de voorgeschreven wijze zijn aangekondigd, mits een zodanig besluit wordt genomen met algemene stemmen in een Algemene Vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
- 19.5 Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar zetel heeft. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kunnen in een elders - in of buiten Nederland - gehouden Algemene Vergadering slechts wettige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

ARTIKEL 20 TOEGANG TOT EN LEIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- 20.1 Toegang tot de Algemene Vergadering hebben de Aandeelhouders en een ieder aan wie de Certificaathouderrechten 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 Certificaathouderrechten toekomen zich in een Algemene Vergadering wil doen vertegenwoordigen, dient hij schriftelijk een daartoe strekkende volmacht te verlenen, die moet worden overhandigd aan de voorzitter van de betrokken vergadering.
- 20.3 De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Raad van Commissarissen dan wel een door de Raad van Commissarissen, al dan niet uit zijn 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 proces-verbaal 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.

ARTIKEL 21 STEMRECHT. BESLUITVORMING

- 21.1 Elk Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
- 21.2 Bij de vaststelling in hoeverre Aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn of in hoeverre het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
- 21.3 De Algemene Vergadering besluit met 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 Staken de stemmen omtrent een ander voorstel dan hiervoor in dit lid bedoeld, dan is dat voorstel verworpen.

ARTIKEL 22 BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

- 22.1 Tenzij er (rechts)personen aan wie de Certificaathouderrechten 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.

ARTIKEL 23 BOEKJAAR. JAARREKENING

- 23.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 23.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de Vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de Directie een jaarrekening en een jaarverslag op over dat boekjaar. Bij deze stukken worden de in artikel 392, lid 1 van Boek 2 bedoelde gegevens gevoegd. Indien op de Vennootschap artikel 403 lid 1 van Boek 2 van toepassing is, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken en behoeven de in voormeld artikel 392 bedoelde gegevens niet aan de Jaarrekening te worden toegevoegd. Indien de Vennootschap kwalificeert als een rechtspersoon als bedoeld in artikel 396 lid 1 of artikel 397 lid 1 van Boek 2, is de Vennootschap niet verplicht een jaarverslag op te maken, tenzij krachtens wettelijke verplichting een ondernemingsraad moet worden ingesteld dan wel de Algemene Vergadering, uiterlijk zes maanden na het begin van het betrokken boekjaar, anders heeft besloten.
- 23.3 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.
- 23.4 De Vennootschap zorgt dat de opgemaakte Jaarrekening en, indien vereist, het jaarverslag en de krachtens 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 Certificaathouderrechten toekomen kunnen die stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

ARTIKEL 24 JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING. VASTSTELLING JAARREKENING

- 24.1 Elk jaar wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden, en wel binnen zes maanden na afloop van het laatst verstreken boekjaar van de Vennootschap.
- 24.2 Vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Algemene Vergadering.
- 24.3 Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting van een Directeur.

ARTIKEL 25 WINST EN VERLIES

- 25.1 De winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering.
- 25.2 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.
- 25.3 Uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 25.4 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.
- 25.5 De Algemene Vergadering kan besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen. Een besluit tot het uitkeren van een interim-dividend 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.
- 25.6 Tenzij de Algemene Vergadering een andere termijn vaststelt, worden dividenden binnen dertig dagen na vaststelling ter beschikking gesteld.
- 25.7 De Algemene Vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.
- 25.8 Ten laste van door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd indien en voor zover de wet dat toestaat.

ARTIKEL 26 STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING

- 26.1 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 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.

ARTIKEL 27 ONTBINDING EN VEREFFENING

- 27.1 De Algemene Vergadering is bevoegd te besluiten tot ontbinding van de Vennootschap, mits met inachtneming van de in artikel 26 gestelde vereisten.
- 27.2 Tenzij de Algemene Vergadering anders besluit of de wet anders bepaalt, treden de Directeuren als vereffenaars van het vermogen van de ontbonden Vennootschap op.
- 27.3 Hetgeen van het vermogen van de ontbonden Vennootschap resteert na voldoening van al haar schulden, wordt aan de Aandeelhouders overgedragen naar evenredigheid van het op ieders Aandelen verplicht gestorte gedeelte van het nominaal bedrag daarvan.
- 27.4 Na voltooiing van de vereffening blijven de boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende de wettelijk voorgeschreven bewaartermijn berusten bij degene die daartoe schriftelijk door de vereffenaars is aange-
wezen.

