



INVESTMENT QUALITY

PROSPECTUS HOLLAND IMMO GROUP XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND CV



INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	5
2.	Namen en adressen	7
3.	Definities	8
4.	Beleggen in vastgoed in Nederland	9
5.	Beleggingsbeleid	12
6.	Juridische structuur	14
7.	Investeringsstructuur	18
8.	Opbrengsten, kosten en rendementsdoelstelling	21
9.	Fiscale aspecten	25
10.	Risicofactoren	28
11.	Rapportage	30
12.	Accountantsverklaring	30
13.	Mededelingen van de initiatiefnemer	31
14.	Participeren in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV	32
15.	De initiatiefnemer	33
Bijlagen:		
I	Concept-akte van oprichting van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV	35
II	Concept-statuten van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund BV	40
III	Statuten van Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV	46
IV	Akte van oprichting van Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/ Retail Residential Fund	52
V	Concept-beheerovereenkomst Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV	55
VI	Concept-bewaarovereenkomst Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV	57
VII	Verklaring van Deelname (los bijgevoegd)	

1. SAMENVATTING

DOELSTELLING

Het doel van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in winkel- en woningvastgoed, teneinde voor de beleggers een solide rendement te behalen uit de verhuur, het behalen van een jaarlijkse verkoopwinst op vrijgekomen woningen en uiteindelijk

op termijn (7 tot 10 jaar) over te gaan tot verkoop van de resterende vastgoedportefeuille bestaande uit de winkels en de niet vrijgekomen woningen. Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV streeft ernaar vastgoedobjecten aan te kopen voor een bedrag van € 55 tot € 75 miljoen (exclusief verwervings- en fondskosten).

BELEGGINGSBELEID

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV streeft naar een optimale spreiding binnen de beleggingsportefeuille, enerzijds categoriaal tussen winkel- en woningvastgoed, anderzijds geografisch binnen het winkel- respectievelijk woningvastgoed. Kwalitatief hoogwaardige winkelbeleggingen alsook woningbeleggingen in het segment waarin het fonds beoogt te gaan investeren, zijn in het verleden minder gevoelig gebleken voor economische fluctuaties dan bijvoorbeeld kantoorbeleggingen.

Het winkelvastgoed dat zal worden aangekocht, is hoofdzakelijk gelegen in kernwinkelgebieden, wijk- en buurtwinkelcentra. Het door de CV aan te kopen winkelvastgoed dient in beginsel op goede locaties te liggen, kwalitatief hoogwaardig te zijn, solvabele huurders te hebben met langlopende geïndexeerde huurcontracten danwel een optimale spreiding van huurverlengings- respectievelijk opzeggingsdata.

De woningen zullen worden gekocht in verhuurde staat en zullen hoofdzakelijk vallen in het maandhuursegment van € 400,- tot € 600,- hetgeen een categorie woningen is waar een structureel tekort aan bestaat. Dit tekort zal gezien de verwachte, te lage, oplevering van nieuwe woningen in dit segment naar verwachting de komende tijd niet structureel worden opgelost als gevolg van een grote toestroom van jonge één-, tweeverdieners en starters. Ondanks de aangekondigde overheidsmaatregelen ter bevordering van de woningbouwproductie is de verwachting dat in de praktijk hiervan op de middellange termijn geen noemens-

waardig effect op de schaarste aan woningen uit dit segment mag worden verwacht. Ook door het aantal (eenpersoons)huishoudens in Nederland dat voorlopig blijft toenemen, zal de vraag naar woningen uit dit segment blijven stijgen. De waarde in verhuurde staat bedraagt in de huidige vastgoedmarkt bij woningen in dit segment doorgaans 75% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na beëindiging van huurcontracten kan worden overgegaan tot verkoop van de woningen, teneinde dit waardeverschil te realiseren. In voorkomende gevallen zullen de woningen aan de huidige bewoners kunnen worden verkocht. Dit is echter geen actief beleid. Uiteraard is het besluit tot de verkoop van woningen afhankelijk van de alsdan geldende marktomstandigheden en kan in voorkomende gevallen door de Beheerder worden overgegaan tot de wederverhuur van de vrijgekomen woningen. De woningen van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV zullen worden aangekocht tegen een prijs in verhuurde staat die ligt binnen de bovengenoemde range van de door de externe taxateurs getaxeerde waarde bij vrije verkoop.

RENDEMENT

De CV streeft naar een gemiddeld enkelvoudig rendement uit verhuur en verkoop van 10% op jaarbasis. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende de looptijd van de CV. Verder streeft de CV naar halfjaarlijkse uitkeringen van gemiddeld 7% op jaarbasis.

JURIDISCHE STRUCTUUR

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 Vennoot draagt het volledige

aansprakelijkheidsrisico. Overeenkomstig de eisen van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) wordt de juridische eigendom van het vastgoed ondergebracht bij de Bewaarder. De CV verwerft de volledige economische eigendom van het vastgoed.

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 en de eventuele liquiditeitsreserve minus hypo-

theekschuld) op forfaitaire wijze wordt belast met 1,2% (vermogensrendementsheffing). Het daadwerkelijke rendement / de winstuitkering zelf wordt niet belast. Evenmin is de gerealiseerde waardeverhoging bij verkoop van het vastgoed aan belastingheffing onderworpen.

RISICO'S

Beleggen in dit fonds houdt, zoals iedere belegging in vastgoed, bepaalde risico's in. Voor een nadere

beschrijving van de risico's verwijzen wij uitdrukkelijk naar hoofdstuk 10.

VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

De CV is een beleggingsinstelling in de zin van de Wtb. De Autoriteit Financiële Markten heeft Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV op 4 mei 2005 een vergunning verleend als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Wtb. De bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder zijn in

het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid. Dit geldt eveneens voor de personen die middellijk of onmiddellijk bevoegd zijn deze bestuurders te benoemen of te ontslaan.

DEELNAME

Deelname is mogelijk met Participaties van € 15.000,- of een veelvoud hiervan, te vermeerderen met 3% emissiekosten. In totaal zullen maximaal 1.600 Participaties beschikbaar zijn. De initiatiefnemer behoudt zich het recht voor meer of

minder Participaties uit te geven, afhankelijk van de definitieve omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille alsmede de hoogte van de hypothecaire financiering.

Inschrijving vindt plaats door invulling en ondertekening van de Verklaring van Deelname. Toewijzing van de Participaties vindt plaats door de initiatiefnemer. De Participatie van € 15.000,- (plus 3% emissiekosten) of een veelvoud hiervan dient te worden voldaan op 30 juni 2005. Op 8 juli 2005, of

zoveel eerder of later als de Beheerder besluit, 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 erom 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

MEDE-INITIATIEFNEMER

Bank Insinger de Beaufort NV
Herengracht 537
Postbus 10820, 1001 EV Amsterdam
Tel. +31 (0)20 521 55 00
Fax + 31 (0)20 521 55 59
e-mail: info@insinger.com
internet: www.insinger.com

mede kantoorhoudend te Den Haag en Eindhoven

FONDS

Holland Immo Group XI/
Retail Residential Fund CV
Luchthavenweg 55E, 5657 AE Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

BEHEERDER

Holland Immo Group
Insinger de Beaufort Beheer BV
Luchthavenweg 55E, 5657 EA Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group XI/
Retail Residential Fund BV
Luchthavenweg 55E, 5657 EA Eindhoven

STICHTING BEWAARDER

Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/
Retail Residential Fund
Luchthavenweg 55E, 5657 EA Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

ACCOUNTANT

KPMG Accountants NV
Beemdstraat 1
Postbus 2290, 5600 CG Eindhoven

NOTARIS

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

FISCAAL ADVISEUR

Deloitte Belastingadviseurs BV
Orlyplein 10
Postbus 58120, 1040 HC Amsterdam

TAXATEURS

(winkelbeleggingen)
Nanninga Taconis Real Estate
De Lairessestraat 137
Postbus 75321, 1070 AH Amsterdam

(winkel- en woningbeleggingen)
Boer Hartog Hooft
Buitenveldertselaan 5
Postbus 75168, 1070 AD Amsterdam

VASTGOEDBEHEER

(winkelbeleggingen)
WPM Winkelcentrummanagement
Utopialaan 24
Postbus 3282, 5203 DG 's-Hertogenbosch

VASTGOEDBEHEER

(woningbeleggingen)
Meeüs Groep
Willemstraat 1-15
Postbus 3234, 4800 DE Breda
Verbeek Vastgoed Management BV
Oranjesingel 58
Postbus 188, 6500 AD Nijmegen

3. DEFINITIES

AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

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

BEHEERDER

Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E, 5657 EA, opgericht op 7 mei 2003.

BEHEEROVEREENKOMST

De overeenkomst tussen Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV en Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, waarin wordt overeengekomen dat Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV zal optreden als 'Beheerder'.

BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund BV, gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E, 5657 EA.

BEWAARDER OF STICHTING BEWAARDER

Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund, gevestigd te Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E.

BEWAAROVEREENKOMST

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

BTB

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

COMMANDITAIR KAPITAAL

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

COMMANDITAIRE VENNOTEN / PARTICIPANTEN

Zij die als belegger deelnemen in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV.

FONDSINVESTERING

Het totale investeringsbedrag, bestaande uit de verwervingsprijzen en -kosten van het vastgoed, een liquiditeitsreserve en bijkomende kosten ter zake van de initiëring, oprichting en financiering van het Fonds, dat bij toetreding van de Participanten door het Fonds zal worden gefinancierd door middel van het Commanditair Kapitaal en de aan te trekken hypothecaire financiering.

CV-OVEREENKOMST

De notarieel verleden akte houdende het aangaan van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 XI/Retail Residential Fund CV.

HOLLAND IMMO GROUP XI/ RETAIL RESIDENTIAL FUND CV

De Commanditaire Vennootschap, deze is 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.

MEDE-INITIATIEFNEMER

Bank Insinger de Beaufort NV, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam, Herengracht 537, 1017 BV, tevens kantoorhoudend te Den Haag en Eindhoven, opgericht op 25 oktober 1973 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam, onder nummer 33004218.

PARTICIPATIE

Een deelneming in het Commanditair Kapitaal van € 15.000,- (exclusief 3% emissiekosten) in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV. Participaties luiden op naam en er worden geen bewijs- of toonderstukken voor uitgegeven.

PROSPECTUS

Dit Prospectus inclusief Bijlagen I tot en met VII.

VASTGOEDBROCHURE

De uitgebreide brochure met informatie over de uiteindelijk geselecteerde winkel- en woningbeleggingen die zijn gekocht inclusief de geprognosticeerde opbrengsten, kosten en rendementen van de CV en met informatie over de voorwaarden van de financiering. De Vastgoedbrochure is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijn voor reclames van Beleggingsinstellingen (circulaire van De Nederlandsche Bank d.d. 4 september 2000) en maakt geen onderdeel uit van het Prospectus in de zin van de Wtb.

VENNOTEN

De Beherend Venoot en de Commanditaire Vennoten.

VERGUNNING

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

WTB

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

4. BELEGGEN IN VASTGOED IN NEDERLAND

HUIDIGE ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE VASTGOEDBELEGGINGSMARKT

De Nederlandse vastgoedmarkt is door de gunstige economische ontwikkelingen de afgelopen jaren sterk gegroeid. Sinds 2001 stagneert de economische groei met in 2003 een krimp van 0,75%. Voor 2004 is de groei uitgekomen op 1,3%, terwijl voor 2005 en 2006 uitgegaan wordt van een groei van 1,5%¹ respectievelijk 2,25%. Het consumentenvertrouwen heeft daar mede onder te lijden gehad maar vertoont volgens recente cijfers van het CBS² weer een stijgende tendens en is in april 2005 gestegen naar het hoogste niveau sinds juli 2003³. De effecten van deze ontwikkelingen op de vastgoedbeleggingsmarkt kunnen als volgt worden samengevat aan de hand van de ROZ/IPD Vastgoedindex.

Het rendement op directe vastgoedbeleggingen in Nederland vertoont een lichte stijging ten opzichte van 2003. Het totale rendement van

de ROZ/IPD Vastgoedindex bedroeg 7,7% over 2004, terwijl het cijfer over 2003 7,1% was. Het rendement bestaat uit een waardegroei van in totaal 1,6% en een direct rendement van 6% procent. Het rendement op direct vastgoed vertoont een duidelijke outperformance in vergelijking met aandelen. De ROZ/IPD Vastgoedindex wordt samengesteld door de Raad voor Onroerende Zaken in Nederland (ROZ) in samenwerking met Investment Property Databank in Londen. De databank vertegenwoordigt een marktwaarde van € 39,6 miljard in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers. De geschatte dekkingsgraad bedraagt 60 procent van de vastgoedbeleggingsmarkt. De stijging van het rendement kwam in 2004 geheel voor rekening van een verbeterde waardeontwikkeling; deze steeg van 1% naar 1,6%. Het directe rendement van 6% in 2004 is gelijk aan dat van

¹ Centraal Economisch Plan 2004 (Centraal Planbureau)

² bron: CBS Kernindicatoren

³ bron: CBS Kernindicatoren

2003. De verbetering van het rendement heeft zich in alle segmenten voorgedaan. Het rendement op de woningen bedroeg in totaal 7,6% (7,1% in 2003). Het directe rendement bedroeg 4,3% en de waardegroei 3,3%. Uitsluitend bij de kantoren was sprake van een waardedaling (1,8%). Kantoorbeleggingen rendeerden hierdoor met 5,4% (4,9% in 2003) het minst van alle segmenten. Winkels lieten ook in 2004 weer een stabiel direct rendement van 7,2% zien en samen met een waardestijging van 2,9% was dit het best presterende segment binnen de ROZ/IPD Vastgoedindex. Het totaal rendement bedroeg 10,1% (9,1% in 2003).

