

Inhoudsopgave

1

Belangrijke mededelingen	5
Definities	7

Hoofdstuk 1.

Samenvatting

1.1	De Initiatiefnemer en het project	10
1.2	Doelstelling van het Fonds	10
1.3	Vastgoedportefeuille	10
1.4	Resultaat	11
1.5	Looptijd van de CV	11
1.6	Participaties	12
1.7	Fiscale aspecten	12
1.8	Juridische structuur	12
1.9	Vergunning AFM	13
1.10	Risico's	13

Hoofdstuk 2.

Vinc Participaties B.V. en haar adviseurs

2.1	De Initiatiefnemer	14
2.2	Doelstelling	15
2.3	Organogram	16

Hoofdstuk 3.

Vastgoedmarkt en vastgoed- portefeuille

3.1	Algemene marktschets	17
3.1.1	Kantoren	17
3.1.2	Winkels	18
3.1.3	Bedrijfsruimten	18
3.2	De Nederlandse vastgoedmarkt	18
3.2.1	Rentestand	19
3.2.2	Inflatie	19
3.2.3	Vestigingsklimaat	20
3.2.4	Locatie	20
3.2.5	Kwaliteit huurder	20
3.2.6	Economische ontwikkeling	21
3.3	Vastgoedportefeuille	21
3.3.1	Object Sparta Park	21
3.3.2	Object Noordereiland	24
3.4	Kredietwaardigheid huurders	27
3.5	Taxatie	28

1

Hoofdstuk

4.

Financiële aspecten

4.1	Fondsinvestering	29
4.1.1	Verkrijgingsprijs Vastgoed	29
4.1.2	Financieringskosten	30
4.1.3	Taxatiekosten	30
4.1.4	Structureringsvergoeding	30
4.1.5	Liquiditeitsreserve	30
4.2	Hypothecaire geldlening	31
4.3	Geprognosticeerd Exploitatieresultaat	33
4.3.1	Huuropbrengst	35
4.3.2	Huurderving	35
4.3.3	Rentebaten	35
4.3.4	Rentelasten	35
4.3.5	Exploitatiekosten	36
4.3.6	Beheervergoeding	36
4.3.7	Bestuurs- en advieskosten	36
4.3.8	Jaarvergadering Participanten en sponsorloge	36
4.3.9	BTW	37
4.3.10	Overdrachtsbelasting	38
4.4	Geprognosticeerd Verkoopresultaat	39
4.4.1	Verkoopprijs	40
4.4.2	Kostprijs	40
4.4.3	Verkoopkosten	40
4.4.4	Performance fee	41
4.4.5	Uitkering netto Verkoopresultaat	41
4.4.6	Totale uitkering na verkoop Vastgoed en liquidatie van de CV	42
4.5	Geprognosticeerde totale kasstroom	42

4						
Hoofdstuk 9.	Accountantsverklaring 63					
<i>Accountants- verklaring</i>						
Hoofdstuk 10.	Verklaring van de Belastingadviseur 64					
<i>Verklaring van de Belastingadviseur</i>						
Bijlages 1-8.	Bijlage 1 CV Overeenkomst	65				
	Bijlage 2 Overeenkomst van Beheer en Bewaring	83				
	Bijlage 3 Statuten Besturend Venoot	93				
	Bijlage 4 Statuten Beheerder	103				
	Bijlage 5 Statuten Bewaarder	113				
	Bijlage 6 Inschrijvingsformulieren	117				
	Bijlage 7 Huuroverzicht Vastgoed	121				
	Bijlage 8 Adviseurs	122				



Belangrijke mededelingen

Mogelijke kopers van Participaties in Rotterdams Vastgoedfonds II CV wordt nadrukkelijk geadviseerd dit Prospectus en de daarmee verband houdende Financiële Bijsluiter zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en de Financiële Bijsluiter en daarnaast onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen omtrent de aan de koop van de Participaties verbonden risico's.

Vinc Participaties B.V. (de Initiatiefnemer) verklaart dat het Prospectus, met uitzondering van (i) de verklaring van de accountant, zoals opgenomen in hoofdstuk 9, (ii) de verklaring van de belastingadviseur, zoals opgenomen in hoofdstuk 10 en (iii) hoofdstuk 5 ten aanzien van de fiscale aspecten, onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens opgenomen in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van dit Prospectus zal wijzigen.

Niemand is gemachtigd om in verband met dit Prospectus informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Initiatiefnemer.

Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van een Participatie of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van een Participatie aan een persoon in enig land waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is geoorloofd.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan, in bepaalde rechtsgebieden, onderworpen zijn aan juridische beperkingen. De Initiatiefnemer verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. De Initiatiefnemer aanvaardt geen enkele juridische aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Participaties betreft of niet.

Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking, mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van de Initiatiefnemer waarop door een (potentiële) Participant mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan. Voor alle in dit prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen geldt het volgende:

"De waarde van uw participatie kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten en/of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst."



Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus en/of de uitgifte van Participaties. Dit Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

Voor Rotterdams Vastgoedfonds II CV is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over Rotterdams Vastgoedfonds II CV, de kosten en de risico's. Deze Financiële Bijsluiter kan worden opgevraagd bij de Initiatiefnemer. Vraag er om en lees hem voordat u het inschrijvingsformulier (Bijlage 6) invult, ondertekent en retourneert aan Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II.

Rotterdam, 9 mei 2005

Vinc Participaties B.V.



Definities

Aanvangsdatum

de datum waarop het Fonds volgens de notariële akte wordt aangegaan en de Participanten toetreden.

Beheerder

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Vastgoed Management I B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7b, welke vennootschap of haar rechtsoptvolger als beheerder van de Vennootschap in de zin van de Wtb optreedt.

Besturend Venoot

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Beheer II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7b, welke vennootschap of haar rechtsoptvolger als besturend venoot van de Vennootschap optreedt.

Bewaarder

de stichting: Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 AE Rotterdam, Coolingsingel 93, welke stichting of haar rechtsoptvolger als bewaarder van de Vennootschap in de zin van de Wtb optreedt.

Commanditaire Venoot of Commanditaire Vennoten

de natuurlijke personen en rechtspersonen die deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair Kapitaal met één of meerdere Participaties.

Commanditair Kapitaal

alle Participaties van de Commanditaire Vennoten tezamen.

CV of Fonds of Vennootschap

de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

CV Overeenkomst

de notariële akte strekkende tot het aangaan van Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

Exploitatieresultaat

het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het Vastgoed, berekend door de ontvangen huurinkomsten en rentebaten te verminderen met de totale exploitatiekosten, zoals, maar niet



beperkt tot vergoedingen aan de Beheerder, de Bewaarder en de Besturend Venoot (waaronder begrepen de door deze gemaakte kosten), bestuurs- en advieskosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten, onderhoudskosten, bijdrage huur sponsorloge en kosten van de jaarlijkse Vergadering van Vennoten.

Fonds of CV of Vennootschap

de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

Initiatiefnemer

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vinc Participaties B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7b.

Kostprijs

de initiële koopprijs van het Vastgoed zoals vermeld in de notariële leveringsakte vermeerderd met de kosten die gemaakt worden bij en direct verband houden met de aankoop van het Vastgoed, zoals, maar niet beperkt tot de structureringsfee, belastingen, leges, makelaarskosten, niet aftrekbare BTW, afsluitprovisies verband houdende met financiering en notariskosten.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

de tussen de Vennootschap, de Besturend Venoot, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Participant(en)

de Commanditaire Venoot of de Commanditaire Vennoten gezamenlijk.

Participatie(s)

de eenheid waarin is uitgedrukt de economische aanspraak van de Commanditaire Venoot tot het vermogen van de Vennootschap, zoals nader omschreven in artikel 1 van de CV Overeenkomst.

Prospectus

dit prospectus inclusief de bijlagen.

Vastgoed

de vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaande uit kantoor- en bedrijfsruimten gelegen op en rond het Sparta Park te Rotterdam en kantoorruimten en parkeerplaatsen gelegen op het Noordereiland te Rotterdam, zoals nader omschreven in hoofdstuk 3 van het Prospectus.

**Vennoot of Vennoten**

de Besturend Vennoot en/of de Commanditaire Venno(o)t(en), zowel individueel als ook gezamenlijk.

Vennootschap of Fonds of CV

de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

Vergadering van Vennoten

de jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Vennoten worden uitgenodigd, dienende om de Vennoten te informeren over de gang van zaken in en de (financiële) toestand van de Vennootschap.

Verkoopkosten

de kosten gemaakt bij de verkoop van het Vastgoed, zoals, maar niet beperkt tot de makelaarskosten en notariskosten.

Verkoopresultaat

het resultaat behaald met de verkoop van het Vastgoed berekend door de verkoopprijs (k.k.) zoals vermeld in de notariële akte van levering te verminderen met de Kostprijs en de Verkoopkosten.

Wtb

de Wet toezicht beleggingsinstellingen van 27 juni 1990 houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).



Hoofdstuk 1 Samenvatting

1.1 De Initiatiefnemer en het project

Vinc Participaties B.V., bestuurd door twee bestuurders met ruime ervaring op het gebied van vastgoed en financieel management en in nauwe samenwerking optredend met vastgoedspecialist JMS Beaufort B.V., biedt beleggers de mogelijkheid door deelname in Rotterdams Vastgoedfonds II CV te beleggen in bedrijfsmatig verhuurd commercieel vastgoed. In 2004 heeft de Initiatiefnemer reeds Rotterdams Vastgoedfonds I CV geïnitieerd.

Met het oog op het in beginsel ontbreken van aansprakelijkheid van een commanditaire vennoot en teneinde de belegging fiscaal aantrekkelijk te laten zijn, zal de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II CV worden aangegaan. De belangrijkste kenmerken van deze commanditaire vennootschap en de inrichting van de structuur van het project zullen in deze samenvatting kort worden besproken. Voor een volledige omschrijving van de verschillende kenmerken dient het gehele Prospectus te worden bestudeerd.

1.2 Doelstelling van het Fonds

Het Fonds wil door de aankoop van kwalitatief hoogwaardig vastgoed ten aanzien waarvan huurovereenkomsten zijn gesloten met respectabele ondernemingen een aantrekkelijk rendement realiseren ten behoeve van de Participanten. Daarnaast beoogt de Initiatiefnemer door de uitgifte van maximaal 100 Participaties en het terbeschikkingstellen van een sponsorloge in het Sparta Stadion aan de Participanten een zeker clubgevoel te realiseren.

1.3 Vastgoedportefeuille

Het Fonds heeft koopovereenkomsten gesloten ten aanzien van objecten gelegen op een tweetal locaties te Rotterdam. Zodra voldoende Participaties zijn geplaatst om het project doorgang te kunnen laten vinden, zal het Vastgoed worden overgedragen en geleverd aan de Bewaarder. De verkopers van het Vastgoed zijn respectievelijk De Ruyter B.V. en de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft een deel van het Vastgoed recentelijk aangekocht en verkregen ten behoeve van het Fonds. Een toelichting op laatstgenoemde transactie wordt gegeven in paragraaf 6.8 van dit Prospectus. De totale koopprijs van het Vastgoed bedraagt EUR 13.605.466,00 inclusief kosten koper en exclusief terug te vorderen BTW, structureringsfee, leges, taxatiekosten en notariskosten.



De vastgoedportefeuille bestaat uit:

- (i) De kantoor- en bedrijfsruimten van het object Sparta Park in en rondom het Sparta Stadion aan het Spartapark Oost, West en Noord te Rotterdam (totaal circa 2240 m2 kantoorruimten en 1688 m2 bedrijfsruimten); en
- (ii) De kantoorruimten en parkeerplaatsen van het object Noordereiland aan de Prins Hendrikkade/ Frederiksplein/ Maaskade te Rotterdam (totaal circa 2806 m2).

Voor een nadere omschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van het Prospectus.

1.4 Resultaat

Het doel van de Vennootschap is om een constante en stabiele inkomensstroom uit huuropbrengsten te genereren, waardoor voor de Participanten een aantrekkelijk rendement op de belegging kan worden verwacht, onder een naar verwachting gematigd risico.