FACULTATIEVE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Vennootschap heeft een Raad van Commissarissen 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 toe komen, toe aan de Algemene Vergadering.

BIJLAGE IV

AKTE VAN OPRICHTING VAN STICHTING BEWAARDER HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS

Op [datum] is voor mij, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verschenen:

De heer,..... met kantooradres, geboren te,..... handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Dick Moll, wonende te 5672 AA Nuenen, Geldropedijk 5, geboren te Eindhoven op drie november negentienhonderd tweeënveertig, in het bezit van een paspoort met nummer M03396036, afgegeven te Nuenen op vijf juli tweeduizend, gehuwd; en
2. de heer Mattijs Hendrik Franklin van Buuren, wonende te 1077 NT Amsterdam, Minervalaan 87 huis, geboren te Utrecht op zevenentwintig december negentienhonderd zevenveertig, gehuwd, in het bezit van een paspoort met nummer ND9883743, afgegeven te Amsterdam op één januari tweeduizend drie, gehuwd.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, heeft verklaard bij deze in het leven te roepen een stichting met de navolgende statuten:

ARTIKEL 1 NAAM EN ZETEL

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

ARTIKEL 2 DOEL

- 2.1 De stichting heeft ten doel: het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de te Eindhoven te vestigen commanditaire vennootschap: Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V., hierna te noemen: de "Vennootschap", en in dat kader:
 - a. het innen van de inbreng van de commanditaire vennoten van de Vennootschap, hierna te noemen: de "Vennoten";
 - b. het bewaren van de activa van de Vennootschap;
 - c. het ten behoeve van de Vennootschap verkrijgen, al dan niet in economische zin, van de door de statutair te Eindhoven te vestigen besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holland Immo Group Beheer B.V., hierna te noemen: de "Beheerder", als zodanig voorgedragen onroerende zaken;
 - d. het aangaan van door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c. bedoelde onroerende zaken;
 - e. het op aanwijzing van de Beheerder verhuren van onroerende zaken;
 - f. het op aanwijzing van de Beheerder vervreemden van onroerende zaken;
 - g. het verdelen van het positieve resultaat van de Vennootschap en het liquidatiesaldo over de Vennoten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Vennootschap en de daartoe met de Beheerder gesloten overeenkomst van beheer en de overeenkomst van bewaring. De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

ARTIKEL 3 VERMOGEN

- 3.1 Het vermogen van de stichting wordt gevormd door gewone baten.

ARTIKEL 4 BESTUUR

- 4.1 Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.

4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.

Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.

4.6 Een bestuurder defungeert:

- a. door zijn overlijden;
- b. door zijn aftreden;
- c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- d. door zijn ontslag door de rechtbank;
- e. (indien het bestuur uit meer dan twee leden bestaat) door zijn ontslag door het bestuur; het besluit hiertoe kan slechts worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders.

ARTIKEL 5 TAKEN, BEVOEGDHEDEN EN BEZOLDIGING

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd 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 ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00) per twaalf maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00) per bestuurder per twaalf maanden.

ARTIKEL 6 BESLUITVORMING

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste één maal per kalenderjaar.
- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. 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 zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één stem. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot, staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telexcopie omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

ARTIKEL 7 VERTEGENWOORDIGING

- 7.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
- 7.3 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken.
- 7.4 Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de stichting kan hij niettemin de stichting vertegenwoordigen.

ARTIKEL 8 REGLEMENTEN

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 9 BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

- 9.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 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.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend, ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

ARTIKEL 10 STATUTENWIJZIGING. FUSIE EN SPLITSING

- 10.1 Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuur-

ders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.