De vraag bij beleggers naar kwalitatief goede vastgoedbeleggingsobjecten is groot. Zowel van de kant van de institutionele beleggers als van de kant van

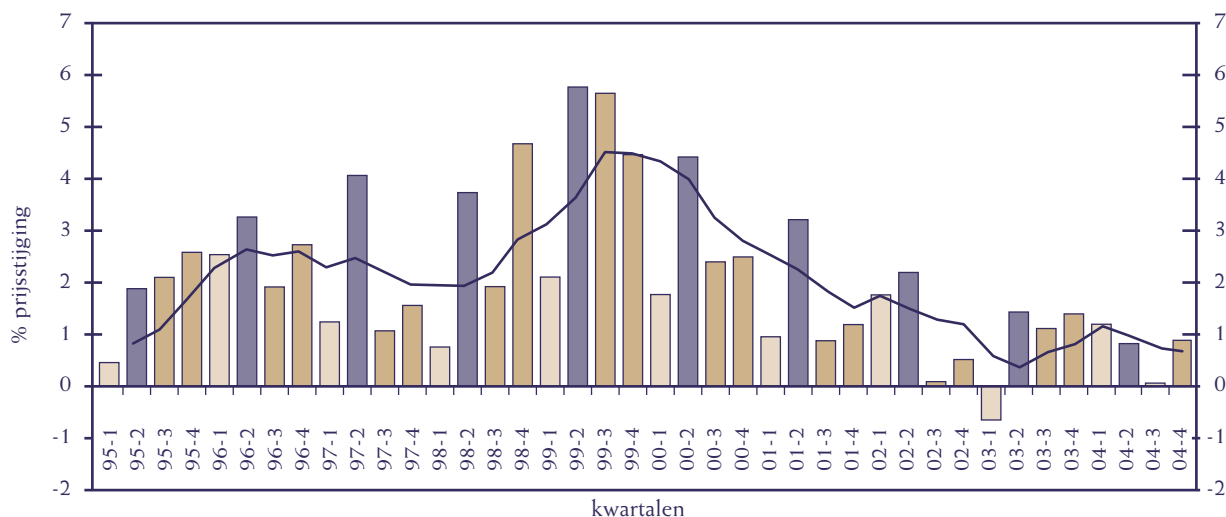
buitenlandse vastgoedfondsen en particulieren. In 2004 werd in totaal voor € 4,4 miljard geïnvesteerd in nieuw vastgoed (exclusief woningen en particuliere investeerders), een stijging van ruim 50% en het hoogste niveau ooit. Buitenlandse investeerders, vooral Duitse open-end fondsen, zijn nog steeds vooral geïnteresseerd in kantoorruimte. Nederlandse beleggers hadden in 2004 duidelijk voorkeur voor winkelvastgoed. Gezien de te behalen rendementen en de lage rente is ook in 2005 een blijvende vraag naar vastgoed te verwachten. Het geringe aanbod aan goede beleggingsobjecten zal in 2005 aanleiding kunnen geven tot verdere waardestijging van bestaande vastgoedbeleggingen. Dit betekent een daling van het bruto aanvangsrendement bij aankoop. Op minder aantrekkelijke locaties staan deze aanvangsrendementen juist onder opwaartse druk⁴.

HUIDIGE ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

De woningmarkt is ook in 2004 een stabiel beleggingssegment gebleken. Ondanks de relatief zwakke economie is het aantal verkochte woningen gestegen, evenals de prijzen van woningen die over 2004 met gemiddeld 2,5% zijn gestegen. Hierbij bestaat een verschil in prijsontwikkeling tussen de goedkopere en duurdere woningen.

De prijs van de goedkopere woningen is in het 4e kwartaal van 2004 ten opzichte van het 3e kwartaal 2004 het meest gestegen, die van de duurdere vrijstaande huizen is zelfs licht gedaald⁵.

De prijsstijging per kwartaal van alle categorieën woningen in de periode 1995 tot en met het vierde kwartaal van 2004 ziet er als volgt uit:



Vanaf 2002 verloopt deze stijging met ca. 4,6% minder snel dan in voorgaande jaren. Dit is onder andere te verklaren uit het eerder genoemde consumentenvertrouwen. De prijs van de gemiddelde koopwoning in Nederland in 2004 steeg met 2,5% op jaarbasis. De NVM geeft aan dat het voor 2005 een prijsontwikkeling van iets boven inflatieniveau verwacht.

De woningproductie is al jarenlang een probleem

waardoor de woningmarkt gekenmerkt wordt door een structurele mismatch tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In de Nota "Wonen" is de doelstelling geformuleerd tussen 2002 en 2010 jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen. In de jaren negentig kwamen er gemiddeld nog ongeveer 90.000 woningen per jaar gereed⁶. In 2002 en 2003 is de target met 66.000 respectievelijk 60.000 woningen niet gehaald⁷.

⁴ bron: FGH Vastgoedbericht 2005

⁵ Bron: NVM persbericht 13 januari 2005

⁶ bron: CBS Persbericht 25 februari 2005

⁷ bron: FGH Vastgoedbericht 2004 en Centraal Bureau voor Statistiek

In 2004 is er voor het eerst sinds lange tijd weer sprake van een toename tot 65.000 woningen. De woningproductie blijft echter op een te laag niveau⁸. In de 'Jaarlijkse voortgangsrapportage VINEX-uitvoeringsconvenanten' van het ministerie van VROM wordt dan ook gesproken van een verder oplopende krapte op de woningmarkt. Deze krapte zal in de periode 2002-2005 oplopen van 166.000 naar 200.000 woningen. Vooral starters op de woningmarkt zijn de dupe van de krapte op de woningmarkt en zij hebben grote moeite met het vinden van betaalbare huisvesting. De vraag naar goedkope woningen (tot € 200.000,-) blijft dan ook onveranderd hoog.

Om de nieuwbouwproductie te stimuleren, heeft de Minister van VROM een aantal voorstellen ingediend die de impasse moeten doorbreken. De NVM heeft ernstige twijfels of de recentelijk door het Ministerie van VROM aankondigde plannen om de woningbouw een kwalitatieve en kwantitatieve impuls te geven, in de praktijk haalbaar zullen zijn⁹. Door het aantal (eenpersoons)huishoudens in Nederland dat volgens het CBS¹⁰ tot 2035 met ca. 1 miljoen zal toenemen, zal de vraag naar woningen uit dit segment nog verder toenemen. De NVB, Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, is van mening dat de minister nog steeds voorbij gaat aan het eigenlijke probleem en teveel kijkt naar woningproductie in kwantitatieve zin. Nog steeds worden niet de juiste woningen op de

juiste plek gebouwd¹¹. Het zal niet voor het eerst zijn dat goedbedoelde initiatieven om de woningproductie te vergroten, in de praktijk niet haalbaar blijken te zijn¹².

Ook op de huurwoningmarkt bestaat al jaren een tekort aan vooral woningen in maandhuursegment tot € 600. Wachtlijsten voor woningen in de prijsklasse tot € 600 zijn nog steeds zeer groot.¹³

Woningen uit het markthuursegment tot € 604,72 per 1 juli 2005 vallen onder de niet-geliberaliseerde huurverhoging¹⁴. Dat betekent dat de huurverhogingen (bij woningen normaliter per 1 juli van elk jaar) afhankelijk zijn van het woningwaarderingstelsel (ook wel het "puntensysteem" genoemd) in combinatie met de door de overheid voorgeschreven maximale huurverhoging.

De maximale huurprijsgrens wordt jaarlijks door de overheid aangepast, de jaren vóór 2002 met het inflatiecijfer¹⁵. Bij het bereiken van de maximale huurprijsgrens is uitsluitend een huurverhoging mogelijk conform de door de overheid toegepaste indexering van de maximum huurprijsgrens. Het puntensysteem bepaalt derhalve of de jaarlijkse huurverhoging al dan niet boven de door de overheid toegepaste indexering van de maximum huurprijsgrens uitkomt (zie hieronder de inflatiepercentages 2002 tot en met januari 2005).

Inflatie	2002	2003	2004	Jan. 05	Feb. 05
CPI alle huish.	3,3%	2,1%	1,2	1,5	1,6

Bron: CBS, CPB

De woningen waarin zal worden belegd, zullen onderworpen zijn aan de niet-geliberaliseerde huurverhoging. Met ingang van 1 juli 2005 zullen de huurprijzen mogen stijgen met maximaal de inflatie van het voorafgaande jaar, vermeerderd met een opslag van 1,5% in 2005, 1,5% in 2006, 2,5% in 2007, 2,5% in 2008 en 3,0% in 2009.

De maximale huurverhoging voor het grootste deel van de huurwoningen, zoals hierboven omschreven zal voor 2005 2,7% bedragen. De komende jaren zullen in beginsel grotere huurverhogingen zijn toegestaan, uitgaande van een inflatie die naar verwachting een lichte stijging zal vertonen en uitgaande van de hiervoor vermelde opslagpercentages boven het inflatieniveau.

Een beperking van de aftrek van hypotheekrente kan van invloed zijn op de woningmarkt in het algemeen en op het rendement uit de verkoop van woningen in het bijzonder. Hoewel het huidige

kabinet heeft besloten de discussie hierover niet in deze kabinetsperiode te willen voeren, blijft het thema op de achtergrond voldoende aanwezig om de mogelijke consequenties voor woningbeleggingen te volgen. Hoewel de discussie over de aftrek van hypotheekrente nog op gang moet komen¹⁶, wordt er over het algemeen vanuit gegaan dat een beperking of -op termijn- een algehele afschaffing van de aftrek een generatiekwestie zal zijn. Daarbij zullen met name voor de goedkopere woningen (de lagere inkomens) voldoende flankerende (fiscale) maatregelen moeten worden genomen teneinde negatieve koopkracht effecten te neutraliseren en economische schokeffecten te voorkomen¹⁷. Daardoor zullen mogelijke negatieve effecten op de woningmarkt (in het bijzonder in het goedkopere segment) voorkomen kunnen worden, hetgeen vanuit politiek-electoraal oogpunt een belangrijke rol zal spelen.

⁸ bron: CBS Persbericht 25 februari 2005

⁹ NVM persbericht 21 september 2004

¹⁰ bron: VGM 22 februari 2005 (inzake CBS cijfers)

¹¹ bron: ProfiNL 15 november 2004

¹² bron: FGH Vastgoedbericht 2004

¹³ bron: NVM persbericht 13 januari 2005

¹⁴ bron: VROM Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2005 tot en met 30 juni 2006

¹⁵ Voor 1 juli 2002, 2003 en 2004 gold een bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen.

¹⁶ Zie onder andere het vakblad voor economen ESB van 11 maart 2005

¹⁷ Zie Prof. Leo Stevens, FD 31 maart 2005

HUIDIGE ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE WINKELMARKT

De winkelmarkt in Nederland is volop in beweging. Werd de markt traditioneel overheerst door Nederlandse partijen, zo zorgen buitenlandse retailers thans voor steeds meer concurrentie bij de vraag naar goede winkellocaties. Naast belangrijke grootwinkelbedrijven van Nederlandse origine zoals Albert Heijn, Blokker en C&A, treden thans steeds meer buitenlandse retailers als H&M en Zara op de voorgrond, evenals het Duitse Mediamarkt¹⁸. Ondanks de dalende bestedingen in de detailhandel blijft de winkelmarkt zich stabiel ontwikkelen met een hoge opname van winkelvastgoed door (groot)winkelbedrijven van ca. 700.000 m². Een belangrijk kenmerk van de winkelmarkt is het streven van grootwinkelbedrijven naar schaalvergroting en behoud van marktaandeel. Veel retailketens hebben ondanks de lagere consumentenbestedingen continu behoefte aan kwalitatief goede winkelunits. De vraag naar winkelruimte blijft voor A- en B-locaties dan ook in de meeste winkelsteden goed¹⁹. De verwachting is dat door het hoge innovatieve karakter van retailformules met name binnenstedelijke winkellocaties voor retailketens belangrijker zullen worden en de huurprijzen zich stabiel zullen blijven ontwikkelen. Het A-1 winkelbestand kent nauwelijks (structurele) leegstand, terwijl huurprijzen van de belangrijkste winkelstraten een relatief hoge prijsstijging hebben getoond²⁰.

Het consumentenvertrouwen is een belangrijke pijler van de winkelmarkt in het algemeen.

Een negatief oordeel over het economische klimaat en een lage koopbereidheid, de twee bepalende parameters voor het consumentenvertrouwen, hebben ertoe bijgedragen dat het volume van de particuliere consumptie voor het eerst sinds het begin van de jaren tachtig is gedaald. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in het soort consumptiegoed. Zo is vooral de verkoop van duurzame consumptiegoederen teruggelopen. Daarbij heeft met name de meubelbranche te maken gekregen met een lagere omzet. De verkoopcijfers van dagelijkse consumptiegoederen zoals voedings- en genotmiddelen laten daarentegen nog wel een stijging zien²¹.

De economische malaise heeft voor het winkelsegment minder ernstige gevolgen gehad dan voor bijvoorbeeld de kantoor- of bedrijfsruimtemarkt. Het aanbod van beschikbare winkelruimtes is niet buitensporig hoog en de opname heeft zich, mede door toedoen van ontwikkelingen in de supermarktbranche en blijvende krapte in de kernwinkelgebieden van steden, goed weten te handhaven²².

Verwacht mag dan ook worden dat binnen de winkelmarkt met name verouderde buurtwinkelcentra, solitaire winkels en aanlooproutes naar binnenstedelijke kwetsbaar zijn voor leegstand en neerwaartse huurprijsaanpassing²³. De overige winkellocaties blijven zich naar verwachting stabiel ontwikkelen, ondanks de huidige lage consumentenbestedingen.

5. BELEGGINGSBELEID

Het doel van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in winkel- en woningvastgoed, teneinde voor de beleggers een solide rendement te behalen uit de verhuur, het behalen van een jaarlijkse verkoopwinst op vrijgekomen woningen (het zogenaamde directe rendement ofwel het exploitatierendement) en uiteindelijk op termijn (7 tot 10 jaar) over te gaan tot verkoop van de resterende vastgoedportefeuille bestaande uit de winkels en de niet vrijgekomen woningen (het zogenaamde indirecte rendement ofwel het

exit-rendement). Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV streeft ernaar vastgoedobjecten aan te kopen voor een bedrag van € 55 tot € 75 miljoen (exclusief verwervings- en fondskosten).

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV streeft naar een optimale spreiding binnen de beleggingsportefeuille, enerzijds categoriaal tussen winkel- en woningvastgoed, anderzijds geografisch binnen het winkel- respectievelijk woningvastgoed. Kwalitatief hoogwaardige winkelbeleggingen alsook woningenbeleggingen in het segment waarin het

¹⁸ bron: Nieuw commercieel vastgoed in Nederland 2004

¹⁹ bron: FGH Vastgoedbericht 2005

²⁰ bron: FGH Vastgoedbericht 2004

²¹ bron: FGH Vastgoedbericht 2004

²² bron: FGH Vastgoedbericht 2004

²³ bron: FGH Vastgoedbericht 2005

fonds beoogt te gaan investeren, zijn in het verleden minder gevoelig gebleken voor economische fluctuaties dan bijvoorbeeld kantorenbeleggingen. Het winkelvastgoed dat zal worden aangekocht, is hoofdzakelijk gelegen in kernwinkelgebieden, wijk- en buurtwinkelcentra. Het door de CV aan te kopen winkelvastgoed dient in beginsel op goede locaties te liggen, kwalitatief hoogwaardig te zijn, solvabele huurders te hebben met langlopende geïndexeerde huurcontracten danwel een optimale spreiding van huurverlengings- respectievelijk opzeggingsdata.

De woningen zullen worden gekocht in verhuurde staat en zullen hoofdzakelijk vallen in het maandhuursegment van € 400,- tot € 600,- hetgeen een categorie woningen is waar een structureel tekort aan bestaat. Dit tekort zal, gezien de verwachte, te lage, oplevering van nieuwe woningen in dit segment, naar verwachting de komende tijd niet structureel worden opgelost als gevolg van een grote toestroom van jonge één-, tweeverdieners en starters. Ondanks de aangekondigde overheidsmaatregelen ter bevordering van de woningbouwproductie is de verwachting dat in de praktijk hiervan op de middellange termijn geen noemenswaardig effect op de schaarste

aan woningen uit dit segment mag worden verwacht. Ook door het aantal (eenpersoons)huishoudens in Nederland dat volgens het CBS²⁴ tot 2035 met ca. 1 miljoen zal blijven toenemen, zal de vraag naar woningen uit dit segment blijven stijgen. De waarde in verhuurde staat bedraagt in de huidige vastgoedmarkt bij woningen in dit segment doorgaans 75% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na beëindiging van huurcontracten kan worden overgegaan tot verkoop van de woningen, teneinde dit waardeverschil te realiseren. In voorkomende gevallen zullen de woningen aan de huidige bewoners kunnen worden verkocht. Dit is echter geen actief beleid. Uiteraard is het besluit tot de verkoop van woningen afhankelijk van de alsdan geldende marktomstandigheden en kan in voorkomende gevallen door de Beheerder worden overgegaan tot de wederverhuur van de vrijgekomen woningen. De woningen van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV zullen worden aangekocht tegen een prijs in verhuurde staat die ligt binnen de bovengenoemde range van de door de externe taxateurs getaxeerde waarde bij vrije verkoop.