De Initiatiefnemer verwacht uit de exploitatie een enkelvoudig rendement te kunnen realiseren van circa 10,1 % in het eerste volledige jaar (2006) oplopend tot circa 13,5 % in het tiende jaar. Het geprognosticeerd gemiddelde enkelvoudige rendement uit exploitatie bedraagt circa 10,92 %. Rekening houdend met de verwachte verkoopopbrengst in jaar 10 bedraagt het totale gemiddelde enkelvoudige rendement 11,95 %.

Indien rekening wordt gehouden met de tijds waarde van geld en het moment dat de kasstromen ter beschikking worden gesteld (IRR), bedraagt het geprognosticeerde rendement op jaarbasis 9,93 %. De in dit Prospectus genoemde rendementen zijn vóór belastingheffing op het niveau van de Participant. De waarde van een Participatie kan fluctueren. De in dit Prospectus uiteengezette geprognosticeerde rendementen mogen niet worden beschouwd als een garantie of een gegarandeerd rendement. Ook in het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

1.5 Looptijd van de CV

De CV wordt in beginsel voor onbepaalde tijd aangegaan, maar de verwachte looptijd is 10 jaar. De Besturend Vennoot en de Beheerder zullen in de eerste zeven jaar na het aangaan van de CV geen initiatieven ontplooien om tot verkoop van het Vastgoed over te gaan. Vanaf het achtste jaar na het aangaan van de CV kunnen de Besturend Vennoot en de Beheerder een verkoopvoorstel doen aan de Vennoten en het Vastgoed al dan niet stapsgewijs tussentijds verkopen, en na de verkoop van alle Vastgoed, de CV beëindigen. Het is echter mogelijk, in geval niet alle Vastgoed is verkocht, dat de CV ook na het tiende jaar blijft voortbestaan. Het behoort eveneens tot de mogelijkheden dat een gedeelte van het Vastgoed reeds vóór aanvang van het tiende jaar wordt verkocht.



1.6 Participaties

De belegger kan in het Fonds participeren door één of meer Participaties ter grootte van EUR 45.000,00 per Participatie te nemen. Het maximaal aantal beschikbare Participaties bedraagt 100. Een Commanditaire Venoot kan zijn Participatie(s) slechts verkopen met schriftelijke voorafgaande toestemming van alle andere Vennoten.

De verhouding tussen de Vennoten wordt beheerst door het bepaalde in de CV Overeenkomst, welke als Bijlage 1 is bijgevoegd in dit Prospectus.

Meer informatie over de inschrijvingsprocedure is te vinden in hoofdstuk 8 van het Prospectus en in het inschrijvingsformulier, dat als Bijlage 6 is bijgevoegd in het Prospectus.

1.7 Fiscale aspecten

Er wordt van uitgegaan dat het Fonds de structuur heeft van een besloten commanditaire vennootschap, welke transparant is voor de heffing van inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. De belastingheffing vindt in dat geval niet op het niveau van de CV, maar op het niveau van de Participanten plaats.

De Participanten dienen de op hun belegging behaalde resultaten op te nemen in hun aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Uitgangspunt is dat de belastingheffing plaatsvindt in box 3 van de inkomstenbelasting, hetgeen betekent dat er belasting dient te worden betaald over 1,2 % van de waarde van de Participatie(s).

Ten einde vooraf zekerheid te hebben over de fiscale behandeling van de toekomstige participanten in de CV, is bij de Belastingdienst een goedkeuring aangevraagd waarin de Belastingdienst bevestigt dat sprake is van een besloten CV, de vermogensbestanddelen van de CV bij de participanten/natuurlijke personen worden belast in box 3 en geen kapitaalsbelasting is verschuldigd. Voor een uiteenzetting van de fiscale aspecten en de fiscale risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en paragraaf 7.5.

1.8 Juridische structuur

De CV wordt aangegaan in de vorm van een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De Commanditaire Vennoten zijn niet aansprakelijk jegens derden, mits zij zich onthouden van het verrichten van beheers-, bestuurs-, en beschikkingshandelingen. De Commanditaire Vennoten zijn intern draagplichtig voor eventuele verliezen van de CV, voor zover deze verliezen het bedrag van hun inleg (storting op de Participatie(s)) niet te boven gaan.



De CV wordt bestuurd door de Besturend Vennoot. Het feitelijke beheer over de CV en alle daarmee samenhangende feitelijke bestuurshandelingen zullen worden verricht door de Beheerder. De Beheerder verzorgt ten behoeve van de CV het administratieve, financiële, commerciële en technische beheer van het Vastgoed. De Beheerder vertegenwoordigt de CV en is aansprakelijk voor de nakoming van de door de CV gesloten verbintenissen.

De Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II zal optreden als bewaarder van het Fonds en zal eigenaar zijn van het Vastgoed en als zodanig op eigen naam, maar ten behoeve van de Participanten, het Vastgoed in juridisch eigendom houden. De Bewaarder is onafhankelijk ten opzichte van de Beheerder en heeft aldus geen personele of financiële banden met de Beheerder. Bovendien maakt de Bewaarder in belangrijke mate haar bedrijf van het bewaren en administreren van beleggingsobjecten van derden. De Bewaarder is specifiek voor dit doel opgericht en zal geen andere werkzaamheden gaan verrichten noch voor andere vennootschappen of instellingen bewaaractiviteiten gaan uitvoeren.

Voor een nadere uiteenzetting van de taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder en de Bewaarder wordt verwezen naar de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, welke als Bijlage 2 is bijgevoegd bij het Prospectus.

1.9 Vergunning AFM

Rotterdams Vastgoedfonds II CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wtb. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 23 mei 2005 op grond van het maatschapsbeleid een tijdelijke vergunning verleend voor het aanbieden van deelnemingsrechten in het Fonds. De vergunning is gedurende een periode van 3 maanden (met een eventuele verlenging voor de duur van 3 maanden) geldig. Na afloop van deze periode vervalt de vergunning en mogen er geen nieuwe deelnemingsrechten worden aangeboden of verhandeld buiten de kring van de dan reeds aanwezige Participanten.

In het kader van de vergunningaanvraag zijn de bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder door de AFM getoetst op hun betrouwbaarheid en deskundigheid. Daarnaast zijn de personen die direct dan wel indirect bevoegd zijn om deze bestuurders te benoemen, getoetst op hun betrouwbaarheid.

1.10 Risico's

Aan beleggen zijn altijd risico's verbonden. Ten aanzien van het beleggen in vastgoed is dit niet anders. Het beleggen in vastgoed brengt financiële risico's, debiteurenrisico's, fiscale risico's, verkooprisico's, een leegstandrisico en het risico van onverzekerde schade met zich mee. In hoofdstuk 7 wordt een uitgebreidere uiteenzetting van deze risico's gegeven.



Hoofdstuk 2 Vinc Participaties B.V. en haar adviseurs

2.1 De Initiatiefnemer

Vinc Participaties B.V. is een in Rotterdam gevestigde, onafhankelijke onderneming. De persoonlijke houdstervennootschappen van Leo de Jong, directeur van Batenburg Bedrijfshuisvesting B.V. te Rotterdam, Marco Jansen, directeur van FINZ Financiële Zaken B.V. te Rotterdam en Dik Lievaart, directeur van D. Lievaart Beheer B.V. houden de aandelen in haar kapitaal.

De persoonlijke houdstervennootschappen van de heren De Jong en Jansen, te weten Rozenberg Beheer B.V. respectievelijk Yans Beheer B.V., zijn de statutaire bestuurders van Vinc Participaties B.V.

Vinc Participaties B.V. richt zich op het initiëren en structureren van vastgoed-beleggingsfondsen.

De expertise van de oprichters en bestuurders en de samenwerking met andere vastgoedspecialisten maken Vinc Participaties B.V. tot een betrouwbare en professionele initiatiefnemer voor het opzetten en in de markt plaatsen van vastgoedfondsen.

Voorafgaand aan het initiëren van het Rotterdams Vastgoedfonds II CV is door de Initiatiefnemer een zorgvuldige afweging gemaakt van de in te schakelen adviseurs. Gekozen is voor partijen en daaraan gelieerde personen die een aantoonbare ervaring met en expertise in het opzetten en structureren van vastgoedbeleggingsfondsen hebben. De Initiatiefnemer beoogt om in de toekomst meer vastgoedbeleggingsfondsen op de markt te brengen in samenwerking met dezelfde adviseurs.

De Initiatiefnemer heeft verschillende adviseurs ingeschakeld bij de totstandkoming van het Fonds: AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (juridisch adviseur), Deloitte Belastingadviseurs B.V. (fiscaal adviseur) en Deloitte Accountants B.V. (accountants).

Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds verzorgt de vreemd vermogen financiering van het Vastgoed.

JMS Beaufort B.V. is als adviseur betrokken bij de beoordeling van het Vastgoed. JMS Beaufort is reeds vele jaren actief op de nationale en internationale vastgoedmarkt en is met name ook in de regio Rotterdam een belangrijke en bekende partij.

Namens de Initiatiefnemer zullen Vinc Beheer II B.V. en Vinc Vastgoed Management I B.V. optreden als respectievelijk Besturend Vennoot en Beheerder. De Besturend Vennoot zal vooralsnog slechts



activiteiten ten behoeve van Rotterdams Vastgoedfonds II CV verrichten. De Beheerder is tevens beheerder van Rotterdams Vastgoedfonds I CV.

De aandelen in het kapitaal van Vinc Beheer II B.V. worden volledig gehouden door Vinc Participaties B.V. (de Initiatiefnemer). De aandelen in het kapitaal van Vinc Vastgoed Management I B.V. worden gehouden door Vinc Participaties B.V. en HBM Beheer & Participatie B.V. Voor een schematische weergave van de aandeelhoudersbelangen wordt verwezen naar het organogram in paragraaf 2.3.

Voor een nadere omschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Besturend Venoot en de Beheerder wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het Prospectus.