- 10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.

ARTIKEL 11 ONTBINDING

- 11.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
- 11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
- 11.3 De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
- 11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
- 11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting is bestemd voor de Vennoten naar verhouding van ieders inbreng.
- 11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

ARTIKEL 12 SLOTBEPALING

- 12.1 In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

ARTIKEL 13 OVERGANGSBEPALING

- 13.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 worden de bestuurders voor de eerste maal bij deze akte benoemd.

SLOTVERKLARING

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon:

- 1. Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend vier.
- 2. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 13 worden voor de eerste maal tot bestuurders van de stichting benoemd:
 - a. de heer Mattijs Hendrik Franklin van Buuren, voornoemd; en
 - b. de heer Dick Moll, voornoemd als voorzitter, secretaris en penningmeester.

VOLMACHTEN

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door de heer Dick Moll blijkt uit een notariële akte van volmacht op éénendertig oktober tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. J.-M.P. Hermans, notaris te Rotterdam die als bijlage 1 in kopie aan deze akte zal worden gehecht.

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door de heer Mattijs Hendrik Franklin van Buuren blijkt uit een notariële akte van volmacht op zesentwintig november tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. J.-M.P. Hermans, notaris te Rotterdam die als bijlage 2 in kopie aan deze akte zal worden gehecht.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zake-lijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Zij heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend.

BIJLAGE V

CONCEPT-BEHEEROVEREENKOMST HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

(ART. 5.2 BESLUIT WTB)

De ondergetekenden:

De ondergetekenden:

1. de heer Manfred Kühl, wonend te Jagerwei 13 te 5551 PW Valkenswaard, geboren te Eindhoven vijftieng juli negentienhonderd zestig, ten deze handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, te deze handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ten deze handelend als enig beherend venoot van: Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V., een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, hierna te noemen: "Vennootschap";
2. de heer Thomas Kühl, wonende te 5552 EC Valkenswaard, geboren te Eindhoven op vijftieng juli negentienhonderd zestig, ten deze handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, te deze handelend voor zich zelf hierna te noemen: "Beheerder",

verklaren:

A. CONSIDERANS

1. De vennootschap is aangegaan en haar bepalingen zijn vastgesteld bij akte op [...] verleden voor Mr G.H.H.J. Janssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, hierna te noemen: de CV-akte.
2. De vennootschap heeft ten doel het beleggen in onroerende zaken alsmede rechten waaraan deze zijn onderworpen, hierna samen te noemen: **de onroerende zaken**.
3. De vennootschap is een passieve belegger en wil zich laten bijstaan door deskundigen.
4. De BV heeft de organisatie, de expertise en faciliteiten om het beheer over de onroerende zaken te voeren en als zodanig voor de vennootschap te fungeren als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, hierna te noemen: **de Wtb**, waaromtrent partijen overeenstemming hebben bereikt.
5. Ingevolge artikel 5 lid 1 van de CV-akte zal het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de onroerende zaken van de vennootschap uitgevoerd worden door een beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen waartoe de vennootschap met de BV een beheerovereenkomst wenst aan te gaan.
6. Partijen wensen bij deze akte hun afspraken omtrent voormelde beheerovereenkomst nader vast te leggen.

B. OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Beheerder: Holland Immo Group Beheer BV, statutair gevestigd in Eindhoven;
- b. Beherend venoot: Holland Immo Group IX/Woningfonds BV, statutair gevestigd in Eindhoven, te dezen handelend in de hoedanigheid van beherend venoot van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV;
- c. Bewaarder: Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds;
- d. CV-akte: De overeenkomst tot het aangaan van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, zoals neergelegd in de notariële akte d.d. [datum] voor mr. G.H.H.J. Janssen, Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam;