DUE DILIGENCE ONDERZOEK

Holland Immo Group laat zich bij de aankoop van de objecten bijstaan door WPM Planontwikkeling (hierna: WPM), onderdeel van WPM Groep te 's-Hertogenbosch (met nevenvestigingen in Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Groningen). WPM zal het due diligence onderzoek uitvoeren. De objecten worden 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);
- commerciële aspecten van de te verwerven winkelbeleggingen zoals de concurrentiepositie en continuïteit op de (middel)lange termijn alsmede het parkeerregime bij deze winkelbeleggingen;
- juridische aspecten (huurcontracten, splitsingsakten en statuten en huishoudelijke reglementen Vereniging van Eigenaren);
- milieu-aspecten en vergunningen;

- commerciële aspecten van de te verwerven woningbeleggingen (mutatiehistorie en leegwaarden/verkooptransacties).

De kosten ter zake van dit onderzoek worden als fondskosten ten laste van het fonds gebracht.

WPM is met name gespecialiseerd in het begeleiden van herontwikkelings- en renovatieprojecten van bestaand vastgoed. WPM levert bij het due diligence onderzoek een integrale aanpak met aandacht voor zowel een technisch, procesmatig als commercieel belang. De link naar beheer en exploitatie wordt heel snel gelegd en er kan adequaat worden samengewerkt met de specialisten van WPM Woningmanagement en WPM Winkelcentrummanagement. Hierdoor is er een directe toetsing naar de beheerbaarheid van de portefeuille en de daarmee samenhangende exploitatie. Mede door deel uit te maken van de totale WPM organisatie is brede kennis en een "overall" inzicht aanwezig.

24 bron: VGM 22 februari 2005 (inzake CBS cijfers)

VASTGOEDBEHEER EN WONINGMAKELAARDIJ

Professioneel beheer is essentieel voor een blijvend goed functioneren van een winkelcentrum. Niet alleen vanuit administratief en technisch oogpunt, maar bij winkels juist ook vanuit commercieel oogpunt is professioneel beheer cruciaal om de aantrekkelijkheid van een winkelcentrum voor de consument te waarborgen en te optimaliseren vanuit een adequate branchemix. Het winkelaanbod dient daarom bewaakt te worden, evenals de commerciële uitstraling van de individuele aanbieders in het centrum. De branche samenstelling dient onderwerp van voortdurende aandacht te blijven.

Evenals bij winkelcentra is bij woningen professioneel vastgoedbeheer van essentieel belang, rekening houdend met de specifieke kenmerken van een woningbelegging. Het beheer van de mutaties in kwantitatieve en kwalitatieve zin is een voorwaarde voor rendementsoptimalisatie van een woningportefeuille.

Teneinde goed beheer te waarborgen, is Holland Immo Group een samenwerking aangaan met WPM Winkelcentrummanagement te 's-Hertogenbosch voor wat betreft de winkelbeleggingen. Voor wat betreft de woningbeleggingen zal Holland Immo Group een samenwerking aangaan met professionele vastgoedbeheerders zoals Verbeek Vastgoed Management te Nijmegen en Meeüs Groep te Breda.

WPM Winkelcentrummanagement heeft thans ca. 80 winkelcentra met een totale omvang van ruim 600.000 m² in beheer waardoor WPM zich specialist mag noemen op het gebied van beheer en management van winkelcentra, variërend van kleine buurtcentra tot binnenstedelijke winkelgebieden. Verbeek Vastgoed Management is een vastgoedbeheerorganisatie gespecialiseerd in onder meer woningen en heeft thans ca. 8.500 woningen en ongeveer 150.000 m² bedrijfsonroerendgoed van diverse pensioenfondsen en institutionele beleggers in beheer. Meeüs Groep is met ruim 2.700 medewerkers en 125 vestigingen één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van verzekeringen, hypotheek en onroerend goed. Zij zullen worden belast met het op het gewenste kwalitatieve niveau houden van deze woningbelegging. Voor wat betreft de woningmakelaardij ter zake van de verkoop van vrijgekomen woningen zal worden samengewerkt met nog nader te bepalen sterke lokale marktpartijen. Holland Immo Group zal zelf via haar eigen staf actief met de coördinatie van het verkoopproces blijven belast. De selectie van de externe makelaarsorganisatie(s) zal onder meer worden bepaald door de samenstelling van de woningportefeuille.



6. JURIDISCHE STRUCTUUR

ALGEMEEN

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV is een samenwerkingsverband in de vorm van een Commanditaire Vennootschap als bedoeld in artikel 19 Wetboek van Koophandel, waarbij de Participanten (als Commanditaire Vennoten) kapitaal in de Vennootschap inbrengen met als doel een gezamenlijk voordeel te behalen. De nadere regels van het samenwerkingsverband zijn vastgelegd in de CV-akte. De CV is op 10 maart 2005 opgericht en gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in de Kamer van Koophandel Oost Brabant onder nummer 17175547. De akte van oprichting is verleden

door Simmons & Simmons te Rotterdam.

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Het vastgoed wordt naar verwachting gedurende een middellange termijn (ca. 7-10 jaar) geëxploiteerd. Uit verhuur vrijgekomen woningen zullen worden verkocht en uiteindelijk zullen de resterende woningen alsmede de winkels na exploitatie worden verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en afhankelijk van de marktomstandigheden en de goedkeuring van de Participanten. Na de verkoop

van het vastgoed wordt de CV ontbonden.

Bij de CV zijn er twee soorten Vennoten, te weten de Commanditaire (stille) Vennoot en de Beherend Vennoot. De Commanditaire Vennoot is niet bevoegd voor de Vennootschap beheerhandelingen 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 rede-

nen van fiscale transparantie (zie hierna: hoofdstuk 9. 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 XI/Retail Residential Fund BV) is degene die de Vennootschap vertegenwoordigt en bindt. De Beherende Vennoot is in tegenstelling tot de Commanditaire Vennoot volledig aansprakelijk voor de verbintenissen van de Vennootschap.

AANDELENSTRUCTUUR BEHEERDER EN BEHEREND VENNOOT

Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV (de Beheerder) en Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund BV (de Beherend Vennoot) worden voor 50% van de geplaatste aandelen

gehouden door Holland Immo Group BV en voor de overige 50% door GIM Vastgoed Management BV (100% onderdeel van Bank Insinger de Beaufort NV).

VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

De CV is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). De Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam heeft Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV op 4 mei 2005 een vergunning verleend als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Wtb. De be-

stuurders van de Beheerder en de Bewaarder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid. Dit geldt eveneens voor de personen die middellijk of onmiddellijk bevoegd zijn deze bestuurders te benoemen of te ontslaan.

BEHEERDER

Het beheer van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV in de zin van de Wtb wordt uitgeoefend door Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV. Deze Vennootschap is gevestigd en kantoorhoudende te Luchthavenweg 55E te Eindhoven, ingeschreven 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 in 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. Het beheer

zal in nauw overleg met Bank Insinger de Beaufort NV plaatsvinden.

De Beheerder is tevens belast met het beheer over de eerder geplaatste vastgoedfondsen van Holland Immo Group:

- Holland Immo Group Insinger de Beaufort V CV (opgericht op 17 juni 2003, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant onder nummer 17156382);
- Holland Immo Group Insinger de Beaufort VI CV (opgericht op 3 november 2003, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant onder nummer 17159811);
- Holland Immo Group VII/Winkelfonds Zuidplein CV (opgericht op 9 maart 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant onder nummer 17163753);

- Holland Immo Group X/Woningfonds CV (opgericht op 21 december 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant onder nummer 17166996).

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 haar enig aandeelhouder, Holland Immo Group BV.

VERGOEDING BEHEERDER

Voor het fondsbeheer ontvangt de Beheerder jaarlijks een vaste vergoeding van € 20.000,-*. Daarnaast ontvangt de Beheerder een variabele vergoeding bestaande uit de volgende elementen:

- vastgoedbeheer winkels: 4% van de ter zake van de winkelbeleggingen gefactureerde jaarhuur (exclusief servicekosten);
- vastgoedbeheer woningen: € 235,- per woning per jaar*;
- makelaarscourtage woningen: 1,6% van de verkoop-prijs kosten koper;
- wederverhuurcourtage woningen: € 235,- per afgesloten huurovereenkomst.*

De variabele beheervergoeding voor winkelvastgoed van 4% van de jaarhuur en voor woningvastgoed van € 235,- per woning per jaar zal geheel

of gedeeltelijk als beheervergoeding worden doorbetaald aan WPM Winkelmanagement B.V. respectievelijk de vastgoedbeheerders voor de woningen voor het technische, administratieve en commerciële beheer. Het gedeelte van de beheervergoeding dat niet wordt doorbetaald aan de externe vastgoedbeheerders dient als vergoeding voor de Beheerder voor het coördineren en controleren van de beheeractiviteiten door de externe vastgoedbeheerders. De makelaarscourtage zal integraal worden doorbetaald aan de desbetreffende makelaarsorganisatie. Ten slotte zullen alle door de Beheerder voor de CV gemaakte kosten aan de CV op basis van kostprijscalculatie in rekening worden gebracht.

(alle bedragen exclusief BTW)

** jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI)*

BEHEREND VENNOOT

Als Beherend Vennoot zal optreden Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 is gerechtigd tot een winstaandeel uit jaarlijkse verkoop van woningen van 10% van het voordelig verschil tussen de verkoopopbrengst van een woning verminderd met de verkoopkosten (makelaars- en promotiekosten, alsmede mutatieonderhoudskosten) en met de mutatieleegstand van vier maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte onroerende zaken anderzijds. Bovendien is de Beherend Vennoot gerechtigd tot

een bedrag van 20% van de overwinst uit de vervreemding van winkelbeleggingen. Onder "overwinst" zoals hiervoor bedoeld wordt verstaan: het positieve saldo van de bij vervreemding gerealiseerde verkoopopbrengst en het bedrag van de oorspronkelijke hypotheekschuld (vóór aflossingen) en de inleg van de Participanten der Vennootschap welke zijn toe te rekenen aan de winkelbeleggingen, vermeerderd met de verkoopkosten.

BESTUUR BEHEREND VENNOOT

Het bestuur van de Beherend Venoot wordt gevormd door Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van de initiatiefnemer.

TAKEN BEWAARDER

Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund zal optreden als Bewaarder van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV. De Bewaarder is opgericht op 9 maart 2005 en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel Oost Brabant onder nummer 17175361. 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 XI/Retail Residential Fund 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.

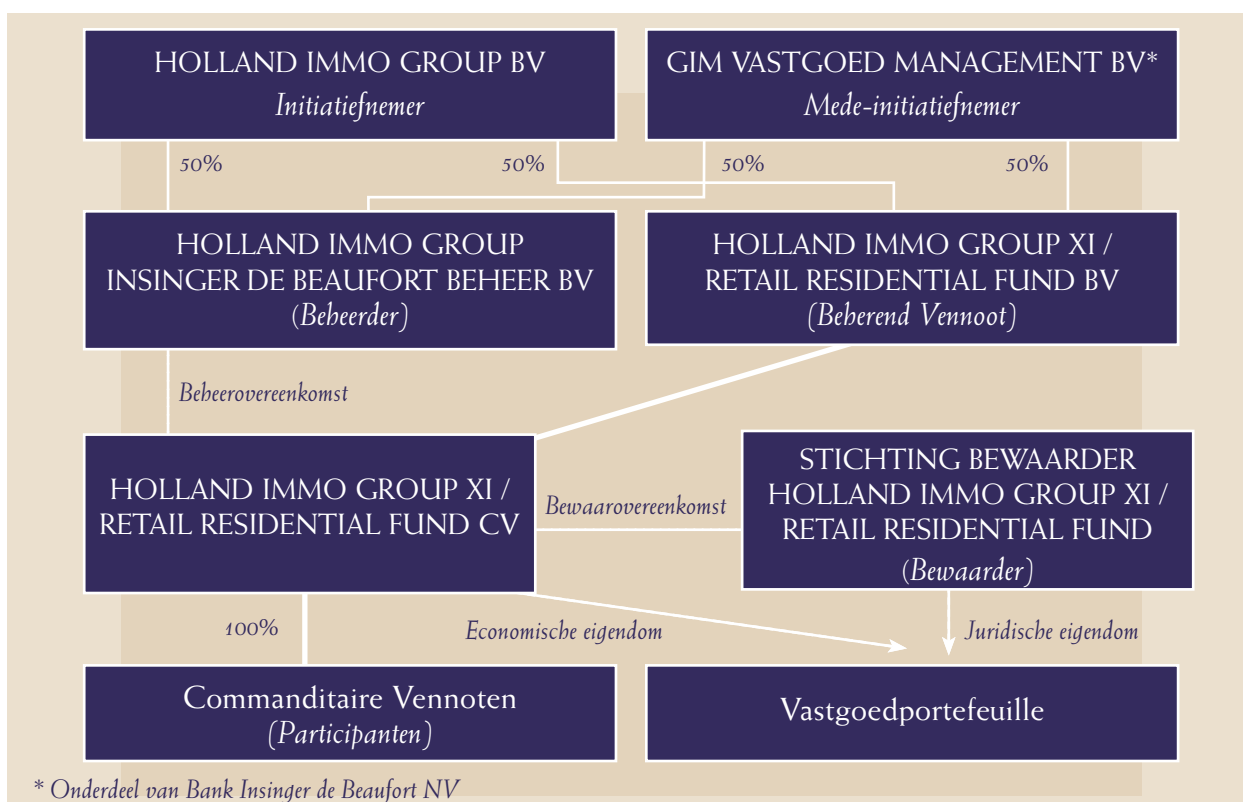
Ten slotte controleert de Stichting de kasstromen van en naar de Participanten en controleert de Stichting de Beheerder. Het bestuur van de Bewaar-

der 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 Rechtsaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs te Amsterdam.

Deze personen zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid in het kader van de Wtb. Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund is statutair 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 XI/Retail Residential Fund CV worden doorberekend in overeenstemming met hetgeen is bepaald in de Bewaarovereenkomst.

ORGANIGRAM



Het vastgoed wordt door de CV alleen in economische eigendom verworven. De juridische eigendom zal in handen van de Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 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 natuurlijke 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 en GIM Vastgoed BV hebben ieder een 50% belang in de Beheerder en zullen ieder een 50% belang hebben in de Beherend Venoot. Actuele gegevens met betrekking tot de grote beleggers worden gegeven in de jaarrekening van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV.