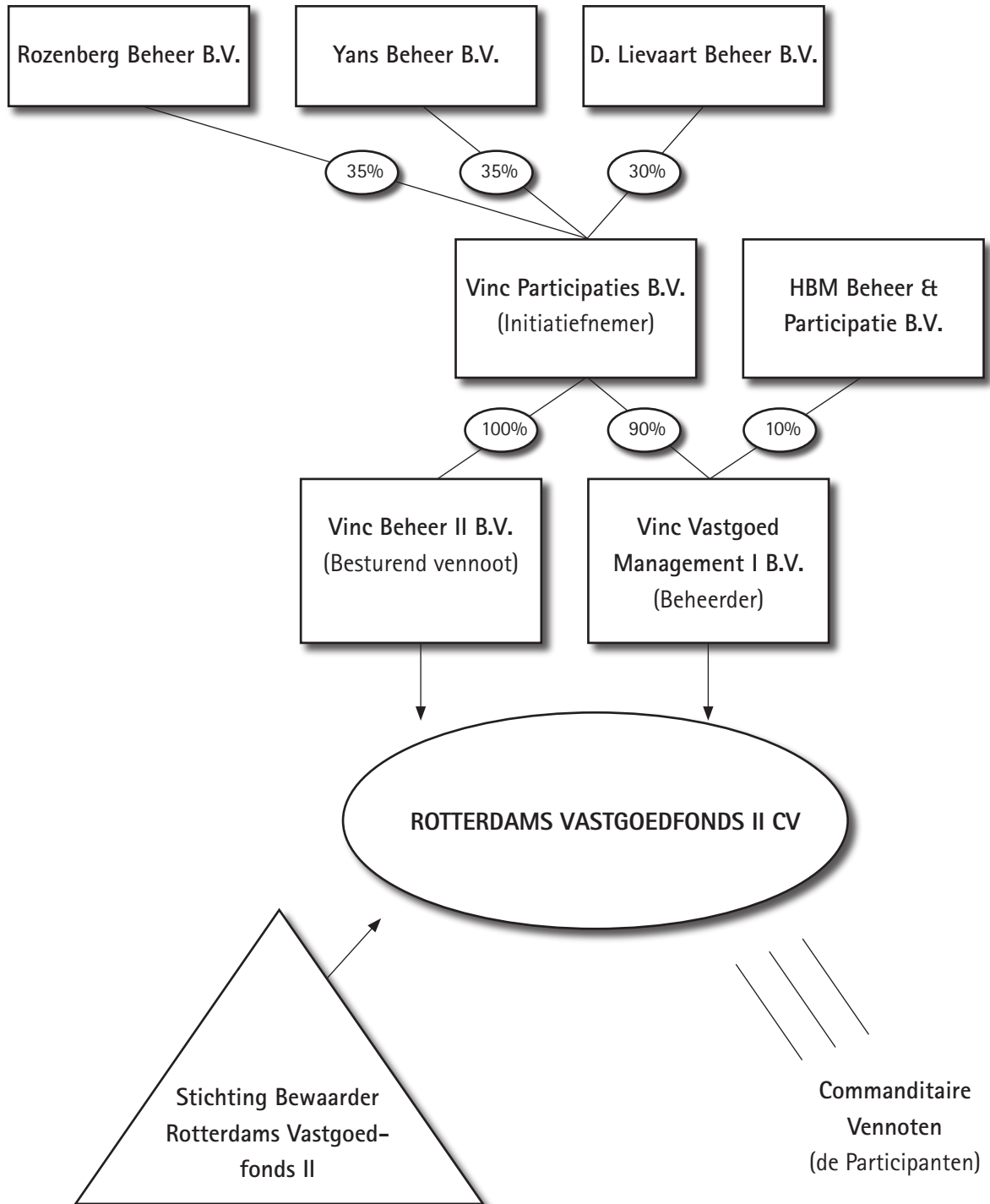
2.2 Doelstelling

De Initiatiefnemer stelt bij het opzetten van haar vastgoedfondsen een aantal uitgangspunten centraal:

- rendement op het geïnvesteerde vermogen;
- bedrijfsmatig vastgoed in economisch sterke regio's;
- betrouwbare en solvabele huurders;
- langlopende huurcontracten; en
- maximaal 100 participaties per vastgoedfonds.

De ambities van de Initiatiefnemer en van beleggers in vastgoed zijn uiteraard primair gericht op financieel succes, weergegeven in de behaalde rendementen op de participaties. De Initiatiefnemer streeft echter ook naar een meer onderlinge band tussen de participanten. Daartoe heeft de Initiatiefnemer een dubbele sponsorloge in het Sparta Stadion gehuurd voor, in eerste instantie, een periode van vijf jaar die terbeschikking wordt gesteld aan de Participanten.

2.3 Organogram





Hoofdstuk 3 Vastgoedmarkt en vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de vastgoedmarkt in het algemeen en de vastgoedportefeuille van het Fonds in het bijzonder.

Het Vastgoed dat het Fonds gaat verwerven en waartoe zij koopovereenkomsten heeft gesloten, zal gedurende de looptijd van het Fonds niet veranderen anders dan door een tussentijdse verkoop. Indien een deel van de vastgoedportefeuille wordt verkocht, zullen de verworven gelden niet worden aangewend om nieuw vastgoed aan het vermogen van het Fonds toe te voegen.

3.1 Algemene marktschets

De bedrijfsmatige onroerendgoed markt in Nederland is onder te verdelen in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Elke categorie kent zijn eigen kenmerken, hieronder wordt per categorie een korte schets van de marktsituatie weergegeven.

3.1.1 Kantoren

De markt in kantoren is de laatste jaren sterk in omvang toegenomen. Naast deze absolute groei is er meer aandacht gekomen voor de kwaliteit van het onroerend goed en de beschikbare infrastructuur in en om de kantoren. De Rotterdamse vastgoedmarkt laat zich het best kenschetsen als een vervangingsmarkt hetgeen impliceert dat met name bedrijven binnen de bestaande regio zich herhuisvesten en dat er relatief minder toetreders van buiten de regio komen. Ook de lokale overheid heeft zich als opnamekandidaat van onroerend goed de afgelopen jaren sterk gemanifesteerd. Deze opname van de lokale overheid vindt met name plaats in het centrum van de stad, rond de Kop van Zuid of andere locaties die een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer waarborgen.

De centrumlocaties geven de laatste jaren, ondanks een sterke toename van het aanbod in kantoor-meters, een stabiel huurprijsniveau te zien. De toenemende leegstand openbaart zich voornamelijk in de sterk verouderde gebouwen dan wel in die gebieden met een slechte bereikbaarheid via het openbaar vervoer.



3.1.2 Winkels

De branche waarin de huurder zich bevindt, bepaalt in hoge mate de huurniveaus, de uitstraling van een pand, de parkeermogelijkheden en de omgeving van de locatie. Veel winkelketens vestigen zich in de directe nabijheid van collega winkeliers uit dezelfde branche. Huurders van dit onroerend goed zijn veelal trouw aan de locatie en zullen een aantrekkende werking hebben op andere spelers in die markt om zich eveneens te vestigen in de nabijheid. Grootschalige retailwinkels vestigen zich in toenemende mate in de nabijheid van de primaire uitvalswegen rondom de grote steden.

3.1.3 Bedrijfsruimten

De markt voor bedrijfsruimte (anders dan kantoren en winkels) is voor wat de beleggingsmogelijkheden betreft beperkt, doordat veel van dit type onroerend goed in eigendom is van de gebruikers. Bedrijven die in deze markt huren zijn veelal bedrijven die de strategische keuze hebben gemaakt om geen onroerend goed te bezitten. De rendementen in deze markt zijn in de regel stabiel dan in de kantorenmarkt respectievelijk de winkelmarkt vanwege de kwaliteit en solvabiliteit van de huurder.

3.2 De Nederlandse vastgoedmarkt

Rentestand, inflatie, ondernemingsklimaat en algemene economische ontwikkelingen bepalen in belangrijke mate de rentabiliteit van investeringen in bedrijfsmatig onroerend goed. Naast deze factoren gelden een goede locatie en de kwaliteit van de huurder als de belangrijkste elementen bij de bepaling van de waarde van een object. Aan de hand van de genoemde factoren wordt hierna de huidige stand van zaken in de vastgoedmarkt beschreven.



3.2.1 Rentestand

De rentestand is een belangrijke factor in de rendementsberekening van beleggingsvastgoed en de waardeontwikkeling op langere termijn. Naast de hoogte van de rente is eveneens het "hefboomeffect" bepalend voor het rendement; dit betreft de verhouding tussen de relatief lage rente die het Fonds dient te betalen voor vreemd-vermogenfinanciering en het hogere rendement dat het Fonds daarmee op het eigen vermogen weet te behalen. De Nederlandse lange rentetarieven, waaronder de rentes met een rentevaste periode van langer dan 1 jaar, zullen, gegeven het te verwachten ongewijzigde monetaire beleid van de Europese Centrale Bank onder invloed van de stijgende Amerikaanse lange rente, naar verwachting stijgen gedurende 2005. De Nederlandse korte rentetarieven, (hieronder vallen de variabele rentetarieven en rentes met een rentevaste periode van maximaal 1 jaar) zullen doordat het huidige inflatieniveau voldoet aan de doelstelling van de Europese Centrale Bank naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wijzigen. Hierdoor zullen de korte rentetarieven naar verwachting de komende tijd gelijk blijven.

3.2.2 Inflatie

Inflatie speelt een belangrijke rol in de rendementsontwikkeling van vastgoed. De huurprijzen worden jaarlijks aangepast aan de hand van een koppeling aan het prijsindexcijfer, zoals vastgesteld door het CBS. Een oplopende inflatie werkt positief op de waardeontwikkeling van vastgoed als gevolg van de door de inflatie stijgende huurinkomsten.

In het jaar 2004 lag het inflatiecijfer op circa 1,2 %. Deze lage inflatie is voor een belangrijk deel veroorzaakt door prijsdalingen van voedingsmiddelen en alcoholvrije dranken. Deze producten waren mede door de prijzenslag in de supermarkten gemiddeld 3,5 % goedkoper dan in 2003. De verwachting is dat de inflatie in de toekomst gezien het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank zal uitkomen rond 2 % en dus niet sterk zal afwijken van het beeld van de laatste jaren. Op basis van deze verwachting, zal de inflatie in de komende jaren de huurinkomsten doen stijgen en de waardeontwikkeling van het vastgoed positief beïnvloeden.



3.2.3 Vestigingsklimaat

Het wegvallen van de landsgrenzen in het kader van de Europese éénwording is van grote invloed op de waardeontwikkeling van Nederlands vastgoed. Nederland kent in vergelijking tot de ons omringende landen een relatief laag huurniveau en de verwachting is dat het huurniveau en de daaraan gekoppelde beleggingswaardes in de toekomst een opwaartse stijging te zien zullen geven. Daarnaast is de geografische ligging goed en wordt Nederland vaak de "Poort tot Europa" genoemd.

Een goede opleiding, de internationale oriëntatie van de beroepsbevolking, de geografische ligging en een goed ondernemersklimaat alsmede de toenemende bewustwording van het Ministerie van Financiën van het belang van verbetering van het fiscale vestigingsklimaat maken Nederland in toenemende mate aantrekkelijk voor de vestiging van internationaal opererende ondernemingen.

3.2.4 Locatie

Mobiliteit speelt een steeds belangrijkere factor in het bedrijfsleven als het gaat om de keuze van huisvesting. Een goede locatie kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeerfaciliteiten. Uiteraard is afhankelijk van de bedrijfsvoering de afweging tussen bereikbaarheid per auto dan wel bereikbaarheid per openbaar vervoer verschillend. Zo zal voor een dienstverlener in de overheidsfeer, zoals de Sociale Dienst, bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijker zijn dan voor een detailhandelorganisatie voor wie bereikbaarheid per auto in de periferie van een grote stad een belangrijk aspect is. Een goede locatie zal aldus grote invloed hebben op de verhuurbareheid van het onroerend goed.

3.2.5 Kwaliteit huurder

De kwaliteit van de huurder is in belangrijke mate van invloed op de waardebepaling van vastgoed. Een goede solvabiliteit van een huurder verlaagt het risico van leegstand en de eventuele onmacht tot betaling van de huursom. Langdurige huurcontracten met goede solvabele huurders beperken het risico van tussentijdse beëindiging van huurcontracten en geven daardoor stabiele huurinkomsten op de lange termijn.



3.2.6 Economische ontwikkeling

De economische groei van de Nederlandse economie laat zich voor de komende jaren moeilijk voorspellen. Recente algemene berichten melden een geringe groei van de economie tot circa 2 % [CBS]. De ontwikkelingen in de laatste kwartalen van 2004 en in het begin van 2005 geven een verdere opleving van de economische ontwikkeling te zien en specifiek in de vastgoedmarkt ziet men dat de ondernemer in zijn algemeenheid meer initiatieven ontplooit rondom zijn huisvestingsproblematiek.

De meerjarenvisie geeft een in beginsel aantrekkelijke economie te zien, welke naar verwachting een positief effect zal hebben op de vraag naar bedrijfsmatig onroerend goed en op de waardeontwikkeling van dat onroerend goed.

3.3 Vastgoedportefeuille

Ten behoeve van het Fonds is een tweetal objecten in de regio Rotterdam, beide in verhuurde staat, aangekocht. Het object Sparta Park wordt door het Fonds gekocht van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft deze objecten recent van Westermeijer Onroerend Goed B.V. ten behoeve van het Fonds aangekocht. Deze objecten zijn op twee data, te weten op 29 december 2004 en in april 2005 aan de Initiatiefnemer geleverd. De Initiatiefnemer zal dit vastgoed op de Aanvangsdatum tegen marktconforme prijs en voorwaarden doorleveren aan het Fonds. Zie ook paragraaf 6.8 van het Prospectus. Het object Noordereiland wordt door het Fonds gekocht van De Ruyter B.V.