- e. Participanten der Vennootschap: ieder der commanditaire vennoten van de Vennootschap afzonderlijk
- f. prospectus: Het prospectus van de vennootschap in het kader van de Wtb;
- g. Stichting: Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds, statutair gevestigd in Eindhoven
- h. Vennootschap: Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, statutair gevestigd te Eindhoven;
- i. Wtb: Wet toezicht beleggingsinstellingen zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

ARTIKEL 2

1. De Beherend Venoot gaat voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een overeenkomst tot beheer aan met de Beheerder, hierna te noemen: het Beheer;
2. Aan de Beheerder wordt thans een onherroepelijke volmacht verleend door de Beherend Venoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen als bedoeld in artikel 7, lid II van de CV-akte;
3. De Beheerder treedt bij het Beheer uitsluitend op in het belang van de Vennootschap en haar gezamenlijke vennoten.
4. De Beheerder aanvaardt bij deze voormelde opdracht en zal het Beheer met inachtneming van deze overeenkomst alsmede de CV-akte, zelfstandig voeren.

ARTIKEL 3

1. De beheerder verleent aan de vennootschap de gebruikelijke standaarddiensten van een beheerder van registergoederen.
2. Alle door de beheerder in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van de Wtb te ontvangen bedragen zullen worden gestort op een rekening ten name van de bewaarder in de zin van de Wtb, te weten de stichting: Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds.

ARTIKEL 4

1. Tot de taken van de beheerder behoren onder andere voorts:
 - a. het verkopen van tussentijds vrijgekomen onroerende zaken tegen de hoogst mogelijke prijs;
 - b. het per kalenderjaar opstellen van een overzicht van de jaarresultaten. Dit overzicht zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten;
 - c. het per boekjaar opstellen van de balans, de winst- en verliesrekening, met toelichting met betrekking tot dat boekjaar;
 - d. het opstellen van een begroting met betrekking tot de exploitatie van de onroerende zaken voor het volgende boekjaar;
 - e. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden van de vennootschap;
 - f. het verzorgen van regelmatige informatie over de gang van zaken bij de vennootschap;
2. De beheerder zal de accountant van de vennootschap tijdig alle gegevens verstrekken teneinde die accountant in staat te stellen de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar te onderzoeken.

ARTIKEL 5

De beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico te delegeren, doch blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering.

ARTIKEL 6

1. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer en management is de vennootschap aan de beheerder per boekjaar verschuldigd een bedrag bestaande uit de volgende elementen:
 - a. Vijftienduizend euro (Euro 15.000,-);
 - b. één drietiende procent (1,3%) van de verkoopprijs kosten koper van verkochte onroerende zaken;

- c. honderd vijfennegentig euro (Euro 195,00) per woning per jaar en vijftwintig euro (Euro 25,00) per garage per jaar;
- d. tweehonderd vijftig euro (Euro 235,00) verhuurcourtagen over wederverhuurde onroerende zaken (appartementen)

De bovenstaande bedragen gelden per ingangsdatum van de beheerovereenkomst en worden, voor zover uitgedrukt in geldbedragen, geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens (2000 = 100), voor het eerst op 15 juli 2005.

Voormelde vergoeding onder a. is telkens per kalenderkwartaal over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten, bij vooruitbetaling opeisbaar. In de vergoedingen onder b. tot en met d. zijn de kosten voor de door de beheerder te verrichten werkzaamheden begrepen, alsmede de kosten van de door de beheerder ingeschakelde (rechts)personen als bedoeld in artikel 4. Alle overige kosten verband houdende met het beheer en management van de onroerende zaken zijn voor rekening van de vennootschap.