7. INVESTERINGSSTRUCTUUR

ALGEMEEN

In het kader van de oprichting van de CV, de verwerving van de vastgoedobjecten en de hypothecaire financiering zullen verschillende kosten worden gemaakt. Daarnaast zal bij de aanvang van de CV een liquiditeitsreserve worden gevormd welke dient ter dekking van onvoorziene onderhoudsuitgaven en om bij eventuele leegstand de vaste kosten en de noodzakelijke extra investeringen voor het aantrekken van een nieuwe huurder te kunnen betalen. In het onderstaande volgt een beschrijving van deze kosten en de liquiditeitsreserve die, samen met de verwervingsprijzen van het vastgoed, de to-

tale fondsinvestering vormen. De totale fondsinvestering wordt voor een gedeelte gefinancierd door middel van het Commanditair Kapitaal dat door de Participanten zal worden bijeengebracht en voor het overige door middel van een hypothecaire financiering. Afhankelijk van de definitieve omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille zal de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen worden bepaald. De totale fondsinvestering vormt de basis voor de rendementsberekening voor de Participanten.

COMMANDITAIR KAPITAAL / EIGEN VERMOGEN

Ter verwerving van de economische eigendom storten alle Participanten, in beginsel uiterlijk 30 juni 2005 nadat een schriftelijke bevestiging van de Beheerder omtrent toewijzing van een of meer Participaties is ontvangen en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven en de datum van uitgifte, ieder een bedrag van 15.000,- (plus 3% emissiekosten) of een veelvoud daarvan op een kwaliteitsrekening van

Simmons & Simmons Notarissen te Rotterdam ten gunste van de Stichting Bewaarder. In totaal zullen naar verwachting maximaal 1.600 participaties beschikbaar zijn. De initiatiefnemer behoudt zich het recht voor meer of minder participaties uit te geven, afhankelijk van de definitieve omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille alsmede de hoogte van de hypothecaire financiering. 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.

De emissiekosten van 3% over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden

voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De emissiekosten komen ten goede aan de Initiatiefnemer en Mede-initiatiefnemer en worden niet meegenomen in de berekening van het rendement voor de Participanten.

HYPOTHECAIRE LENING

Het vreemd vermogen van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV zal volledig bestaan uit een hypothecaire lening. De hypothecaire lening zal worden afgesloten in de vorm van een "non-recourse" lening. Dit houdt in dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het vastgoed (risicobeperking). De totale fondsinvestering zal voor maximaal 75% met vreemd vermogen worden gefinancierd.

De door de CV aan te trekken hypothecaire leningen zullen worden afgesloten op basis van de samenstelling en de waarde van het door de CV te verwerven vastgoed. Derhalve kunnen zowel de naam van de hypotheeknemer als de definitieve voorwaarden van de financiering pas worden beschreven zodra het vastgoed is geselecteerd. In de vastgoedbrochure zullen deze voorwaarden nader worden beschreven.

FONDSINVESTERING

Voor de oprichting van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV en voor de selectie en acquisitie van de vastgoedobjecten zullen verschillende kosten worden gemaakt. Een toelichting op de fondskosten treft u hieronder.

Algemeen

Alle in dit Prospectus -en in het bijzonder in dit hoofdstuk- genoemde fondskosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van ervaringsgegevens. De werkelijke kosten zullen afwijken van de schattingen afhankelijk van onder meer de omvang en samenstelling van de te verwerven vastgoedportefeuille en de definitieve condities van de hypothecaire financiering. Aangezien de CV streeft naar een omvang van de te verwerven objecten van € 55 tot € 75 miljoen en de meeste fondskosten proportioneel gerelateerd zijn aan de omvang van de te verwerven vastgoedportefeuille, zijn de meeste fondskosten uitgedrukt als percentage, hetzij van de aankoop prijs van het vastgoed, hetzij van de hoofdsom van de aan te trekken hypothecaire financiering. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen of besparingen voor rekening van Holland Immo Group BV komen. Alle genoemde kosten zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW.

Overdrachtsbelasting en kosten transportakte

De koopprijs voor de vastgoedobjecten wordt bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.). Dit betekent dat de overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed en de notariskosten ter zake van de juridische levering ten laste van het fonds komen. Het is gebruikelijk dat een eventuele belastingvermindering uit hoofde van een verkrijging binnen zes maanden na een eerdere verkrijging contractueel ten goede komt aan de verkoper. Daarom wordt er rekening mee gehouden dat per saldo éénmaal een bedrag ter grootte van 6% overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed ten laste van het fonds wordt gebracht. Indien er sprake is van een erfpachtsituatie dient in beginsel tevens over de erfpachtverplichtingen overdrachtsbelasting betaald te worden. De werkelijke kosten zullen worden doorbelast aan de CV.

Financieringskosten

Dit betreft de notariële kosten van de hypotheekakte en de afsluitprovisie. De notariële kosten bedragen naar schatting circa 0,04% van de hypothecaire lening en de afsluitprovisie bedraagt naar verwachting 0,5% van de hypothecaire lening. De werkelijke kosten zullen worden doorbelast aan de CV.

Niet-verrekenbare BTW

Voor verhuur van woningen en verhuur van commercieel vastgoed aan bepaalde categorieën huurders (onder andere overheid en bepaalde financiële instellingen) geldt dat hierover geen BTW in rekening kan en mag worden gebracht doordat de verhuur is vrijgesteld van BTW. Over de koopsom van bepaalde vastgoedobjecten en ter zake van bepaalde fondskosten zal aan de CV de wettelijk verschuldigde BTW in rekening worden gebracht. Indien en voor zover de bedoelde koopprijzen en fondskosten relateren aan de van BTW vrijgestelde verhuur, kan de BTW die op de koopprijzen en fondskosten drukt niet teruggevorderd worden. Deze niet verrekenbare BTW over de koopprijzen en fondskosten komt alsdan ten laste van het fonds. De werkelijke kosten zijn onder meer afhankelijk van de verdeling tussen woning- en winkelobjecten en zullen worden doorbelast aan de CV.

Taxatiekosten en kosten due diligence onderzoek

Dit betreft de kosten van de door de externe taxateurs uit te voeren taxatie ten behoeve van het verkrijgen van de hypothecaire financiering, alsmede de kosten ter vaststelling van de te verzekeren herbouwwaarde voor opstal- en aansprakelijkheidsverzekeringdoeleinden. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het door WPM Planontwikkeling B.V. uit te voeren onderzoek naar de technische, economische, juridische en commerciële aspecten van de vastgoedobjecten alvorens het fonds overgaat tot aankoop van het vastgoed. Deze kosten bedragen 0,25% van de aankoop prijs van het vastgoed.

Structureringsfee

Dit is de vergoeding voor Holland Immo Group BV als initiatiefnemer, welke bedoeld is voor onder andere juridische advieskosten ter zake van de CV-structuur, fiscaal advies, de verkrijging van een vergunning inzake de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) van de AFM, de benodigde accountantsverklaringen voor het Prospectus en de Vastgoedbrochure alsmede de vergoeding aan de initiatiefnemer, waarvan een gedeelte ten goede komt aan de mede-initiatiefnemer. De structureringsfee bedraagt 4% van de aankoop prijs van het vastgoed.

Makelaarscourtage

Dit betreft de vergoeding welke verschuldigd zal zijn aan de externe makelaar bij aankoop. Namens Holland Immo Group treedt Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars, gevestigd te Eindhoven, op als aankopend makelaar. Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars is indirect gelieerd met Holland Immo Group BV. De makelaarscourtage is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,5% van de aankoop prijs van het vastgoed.

Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Prospectus en de Vastgoedbrochure, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal alsmede het organiseren van bijeenkomsten en presentaties. Deze kosten zullen naar verwachting 0,65% bedragen van de aankoop prijs van het vastgoed.

Oprichtingskosten

Dit betreft de juridische en notariële kosten ter zake van de oprichting van de CV, de Beheerder, de Beherend Vennoot BV, de Stichting Bewaarder alsmede de Bewaar- en Beheerovereenkomst. De kosten bedragen € 60.000,-.

Liquiditeitsreserve

Er zal in beginsel een kasreserve worden gevormd bij de aanvang van de CV ter grootte van ongeveer 1,5% van de aankoop prijs van het vastgoed. Deze kasreserve staat ter vrije beschikking van het fonds en kan worden aangewend ter dekking van onvoorziene onderhoudsuitgaven en om bij eventuele leegstand de vaste kosten en de noodzakelijke extra investeringen voor het aantrekken van een nieuwe huurder te kunnen betalen. Daarnaast kan in de liquiditeitsreserve een bedrag worden inbegrepen voor mogelijke uitgaven voor grootonderhoud die volgens het uit te voeren due diligence onderzoek in de komende jaren tot uitdrukking zouden kunnen komen maar waarvoor in het verleden niet of onvoldoende is gereserveerd.

8. OPBRENGSTEN, KOSTEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

ALGEMEEN

Het rendement op vastgoedbeleggingen bestaat in zijn algemeenheid uit een direct rendement (exploitatie-rendement) en een indirect rendement (verkoopwinst aan het einde van het fonds). Het directe rendement, ook wel het exploitatie-rendement genoemd, wordt gerealiseerd door het saldo van exploitatie-inkomsten minus de exploitatiekosten. Overeenkomstig het beleggingsbeleid van het fonds (zie hoofdstuk 5) bestaan de exploitatie-inkomsten van het fonds uit huurinkomsten en verkoopwinst op de jaarlijks verkochte woningen vermeerderd met eventuele rente inkomsten over de liquiditeitsreserve. De exploitatiekosten van het fonds bestaan uit de hypotheekrente, de kosten van beheer en instandhouding van het vastgoed en de eventuele winstdeling initiatiefnemer bij verkoop woningen. Het indirecte rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de winkelportefeuille en de resterende woningportefeuille aan het einde van het fonds. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten vermeerderd met eventuele tussentijdse investeringen wordt een verkoopwinst geboekt. Het indirecte rendement (bij verkoop aan het einde van het fonds) hangt af van een groot aantal onzekere factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de commerciële vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Woningvastgoed uit het segment waarin zal worden belegd, wordt gekenmerkt door de mogelijkheid jaarlijks een rendement op de verkoop van uit verhuur vrijgekomen woningen te behalen. Immers, in deze sector bestaat een verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). De waarde in verhuurde staat bedraagt doorgaans 75% tot 85% van de waarde in lege staat (vrije verkoopwaarde). Na beëindiging van huurcontracten door huurders kan worden overgegaan tot verkoop van de woning, teneinde dit waardeverschil te realiseren. De woningportefeuille van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV wordt aangekocht in de hierboven genoemde leegwaarderange van de door de externe taxateurs getaxeerde waarde bij vrije verkoop. Het beleggingsbeleid van het fonds is derhalve

gericht op het jaarlijks behalen van een rendement uit verhuur alsmede een rendement uit de verkoop van woningen nadat een huurovereenkomst is beëindigd. In voorkomende gevallen zullen de woningen aan de huidige bewoners kunnen worden verkocht. Dit is echter geen actief beleid. Uiteraard is het besluit tot de verkoop van woningen afhankelijk van de alsdan geldende marktomstandigheden en kan in voorkomende gevallen door de Beheerder worden overgegaan tot de wederverhuur van de vrijgekomen woningen. Het rendement uit tussentijdse verkoop van woningen, wordt onder meer bepaald door het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden, etc. Het beleggingsbeleid is erop gericht de woningen die leegkomen in de markt ter verkoop aan te bieden. Ten slotte zal aan het einde van de beleggingsperiode (naar verwachting tussen het zevende en tiende jaar) een restcapaciteit aan woningen overblijven die aan een opvolgende belegger zal worden verkocht.

De CV streeft naar een gemiddeld enkelvoudig rendement uit verhuur en verkoop van 10% op jaarbasis. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. Verder streeft de CV naar halfjaarlijkse uitkeringen van gemiddeld 7% op jaarbasis.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in dit Prospectus -en in het bijzonder in dit hoofdstuk- weergegeven opbrengsten en kosten schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van ervaringsgegevens. De werkelijke toekomstige opbrengsten en kosten kunnen afwijken van de schattingen afhankelijk van onder meer de te verwerven vastgoedobjecten en de definitieve condities van de hypothecaire financiering. De definitieve financiële uitgangspunten en prognoses zullen worden beschreven in de Vastgoedbrochure.

OVERZICHT VAN OPBRENGSTEN EN UITGAVEN

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het saldo van de exploitatie-inkomsten minus de exploitatiekosten van de CV. Dit resultaat wordt ook wel het bruto rendement ge-

noemd. Het exploitatieresultaat omvat het rendement uit verhuur en een rendement uit de jaarlijkse verkoop van vrijgekomen woningen. Schematisch kan het exploitatierendement als volgt worden weergegeven:

EXPLOITATIEKOSTEN UIT VERKOOP

Inkomsten (A)

Huurinkomsten winkels en woningenbeleggingen

-/- Mutatieleegstand winkelbeleggingen

Verkoopwinst jaarlijks verkochte woningen

Rentebaten liquiditeitsreserve

Uitgaven (B)

Hypotheekrente

Exploitatie/beheerkosten

Winstdeling initiatiefnemer verkoop woningen

Algemene fondskosten

saldo: **Exploitatieresultaat (A-B)**

-/- Aflossing hypothecaire lening voor winkelbeleggingen

-/+ Toevoeging of onttrekking aan liquiditeitsreserve

saldo: **Winstuitkeringen aan Participanten**

TOELICHTING OP OPBRENGSTEN EN UITGAVEN

Huurinkomsten

De huren van de winkels worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De indexering geldt tevens voor de exploitatiekosten. De CV houdt rekening met een doorlopende leegstand (frictieleegstand) voor winkelbeleggingen van 1% van de bruto huur (mutatieleegstand winkelbeleggingen). De woninghuren worden jaarlijks verhoogd overeenkomstig de wettelijke huurverhogingen voor niet-geliberaliseerde huurwoningen (zie hoofdstuk 4). De huursom uit woningbeleggingen vermindert anderzijds als gevolg van de jaarlijkse verkoop van vrijgekomen woningen.

Verkoopwinst jaarlijks verkochte woningen

De verkoopopbrengst wordt onder meer bepaald door het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiesnelheid) en de te realiseren verkoopprijs in onverhuurde staat (waarde bij vrije verkoop). De mutatiesnelheid kan in het algemeen worden bepaald aan de hand van de statistieken voor de verhuismobiliteit van het Centraal Planbureau (CBS). Voor het jaar 2002²⁵ lag deze op ca. 10%. Dat betekent dat per 1.000 inwoners er gemiddeld ca. 100 personen per jaar verhuizen.

In de rendementsberekeningen zal rekening worden gehouden met een mutatiesnelheid die gebaseerd is op ervaringsgegevens met betrekking tot de te verwerven woningportefeuilles. Uit oogpunt van voorzichtigheid gaat de CV in haar rendementsverwachtingen uit van een gemiddelde mutatiesnelheid van minder dan 10% op jaarbasis. De verkoopwinst bestaat uit het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en eventuele mutatieleegstand enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte woningen anderzijds. Voor woningbeleggingen zal de CV rekening houden met een mutatieleegstand van 4 maanden na beëindiging huur. De verkoopkosten zullen worden vastgesteld in de Beheerovereenkomst en bedragen 1,6% (exclusief BTW) van de verkoopprijs van de woning. Onder directe aankoopkosten van de verkochte woningen wordt verstaan het aandeel van de desbetreffende woning in de notariële kosten voor transport en de overdrachtsbelasting.

Rentebaten liquiditeitsreserve

Over de bij de aanvang van de CV te vormen liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten.