Voor de aanvangsdatum en duur van de huurovereenkomsten en de overige kerngegevens van de huurovereenkomsten wordt verwezen naar Bijlage 7.

3.3.1 Sparta Park

De betaalde voetbalclub Sparta dankt zijn bijzondere positie in Nederland Voetballand zeker aan zijn karakteristieke thuishaven Het Kasteel.

Roemrucht is de reputatie van deze rood-witte speelplaats, door een combinatie van vormgeving, naam en de talloze historische wapenfeiten van de bewoners.

In april 1998 is, met uitzondering van het oude Kasteel, het stadion onder de sloophamer terecht gekomen. In 2000 was het nieuwe stadion gereed en is de combinatie van het oude Kasteel en het moderne hoofdgebouw respectievelijk de bedrijfsgebouwen onder de tribunes uniek te noemen. Het nieuwe stadion biedt de voetbalclub Sparta de komende decennia een goede positie om de continuïteit te waarborgen in het reeds lange bestaan van deze roemruchte Rotterdamse voetbalclub. De gemeente Rotterdam en Sparta kunnen met recht trots zijn op het nieuwe Kasteel.



Ligging en bereikbaarheid

Het nieuwe stadion ligt aan de rand van de deelgemeente Spangen en is direct gelegen aan het bedrijventerrein Spaanse Polder. Een enorme bedrijvigheid is synoniem voor dit gebied. In de onmiddellijke omgeving is eveneens het bedrijvencomplex Van Nelle gelegen.

Het Sparta Stadion is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Trein, metro en bus zijn in de directe nabijheid op loopafstand beschikbaar. Ook met de auto bent u, via het bedrijventerrein Spaanse Polder, binnen enkele minuten op de uitvalswegen van Rotterdam. De directe omgeving biedt ook in de nabije toekomst nog in ruime mate ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van zowel wonen als werken.

Nadere omschrijving

De commerciële ruimten in en rondom het nieuwe stadion zijn in grote lijnen in drie onderdelen te onderscheiden. Het nieuwe hoofdgebouw waarin ontvangst en catering ten behoeve van de voetbalclub en de kantoorverdiepingen zijn gelegen, de bedrijfsruimten onder de tribunes en het oude Kasteel met de daarnaast gelegen bedrijfsruimte.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw bestaat uit vijf lagen waarvan de bovenste twee verdiepingen ten behoeve van het Fonds zijn aangekocht.

Op de derde verdieping in het hoofdgebouw zijn aan de veldzijde zestien sponsorloges gelegen met aansluitend twee grote kantoorruimten. De sponsorloges zijn voor een langere periode verhuurd aan de Stichting Sparta Rotterdam, die op haar beurt de loges onderverhuurt aan sponsors van Sparta.

Op de vierde verdieping zijn twee grote kantoorruimten gelegen rondom de centrale entree met lift en trappen. Het betreft hier twee kantoorruimten van circa 560 m²; één kantoorruimte is verhuurd aan Nijgh Periodieken voor een periode van 10 jaar en voor de andere ruimte is een huurgarantie afgegeven door Westermeijer Onroerend Goed B.V. voor een periode van 3 jaar.

Bedrijfsruimten onder de tribunes

Onder de Oost- en Westtribune van het stadion is een negental bedrijfsunits met een gemiddelde grootte van rond de 160 m² gelegen welke als kantoor- of bedrijfsruimte zijn ingericht. Diverse bedrijven zijn hier gevestigd waaronder drie units die zijn verhuurd aan gemeentelijke diensten.



Bedrijfsruimte naast het oude Kasteel

Direct naast het oude Kasteel is een bedrijfsruimte gelegen van ruim 430 m² welke is ingericht voor kantoor- en bedrijfsdoeleinden. De gemeentelijke dienst Roteb heeft deze ruimte gehuurd voor een periode van 10 jaar.

Technische voorzieningen

De buitenzijde van het hoofdgebouw is uitgevoerd in zwart metselwerk waaraan ijzererts is toegevoegd. Boven het metselwerk liggen glasgevels welke omkaderd zijn door aluminium glasprofielen. De glasgevel is over twee verdiepingen doorgezet, de bovenste twee lagen van het hoofdgebouw hebben een gevel die is uitgevoerd in western red cedar.

De bedrijfsruimten zijn voorzien van aluminium golfplaten bekleding.

De bedrijfsruimte naast het oude Kasteel is geheel gerenoveerd en kent een opbouw van traditioneel metselwerk.

Voorzieningen kantoorruimten:

- in de kantoorruimten van het hoofdgebouw systeemplafonds inclusief verlichting;
- de businessloges zijn door de huurders geheel in eigen stijl ingericht;
- diverse toiletgroepen op de derde en vierde verdieping;
- kabelgoten ten behoeve van data, telefoon en elektra;
- isolerende beglazing; en
- centrale entree voorzien van lift en trappenhuis.

Huurders

Hoofdgebouw

Stichting Sparta Rotterdam huurt de sponsorloges op de 3e verdieping van het hoofdgebouw en onderverhuurt deze aan de sponsors van Sparta. De looptijd van het huurcontract is tot eind 2009. Ook Noblis Salesconnection, een onderneming welke bedrijven bijstaat in hun streven naar optimaal gebruik van verkoopondersteunende software, huurt hier haar kantoorruimte. Op de vierde verdieping is, in een zeer chique ingerichte kantoorruimte, Communicatie adviesbureau Nijgh gevestigd. Communicatie adviesbureau Nijgh is opgericht in 1937 en daarmee het oudste reclamebureau van Nederland. Het is één van de 20 Interpartners, het grootste onafhankelijke bureaunetwerk van Europa. Voor het overige gedeelte is een huurgarantie van 3 jaar afgegeven door Westerbeijer Onroerend Goed B.V.



Bedrijfsruimten onder de tribunes

De bedrijfsunits onder de tribunes zijn met uitzondering van één unit alle verhuurd aan diverse organisaties, te weten:

- Gemeente Rotterdam Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting die de door hun gehuurde ruimte gebruikt voor de vervaardiging van diverse maquettes welke door de gemeente Rotterdam in diverse presentaties gebruikt worden;
- Sport en Recreatie Gemeente Rotterdam die circa 152 m² in gebruik heeft als kantoorruimte;
- Deelgemeente Delfshaven, die circa 184 m² in het Sparta Park huurt;
- KPN Telecom B.V., die een bedrijfsruimte huurt waar zendapparatuur staat opgeslagen voor uitzending van de voetbalwedstrijden;
- Amor FM, een radiostation op de FM frequentie;
- Stichting DISCK, een brede welzijnsorganisatie welke kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en een omvangrijk programma aan sociaal cultureel werk biedt aan inwoners van deelgemeente Delfshaven; en
- Stichting Kasteelheertjes, de sociëteitsclub binnen de voetbalclub Sparta.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt bijna 5 jaar.

Bedrijfsruimte naast het oude Kasteel

- De bedrijfsruimte naast het oude Kasteel is voor een periode van 10 jaar verhuurd aan de Roteb Gemeente Rotterdam, één van de grootste werkgevers in het Rijnmondgebied welke een facilitair onderkomen heeft ingericht voor haar medewerkers op deze locatie;

3.3.2 Noordereiland

Het Noordereiland vormt al eeuwen een belangrijke schakel tussen het centrum van Rotterdam en het zuidelijk stadsdeel. De uit 1878 daterende Koninginnebrug en de nieuwe Willemsbrug ontsluiten dit unieke stukje Rotterdam. Uniek, want het Noordereiland ademt een late negentiende-eeuwse sfeer uit.

Ook de Gemeente Rotterdam is overtuigd van het unieke van de locatie. Het westelijk deel van het Noordereiland staat op de nominatie om aangewezen te worden als beschermd stadsgezicht.



Ligging en bereikbaarheid

Het Noordereiland is een statig stukje Rotterdam, gelegen in het maritieme hart van de stad, dichtbij de stadsring en de belangrijke uitvalswegen. Voor de deur van het object aan de Brugweg ligt een bushalte en met Blaak en de Kop van Zuid op loopafstand is het Noordereiland ook uitstekend met trein, tram en metro bereikbaar.

Op loopafstand ligt het uitgaansgebied De Oude Haven en het Luxor theater, Hotel New York en het Entrepotgebied liggen binnen steenworpafstand.

Nadere omschrijving

Het complex telt in totaal 7 lagen waarin een aantal functies zijn opgenomen, te weten 213 woon-eenheden, waarvan 163 koopappartementen en 50 huurappartementen, twee parkeergarages, ruim 2800 m² kantoorruimte en een wijkcentrum.

De koopappartementen zijn gelegen aan de Brugweg en langs de kades. De huurappartementen liggen aan de Ruyterstraat en het Prins Hendrikplein.

Op de begane grond en de eerste verdieping, gelegen aan de Brugweg, zijn de kantoorruimten en het wijkgebouw gelegen.

Het door het Fonds verkregen object betreft de voornoemde 2800 m² kantoorruimte en 13 parkeerplaatsen.

Technische voorzieningen

Het totale complex is duurzaam gebouwd. Dit houdt in dat bij de bouw zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van milieu(be)sparende materialen. De fundering is uitgevoerd als betonnen paalfundering. De draagstructuur van de parkeergarages is in hoofdzaak uitgevoerd in beton. De vloeren van de kantoorruimten en woningen op de begane grond zijn uitgevoerd in geïsoleerde systeemvloeren. De verdiepings- en dakvloeren zijn uitgevoerd in gewapend beton. De buitengevels van het complex zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen metselwerk in terrakleur. Ter plaatse van de Brugweg, de Maaskade en de Prins Hendrikkade is plaatselijk het buitenspouwblad uitgevoerd in prefab beton.

De gevelkozijnen zijn gemaakt van duurzaam geproduceerd hardhout en voorzien van isolerende beglazing.



Voorzieningen in de kantoren:

- systeemplafonds inclusief 500 lux verlichting;
- diverse toiletgroepen;
- up-to-date luchtbehandelingsinstallatie;
- verwarmingsinstallatie door middel van gevel radiatoren;
- kabelgoten ten behoeve van data, elektra en telefoon;
- pantry's voorzien van vaatwasser, close-in-boiler en koelkast;
- vloerbedekking in de kantoren, linoleum in de receptie;
- wanden geheel afgewerkt; en
- liftinstallaties.

Huurder

De Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid van de gemeente Rotterdam is de huurder van het object Noordereiland. Deze Rotterdamse overheidsinstelling heeft een nog 7 jaar lopende huurovereenkomst voor de ruim 2800 m² kantoorruimte inclusief 13 parkeerplaatsen. Deze periode is voor het Fonds, gezien haar doelstelling om het als beleggingsobject aan te houden, niet aanvaardbaar. Om die reden is verkoper met huurder in overleg getreden om te bezien of verlenging van de huurperiode tot de mogelijkheden behoort. Deze huurder heeft aangegeven na afloop van de huurovereenkomst in beginsel de huurperiode met 5 jaar te willen verlengen onder de voorwaarde dat verkoper zorg draagt voor vervanging en/of verbetering van de aanwezige luchtbehandelingsinstallatie. Mochten op de voorgenomen datum van levering van dit deel van het Vastgoed deze aanpassingen nog niet zijn verricht en/of de huurder nog geen overeenkomst tot verlenging van de huurperiode hebben getekend, dan verstrekt verkoper per de datum van levering (tot hetzij het moment dat de bedoelde overeenkomst wel is getekend, hetzij 30 september 2017) de volgende zekerheden jegens het Fonds, te weten:

1. een waarborgsom of bankgarantie van EUR 150.000,00;
2. een huurgarantie voor 5 jaar huur na 30 september 2012; en
3. een kapitaalinstandhoudingsverklaring.



3.4 Kredietwaardigheid huurders

Van de totale huurstroom van het Vastgoed is 68% afkomstig van diverse gemeentelijke instellingen, te weten van:

- Dienst Sociale Zaken Gemeente Rotterdam;
- Roteb -Gemeente Rotterdam;
- Gemeente Rotterdam Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting;
- Sport en Recreatie Gemeente Rotterdam; en
- Deelgemeente Delfshaven.