2. Bij vervreemding van een of meer van de onroerende zaken is de vennootschap aan de beheerder verschuldigd een bedrag van tien procent (10%) van de overwinst van de desbetreffende onroerende zaken. Onder "overwinst" zoals bedoeld in de eerste zin van dit lid wordt verstaan: het positieve verschil tussen de bij vervreemding gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten (makelaars- en promotiekosten alsmede mutatieonderhoudskosten) en de mutatieleegstand van 4 maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte onroerende zaken anderzijds.
3. Vorenstaande vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting.
4. De vergoedingen zullen door de vennootschap aan de beheerder worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

ARTIKEL 7

De kosten van de door de beheerder bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen, anders dan de personen bedoeld in artikel 4, lid 2, komen voor rekening van de vennootschap. Indien deze kosten de door de vennootschap goedgekeurde jaarlijkse begroting te boven gaan, dient de beheerder vooraf goedkeuring te vragen aan de vennoten van de vennootschap.

ARTIKEL 8

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de vennootschap en eindigt bij de vereffening van het vermogen van de vennootschap.

ARTIKEL 9

De vennootschap heeft het recht deze overeenkomst voortijdig op te zeggen indien de beheerder op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verbintenis de door haar op zich genomen taken te vervullen en, na hierop door de vennootschap schriftelijk te zijn gewezen, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke mededeling verbetering in haar taakvervulling aanbrengt.

ARTIKEL 10

Deze overeenkomst zal van rechtswege eindigen, indien en zodra de beheerder onherroepelijk failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden.

ARTIKEL 11

De aansprakelijkheid van elke vennoot van de vennootschap jegens de beheerder uit hoofde van deze overeenkomst is te allen tijde beperkt tot het bedrag van diens inbreng in de vennootschap.

ARTIKEL 12

De beheerder verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de vennootschap af te geven.

ARTIKEL 13

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

ARTIKEL 14

De beheerder zal tijdens de duur van deze overeenkomst niet als adviseur voor beleggingen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken optreden voor anderen dan de vennootschap. Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV
 Door: Holland Immo Group IX/Woningfonds BV
 Door: Holland Immo Group Beheer BV
 Door: M. Kühl

Holland Immo Group Beheer BV
 Door: T. Kühl

BIJLAGE VI

CONCEPT-BEWAAROVEREENKOMST HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS CV

(ART 5 LID 2 BESLUIT WTB)

De ondergetekenden:

1. de heer Thomas Kühl, wonende te 5552 EC Valkenswaard, geboren te Eindhoven op vijftiendertig juli negentienhonderd zestig, ten deze handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, te deze handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, behorend vennoot van: Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V., een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, hierna te noemen: de Vennootschap;
2. a. de heer Dick Moll, wonende te 5672 AA Nuenen, Geldropseweg 5, geboren te Eindhoven op drie november negentienhonderd tweeëntwintig;
- b. de heer Mattijs Hendrik Franklin van Buuren, wonende te 1077 NT Amsterdam, Minervalaan 87 H, geboren te Utrecht op zeventiendertig december negentienhonderd zeventienveertig;

ten deze handelend als gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders van: Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds, een stichting, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, hierna te noemen: de bewaarder,

verklaren:

A. Considerans

1. De vennootschap is aangegaan en haar bepalingen zijn vastgesteld bij de akte op [.....] verleden voor mr G.H.H.J.Janssen, notaris met standplaats Rotterdam, hierna te noemen: CV-akte.
2. De vennootschap heeft ten doel het beleggen in onroerende zaken alsmede rechten waaraan deze zijn onderworpen, hierna samen te noemen: de onroerende zaken.
3. Partijen zijn overeengekomen dat de bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de vennootschap.
4. Partijen wensen bij deze akte hun afspraken omtrent het bewaren door de bewaarder vast te leggen.