25 Het meest recente cijfer zoals gepubliceerd door het CBS

Hypotheekrente en kosten vervroegde aflossing

De fondsinvestering wordt gefinancierd door middel van het Commanditair Kapitaal en de aan te trekken hypothecaire financiering. De rentelasten en eventuele herfinancieringskosten komen ten laste van de CV. Uitgaande van de beoogde rente fixatieperioden (voor woningbeleggingen 50% driejaarsrente en 50% vijfjaarsrente en voor winkelbeleggingen 50% vijfjaarsrente en 50% zevenjaarsrente) zullen de jaarlijkse rentelasten naar verwachting tussen 4,5% en 5% op jaarbasis bedragen. 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. Teneinde dit risico in verband met de verkoop van woningen te beperken, zal getracht worden het percentage van boetevrije vervroegde aflossing voor de financiering van woningbeleggingen vast te stellen op 20% van de hoofdsom voor het eerste jaar, 15% voor het tweede jaar en 10% voor de daarop volgende jaren van het gedeelte van de hoofdsom dat betrekking heeft op de woningbeleggingen. Naar verwachting zal op basis van deze toegestane vervroegde aflossing in de praktijk geen boetrente verschuldigd worden als gevolg van de jaarlijkse verkoop van woningen en de daarmee samenhangende vervroegde aflossing. De contant gemaakte vergoeding (boete) wordt overigens slechts verschuldigd indien de kapitaalmarktrente zich op het moment van vervroegde aflossing op een lager niveau bevindt dan de gefixeerde rente van de desbetreffende lening. Na afloop van de desbetreffende rentefixatieperioden kan, met het oog op de verkoop van de restcapaciteit van de woningbeleggingen, ter voorkoming van verdergaande kosten voor vervroegde aflossing, de rente (gedeeltelijk) kort en/of variabel worden vastgesteld.

Exploitatie- en beheerkosten

Tot de exploitatie- en beheerkosten worden de volgende kosten gerekend:

1. onroerende zaakbelasting;
2. waterschap/rioolrecht;
3. vastgoedbeheer;
4. VvE lasten, (groot) onderhoud, verzekering;
5. niet-verrekenbare BTW over exploitatiekosten;
6. verhuurcourtage van € 235,- per woning.

Bij de bepaling van de exploitatiekosten zal rekening worden gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten met het inflatiepercentage.

1. Onroerende zaakbelasting

Jaarlijks is onroerende zaakbelasting (OZB) verschuldigd voor het bezit van onroerend goed. De hoogte van het OZB-tarief kan per gemeente verschillen. Daarnaast worden verschillende tarieven gehanteerd voor winkels en woningen. De hoogte van deze lasten is afhankelijk van de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille.

2. Waterschap/Rioolrecht

Zodra het vastgoed is aangekocht, zullen de te verwachten waterschap/rioolrechten nauwkeurig ingeschat kunnen worden. De hoogte van deze lasten is afhankelijk van de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille.

3. Vastgoedbeheer

De beheervergoeding voor het vastgoedbeheer zal worden vastgelegd in de Beheerovereenkomst en bedraagt contractueel 4% van de jaarlijks gefactureerde bruto huur voor de winkelbeleggingen. Voor woningen bedraagt de beheervergoeding € 235,- per woning op jaarbasis. In de beheervergoeding zijn opgenomen het technisch, administratief en commercieel beheer alsmede eventuele huismeessterdiensten van de winkelcentra die niet doorbelast kunnen worden in servicekosten. Eventuele overschrijdingen of besparingen komen voor rekening van de Beheerder.

4. VvE lasten, onderhoud en verzekering

Bij de verwerving van winkelcentra en appartementen is veelal sprake van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het opstellen van onderhoudsbegrotingen en het doorbelasten van kosten van onderhoud, verzekering en servicekosten volgens vantevoren vastgestelde verdeelsleutels aan alle leden van de VvE. Het huurdersaandeel wordt vervolgens door de individuele leden van de VvE doorbelast aan de huurders. De hoogte van deze onderhouds- en verzekeringslasten is afhankelijk de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille.

5. Niet-verrekenbare BTW

Voor verhuur van woningen en verhuur van commercieel vastgoed aan bepaalde categorieën huur-

ders (onder andere overheid en bepaalde financiële instellingen) geldt veelal dat hierover geen BTW in rekening kan en mag worden gebracht omdat de verhuur is vrijgesteld van BTW. De BTW welke rust op onder meer de exploitatie- en beheerkosten die toegerekend moeten worden aan deze categorie huurders is niet verrekenbaar en komt derhalve voor rekening van de CV. De werkelijke kosten van niet-verrekenbare BTW zijn onder meer afhankelijk van de verdeling tussen woning- en winkelobjecten en de samenstelling van de huurders van de winkelbeleggingen.

6. Verhuurcourtage woningen

Indien een vrijgekomen woning door marktomstandigheden niet ter verkoop in de vrije markt wordt aangeboden maar weer zal worden wederverhuurd, zal de verhuurcourtage € 235,- per woning bedragen*.

Winstdeling Beherend Vennoot verkoop woningen

Teneinde de belangen van de Participanten en de Beherend Vennoot bij de verkoop van woningen parallel te laten lopen, komt een percentage van 10% van de gerealiseerde verkoopwinst ten goede aan de Beherend Vennoot (zie hoofdstuk 6). Deze winstdeling komt uiteindelijk ten goede aan de Initiatiefnemer en Mede-initiatiefnemer.

Algemene fondskosten

Dit betreft een vergoeding voor het algemene fondsbeheer en zal in de Beheerovereenkomst worden vastgelegd op € 20.000,- op jaarbasis*. Zij omvat alle kosten in verband met het laten functioneren van de CV als zodanig, waaronder de jaarlijkse kosten van de accountant ten behoeve van de Stichting Bewaarder en de CV, het met de bewaar-

der overeengekomen bewaarloon, het opstellen van de periodieke rapportages naar de Participanten en het organiseren van de jaarlijkse Vergadering van Participanten ten behoeve van het vaststellen van de jaarrekening van de CV.

Aflossing

De aflossing op de hypothecaire lening voor de financiering van woningbeleggingen zal uitsluitend plaatsvinden uit de verkoop van woningen met een bedrag ter grootte van ongeveer de kostprijs plus directe aankoopkosten van de verkochte woningen. Dit betekent dat de volledige verkoopwinst beschikbaar is voor de winstuitkeringen. Het exploitatiere-sultaat, als saldo van de hiervoor vermelde inkomsten en uitgaven, zal derhalve uitsluitend worden verminderd met de eventuele aflossing op de financiering van de winkelbeleggingen. De definitieve voorwaarden voor aflossing op de financiering van de winkelbeleggingen kunnen pas worden beschreven zodra de winkelobjecten zijn geselecteerd. In de vastgoedbrochure zullen deze voorwaarden nader worden beschreven.

Winstuitkering

Het exploitatieresultaat verminderd met de eventuele aflossing op de hypothecaire financiering voor winkelbeleggingen en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve kan worden uitgekeerd aan de Participanten als winstuitkering of als (gedeeltelijke) terugbetaling op de initiële inleg door de Participanten. De CV streeft ernaar tweemaal per jaar tot uitkering over te gaan.

EXIT-RESULTAAT

Verkooprendement winkels en restcapaciteit woningen

Afhankelijk van de marktomstandigheden zal op termijn (naar verwachting na 7 tot 10 jaar) overgegaan kunnen worden tot verkoop van de resterende vastgoedportefeuille bestaande uit de winkelbeleggingen en de niet vrijgekomen woningen. De verkoop van de restcapaciteit woningen aan het einde van de beleggingsperiode zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities aan één of meer opvolgende beleggers. Ter zake van de winkelbeleggingen is de Beherend Vennoot

gerechtigd tot een bedrag van 20% van de overwinst uit de vervreemding van winkelbeleggingen. Onder "overwinst" zoals hiervoor bedoeld, wordt verstaan: het positieve saldo van de bij vervreemding gerealiseerde verkoopopbrengst en het bedrag van de oorspronkelijke hypotheekschuld (vóór aflossingen) en de inleg van de Participanten der Vennootschap, welke zijn toe te rekenen aan de winkelbeleggingen en vermeerderd met de verkoopkosten. De verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit een marktconforme makelaarsprovisie en andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 1,5% van de gerealiseerde

* (exclusief BTW) jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI)

seerde verkoopprijs verkochte vastgoedbeleggingen. De daadwerkelijke verkoopkosten zullen worden doorbelast aan de CV.

Het uiteindelijke uitkeerbare verkoopresultaat zal bestaan uit de verkoopopbrengst van de winkelbeleggingen en de restcapaciteit van de woningenbeleggingen, vermeerderd met het restant liquiditeitsreserve, onder aftrek van de kapitaalstorting van de Participanten, de verkoopkosten, het winstaandeel voor de Beherend Venoot en de restant hypotheekschuld.

Bij verkoop van vastgoed aan een met de Beheerder of de Beherend Venoot direct of indirect gelieerde partij zal het desbetreffende vastgoed worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Schematisch kan het exit-resultaat als volgt worden weergegeven:

Verkoopopbrengst winkel en woningen	
-/-	Hypotheek na aflossing
-/-	Verkoopkosten
-/-	Kapitaalstorting participanten
-/-	Winstdeling winkels initiatiefnemer
+/+	Liquiditeitsreserve
saldo: Uitkeerbaar verkoopresultaat	

9. FISCALE ASPECTEN

INLEIDING

Deze paragraaf biedt een algemeen overzicht van de belangrijkste fiscale aspecten van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV en van de Participanten. Hierbij dient als uitgangspunt dat de Participanten in Nederland woonachtige particulieren zijn voor wie de Participatie(s) een belegging van privé-vermogen vormt. Deze paragraaf is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie op het moment van verschijning van

dit Prospectus. De Nederlandse belastingheffing is dynamisch en dus dient de Participant rekening te houden met wijzigingen in belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse (fiscale) praktijk, eventueel met terugwerkende kracht. Participanten worden dan ook geadviseerd de eigen fiscaal adviseur, die op de hoogte is van hun specifieke fiscale positie, (regelmatig) te raadplegen.

BELASTINGPOSITIE VAN DE CV

In de CV-overeenkomst is bepaald dat Vennoten slechts mogen toe- of uittreden na uitdrukkelijke, voorafgaande schriftelijke toestemming van alle andere Vennoten (buiten het geval van vererving of legaat). Mede hierdoor wordt de CV als 'fiscaal transparant' aangemerkt voor toepassing van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit zal worden afgestemd met de Belastingdienst. Fiscale transparantie houdt in dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie. De resultaten van de CV worden derhalve rechtstreeks toegerekend aan de Vennoten naar rato van hun Participatie in de CV.

Toetreding van de Vennoten tot de CV is niet belast met kapitaalsbelasting. Dit heeft de Belastingdienst bevestigd.

Toetsing van de fiscale transparantie van de CV geschiedt niet slechts aan de hand van de CV-overeenkomst, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien vervanging en toetreding, hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle Vennoten in de CV, toch geschiedt zonder dat die toestemming aanwezig is. De fiscus is in dit verband van mening dat de vestiging van een vruchtgebruik en andere transacties waarbij (een wezenlijk deel van) het economisch belang in de CV wordt ver-

vreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getest, dient met bestrijding van de transparantie rekening te worden gehouden, indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle Vennoten voor doet. Om de transparantie van de CV te handhaven, is vereist dat elke voorgenomen vervanging en toetreding als boven omschreven aan de goedkeuring van alle Vennoten wordt onderworpen.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat in de (wellicht theoretische) situatie waarin een ander fiscaal transparant lichaam deelneemt in het Fonds, de Staatssecretaris zich op het standpunt stelt dat de

Participanten van het andere fiscaal transparante lichaam geacht worden ook ieder individueel deel te nemen in het Fonds. Dit heeft als gevolg dat bij een vervanging of toetreding van Participanten in het Fonds (ook) ieder van de Participanten in het andere transparante lichaam voorafgaande toestemming dienen te verlenen en dat bij een vervanging of toetreding van Participanten in het andere transparante lichaam (ook) ieder van de Participanten in het Fonds voorafgaande toestemming dienen te verlenen om de transparantie van het Fonds te waarborgen. De initiatiefnemer behoudt zich het recht voor om aanvullende voorwaarden te stellen aan deelnemende fiscaal transparante lichamen.

FISCALE BEHANDELING VAN PARTICIPERENDE NATUURLIJKE PERSONEN

In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing van particulieren plaats door middel van een boxenstelsel. Box I bevat het inkomen uit werk en woning, Box II bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en Box III het inkomen uit sparen en beleggen.

De activiteiten van het Fonds zullen naast de verhuur van winkels bestaan in de verhuur van woningen. Daarnaast zal bij het weer vrijkomen van een woning worden besloten of de woning opnieuw zal worden verhuurd of zal worden verkocht. Voor de belastingheffing bij particulieren is hierbij het volgende van belang.

Het rendabel maken van vermogen op een wijze die 'normaal actief vermogensbeheer' te buiten gaat, wordt progressief belast als inkomen uit 'werk en woning' (Box I). Hiervan is onder meer sprake als de activiteiten van de beheerder van de woningen er actief op zijn gericht om de huurders de woningen te doen verlaten. Hierbij kan worden gedacht aan het betalen van 'vertrekpremies' aan huurders of bijvoorbeeld het opzettelijk nalaten van het doen van noodzakelijk onderhoud aan de woningen.

Bij Besluit van 5 juni 2003 heeft de staatssecretaris van Financiën aangegeven dat zolang het beleid van de beheerder er niet actief op is gericht huurders de woningen te doen verlaten en de belegger zich passief opstelt, het inkomen uit de deelname in de CV in de regel wordt belast als inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box III). Toetsing van dit criterium vindt niet alleen plaats op basis van bijvoorbeeld de Beheerovereenkomst maar ook op basis van de feitelijke gedragingen van de Beheerder gedurende de looptijd van het Fonds.

Inkomen uit werk en woning

Indien de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort van in Nederland woonachtige ondernemers, dan wordt het inkomen uit deelname in de CV bij particulieren toegerekend aan Box I. Dit is ook het geval voor particulieren die met betrekking tot hun Participatie inkomsten uit overige werkzaamheden genieten. Het belastbaar inkomen wordt dan bepaald met inachtneming van de regels van 'goed koopmansgebruik', waarbij onder andere moet worden nagedacht over de afschrijvingscomponent. Een positief resultaat van de CV, waaronder begrepen een eventuele vermogenswinst bij vervreemding van de onroerende zaken, is voor het aandeel van de Participant in de CV progressief belast tegen (maximaal) 52% inkomstenbelasting. Een negatief resultaat van de CV, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding of afwaardering van de onroerende zaken, is aftrekbaar.

Inkomen uit 'sparen en beleggen'

Indien de Participatie niet tot Box I behoort, dan zal bij particulieren het inkomen uit de deelname in de CV in de heffing van de inkomstenbelasting worden betrokken als inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box III). Het inkomen wordt dan bepaald op basis van een forfaitaire rendementsheffing.

Kort gezegd, wordt de forfaitaire rendementsheffing geheven over het gemiddelde van de waarde van de tot Box III te rekenen bezittingen minus de waarde van bepaalde schulden (voor zover een drempel wordt overschreden) aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar. Momenteel is het forfaitaire

rendement vastgesteld op 4% en bedraagt het belastingtarief 30% (effectieve heffing derhalve 1,2% over het gemiddelde vermogen).