Naar de kredietwaardigheid van deze overheidsinstellingen is geen onderzoek gedaan.

Aan Stichting Sparta Rotterdam en Stichting Kasteelheertjes is in totaal ongeveer 1026 m², oftewel 12 % van de totale huurstroom, verhuurd. Naar de kredietwaardigheid van Stichting Sparta Rotterdam en Stichting Kasteelheertjes is geen onderzoek gedaan.

Communicatie adviesbureau Nijgh is verantwoordelijk voor 6,5% van de totale huurstroom. Er is door Dunn & Bradstreet onderzoek gedaan naar de kredietwaardigheid van deze huurder.

Op het Sparta Park zijn de overige units verhuurd aan:

- KPN Telecom;
- Amor FM;
- Stichting DISCK; en
- Noblis Salesconnection.

Tezamen zorgen deze ondernemingen voor 5,5% van de huurstroom. Ook naar deze huurders, met uitzondering van KPN Telecom, is onderzoek gedaan naar de kredietwaardigheid. De resultaten van deze onderzoeken door Dunn & Bradstreet waren (onder verwijzing naar het bepaalde in paragraaf 7.3) voor de Initiatiefnemer geen reden om van de investering af te zien.

Er is voor de leegstand in de commerciële ruimten op het Sparta Park een 3-jarige huurgarantie gesteld door Westermeijer Onroerend Goed B.V. Dit ruim 30 jaar oude familiebedrijf is een bekende naam in de Nederlandse vastgoedmarkt. In Rotterdam is zij voornamelijk bekend van de renovatie van "Het Witte Huis" en het "Hulstkamp-gebouw". Ook naar deze vennootschap is een kredietwaardigheidsonderzoek gedaan.

De resultaten van voornoemde onderzoeken door Dunn & Bradstreet waren (onder verwijzing naar het bepaalde in paragraaf 7.3) voor de Initiatiefnemer geen reden om van de investering af te zien. Een kopie van de rapporten ligt ter inzage bij Vinc Participaties B.V. te Rotterdam.



3.5 Taxatie

De Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de aankoop van het Vastgoed en de financiering door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds twee partijen gevraagd de objecten Sparta Park en Noordereiland onafhankelijk van elkaar te taxeren. Zowel JMS Beaufort B.V. –vastgoedadviseur van het Fonds– als DTZ Zadelhoff hebben uitgebreide taxatierapporten opgesteld. Deze rapporten liggen ter inzage bij Vinc Participaties B.V. te Rotterdam.

In onderstaande tabel treft u de taxatiewaardes en aankoopprijs van het object Sparta Park.

	Object Sparta Park
Taxatiewaarde DTZ Zadelhoff o.b.v. kosten koper	€ 5.120.000
Taxatiewaarde JMS Beaufort o.b.v. kosten koper	€ 4.943.000
Aankoopprijs Fonds exclusief kosten koper	€ 5.115.000

In onderstaande tabel treft u de taxatiewaardes en aankoopprijs van het object Noordereiland.

	Object Noordereiland
Taxatiewaarde DTZ Zadelhoff o.b.v. vrij op naam	€ 7.940.000
Taxatiewaarde JMS Beaufort o.b.v. vrij op naam	€ 7.960.000
Aankoopprijs Fonds vrij op naam	€ 8.135.000



Hoofdstuk 4 Financiële aspecten

Alle bedragen luiden in euro's

4.1 Fondsinvestering

Onderstaande tabel toont de opbouw van het totale vermogen van het Fonds op de Aanvangsdatum.

Verkrijgingsprijs		13.605.466,00
Aanvangskosten		
Financieringskosten	50.405,00	
Taxatiekosten	22.500,00	
Notariskosten aankoop Vastgoed	30.000,00	
Niet aftrekbare BTW aankoop- en aanvangskosten	71.736,00	
Structureringsvergoeding	578.233,00	
Totaal aanvangskosten		752.874,00
Fondsinvestering		14.358.340,00
Hypothecaire geldlening		10.000.000,00
Eigen vermogen (100 Participaties)		4.500.000,00
Liquiditeitsreserve		141.660,00

4.1.1 Verkrijgingsprijs Vastgoed

De verkrijgingsprijs van het Vastgoed bestaat uit aankooprijzen van het onroerend goed, te weten:

Aankooprijz object Sparta Park (inclusief kosten koper):	5.470.466,00	
Aankooprijz object Noordereiland (vrij op naam):	8.135.000,00	
		_____+
totaal		13.605.466,00



4.1.2 Financieringskosten

Ter verkrijging van de hypothecaire geldlening is het Fonds éénmalig een afsluitprovisie van 0,50 % over EUR 10.000.000,00 verschuldigd. Daarnaast is een afsluitprovisie ten bedrage van 0,25 % van EUR 162.157,00 verschuldigd in verband met de voorfinanciering van de door het Fonds verschuldigde BTW (zoals nader uiteengezet in paragraaf 4.3.9).

De financieringskosten bedragen in totaal EUR 50.405,00

4.1.3 Taxatiekosten

Het Vastgoed is ten behoeve van de aankoop en het verkrijgen van de hypothecaire financiering getaxeed. De totale taxatiekosten bedragen EUR 22.500,00 exclusief BTW.

Zie voor een toelichting op de taxatie paragraaf 3.5 van dit Prospectus.

4.1.4 Structureringsvergoeding

De structureringsvergoeding is de éénmalige vergoeding van 4,25 % van de aankoopprijs van het Vastgoed (exclusief terug te vorderen BTW) welke vergoeding de Initiatiefnemer ontvangt ter dekking van de door haar gemaakte kosten (terzake van oprichtingen van vennootschappen, het verkrijgen van juridisch, fiscaal en financieel advies, marketing en het indienen van de vergunningaanvraag) en voor haar werkzaamheden en de risico's die zij loopt met betrekking tot het aangaan en promotie van het Fonds en de acquisitie van het Vastgoed. De structureringsvergoeding bedraagt in totaal EUR 578.233,00.

4.1.5 Liquiditeitsreserve

Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich meebrengt, is het volgens goed koopmansgebruik verstandig om liquiditeiten aan te houden. Daarom wordt bij aanvang van het Fonds een liquiditeitsreserve gevormd. Deze liquiditeitsreserve kan gedurende de looptijd van het Fonds worden gebruikt voor onvoorziene uitgaven.

In de resultaatsberekening is uitgegaan van een rentevergoeding over de liquiditeitsreserve van 2,5 % op jaarbasis. Aan het einde van de looptijd van het Fonds zal (het restant van) de liquiditeitsreserve volledig aan de Participanten worden uitgekeerd.



4.2 Hypothecaire geldlening

Het Vastgoed wordt op de Aanvangsdatum van het Fonds voor circa 69,6 % van de fondsinvestering gefinancierd door de Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam. Tot zekerheid van het te financieren bedrag zal een hypothecaire inschrijving op het Vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de financier.

Bij aanvang is de hypothecaire financiering als volgt opgebouwd:

1. Object Noordereiland (Prins Hendrikkade/ Frederiksplein/Maaskade te Rotterdam) ad
EUR 6.000.000,00
2. Object Sparta Park (Spartapark West, Oost en Noord te Rotterdam) ad
EUR 4.000.000,00

Na iedere verkoop van één van deze onroerende zaken zal op de hypothecaire lening een bedrag worden afgelost gelijk aan de pro resto lening (het nog niet afgeloste deel van de hoofdsom) betrekking hebbende op de betreffende onroerende zaak. Per jaar dient op de hoofdsom minimaal 2,5 % afgelost te worden.

Bij beëindiging van het Fonds zal het restant van de hypothecaire financiering worden voldaan uit de verkoopopbrengst van het Vastgoed.

De hypothecaire lening is 'non-recourse', hetgeen betekent dat slechts het Vastgoed en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. Als gevolg hiervan kan de Commanditaire Venoot nimmer worden gehouden om enige geldsom tot dekking van schulden te storten.

Kerngegevens van de hypothecaire geldlening zijn:

Hypothecaire geldlening

EUR 10.000.000,00

De hoofdsom zal worden onderverdeeld in 2 leningdelen

Leningdeel I EUR 5.000.000,00

Leningdeel II EUR 5.000.000,00

Financier

Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds

**Geldnemer**

Vinc Beheer II B.V. in haar hoedanigheid van Besturend Vennoot ten behoeve van het Fonds, alsmede de Bewaarder Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II

Opname

De hypotheekakte dient uiterlijk te worden gepasseerd op 30 juni 2005 voor Leningdeel I en II

Bereidstellingsprovisie

geen

Afsluitprovisie

0,50 %

Rentepercentage

Leningdeel I rente per jaar 5,00 %; rentevaste periode van 7 jaar

Leningdeel II rente per jaar 3,65 %; rentevaste periode van 3 maands Euribor

Rentebetaling

Per maand achteraf

Aflossing

2,50 % per jaar; zijnde EUR 20.835,00 per maand achteraf.

Voorfinanciering BTW

De financier heeft zich bereid getoond de door het Fonds verschuldigde BTW voor een periode van 3 maanden te financieren voor een bedrag van EUR 162.157,00 tegen een rentepercentage van 4,05 % op basis van 1 maands Euribor. De afsluitprovisie ten aanzien van deze voorfinanciering bedraagt EUR 405,00

Zekerheden

Een bankhypotheek eerste in rang op het Vastgoed tot zekerheid van een bedrag van EUR 10.162.157,00 (te vermeerderen met 45 % voor renten en kosten)

Looptijd financiering

30 jaar. De rentevaste periode voor Leningdeel I bedraagt 7 jaar; Op de renteherzienings-datum kan boetevrij worden afgelost.



4.3 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat

Het Exploitatieresultaat is het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het Vastgoed, berekend door de ontvangen huurinkomsten en rentebaten te verminderen met de totale exploitatiekosten, zoals, maar niet beperkt tot vergoedingen aan de Beheerder, de Bewaarder en de Besturend Vennoot (waaronder begrepen de door deze gemaakte kosten), bestuurs- en advieskosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten, onderhoudskosten en kosten van de jaarlijkse Vergadering van Vennoten.

Voor de bepaling van het rendement kan worden uitgegaan van verschillende methoden. In dit Prospectus wordt uitgegaan van twee methoden, te weten het gemiddeld enkelvoudig rendement en de Internal Rate of Return (IRR). Bij de berekening van het gemiddeld enkelvoudig rendement worden de jaarlijkse rendementen opgeteld en gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. In tegenstelling tot de IRR methode wordt hierbij geen rekening gehouden met de tijds waarde van geld. Voor de IRR methode wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

De Initiatiefnemer verwacht uit de exploitatie een enkelvoudig rendement te realiseren van circa 10,1 % in het eerste volledige jaar (2006) oplopend tot circa 13,5 % in het tiende jaar. Het geprognosticeerd gemiddelde enkelvoudige rendement uit exploitatie bedraagt circa 10,92 %.

Het Exploitatieresultaat komt in aanmerking om, voor zover bestaande uit een positief saldo en voor zover de liquiditeitspositie van de CV ná aflossing dat toelaat, eens per jaar aan de Participanten te worden uitgekeerd. De wijze van uitkering staat nader omschreven in artikel 17 van de CV Overeenkomst. De volgende tabel laat het geprognosticeerde Exploitatieresultaat van het Fonds zien.