B. Overeenkomst

ARTIKEL 1

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. "Beheerder": Holland Immo Group Beheer BV, statutair gevestigd in Eindhoven;
- b. "Bewaarder": Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds;
- c. "CV-akte": De overeenkomst tot het aangaan van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, zoals neergelegd in de notariële akte d.d. [.....] voor mr. G.H.H.J. Janssen, Simmons & Simmons Trenité Notarissen te Rotterdam;
- d. "Vennoten van de Vennootschap": ieder der commanditaire vennoten van de Vennootschap afzonderlijk
- e. "Prospectus": Het prospectus van de vennootschap in het kader van de Wtb;
- f. "Stichting": Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds, statutair gevestigd in Eindhoven
- g. "Vennootschap": Holland Immo Group IX/Woningfonds CV, statutair gevestigd te Eindhoven;
- h. "Wtb": Wet toezicht beleggingsinstellingen zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

ARTIKEL 2

De bewaarder verplicht zich jegens de vennootschap om:

- a. het in juridische eigendom verkrijgen en houden van het registergoed van de vennootschap, het in juridische eigendom verkregen registergoed van de vennootschap bezwaren op aangeven van de beheerder van het registergoed en voorts alles te doen wat voor het in juridische eigendom verkrijgen en bezwaren van het registergoed van de vennootschap bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin des woords;
- b. de stortingen van de vennoten van de vennootschap te verzamelen op één of meer bank- of girorekeningen, zulks ten behoeve van en voor rekening van de vennoten van de vennootschap;
- c. de stortingen van de vennoten van de vennootschap aan te houden, alsmede gelden over te maken en uit te keren op aanwijzing van de besturende vennoot van de vennootschap;
- d. de jaarlijks vrijvallende liquiditeiten, verminderd met een bedrag dat naar de beslissing van de beheerder van de vennootschap geherinveesteed of gereserveerd zal worden, in ontvangst te nemen en zo spoedig mogelijk uit te betalen aan de vennoten naar verhouding van ieders inbreng;
- e. gedurende het bestaan van de vennootschap zonder haar toestemming op geen andere wijze actief te zijn dan als bewaarder voor de in- en uitgaande gelden van de vennootschap en zulks uitsluitend in het belang van de vennoten van de vennootschap, een en ander met inachtneming van de CVakte;
- f. de bewaring aldus in te richten dat over de in bewaring gegeven activa slechts kan worden beschikt door de vennootschap en de bewaarder tezamen;
- g. de bewaarder geeft de in bewaring gegeven activa slechts af tegen ontvangst van een verklaring van de behorend vennoot van de vennootschap waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd en gebaseerd is op een rechtsgeldige meerderheidsbeslissing van de vennootschap.

ARTIKEL 3

De vennootschap verbindt zich hierbij om alle kosten door de bewaarder gemaakt bij de vervulling van zijn taak alsmede de zogenaamde "out of pocket expenses" aan de bewaarder te vergoeden zulks tot een maximum van vierhonderdvijftig euro (euro 450,-) per bestuurder per twaalf (12) maanden. Van de gemaakte kosten zal de bewaarder de vennootschap een schriftelijk overzicht doen toekomen. Daarnaast zal door de bewaarder een vaste vergoeding van vierhonderdvijftig euro (euro 450,-) per bestuurder per twaalf (12) maanden in rekening worden gebracht. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig (30) december van een bepaald jaar of per einde van de overeenkomst, indien deze eindigt vóór dertig (30) december van een bepaald jaar.

ARTIKEL 4

De bewaarder is jegens de vennootschap en de vennoten van de vennootschap aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen, ook indien de bewaarder de gehouden activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

ARTIKEL 5

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de vennootschap en eindigt bij de vereffening van het vermogen van de vennootschap.
- b. De vennootschap heeft het recht deze overeenkomst voortijdig op te zeggen indien de bewaarder op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verbintenis de door haar op zich genomen taken te vervullen en, na hierop door de vennootschap schriftelijk te zijn gewezen, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke mededeling verbetering in haar taakvervulling aanbrengt.
- c. Deze overeenkomst zal van rechtswege eindigen, indien en zodra de bewaarder onherroepelijk failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig

- beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden.
- d. De bewaarder verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de vennootschap af te geven.

ARTIKEL 6

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te
op

Holland Immo Group IX/Woningfonds CV
Door: Holland Immo Group IX/Woningfonds BV
Door: Holland Immo Group Beheer BV
Door: T. Kühl

Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds
Door: D. Moll en M.H.F. van Buuren