Het daadwerkelijk gerealiseerde rendement is niet relevant voor de belasting van inkomen uit 'sparen en beleggen'. Verkoopwinsten zijn dus onbelast en verliezen niet aftrekbaar. Er is in Box III een heffingvrij vermogen (een soort belastingvrije som) van € 19.522 (voor 'fiscale partners' tezamen € 39.044). Dit bedrag wordt verhoogd met € 2.607 per minderjarig kind. Genoemde bedragen gelden voor het jaar 2005.

Successie- en schenkingsrecht

In geval van overlijden van een Participant of schenking van een Participatie is in beginsel de waarde van de Participatie onderworpen aan successie- respectievelijk schenkingsrechten. De hoogte van het tarief (5%-68%) en de eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting. Een uitzondering geldt indien aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling. Daarnaast kan een vermindering van de verschuldigde overdrachtsbelasting van toepassing zijn indien de verkrijging van de Participatie plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging van dezelfde onroerende zaak.

Over de uitgifte van Participaties voorafgaand aan de aankoop van de onroerende zaken door de CV is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat de onroerende zaken pas na uitgifte zullen worden verworven. Bij een verkrijging van een Participatie na de aankoop van de onroerende zaken door de CV wordt door de Belastingdienst het standpunt ingenomen dat overdrachtsbelasting is verschuldigd

door de verkrijger over het pro rata gedeelte van de waarde van het vastgoed dat door de Participatie wordt vertegenwoordigd, tenzij aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling of een vermindering van verschuldigde overdrachtsbelasting van toepassing is. Recent heeft de Hoge Raad een belangwekkend arrest gewezen over een maatschap die voor de heffing van een overdrachtsbelasting wordt aangemerkt als een entiteit met een in aandelen verdeeld kapitaal. Bepaald is dat pas overdrachtsbelasting is verschuldigd indien het belang dat een Participant verkrijgt of dat wordt uitgebreid, ten minste een derde van alle participaties van de maatschap bedraagt. Wij adviseren bij eventuele verkoop van de Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

Omzetbelasting

De levering van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Indien de levering door een BTW-ondernemer echter plaatsvindt op, vóór of binnen twee jaren na de datum van eerste ingebruikneming van een onroerende zaak, is in beginsel BTW verschuldigd. Buiten voormelde periode kunnen koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW-belaste levering. Dit laatste zal in de praktijk kunnen plaatsvinden indien op het pand nog een substantiële latente BTW-claim rust als gevolg van de zogenoemde 'herzieningsperiode'.

Verhuur van woningen vormt voor de heffing van BTW een vrijgestelde prestatie. Over de huursommen wordt derhalve geen BTW in rekening gebracht. Dit betekent ook dat BTW op kosten die aan de CV in rekening wordt gebracht, voor zover deze kosten relateren aan de woningen, bij de CV niet aftrekbaar is.

Over de aan- en verkoop van Participaties in de CV is geen BTW verschuldigd.

FISCALE BEHANDELING VAN PARTICIPERENDE RECHTSPERSONEN

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse Vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (die niet de status van 'beleggingsinstelling' hebben in de zin van artikel 28 Wet op de Vennootschapsbelasting 1969) zijn onderworpen aan 31,5% Vennootschapsbelasting over de netto-inkomsten (27% over de eerste € 22.689). Ook de winst behaald bij vervreemding van onroerende zaken is onderworpen aan belastingheffing tegen dit tarief. Het belastbaar bedrag uit de Parti-

cipatie in de CV moet worden bepaald met inachtneming van de regels van 'goed koopmansgebruik', waarbij onder andere moet worden nagedacht over de afschrijvingscomponent. Een eventueel negatief resultaat in enig jaar uit de Participatie in de CV, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van onroerende zaken, alsmede een verlies door afwaardering van de onroerende zaken bij waardevermindering, is aftrekbaar.

INVULHANDLEIDING VOOR DE AANGIFTE INKOMSTENBELASTING

Jaarlijks ontvangen de Vennoten in een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.



10. RISICOFACTOREN

ALGEMEEN

Beleggen in vastgoed in het algemeen brengt bepaalde risico's met zich mee. Zo ook het participeren in een CV. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's als mede andere (markt)omstandigheden kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het rendement waarnaar de CV vanuit haar beleggingsbeleid streeft of kan voor de belegger zelfs een verlies optreden. In het bijzonder de mate waarin leegstand bij de winkelbeleggingen optreedt en jaarlijks woningen zullen worden verkocht, hebben een belangrijke invloed op het rendement. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden, is het bedrag van zijn deelname (€ 15.000,- per Participatie plus emissiekosten).

De Participaties kennen bepaalde beperkingen met betrekking tot overdracht aangezien de CV een besloten karakter heeft (en derhalve de overdracht onderworpen is aan de toestemming van alle andere Participanten en de Beherend Venoot). Daarnaast kan de looptijd van het fonds door (markt)omstandigheden langer zijn dan 7 - 10 jaar. Daarom dient elke investeerder voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van uw vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

VERHUURRISICO

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Ook kunnen huurders in betalingsproblemen terechtkomen. Hierdoor kan huurderving optreden. Bij huuropzegging van een winkel zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder voor de winkel worden gezocht. Na het vrijkomen van een woning kan besloten worden tot verkoop of tot wederverhuur van de

woning. In beide gevallen kan (tijdelijke) leegstand van de woning optreden. Ook hierdoor treedt inkomstenderving op. Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV tracht deze risico's te beheersen door een pro-actief vastgoedbeheer door professionele beheerders. Daarnaast wordt met professionele woningmakelaars samengewerkt op het gebied van de verkoop van vrijkomende woningen.

RENTERISICO

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 XI/Retail Residential Fund CV is voornemens de hoofdsom te splitsen in drie delen met rentefixatieperioden van 3, 5 en 7 jaar. Indien ontwikkelingen

op de kapitaalrentemarkt hiertoe noodzaak geven, kan door de Beheerder worden afgeweken van bovengenoemde rentefixatieperioden. Afhankelijk van de renteontwikkelingen in de toekomst kan na afloop van de rentefixatieperiode door de Beheerder gekozen worden voor variabele dan wel gefixeerde rente dan wel een combinatie hiervan. Over de hoogte van de

variabele rente na afloop van de rentefixatieperiode kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan. Daarnaast kan de (hypotheek)rente van invloed zijn op de

waardeontwikkeling van de woningen. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden.

MARKTWAARDERISICO

De waarde bij verkoop van de winkels en woningen is in grote mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de winkel- en woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de portefeuille. De financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waarde-ontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds.

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV tracht dit risico te beperken door courant vastgoed aan te kopen op goede locaties met in het geval van

de winkels een goede huurdersmix. De aan te kopen woningportefeuille zal in het lage huursegment vallen met maandhuren van € 400,- tot € 600,-, hetgeen een categorie woningen is waar een structureel tekort aan bestaat. Dit tekort zal, gezien de geringe oplevering van nieuwe woningen in dit segment, de komende tijd, naar verwachting, niet of in zeer beperkte mate structureel dalen 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.

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 grote financiële verrassingen moeten voorkomen. Afhankelijk van de technische staat van onderhoud zullen door

de Beheerder reserveringen opgenomen worden voor onderhoud. Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV tracht deze risico's te beheersen door in het kader van haar aankoop een onderzoek te laten uitvoeren naar de technische en bouwkundige staat van de objecten. Door periodieke inspecties door de Beheerder kan vervolgens de technische staat van de objecten worden gecontroleerd en desnoods kan tijdig worden ingegrepen.

MILIEURISICO'S

Met betrekking tot milieutechnische aspecten, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, zijn in de leveringsakten de bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. Het risico van dit soort zaken gaat bij transport over op de koper. Een beperkt historisch onderzoek zal onderdeel zijn van het uitgevoerde due diligence onderzoek. Indien het beperkt historisch onderzoek geen aanleiding geeft tot vervolgonderzoek zal de Beheerder zelf geen onderzoek laten verrichten naar de gesteldheid van de bodem, de aanwezigheid van asbest of de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Indien het beperkt onderzoek aanleiding geeft tot vervolgonderzoek, dan zal een nader specifiek onderzoeksplan worden opgesteld

en uitgevoerd. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, ondanks dat op grond van de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is om te veronderstellen dat er sprake is van milieuverontreiniging, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de belegging.

POLITIEKE RISICO'S

Nieuwe wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten of fiscaliteit, kunnen gevolgen hebben voor de vastgoedbelegging. Zo zal een beperking van de aftrek van hypotheekrente invloed kunnen hebben op de woningmarkt in het

algemeen en de waarde van de onderhavige woningen, alsmede de mutatiesnelheid in het bijzonder. Op dit moment zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten.



11. RAPPORTAGE

Binnen acht weken na afloop van elk boekjaar en binnen acht weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zal door de Beheerder een halfjaarrapportage worden opgesteld van de inkomsten en uitgaven van het fonds over de desbetreffende periode welke aan alle Participanten zal worden toegezonden. Daarnaast zal de winstuitkering van het desbetreffende halfjaar worden toegelicht. In deze rapportage zal tevens de laatste balans en winst- en verliesrekening alsmede een overzicht van de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden opgenomen. De winstuitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in de vastgoedbrochure op te nemen prognoses verlopen en binnen acht weken na afloop van het desbetreffende halfjaar aan de Participanten worden uitbetaald.

De Beheerder kan een hogere danwel een lagere winstuitkering doen, indien de liquiditeit daar aanleiding toe geeft.

Het boekjaar van het fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2005. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. Deze jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Vergadering van Participanten. Ten slotte zorgt de Beheerder voor een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box III.



12. ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het Prospectus d.d. 4 mei 2005 van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV te Eindhoven, met als doel vast te stellen of het Prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Het Prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van 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 zekerheid wordt verkregen dat het Prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het Prospectus is vermeld, is op de in het Prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

Oordeel

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

Eindhoven, 4 mei 2005

KPMG Accountants NV

13. MEDEDELINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER

Holland Immo Group BV is als Initiatiefnemer verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Prospectus, met uitzondering van Hoofdstukken 9 en 12. Deloitte Tax Lawyers te Amsterdam is verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van hoofdstuk 9, en KPMG Accountants N.V. te Eindhoven is verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

Geen van Deloitte Belastingadviseurs B.V. en KPMG Accountants N.V. houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV. De teksten van Hoofdstukken 9 en 12 zijn met instemming van respectievelijk Deloitte Tax Lawyers en KPMG Accountants N.V. in de huidige vorm en context in dit Prospectus opgenomen.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de directie van Holland Immo Group BV bekend is 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.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in dit Prospectus is opgenomen, bevestigt Holland Immo Group BV dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voorzover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

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 ontlenuen. Slechts de inhoud van

dit Prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen 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 Hoofdstukken 9 en 12 van dit Prospectus opgenomen informatie van anderen is 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 XI/Retail Residential Fund 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, 4 mei 2005

Holland Immo Group BV

14. PARTICIPEREN IN HOLLAND IMMO GROUP XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND

Door completering en ondertekening van de Verklaring van Deelname Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV (zie bijlage VII) en toezending daarvan aan de Beheerder geven investeerders te kennen deel te willen nemen als Participant / Commanditair Venoot in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 XI/Retail Residential Fund CV;
- de inbreng in Holland Immo Group XI/Retail Fund CV te tekenen.

Daarnaast bevat de Verklaring van Deelname een eenmalige volmacht voor Simmons & Simmons 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 de verkrijging

van de vastgoedobjecten en inschrijving van de hypotheek door de Bewaarder. De deelname staat open voor natuurlijke personen en voor rechtspersonen. 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 vertegenwoordigingsbevoegde mee te sturen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit op 8 juli 2005 of zoveel eerder als het benodigde Commanditair Kapitaal is ingelegd. De toewijzing van de Participaties door de initiatiefnemer vindt plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaring van Deelname. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor 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.

15. DE INITIATIEFNEMER

HOLLAND IMMO GROUP



INVESTMENT QUALITY

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 vanaf 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 vastgoed-financiering 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 vanaf 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 in 2000 zich 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-aandeelhouder. In 2001 heeft hij deze organisatie ingebracht in ING Groep om schaalvergroting te realiseren. Daaruit is ontstaan Cantos Financiële Diensten, waaraan hij ruim twee jaar verbonden was als lid van het management team. In 2003 is de heer Antonis toegetreden tot Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group is de heer Antonis verantwoordelijk voor investor relations.

GEREALISEERDE FONDSEN

Holland Immo Group BV is de actieve houder-
maatschappij van een groeiend aantal vast-
goedfondsen. Het management team, tevens aan-
deelhouders van Holland Immo Group BV beschikt
vanuit verschillende disciplines over een brede ken-

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

Naam fonds	Datum	Fondsvolume	Eigen vermogen	Aard vastgoed	Looptijd	Geprog. gem. expl. rendement	Geprog. expl. rendement voor 2004	Behaald expl. rend. in 2004
Holland Immo Group / Multi Media Park CV	02-11-01	€ 5.430.000	€ 1.588.000	kantoor	7-10 jaar	12,1%	8,9%	9,9%
Holland Immo Group II / Flight Forum CV	19-12-01	€ 6.289.000	€ 1.815.000	kantoor	7-10 jaar	12,8%	9,6%	10,3%
Holland Immo Group III / 'Hurks Building' CV	31-05-02	€ 7.283.000	€ 2.155.000	kantoor	7-10 jaar	12,0%	10,1%	8,8%
Holland Immo Group IV / Kantoorvilla's CV	19-12-02	€ 8.955.000	€ 2.875.000	kantoor	7-10 jaar	12,4%	9,4%	10,0%
Holland Immo Group Insinger de Beaufort V CV	17-06-03	€ 18.985.000	€ 6.060.000	kantoor / winkel	7-10 jaar	12,1%	8,8%	9,6%
Holland Immo Group Insinger de Beaufort VI CV	02-12-03	€ 24.550.000	€ 7.680.000	winkel	7-10 jaar	10,8%	7,5%	8,6%
Holland Immo Group VII / Winkelfonds Zuidplein CV	21-04-04	€ 29.660.000	€ 9.360.000	winkel	7-10 jaar	10,5%	7,4%	8,8%
Holland Immo Group VIII / Woningfonds CV	15-04-04	€ 14.545.000	€ 3.645.000	woningen	7-10 jaar	9,1%	6,4%	12,0%
Holland Immo Group IX / Woningfonds CV	15-07-04	€ 18.850.000	€ 4.725.000	woningen	7-10 jaar	9,2%	6,9%	13,1%
Holland Immo Group X / Woningfonds CV	22-12-04	€ 70.480.000	€ 17.460.000	woningen	7-10 jaar	9,2%	nvt	nvt
Totaal fondsvolume		€ 205.027.000	€ 57.363.000					

BIJLAGE I

CONCEPT-AKTE VAN OPRICHTING VAN HOLLAND IMMO GROUP XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND CV

Op [datum] is voor mij, mr. Miriam Karin Anneke Offringa, hierna te noemen: "notaris", waarnemer van mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verschenen:

de heer mr. Gijs ter Braak, met kantooradres Weena 666, 3012 CN Rotterdam, geboren te Dirksland op één oktober negentienhonderd negenenzeventig,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- A. **Holland Immo Group XI/ Retail Residential Fund B.V.**, een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17146931; 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 32086570.