Geprognosticeerd exploitatieresultaat											
(alle bedragen in euro's)											
	6 maanden 2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Inkomsten											
Bruto jaarhuur	550.364	1.119.992	1.139.592	1.159.534	1.179.826	1.200.473	1.221.482	1.242.857	1.264.607	1.286.738	11.365.466
Huurderving	-	28.000	56.980	57.977	58.991	60.024	61.074	62.143	63.230	64.337	512.755
Netto huur	550.364	1.091.992	1.082.612	1.101.558	1.120.835	1.140.450	1.160.407	1.180.715	1.201.377	1.222.401	10.852.711
Rentebate liquiditeitsreserve	1.771	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	33.644
Totale inkomsten	552.135	1.095.533	1.086.154	1.105.099	1.124.376	1.143.991	1.163.949	1.184.256	1.204.919	1.225.943	10.886.355
Uitgaven											
Hypotheekrente vast	125.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	2.375.000
Hypotheekrente variabel	90.109	179.313	175.500	171.063	166.000	160.313	154.000	147.063	139.500	137.281	1.520.141
Rente overbruggingskrediet	1.641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.641
Exploitatiekosten OG	44.029	87.359	86.609	88.125	89.667	91.236	92.833	94.457	96.110	97.792	868.217
Beheervergoeding	28.894	57.330	56.837	57.832	58.844	59.874	60.921	61.988	63.072	64.176	569.767
Bestuurs- en advieskosten	13.759	27.300	27.065	27.539	28.021	28.511	29.010	29.518	30.034	30.560	271.318
Bijdrage huur sponsorbox Sparta	15.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	285.000
Jaarbijeenkomst Participanten	7.500	7.631	7.765	7.901	8.039	8.180	8.323	8.468	8.617	8.767	81.190
Totale exploitatiekosten	325.932	638.932	633.776	632.459	630.570	628.113	625.087	621.493	617.334	618.577	5.972.274
Exploitatieresultaat	226.203	456.601	452.377	472.641	493.806	515.878	538.862	562.763	587.585	607.366	4.914.082
Exploitatieresultaat per participatie	2.262	4.566	4.524	4.726	4.938	5.159	5.389	5.628	5.876	6.074	49.141
Enkelvoudig rendement uit exploitatie	5,03%	10,15%	10,05%	10,50%	10,97%	11,46%	11,97%	12,51%	13,06%	13,50%	10,92%



4.3.1 Huuropbrengst

De huren van het Vastgoed worden jaarlijks geïndexeerd. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexering van 1,75 %. Dit percentage is als uitgangspunt genomen voor zowel de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie van de huurinkomsten als de geprognosticeerde stijging van de exploitatiekosten met uitzondering van de hypotheekrente.

De geprognosticeerde huuropbrengsten zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de huurovereenkomsten gedurende de looptijd van het Fonds worden verlengd.

Het in bijlage 7 opgenomen huuroverzicht toont een gedetailleerde uiteenzetting van de huuropbrengsten. Aangezien de verwachting is dat het Vastgoed per 24 juni 2005 door het Fonds wordt verkregen, is voor 2005 gerekend met 6 maanden huuropbrengst.

4.3.2 Huurderving

In de berekening van het Exploitatieresultaat is rekening gehouden met huurderving als gevolg van leegstand en wanbetaling. Er wordt uitgegaan van geen huurderving in 2005, 2,5 % in 2006 en in de daaropvolgende jaren is de huurderving gesteld op 5 %.

4.3.3 Rentebaten

Daarnaast worden binnen het Fonds rentebaten gerealiseerd, welke bestaan uit een rentevergoeding over de liquiditeitsreserve.

4.3.4 Rentelasten

De rente op Leningdeel I bedraagt 5 % voor een rentevaste periode van 7 jaar. Op Leningdeel I zal niet worden afgelost.

Ten aanzien van Leningdeel II is sprake van een variabele rente en wordt in jaar 1 een rekenrente aangehouden van 3,65 % (zoals geoffreerd door de financier), waarbij in ieder volgend jaar een stijging van het Euribor-tarief met 0,125 % (12,5 basispunten) op jaarbasis wordt verondersteld. De rentelasten op Leningdeel II worden op basis van de hoofdsom ná aflossing in rekening gebracht.



De jaarlijkse minimale aflossing van 2,5 % over de hoofdsom wordt volledig in mindering gebracht op Leningdeel II.

De vóórfinanciering van de verschuldigde BTW wordt binnen 3 maanden afgelost.

4.3.5 Exploitatiekosten

Op basis van de taxatie- en opleveringsrapporten is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse exploitatiekosten van het Vastgoed. De exploitatiekosten betreffen onder andere kosten voor onderhoud, verzekering en onroerende zaak belasting. Voor de exploitatiekosten wordt jaarlijks 8 % van de huurinkomsten gebudgetteerd, waarbij rekening is gehouden met de niet aftrekbare BTW.

4.3.6 Beheervergoeding

Conform artikel 5 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt een forfaitaire jaarlijkse vergoeding ter zake van het beheer in rekening gebracht van 5 % van de jaarlijks totaal geïncasseerde huursom van het Vastgoed (exclusief BTW). In de berekeningen is echter gerekend met een percentage van 5,25 %. Dit in verband met de gedeeltelijk niet aftrekbare BTW voor het Fonds.

4.3.7 Bestuurs- en advieskosten

De bestuurs- en advieskosten betreffen vergoedingen aan de Besturend Venoot en de Bewaarder, alsmede advieskosten verband houdende met de controle van de jaarrekening en (andere) werkzaamheden verricht door accountants en juridische en fiscale adviseurs.

Conform artikel 5 respectievelijk artikel 3 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Besturend Venoot een vaste jaarlijkse vergoeding van EUR 7.500,00 en de Bewaarder een vaste jaarlijkse vergoeding van EUR 7.500,00.

4.3.8 Jaarvergadering Participanten en sponsorloge

De Besturend Venoot zal een jaarlijkse bijeenkomst organiseren voor de Vennoten, waarbij op een aantrekkelijke locatie de jaarlijkse vergadering van Vennoten zal worden gehouden.

Daarnaast heeft de Initiatiefnemer het initiatief genomen om een dubbele sponsorloge te huren in



het Sparta Stadion voor in eerste instantie een periode van 5 jaar. De kosten hiervoor voor de Initiatiefnemer bedragen EUR 55.000,00 per jaar, exclusief inrichting, onderhoud en cateringkosten. Aan Participanten wordt de mogelijkheid geboden om de thuiswedstrijden van Sparta te bezoeken en elkaar te ontmoeten in deze loge. Deze mogelijkheid is er in principe voor de Participant alleen persoonlijk, onafhankelijk van het aantal participaties gehouden door de Participant. De bijdrage in de kosten die aan het Fonds worden doorberekend door de Initiatiefnemer bedraagt vast EUR 30.000,00 per jaar. Een nadere omschrijving met daarin de reglementen en procedures inzake reservering zal verstrekt worden aan de uiteindelijke Participanten.

4.3.9 BTW

In paragraaf 4.1 is de verkrijgingsprijs van (de onderdelen van) het Vastgoed genoemd inclusief de niet aftrekbare BTW. In deze paragraaf zal worden gespecificeerd welke bedragen aan BTW wel en welke bedragen aan BTW niet kunnen worden teruggevraagd. De teruggevraagde BTW zal worden aangewend voor de aflossing van de voorfinanciering van de door het Fonds verschuldigde BTW.

Bedrijfsruimten object Sparta Park

Spartapark West 22-24 zal belast met een bedrag van EUR 43.562,00 aan BTW door het Fonds worden verkregen. Deze BTW kan door het Fonds niet in aftrek worden gebracht aangezien dit gedeelte van het onroerend goed BTW-vrijgesteld aan de Gemeente Rotterdam wordt verhuurd.

Van de bedrijfsruimten zullen Spartapark Oost 11, Spartapark Oost 13-15, Spartapark Oost 17-19 en de Oosttribune 1 (ged.) met een optie voor een BTW-belaste levering door het Fonds worden verkregen. Dit betekent dat over deze gedeelten geen BTW in rekening wordt gebracht. Deze BTW dient op de BTW-aangifte van het Fonds te worden vermeld. Deze BTW kan op dezelfde BTW-aangifte weer in aftrek worden gebracht, zodat per saldo deze BTW niet betaald hoeft te worden.

De overige commerciële ruimten van het object Sparta Park die in dit Prospectus zijn beschreven, zullen vrijgesteld van BTW worden verkregen.



Kantoorruimten object Sparta Park

Spartapark Noord 1 4de verdieping, unit A, zal belast met een bedrag van EUR 162.035,00 aan BTW worden verkregen. Deze BTW kan worden teruggevraagd aangezien het voornemen bestaat dit gedeelte belast met BTW te gaan verhuren.

De overige kantoren van het object Sparta Park die in dit Prospectus zijn beschreven zullen met een optie voor een BTW-belaste levering door het Fonds worden verkregen. Dit betekent dat over deze gedeelten geen BTW in rekening wordt gebracht. Deze BTW dient op de BTW-aangifte van het Fonds te worden vermeld. Deze BTW kan op dezelfde BTW-aangifte weer in aftrek worden gebracht, zodat per saldo deze BTW niet betaald hoeft te worden.

Object Noordereiland

Object "Noordereiland" zal vrijgesteld van BTW worden verkregen.

Niet aftrekbare BTW overige kosten

Een deel van de BTW op de kosten die het Fonds maakt, kan niet in aftrek worden gebracht.

De reden dat een deel van de BTW op deze kosten gedeeltelijk niet in aftrek kan worden gebracht, is dat deze kosten gedeeltelijk toerekenbaar zijn aan BTW-vrijgestelde verhuur van de gebouwen. Het gaat hierbij onder andere om niet-aftrekbare BTW op de structureringsfee, de notariskosten, de exploitatiekosten, de taxatiekosten, de beheervergoeding en de bestuurs- en advieskosten.

4.3.10 Overdrachtsbelasting

Het object Noordereiland zal onder de conditie vrij-op-naam worden verkregen. Dit betekent dat de verkoper de verschuldigde overdrachtsbelasting voor zijn rekening neemt.

Aangezien de kantoorruimte Spartapark Noord I 4de verdieping Unit A belast met BTW wordt verkregen en nog nooit in gebruik is genomen, kan er voor dit gedeelte een beroep worden gedaan op een vrijstelling overdrachtsbelasting.

De overige commerciële ruimten en kantoren van het object Sparta Park, die in dit Prospectus zijn beschreven, zullen in beginsel belast met overdrachtsbelasting worden verkregen. Indien deze ruimten echter binnen 6 maanden na de vorige verkrijging worden verkregen, derhalve vóór 28 juni



2005, kan er een beroep worden gedaan op een vermindering overdrachtsbelasting van in totaal EUR 238.786,00 zodat er een bedrag van EUR 33.641,00 aan verschuldigde overdrachtsbelasting resteert. In het rendementsmodel is uitgegaan van verkrijging van het Vastgoed door het Fonds vóór 28 juni 2005.

4.4 Geprognosticeerd Verkoopresultaat

Bij een belegging in vastgoed is vooral het indirecte rendement van belang. Het indirecte rendement wordt gerealiseerd bij de verkoop van het Vastgoed gedurende de looptijd van de CV. Het Verkoopresultaat is het resultaat dat behaald wordt met de verkoop van het Vastgoed berekend door de verkoopprijs zoals vermeld in de notariële akte van levering te verminderen met de Kostprijs en de Verkoopkosten.

Hoewel de Beheerder en de Besturend Vennoot niet voornemens zijn om het Vastgoed geheel of gedeeltelijk vóór het einde van de verwachte looptijd van het Fonds te verkopen, is een dergelijke incidentele verkoop wel mogelijk. Gedurende de eerste zeven jaar na het aangaan van het Fonds zullen de Beheerder en de Besturend Vennoot echter geen initiatieven ontplooiën om tot verkoop over te gaan. Vanaf het achtste jaar na het aangaan van het Fonds kunnen de Beheerder en de Besturend Vennoot een verkoopplan opstellen bevattende de uitgangspunten voor de verkoop van het Vastgoed welke in het tiende jaar wordt beoogd.

Onderstaande tabel laat het geprognosticeerde Verkoopresultaat van het Fonds zien.

Geprognosticeerd Verkoopresultaat	
Verkoopprijs (obv. BAR 7,93%)	14.936.331
Kostprijs	-14.358.340
Verkoopresultaat	577.991
Performance fee (20%)	-115.598
Verkoopresultaat na performance fee	462.393
Verkoopresultaat na performance fee per participatie	4.624
rendement op verkoop per participatie	10%

In de volgende tabel wordt het totale gemiddelde enkelvoudige rendement berekend rekening houdend met de verkoop in jaar 10. Hieruit blijkt dat een totaal gemiddeld enkelvoudig rendement wordt verwacht van 11,95 %.



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Exploitatieresultaat	226.203	456.601	452.377	472.641	493.806	515.878	538.862	562.763	587.585	607.366	4.914.082
Exploitatieresultaat											
per participatie	2.262	4.566	4.524	4.726	4.938	5.159	5.389	5.628	5.876	6.074	49.141
Verkoopresultaat per participatie										4.624	4.624
Enkelvoudig rendement	5,03%	10,15%	10,05%	10,50%	10,97%	11,46%	11,97%	12,51%	13,06%	23,77%	11,95%

4.4.1 Verkoopprijs

Het is niet eenvoudig om een betrouwbare schatting te geven van de verkoopprijs van het Vastgoed over een termijn van tien jaar. Dit komt doordat de waarde van het Vastgoed afhangt van tal van zaken, zoals de conjunctuur, de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de rente, de inflatie, de huurontwikkeling en de aantrekkelijkheid van de locatie op langere termijn. In de verkoopprognose wordt gerekend met een stijging van de verkoopprijzen welke gelijk is aan de indexatie van de huurtermijnen gebaseerd op de huidige huurovereenkomsten.

De geprognoseerde verkoopprijs is gebaseerd op dezelfde (BAR) factor als welke aan het Fonds is doorberekend bij de verkrijging van het object Noordereiland, zijnde 7,93 %. De geprognoseerde verkoopprijs voor Sparta Park en Noordereiland is gebaseerd op de huurniveaus in respectievelijk de jaren 2014 en 2016, waarbij geen rekening wordt gehouden met leegstand. De geprognoseerde verkoopprijs voor Noordereiland is gebaseerd op het huurniveau in het jaar 2016 omdat vanaf dat jaar sprake is van een contractueel overeengekomen huurverlaging van 11,7 %.

4.4.2 Kostprijs

De Kostprijs van het Vastgoed is gelijk aan de fondsinvestering zoals gespecificeerd in het overzicht opgenomen onder paragraaf 4.1.

4.4.3 Verkoopkosten

Bij de berekening van het geprognoseerd Verkoopresultaat is geen rekening gehouden met Verkoopkosten, ervan uitgaande dat de Beheerder in overleg met de Besturend Vennoot de verkoop van het Vastgoed zelf (en zonder kosten in rekening te brengen aan het Fonds) ter hand zal nemen.



4.4.4 Performance fee

Indien er, na verkoop van (een gedeelte van) het Vastgoed in enig jaar, sprake is van een positief Verkoopresultaat heeft de Besturend Vennoot recht op een performance fee (winstdeling). Deze houdt in dat de Besturend Vennoot een vergoeding van 20 % van het positieve Verkoopresultaat toebedeeld krijgt. De performance fee waarborgt een optimale inzet van de Besturend Vennoot en een gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen. Naast de performance fee ontvangt de Besturend Vennoot een vaste jaarlijkse vergoeding van EUR 7.500,00 exclusief BTW voor door haar te verrichten werkzaamheden.

4.4.5 Uitkering netto Verkoopresultaat

Na aflossing van de hypothecaire geldlening en betaling van de performance fee aan de Besturend Vennoot komt het Verkoopresultaat in aanmerking om, indien de liquiditeitspositie van het Fonds dat toelaat, aan de Participanten te worden uitgekeerd tenzij de Besturend Vennoot, op voorstel van de Beheerder, voorstelt dat dit geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd (verwezen wordt verder naar artikel 17 van de CV Overeenkomst).

Hoewel de Beheerder en de Besturend Vennoot in beginsel niet voornemens zijn om het Vastgoed geheel of gedeeltelijk tussentijds (i.e. binnen een periode van ongeveer 7 à 9 jaar) te verkopen, kan een dergelijke tussentijdse verkoop niet worden uitgesloten en zullen de bovenstaande uitgangspunten ten aanzien van de uitkering van het Verkoopresultaat overeenkomstige toepassing vinden.

Onderstaande tabel laat de geprognosticeerde uitkering van het netto Verkoopresultaat per Participatie zien.

Geprognosticeerde uitkering van het netto Verkoopresultaat

Verkoopprijs (obv. BAR 7,93%)	14.936.331
Performance fee (20%)	-115.598
Restschuld hypotheek	-7.625.000
Netto kassastroom uit verkoop	7.195.733
Saldo liquiditeitsreserve	141.660
Beschikbaar voor uitkering	7.337.393
Uitkering per participatie	73.374



4.4.6 Totale uitkering na verkoop Vastgoed en liquidatie van de CV

Na de verkoop van het Vastgoed en de liquidatie van het Fonds ontvangen de Vennoten de einduitkering (indien en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit toelaat). Voor verdere informatie omtrent de wijze waarop een eventueel liquidatieoverschot wordt uitgekeerd wordt verwezen naar artikel 22 van de CV Overeenkomst.

4.5 Geprognosticeerde totale kasstroom

De exploitatie van het Vastgoed leidt tot een kasstroom gedurende de looptijd van het Fonds. Op basis van deze kasstroom wordt het geprognosticeerde Exploitatieresultaat voor de Participanten over de looptijd van het Fonds bepaald. Daarnaast volgt een kasstroom als gevolg van de beoogde verkoop van het Vastgoed in jaar 10.

In de tabel op de volgende pagina is de geprognosticeerde totale cashflow en resultaat per Participatie weergegeven.

Uitgangspunt van de IRR methode is dat, in tegenstelling tot het gemiddeld enkelvoudig rendement, wel rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld en het moment waarop de kasstromen beschikbaar komen. De IRR is een rentevoet. Met rentevoet wordt het rentepercentage bedoeld waartegen (geprognosticeerde) kasstromen over de looptijd van het Fonds contant gemaakt kunnen worden naar de Aanvangsdatum, teneinde de waarde van deze geldstromen op de Aanvangsdatum te kunnen bepalen.

Uit de tabel blijkt dat de geprognosticeerde IRR op jaarbasis 9,93 % bedraagt.



Hoofdstuk 5 Fiscale aspecten

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk is opgesteld door Deloitte Belastingadviseurs en geldt voor Participanten die in Nederland woonachtig dan wel gevestigd zijn. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 31 maart 2005. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Participanten.

Deze fiscale uiteenzetting geeft een algemene, globale weergave van de wijze van belastingheffing ten aanzien van de Participanten. De uiteindelijke fiscale behandeling zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden, welke per Participant kunnen verschillen. Potentiële Participanten wordt derhalve geadviseerd om hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen.

5.2 Fiscale transparantie

In de bepalingen van de CV Overeenkomst is opgenomen dat toetreding of vervanging van Vennoten slechts kan plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Als gevolg hiervan wordt er vanuit gegaan dat de CV 'besloten' is en daarmee fiscaal transparant. Ten einde vooraf zekerheid te hebben over de fiscale behandeling van de toekomstige participanten in de CV, is bij de Belastingdienst een verzoek ingediend om de transparantie van de CV op basis van de voorgelegde bepalingen te bevestigen. Wegens interne omstandigheden bij de Belastingdienst is de goedkeuring aldaar nog niet in behandeling genomen.

Toetsing van de transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de bepalingen 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, toch geschiedt zonder dat die toestemming is verkregen.

Bij vervanging valt te denken aan de juridische overdracht van het belang of aan juridische fusie, als de verdwijnende vennootschap oorspronkelijk de Participant was. De Staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik en andere transacties waarbij een wezenlijk deel van het economisch belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getoetst,



dient met een dergelijke 'bestrijding' van de transparantie rekening te worden gehouden, indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle Vennoten voordoet.

5.3 Vennootschapsbelasting

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon als Participant deelneemt in de CV worden zowel het resultaat als de winst (en eventueel het verlies) bij vervreemding van het Vastgoed in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken.

De participerende rechtspersoon dient een aangifte vennootschapsbelasting op te stellen en in te dienen bij de Belastingdienst. De activa en passiva die in de CV aanwezig zijn, worden pro rata parte toegerekend aan de Participant en in de aangifte opgenomen.

Het resultaat uit de Participatie zal bij een Participant-rechtspersoon (pro rata parte van de gerechtigdheid) onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting. Bij de berekening van dit resultaat kunnen kosten die verband houden met de Participatie, inclusief eventuele rente op leningen aangaan ter financiering van de Participatie, in aftrek worden gebracht. Over het totale resultaat van de Participant-rechtspersoon tot een bedrag van EUR 22.689 is 27 % (2005) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de rechtspersoon. Over het meerdere is 31,5 % vennootschapsbelasting verschuldigd. Een mogelijk verlies kan met overige winsten van de Participant-rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van de drie voorafgaande en in beginsel alle toekomstige boekjaren.

5.4 Inkomstenbelasting

De in Nederland woonachtige natuurlijke personen die participeren in de CV moeten hun Participatie vermelden bij de aangifte inkomstenbelasting. In de Wet Inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxenstelsel waarbij in principe geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning belast tegen het progressieve tarief (max. 52 %). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. In box 3 wordt geheven over een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

De CV zal bestaand commercieel vastgoed aankopen en verhuuractiviteiten entameren. Dergelijke activiteiten worden in het algemeen aangemerkt als normaal vermogensbeheer.



Op grond hiervan zal de Participatie bij de Participanten-natuurlijke personen in beginsel in box 3 vallen. Er kunnen zich echter bepaalde bijzondere persoonlijke omstandigheden bij de Participanten-natuurlijke personen voordoen waardoor de Participatie in box 1 valt (zie verder). Indien een natuurlijk persoon de Participatie tot zijn of haar ondernemingsvermogen kan rekenen, valt de Participatie in ieder geval onder de heffing van box 1.

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan

In geval van bijzondere persoonlijke specifieke omstandigheden kan de Belastingdienst de resultaten uit de Participatie(s) in aanmerking nemen bij box 1 als het resultaat uit overige werkzaamheden. Dit kan het geval zijn als de Belastingdienst concludeert dat het deelnemen in de CV voor die persoon gekwalificeerd moet worden als zijnde werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan. Hiervan is onder andere in de volgende gevallen sprake:

- het uitpanden van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de belastingplichtige/participant zelf verrichten van groot onderhoud;
- het aanwenden door de belastingplichtige/participant van voorkennis;
- het verrichten van werkzaamheden aan het vermogensbestanddeel of ten behoeve van het vermogensbestanddeel met het oog op het behalen van een groter resultaat.

Van het voorstaande zou sprake kunnen zijn indien Participanten voorheen bemoeienis hebben gehad met het Vastgoed. Deze bemoeienis kan aanwezig zijn indien de Participant het Vastgoed in eigendom heeft gehad.

Box 1 – Ter beschikking stelling

Van een resultaat uit overige werkzaamheid kan eveneens sprake zijn in de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privé-vermogen van de Participant behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt. Een voorbeeld hiervan is het ter beschikking stellen van vastgoed dat tot het privé-vermogen van de ter beschikkingsteller hoort. Van voorstaande zou sprake zijn indien de Participatie tot het privé-vermogen van de Participant behoort en het Vastgoed wordt verhuurd aan een vennootschap waarin dezelfde Participant dan wel een verbonden persoon meer dan 5% van de aandelen houdt (zijnde een aanmerkelijk belang).

Mocht zo'n situatie zich voordoen, dan is het te overwegen om middels een rechtspersoon te participeren in de CV. Hierover zou overleg plaats dienen te vinden met de eigen (fiscale) adviseur.