De verschenen persoon verklaart dat Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund B.V. en Holland Immo Group B.V., beiden vernoemd, met elkaar met ingang van tien maart tweeduizend vijf, 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 betekenis:
- "Beheerder": Holland Immo Group Insinger de Beaufort 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 17155146, welke Vennootschap optreedt als Beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen;
 - "Beheerovereenkomst": overeenkomst tussen de Beheerder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen onder welke voorwaarden de Beheerder voor de Vennootschap zal optreden als Beheerder;
 - "Beherend Vennoot": Holland Immo Group XI/ Retail Residential Fund B.V. B.V., een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17146931;
 - "Bewaarder": Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund, gevestigd te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17175361, welke Stichting optreedt als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen;
 - "Bewaarovereenkomst": overeenkomst tussen de Bewaarder en de Vennootschap, waarin wordt overeengekomen onder welke voorwaarden de Bewaarder voor de Vennootschap zal optreden als Bewaarder;
 - "Commanditaire vennoot": Holland Immo Group B.V. bij oprichting van de Vennootschap

- en iedere Vennoot welke als Commanditaire Vennoot is toetreden tot de Vennootschap;
- "Participatie": een gedeelte initieel groot vijftienduizend euro (EUR 15.000,00) in het commanditair kapitaal van de Vennootschap;
- "Vennoot": de Beherend Vennoot en ieder van de Commanditaire Vennoten;
- "Vennootschap": de bij deze akte aangegane Commanditaire Vennootschap;
- "Wtb": de Wet toezicht beleggingsinstellingen zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

- 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 draagt de naam:
Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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, Participaties uitgeven voor een waarde gelijk aan het eigen vermogen van de Vennootschap.

ARTIKEL 4 DUUR. 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 XI/Retail Residential Fund 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:
- door de Beherend Vennoot zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
 - door ieder van de Commanditaire Vennoten 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 kan slechts pro rata op alle kapitaalrekeningen geschieden en met toestemming van de vergadering van Vennoten. Terugneming van reeds gedane inbreng geschiedt slechts op voorstel van Beherend Vennoot en mits de teruggave pro rata op alle kapitaalrekeningen geschiedt.
- 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, vervreemden, bezwaren, huren of op andere wijze in gebruik nemen van registergoederen, behoudens ter zake van de jaarlijkse verkoop van woningen in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap en behoudens reeds aan derden verleende rechten tot koop of aanbiedingsplichten;
 - b. het aangaan van borgtochten ten laste van de Vennootschap of het op andere wijze instaan voor schulden aan derden;
 - c. 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;
 - d. het bezwaren van goederen;
 - e. het aangaan van leningen ten laste van de Vennootschap;
 - f. 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;
 - g. het verlenen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid;
 - h. de aangifte van faillissement of het aanvragen van surséance van betaling;
 - i. het aangaan van overeenkomsten,

voorzover niet reeds vallende onder het hiervoor in dit lid bepaalde, waarvan het belang of de waarde voor de Vennootschap een bedrag van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per jaar per handeling te boven gaat, zulks met uitzondering van verhuur- en serviceovereenkomsten, spoedeisende en begrote onderhoudswerkzaamheden, alsmede ter zake van de jaarlijkse verkoop van woningen in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap.

- 6.3 De vergadering van Vennoten kan, behalve de hiervoor in lid 2 vermelde rechtshandelingen, ook andere duidelijk te omschrijven en aan de Beherend Vennoot 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 medeschuldenaarschap, 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 Toetreding of vervreemding (juridisch zowel als economisch) van Commanditaire Vennoten, buiten het geval van vererving of legaat, kan slechts plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 lid 3. Een vervreemding danwel overgang van een Participatie 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 danwel overgang 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 Venoot respectievelijk de Bewaarder of de Beherend Venoot 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 Venoot zich aan de bepalingen van deze overeenkomst.
- 9.8 De prijs van de participatie wordt door de verkopende Venoot en de aspirant koper in onderling overleg vastgesteld.

ARTIKEL 10 BORGTOCHT

- 10.1 Gedurende het bestaan van de Vennootschap is het aan de Beherend Venoot verboden, anders dan met goedkeuring van de vergadering van Vennoten, overeenkomsten te sluiten die ertoe strekken dat hij zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar 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. Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf.
- 11.2 Binnen vier (4) maanden na afloop van ieder boekjaar 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 Venoot 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 uitgangsprijzen. 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 komende 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 van de Vennootschap betreffende alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij de Vennootschap opstellen en deze ter

- 12.3 kennisname toezenden aan de Commanditaire Vennoten. 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.
- 13.2 De Beherend Venoot ontvangt:
- tien procent (10%) van het voordelig verschil tussen de verkoopopbrengst van een woning verminderd met de verkoopkosten (makelaars- en promotiekosten, alsmede mutatieonderhoudskosten) en met de mutatieleegstand van vier (4) maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte onroerende zaken anderzijds;
 - een bedrag van twintig procent (20%) van de overwinst uit de vervreemding van winkelbeleggingen. Onder "overwinst" zoals bedoeld in de eerste zin van dit lid wordt verstaan: het positieve verschil tussen de bij vervreemding gerealiseerde verkoopopbrengst en het bedrag van de oorspronkelijke hypotheekschuld (voor aflossingen) en de inleg van de Participanten der Vennootschap welke zijn toe te rekenen aan de winkelbeleggingen, vermeerderd met de verkoopkosten.
- 13.3 Met inachtneming van het hiervoor in lid 1 bepaalde is een Commanditair Venoot nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de Vennootschap boven de som van het bedrag van zijn kapitaal inbreng.
- 13.4 Ieder van de Vennoten wordt jaarlijks voor zijn aandeel in het resultaat over het laatst verstreken boekjaar gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd op zijn kapitaalrekening, zodra dit aandeel is vastgesteld.
- 13.5 Aan de Beheerder komt uit hoofde van zijn werkzaamheden als Beheerder ten behoeve van de Vennootschap toe een bedrag bestaande uit de volgende componenten:
- twintigduizend euro (EUR 20.000,00) op jaarbasis;
 - één zestiende procent (1,6%) verkoopcourtage over de verkoopprijs kosten koper per verkochte woning;
 - tweehonderd vijfendertig euro (EUR 235,00) per woning per jaar;
 - vier procent (4%) van de gefactureerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting), niet zijnde de in letter c van deze bepaling bedoelde woningen;
 - tweehonderd vijfendertig euro (EUR 235,00) verhuurcourtage over alle nieuwe huurovereenkomsten voor woningen;
- De bovenstaande bedragen gelden per ingangsdatum van de beheerovereenkomst en worden, voorzover uitgedrukt in geldbedragen, geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens (2000 = 100), voor het eerst op één juli tweeduizend zes.
- 13.6 Het positieve resultaat over enig boekjaar zal binnen zes (6) 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. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van (5) jaar.

ARTIKEL 14

UITTREDEN VAN EEN VENNOOT. ONTBINDING

- 14.1 Een Vennoot treedt vóór de einddatum uit:
- door overlijden;
 - door overdracht van zijn Participatie in het vermogen van de Vennootschap met inachtneming van artikel 9 en artikel 18 lid 3;
 - 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:
- voor de boekwaarde per de datum van uittreden, indien deze lager is dan de waarde in het economisch verkeer;
 - 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 taxatie laten uitvoeren van het/de desbetreffende registergoed(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 in geval 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. Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze akte zoveel mogelijk van toepassing.
- 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 BESCHEIDEN

- 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 ten minste:
- door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
 - 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 de Beheerder of één of meer Vennoten die gezamenlijk ten minste 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. Toegang tot de vergadering wordt verleend op vertoon van een geldig legitimatiebewijs, nadat registratie als Vennoot is vastgesteld aan de hand van het register als bedoeld in artikel 5.5.
- 17.7 De vergaderingen van Vennoten worden geleid door degene die daartoe door de Beheerder 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:
- het laten toetreden of vervangen van een Commanditaire Vennoot buiten het geval van vererving of legaat;
 - verdere inbreng;
 - vervanging van de Beheerder en/of Bewaarder;
 - (overigens) wijziging van deze overeenkomst;
 - het opzeggen van de Beheer- en/of de Bewaarovereenkomst;
 - 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 B.V. 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 (6) 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 toetgetreden 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 ten minste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Wijzigingen in deze overeenkomsten waardoor rechten of zekerheden van de Commanditaire Vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden niet eerder van kracht dan na verloop van drie maanden nadat de Autoriteit Financiële Markten deze wijzigingen heeft goedgekeurd als bedoeld in artikel 14 Besluit toezicht beleggingsinstellingen (Besluit van 25 september 1990, Stb. 504).
- 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 danwel 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 kort gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

SLOTVERKLARINGEN

Ten slotte verklaart de verschenen persoon:

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

VOLMACHTEN

Van de volmachtverlening door Holland Immo Group B.V. aan de verschenen persoon blijkt uit twee in kopie als bijlage 1 aan deze akte te hechten notariële akten van volmacht op twee november tweeduizend vier verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam. Van de volmachtverlening door Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund B.V. aan de verschenen persoon blijkt uit twee in kopie als bijlage 2 aan deze akte te hechten notariële akten van volmacht op [datum] verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam.

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 zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Hij 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 XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND BV

STATUTEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

- 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 omzijdig 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 XI/Retail Residential Fund 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 XI/Retail Residential Fund 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, danwel 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, danwel 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 voortgaand 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 Aan-

delen 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 Verkrijging 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 Verkrijging 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 eerste 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 meer 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 verschafte 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 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 Betrok-

- ken Aandelen slechts worden vastgesteld door een Deskundige.
- 13.20 De Vennootschap zal, in geval 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 toegeedeeld en geleverd aan de Aandeelhouder van wiens zijde die Aandelen in de gemeenschap waren geleverd;
- (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 toegeedeeld en geleverd;
- (ii) voor het overige zijn toegeedeeld 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 medegeedeeld 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen vindt herstemming plaats, indien een Directeur dit verlangt. Vindt geen herstemming plaats of staken de stemmen opnieuw, dan is de Algemene Vergadering bevoegd over het betrokken voorstel te besluiten.
- 15.2 In geval 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.
- In geval 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 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 BESTUIRSBEVOEGDHEID

- 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, danwel 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 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 danwel 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. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2005.
- 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 danwel 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 danwel toe komen, toe aan de Algemene Vergadering.

BIJLAGE III

STATUTEN VAN HOLLAND IMMO GROUP INSINGER DE BEAUFORT BEHEER BV

STATUTEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

- 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 omzijdig 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

- 2.2 Group Insinger de Beaufort Beheer B.V.
De Vennootschap is gevestigd te Eindhoven.
Zij kan elders, ook buiten Nederland, nevenvestigingen hebben.

ARTIKEL 3 DOEL

- 3.1 De Vennootschap heeft ten doel:
- (a) Het optreden als Beheerder van, respectievelijk het voeren van de directie over beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen;
 - (b) het voeren van de directie over andere Vennootschappen en instellingen, zomede het financieren van derden en het op enigerlei wijze stellen van zekerheid of het zich verbinden voor verplichtingen van derden;
 - (c) 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. 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, danwel 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, danwel 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 voortgaand 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 Aan-

delen 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 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 eerste 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 meer 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 verschafft 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 ten gevolge 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, 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 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, in geval 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 deurwaardersexploit 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 In geval 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.
- In geval 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 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 BESTUIRSBEVOEGDHEID

- 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 terzijde 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, danwel 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 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 danwel 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven.
- 21.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 21.5 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 danwel 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 verstrekte 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 COMMISSARISSSEN

- 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 danwel toekomen, toe aan de Algemene Vergadering.

BIJLAGE IV

AKTE VAN OPRICHTING VAN STICHTING BEWAARDER HOLLAND IMMO GROUP XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND

Op 9 maart 2005 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, Geldrop-sedijk 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 zevenenveertig, 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 dezen 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 XI/Retail Residential Fund.
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 XI/Retail Residential Fund 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 Insinger de Beaufort 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 desbetreffende 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 éénmaal per kalenderjaar.
- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf 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 on-

- derwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel 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 volstrekte 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 telecopier 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. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2005.
- 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 bestuurders 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

Ten slotte verklaarde de verschenen persoon:

1. Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf.
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.

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 zakelijk 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 XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND CV (ART. 5.2 BESLUIT WTB)

De ondergetekenden:

De ondergetekenden:

- 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 XI/Retail Residential Fund 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 Vennoot van: Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund C.V., een Commanditaire Vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, hierna te noemen: "Vennootschap";
- 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 als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: van Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV, een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ten deze handelend voor zich zelf hierna te noemen: "Beheerder",

verklaren:

A. CONSIDERANS

- 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**.
- De Vennootschap heeft ten doel het beleggen in onroerende zaken alsmede rechten waaraan deze zijn onderworpen, hierna samen te noemen: **de onroerende zaken**.
- De Vennootschap is een passieve belegger en wil zich laten bijstaan door deskundigen.
- De Beheerder 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.
- 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.
- Partijen wensen bij deze akte hun afspraken omtrent voormelde beheerovereenkomst nader vast te leggen.

B. OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Beheerder: Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV, statutair gevestigd in Eindhoven;
- Beherend Vennoot: Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund BV, statutair gevestigd in Eindhoven, te dezen handelend in de hoedanigheid van Beherend Vennoot van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV;
- Bewaarder: Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund;
- CV-akte: De overeenkomst tot het aangaan van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, zoals neergelegd in de notariële akte d.d. [datum] voor mr. G.H.H.J. Janssen, Simmons & Simmons Notarissen te Rotterdam;
- Participanten der Vennootschap: ieder der Commanditaire vennoten van de Vennootschap afzonderlijk

- Prospectus: Het Prospectus van de Vennootschap in het kader van de Wtb;
- Stichting: Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund, statutair gevestigd in Eindhoven
- Vennootschap: Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, statutair gevestigd te Eindhoven;
- Wtb: Wet toezicht beleggingsinstellingen zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

ARTIKEL 2

- De Beherend Vennoot 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;
- Aan de Beheerder wordt thans een onherroepelijke volmacht verleend door de Beherend Vennoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen als bedoeld in artikel 7, lid 2 van de CV-akte;
- De Beheerder treedt bij het Beheer uitsluitend op in het belang van de Vennootschap en haar gezamenlijke vennoten.
- De Beheerder aanvaardt bij deze voormelde opdracht en volmacht en zal het Beheer met inachtneming van deze overeenkomst alsmede de CV-akte, zelfstandig voeren.

ARTIKEL 3

- De Beheerder verleent aan de Vennootschap de gebruikelijke standaarddiensten van een Beheerder van registergoederen.
- 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 XI/Retail Residential Fund.

ARTIKEL 4

- Tot de taken van de Beheerder behoren onder andere voorts:
 - het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over de onroerende zaken met inachtneming van artikel 6, lid 2 van de CV-akte;
 - het voorbereiden en sluiten van huurcontracten;
 - het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten;
 - het verrichten van dagelijks beheer van het vermogen van de Vennootschap, waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van artikel 6, lid 2 van de CV-akte;
 - het per kalenderjaar opstellen van een overzicht van de jaarresultaten. Dit overzicht zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten;
 - het per boekjaar opstellen van de balans, de winst- en verliesrekening, met toelichting met betrekking tot dat boekjaar;
 - het opstellen van een begroting met betrekking tot de exploitatie van de onroerende zaken voor het volgende boekjaar;
 - het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden van de Vennootschap;
 - het verzorgen van regelmatige informatie over de gang van zaken bij de Vennootschap;
- 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

- 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. twintigduizend euro (Euro 20.000,-);
- b. één zestiende procent (1,6%) verkoopcourtage over de verkoopprijs kosten koper per verkochte woning;
- c. tweehonderdvijfentertig euro (Euro 235,00) per woning per jaar;
- d. vier procent (4%) van de gefactureerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting), niet zijnde de in letter c van deze bepaling bedoelde woningen. Voormelde vergoeding is telkens per kalenderkwartaal over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten, bij vooruitbetaling opeisbaar. In deze vergoeding 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 5. Alle overige kosten verband houdende met het beheer en management van de onroerende zaken zijn voor rekening van de Vennootschap.
- e. tweehonderd vijfentertig euro (Euro 235,00) verhuurcourtage over wederverhuurde onroerende zaken (woningen)

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 1 juli 2006.

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. Vorenstaande vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting.

3. 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 Participanten 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 Participant 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 danwel 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 op2005

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV
 Door: Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund BV
 Door: Holland Immo Group Beheer BV
 Door: M. Kühl

Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV
 Door: Holland Immo Group Beheer BV
 Door: T. Kühl

BIJLAGE VI

CONCEPT-BEWAAROVEREENKOMST HOLLAND IMMO GROUP XI/ RETAIL RESIDENTIAL FUND CV (ART 5 LID 2 BESLUIT WTB)

De ondergetekenden:

1. 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 als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV, een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, Beheerder van: **Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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, Geldropse dijk 5, geboren te Eindhoven op drie november negentienhonderd drieënveertig;
 - b. de heer Mattijs Hendrik Franklin van Buuren, wonende te 1077 NT Amsterdam, Minervalaan 87 H, geboren te Utrecht op zeventieng december negentienhonderd zeventenveertig;
- ten deze handelend als gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders van: **Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund**, een Stichting, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, hierna te noemen: **de bewaarder**,

verklaaren:

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 Insinger de Beaufort Beheer BV, statutair gevestigd in Eindhoven;
- b. **"Bewaarder"**: Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund;
- c. **"CV-akte"**: De overeenkomst tot het aangaan van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, zoals neergelegd in de notariële akte d.d. [datum] voor mr. G.H.H.J. Janssen, Simmons & Simmons 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 XI/Retail Residential Fund, statutair gevestigd in Eindhoven
- g. **"Vennootschap"**: Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund 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 Beheerder van de Vennootschap;
- d. de jaarlijks vrijvallende liquiditeiten, verminderd met een bedrag dat naar de beslissing van de Beheerder van de Vennootschap 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 CV akte;
- 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 Beheerder van de Vennootschap waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie;
- h. in afwijking van het bepaalde in onderdeel g van dit artikel, de Beheerder hierbij te machtigen en hem toe te staan om, in het kader van het dagelijks beheer van het vermogen van de Vennootschap, overeenkomsten en verplichtingen aan te gaan waarvan per handeling het belang of de waarde voor de Vennootschap een bedrag van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per jaar per handeling niet te boven gaat, mits de Bewaarder de dagafschriften van de bankrekening(en) alsook de facturen die zijn voldaan in verband met bedoelde overeenkomsten en verplichtingen ontvangt ter controle dat mutaties op bedoelde bankrekening(en) in overeenstemming zijn met het hiervoor bepaalde.

ARTIKEL 3

De Vennootschap verbindt zich hierbij 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 danwel 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 XI/Retail Residential Fund CV
Door: Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV
Door: Holland Immo Group Beheer BV
Door: T. Kühl

Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund
Door: D. Moll en M.H.F. van Buuren

Verklaring van Deelname Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV

De ondergetekende:

 *) Rechtspersoon:

Naam rechtspersoon :

Inschrijfnummer Handelsregister :

Naam bestuurder :

Rechtspersonen dienen een recent uittreksel uit de Kamer van Koophandel
alsmede kopie van een geldig identiteitsbewijs t.n.v. de bestuurder mee te sturen

 *) Natuurlijk persoon:

Naam :

Voornamen (voluit) :

Adres (geen postbus) :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en plaats :

Burgerlijke staat (verplichte *) gehuwd *) op huwelijkse voorwaarden *) ongehuwdinformatie t.b.v notariële akte) *) geregistreerd partnerschap

Aard identiteitsbewijs en nummer :

Telefoon *) privé: *) zaak: *) gsm:

E-mailadres :

Bankrekening (geen spaarrekening) :

Naam van de bank :

IBAN-code (bij buitenlandse bankrekening) :

U gelieve een kopie van uw geldige identiteitsbewijs (paspoort of rijbewijs) mee te sturen

In aanmerking nemend dat: ondergetekende het Prospectus en de Financiële Bijsluiter heeft gelezen en als Commanditair Vennoot wenst deel te nemen in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV overeenkomstig de voorwaarden van het Prospectus voor:

.... (aantal participaties, zegge:) participaties van € 15.000,- per participatie (exclusief 3% emissiekosten). De te storten deelnamesom bedraagt € 15.450,- per participatie (€ 15.000,- vermeerderd met 3% emissiekosten) of een veelvoud hiervan dat overeenkomt met het ingevulde aantal participaties.

Verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan:

Iedere medewerker van Simmons & Simmons, notarissen te Rotterdam, om namens ondergetekende, mee te werken aan:

1. alle akten welke verband houden met de toetreding door ondergetekende tot en de inbreng in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV te tekenen;
2. de verkrijging door Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV van de economische eigendom van de vastgoedobjecten zoals beschreven in het Prospectus;
3. ter zake te doen al hetgeen de gevolmachtigde nuttig of nodig mocht oordelen, alles met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen en met de bevoegdheid van deze volmacht gebruik te maken ook indien de gevolmachtigde mocht optreden als wederpartij van de volmachtgever en/of als gevolmachtigde van een of meer andere bij de betreffende rechtshandeling betrokken personen, ongeacht of de inhoud van die rechtshandeling zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van de betrokkenen is uitgesloten.

Verleent hierbij een éénmalige onherroepelijke volmacht aan:

mr. G.H.H.J. Janssen, Simmons & Simmons Rotterdam om de desbetreffende deelnamesom op of omstreeks 30 juni 2005 te incasseren ten laste van de bovenstaande bankrekening van ondergetekende.

Voorts verklaart ondergetekende akkoord te gaan met de ondertekening door Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV van de Beheerovereenkomst en de Bewaarovereenkomst (zoals vermeld in de bijlagen V en VI van voormeld Prospectus).

Aldus getekend te op

Handtekening: _____

*) s.v.p. aankruisen indien van toepassing

FINANCIËLE BIJSLUITER

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over:

HOLLAND IMMO GROUP XI/RETAIL RESIDENTIAL FUND CV

Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een 'financiële bijsluiter' verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV en is opgesteld volgens een vaste, krachtens wet voorgeschreven opzet. Het doel is u in hoofdlijnen een beeld te geven van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV en u in staat te stellen dit product beter te kunnen vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over participeren in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV vindt u in het Prospectus. Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt, zolang Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV onderworpen is aan de Wet toezicht beleggingsinstellingen, actueel gehouden.

Wat houdt Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV in?

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV biedt u de gelegenheid toe te treden tot de Commanditaire vennootschap (hierna: de CV). Iedere participant kan door middel van een of meer participaties van € 15.000,- (exclusief 3% emissiekosten) deelnemen in de CV. Het totaal van door de participanten ingelegd kapitaal, tezamen met de aantrokken hypothecaire lening, wordt aangewend ter belegging in Nederlands woning- en winkelvastgoed volgens het beginsel van risicospreiding. De hypothecaire lening bedraagt maximaal 75% van de totale investering van de CV. Het ingelegde kapitaal bedraagt minimaal 25% van de totale investering van de CV. Doel van de CV is door de aankoop, exploitatie en verkoop van een gespreide winkel- en woningportefeuille in Nederland een aantrekkelijk rendement te realiseren met een aanvaardbaar risico. Het totale rendement van de CV bestaat uit het rendement uit de verhuur van winkel- en woningvastgoed en eventuele verkoopwinsten uit de jaarlijkse verkoop van woningen en de verkoop van de resterende vastgoedportefeuille op een daartoe geschikt moment. De CV streeft ernaar de resterende vastgoedportefeuille met winst te verkopen in de periode vanaf het zevende tot het tiende beleggingsjaar na aanvang van de CV. Voor zover de normale bedrijfsvoering van de CV dit toelaat, zullen uitkeringen aan participanten per halfjaar plaatsvinden.

De CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en is fiscaal transparant. De CV is aangegaan voor onbepaalde tijd. De beoogde looptijd is gekop-

peld aan de verkoop van de restende vastgoedportefeuille. De verwachte looptijd is derhalve maximaal tien jaar.

De CV is gevestigd te 5657 EA Eindhoven aan de Luchthavenweg 55E. De Beheerder van de CV is Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV. Stichting Bewaarder Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund treedt op als Bewaarder van de CV.

Wat zijn de financiële risico's van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV?

De waarde-ontwikkeling van dit beleggingsproduct is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-/effecten-/valuta-/goederenmarkten. Een en ander betekent dat de mogelijkheid bestaat dat:

- dit beleggingsproduct weinig of geen inkomsten zal opleveren;
- bij een ongunstig koersverloop uw inleg geheel of ten dele verloren kan gaan;
- mogelijk aan het eind van de looptijd de waarde van de uitkering niet voldoende is om uw eventuele (hypothek)schuld, hieronder niet begrepen de hypotheekschuld van de CV, af te lossen.

De resultaten op beleggingen fluctueren. Resultaten kunnen hoger zijn dan geprognosticeerd, maar ook lager. Zij kunnen zelfs negatief zijn, zodat u minder krijgt dan u heeft ingelegd. U kunt echter nooit meer verliezen dan uw inleg.

De door de CV te verwerven vastgoedportefeuille zal deels worden gefinancierd door middel van een hypothecaire geldlening. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven kan invloed hebben op het rendement. De kwaliteit van de huurders en de locatie, de onderhoudsgevoeligheid van de vastgoedobjecten en de mutatiegraad en verkoopbaarheid van de woningen alsmede de huurprijzen en eventuele leegstand zullen van invloed zijn op het rendement van de CV.

Waartoe verplicht u zich financieel als u participaties van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV koopt?

Nadat u het bedrag van uw participatie(s) heeft gestort, zijnde € 15.000,- of een veelvoud daarvan, vermeerderd met de verschuldigde emissiekosten van 3% over het bedrag van de participatie(s) conform het inschrijfformulier, heeft u geen verdere verplichtingen.

Voorbeelden van rendementen en kosten

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld. De uiteindelijke resultaten zijn niet te voorspellen. Het is dan ook waarschijnlijk dat uw daadwerkelijke rendement in de toekomst niet gelijk zal zijn aan de hieronder vermelde rendementen. De gegeven voorbeeldwaarden zijn na aftrek van alle kosten, maar vóór effecten van inkomstenbelasting.

Cijfervoorbeeld

Aan het einde van het jaar	Voorbeeldwaarde van de opbrengst bij verkoop van een éénmalige inleg van € 15.000,-		
	Op basis van pessimistische rendementspercentages	Op basis van bruto rendement van 4% per jaar	Op basis van historie
1	13.953	15.077	n.v.t.
3	14.747	16.265	n.v.t.
5	15.972	17.544	n.v.t.
10	20.166	21.186	n.v.t.

- 1) Het voorbeeld is berekend op basis van een éénmalige inleg van € 15.000,-
- 2) Bij pessimistische rendementsontwikkelingen bedraagt het netto rendement op de inleg na 10 jaar 3% per jaar
- 3) Bij een bruto voorbeeldrendement van 4% bedraagt het netto rendement op de inleg na 10 jaar 3,51% per jaar
- 4) Omdat de beleggingsinstelling korter bestaat dan vijf jaar, worden op basis van historische rendementen geen voorbeelden gegeven
- 5) Bruto rendementspercentages zijn percentages vóór aftrek van alle kosten
- 6) In de tabel ziet u onder andere wat u in handen zou krijgen bij een pessimistische ontwikkeling van de financiële markten. De berekening is gebaseerd op door de toezichthouder voorgeschreven rendementen en is afhankelijk van een aantal vooronderstellingen en de aard van de belegging. De uitkomst kan hiervan naar boven, maar ook naar beneden afwijken.
- 7) Het bruto voorbeeldpercentage van 4% is door de toezichthouder voorgeschreven en is voor alle producten gelijk.
- 8) De tabel is bedoeld om u een indruk te geven van de verschillen die er kunnen zijn in mogelijke uitkomsten
- 9) Aan de beleggingsinstelling wordt een jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht voor commercieel en financieel beheer van 1,21% van de netto huurstroom. Het effect hiervan op het rendement is in de tabel verdisconteerd.
- 10) Over de inleg wordt éénmalig een bedrag aan emissiekosten in rekening gebracht van 3% over het bedrag van de inleg.

De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Kijk in de risicoparagraaf voor deze bijsluiters voor uw financiële risico's.

Kunt u uit Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV stappen en wat zijn de gevolgen?

De beslotenheid van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV brengt met zich mee dat participaties van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV slechts conform de daarvoor geldende voorwaarden kunnen worden vervreemd aan derden met toestemming van de overige participanten en de beheerder.

Wat gebeurt er bij overlijden?

Als u overlijdt, erven uw erfgenamen de participaties. Er zijn geen gevolgen voor de waarde van de participaties. Aangezien voor uw erfgenamen de waarde van de participatie onderhevig kan zijn aan successierecht, adviseren wij hen in geval van uw overlijden contact op te nemen met hun belastingadviseur.

Welke informatie is van belang voor de inkomstenbelasting?

De CV is geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Het vermogen dat u belegt in Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV valt onder de vermogensrendementsheffing.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV. Daardoor kan het netto rendement op dit product worden beïnvloed.

Hoe handelt u bij klachten?

U kunt zich bij een klacht wenden tot Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, tel: 040-235 26 35 of schriftelijk aan ons adres: Luchthavenweg 55E, 5657 EA Eindhoven.

Is een wettelijk garantiestelsel van toepassing op Holland Immo Group X/Woningfonds CV?

Op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

Wie houdt toezicht op de financiële bijsluiters?

De Autoriteit Financiële Markten houdt toezicht op naleving van de regelgeving over financiële bijsluiters. Voor vragen over het toezicht kunt u de Toezichtlijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen op nummer 0900-540 0540 of kijken op de website van de Autoriteit Financiële Markten (www.afm.nl).

Hoe kunt u verdere informatie verkrijgen?

Voor informatie, inclusief het opvragen van het prospectus van Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV, kunt u ons bereiken:

Holland Immo Group XI/Retail Residential Fund CV
Luchthavenweg 55E
5657 EA Eindhoven
tel.: (0)40 - 235 26 35 / fax: (0)40 - 235 26 36
internet : www.hollandimmogroup.nl
e-mail: info@hollandimmogroup.nl