Box 3 – Forfaitaire rendementsheffing

In box 3 wordt belasting geheven over een forfaitair rendement uit sparen en beleggen. Het forfaitair rendement uit sparen en beleggen wordt gesteld op 4 % van het gemiddelde van de rendementsgrondslag aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar. Over dit forfaitaire rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 30 %. Het netto vermogen wordt derhalve effectief belast tegen 1,2 %. De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet reeds bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrije vermogen) voor een totaal bedrag van EUR 19.522 (2005). Voor belastingplichtigen van 65 jaar en ouder wordt het heffingsvrije vermogen onder bepaalde voorwaarden verhoogd met de ouderentoeslag, waarvan de hoogte afhankelijk is van het door de betreffende belastingplichtige genoten inkomen uit werk en woning.

Voor een Participatie zal het forfaitair rendement worden berekend over het gemiddelde van de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de participatie) van de Participatie aan het begin en het einde van het kalenderjaar. Het daadwerkelijk resultaat uit de Participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitair rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld, verminderen de leningen echter wel de waarde van de Participatie.

Ten einde vooraf zekerheid te hebben over de fiscale behandeling van de toekomstige participanten in de CV, is bij de Belastingdienst een goedkeuring aangevraagd waarin de Belastingdienst bevestigt dat sprake is van een kwalificatie van de Participatie in box 3. Wegens interne omstandigheden bij de Belastingdienst is de goedkeuring aldaar nog niet in behandeling genomen.

Kapitaalsbelasting

Door het besloten karakter van de CV is over het bijeengebrachte eigen vermogen geen kapitaalsbelasting verschuldigd. Ten einde vooraf zekerheid te hebben over de fiscale behandeling van de toekomstige participanten in de CV, is bij de Belastingdienst een verzoek ingediend om te bevestigen dat geen kapitaalsbelasting is verschuldigd op basis van de voorgelegde bepalingen.

Successie- en schenkingsrecht

In geval van overlijden van een Participant-natuurlijk persoon of van schenking door een Participant-natuurlijk persoon van zijn Participatie(s), wordt de Participatie tegen de waarde in het economisch verkeer in de heffing van het Nederlandse successie- of schenkingsrecht betrokken.



5.5 BTW

De economische eigendom van het Vastgoed zal door de CV worden verkregen. Deze verkrijging zal met berekening van BTW plaatsvinden indien het Vastgoed, op het moment van de inbreng, 24 maanden of minder geleden voor het eerst in gebruik is genomen. Deze BTW kan door de CV in aftrek worden gebracht indien het Vastgoed met BTW wordt verhuurd.

Sommige gedeelten van het Vastgoed kunnen echter niet met BTW worden verhuurd omdat het BTW-aftrekrecht van de huurder niet hoog genoeg is. Deze gedeelten zullen dus BTW-vrijgesteld moeten worden verhuurd. De BTW op de investering kan door de CV niet in aftrek worden gebracht voor die gedeelten die BTW-vrijgesteld worden verhuurd.

De verkrijging van het Vastgoed dat, op het moment van verkrijging door de CV, langer dan 24 maanden geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zal in beginsel zijn vrijgesteld van BTW. Er zal echter worden geopteerd voor een BTW-belaste levering indien de verhuur van dit Vastgoed belast met BTW kan plaatsvinden. Bij een optie BTW-belaste levering krijgt de CV geen BTW in rekening gebracht aangezien de BTW-heffing over de levering wordt verlegd naar de koper (de CV). Deze verlegde BTW dient door de CV aan de Belastingdienst te worden gerapporteerd. Aangezien deze gerapporteerde BTW op dezelfde BTW-aangifte door de CV in aftrek kan worden gebracht (vanwege de BTW-belaste verhuur), dient er per saldo geen BTW te worden betaald door de CV.

5.6 Overdrachtsbelasting

De verwerving van het Vastgoed door de Bewaarder en (economische eigendom) door de CV is relevant voor de overdrachtsbelasting.

Al het onroerend goed zal eerst door de Bewaarder worden verkregen en vervolgens worden doorgeleverd aan het Fonds. Het Fonds zal echter de overdrachtsbelasting voor haar rekening nemen die door de Bewaarder is verschuldigd. Over de transactie tussen de Bewaarder en het Fonds is geen extra overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het object Noordereiland zal onder de conditie vrij-op-naam worden verkregen. Dit betekent dat de verkoper de verschuldigde overdrachtsbelasting voor zijn rekening neemt.

Aangezien Spartapark Noord I 4de verdieping Unit A belast met BTW wordt verkregen en nog nooit in gebruik is genomen, kan er voor dit gedeelte een beroep worden gedaan op een vrijstelling overdrachtsbelasting.



De overige commerciële ruimten en kantoren van het object Sparta Park, die in dit Prospectus zijn beschreven, zullen in beginsel belast met overdrachtsbelasting worden verkregen. Indien deze ruimten echter binnen 6 maanden na de vorige verkrijging worden verkregen, derhalve voor 28 juni 2005, kan er een beroep worden gedaan op een vermindering overdrachtsbelasting. De vermindering bedraagt het bedrag aan overdrachtsbelasting dat binnen de termijn van 6 maanden door de vorige verkrijger is voldaan.

Onlangs heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een participatie in een vastgoedmaatschap vrij van overdrachtsbelasting kon worden verkregen in een geval waarin de verkrijger daarmee minder dan een derde belang in die maatschap verwierf. Voorwaarde daarbij was dat die maatschap kon worden aangemerkt als een vennootschap in civielrechtelijke zin en een lichaam met een in aandelen verdeeld kapitaal. Of sprake is van een lichaam met een in aandelen verdeeld kapitaal hangt af van de omstandigheid of alle participaties in de maatschap naar evenredigheid gerechtigd zijn tot het vermogen van de maatschap. Bij een maatschap zal dit vaak het geval zijn. Hoewel het arrest niet alle rechtsvragen heeft behandeld, zijn er goede argumenten dat, indien sprake is van een vastgoedfonds in de vorm van een CV, tevens een participatie vrij van overdrachtsbelasting kan worden verkregen als, vereenvoudigd weergegeven en mits voldaan aan de overige wettelijke vereisten, de verkrijger minder dan een derde belang in de CV verwerft. Uiteraard dient daarbij wel te worden voldaan aan de vereisten dat de CV wordt aangemerkt als een vennootschap in civielrechtelijke zin en een lichaam met een in aandelen verdeeld kapitaal.

Overig

Enige tijd geleden is een wetsvoorstel inzake het nieuwe personenvennootschapsrecht ingediend bij de Tweede Kamer (verwachte inwerkingtreding 2005). In beginsel valt een CV als de onderhavige onder het bereik van dit wetsvoorstel.

Op grond van dit wetsvoorstel kan worden gekozen voor rechtspersoonlijkheid van de personenvennootschap. Naar aanleiding van het ingediende wetsvoorstel heeft het Ministerie van Financiën aangegeven dat met betrekking tot de behandeling van personenvennootschappen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting geen wijziging is beoogd. Het ligt in de bedoeling om de fiscale transparantie voor de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting te handhaven. Hierbij is het niet van belang of de personenvennootschap al dan niet kiest voor rechtspersoonlijkheid. Onderhavige CV beoogt het behoud van de fiscale transparantie.

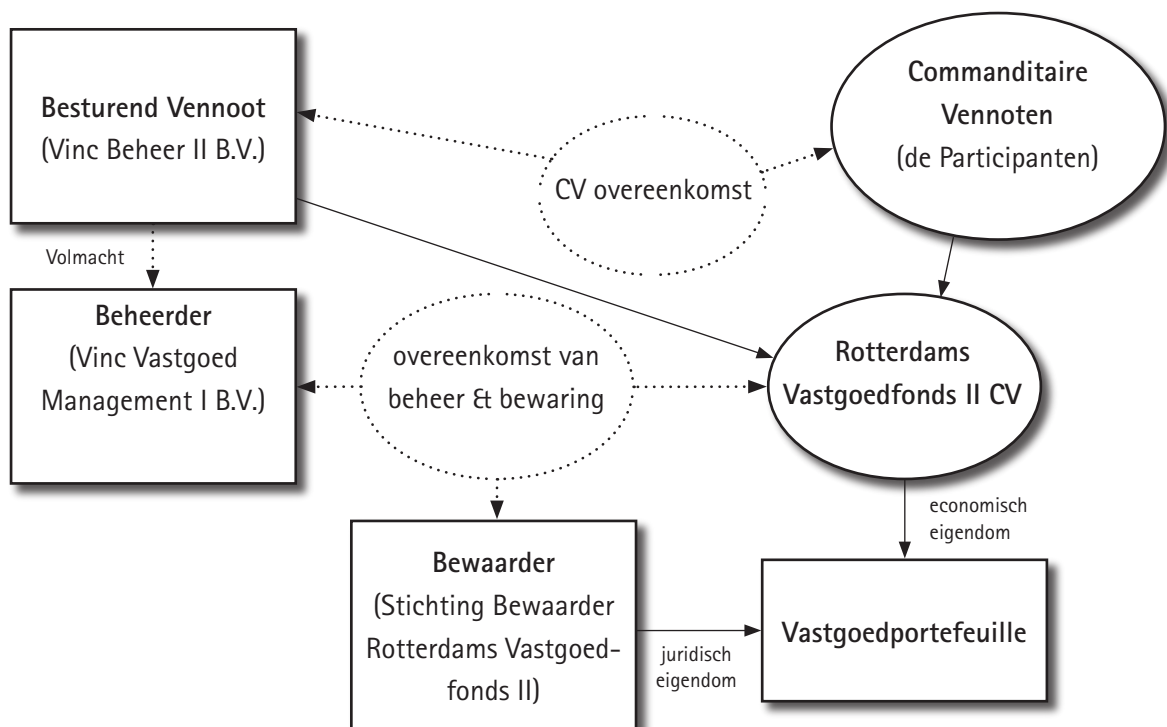
Invulinstructie

Jaarlijks ontvangen de Participanten van de Besturend Vennoot een invulinstructie voor hun aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.



Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Juridische structuur



Rotterdams Vastgoedfonds II CV zal een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht zijn. Een commanditaire vennootschap is een contractueel overeengekomen samenwerkingsvorm tussen één of meer beherend venno(o)t(en) en één of meer commanditaire venno(o)t(en); een commanditaire vennootschap heeft geen rechtspersoonlijkheid. De concept CV Overeenkomst, waarbij de CV tussen de Besturend Venoot en de Commanditaire Vennoten zal worden aangegaan, is aangehecht als Bijlage 1.

De keuze voor het aangaan van een commanditaire vennootschap is naast fiscale redenen (nader omschreven in hoofdstuk 5 van het Prospectus) ingegeven door het in beginsel ontbreken van aansprakelijkheid van de Commanditaire Vennoten jegens derden en de beperkte interne draagplicht van de Commanditaire Vennoten voor eventuele verliezen van de CV, te weten maximaal het bedrag van hun kapitaalstorting (storting op de Participatie(s)).



6.2 Looptijd van de CV

Rotterdams Vastgoedfonds II CV zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd. De beoogde looptijd van het Fonds is 10 jaar. De Beheerder zal in overleg met de Besturend Vennoot vanaf het achtste jaar na het aangaan van het Fonds voorstellen kunnen doen aan de Vergadering van Vennoten tot tussentijdse verkoop van het Vastgoed. Het verkoopvoorstel dient een gedetailleerde uiteenzetting van de verkoopcondities en de overige in acht te nemen omstandigheden te vermelden.

Teneinde de verkoop te bewerkstelligen, zal de Beheerder in overleg met de Besturend Vennoot een verkoopplan opstellen en dit plan ter goedkeuring voorleggen aan de Vergadering van Vennoten.

Uitgangspunt is dat een tussentijdse verkoop van (een deel van) het Vastgoed niet wordt beoogd en dat het Fonds een dergelijke verkoop dan ook niet zal initiëren.

Indien het Vastgoed na afloop van het tiende jaar niet (geheel) is verkocht, wordt de CV voortgezet en zal de CV eindigen indien en zodra alle Vastgoed is verkocht.

Het Verkoopresultaat zal na eventuele aflossingen en reserveringen, aan de Commanditaire Vennoten worden uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de CV Overeenkomst (zie ook paragraaf 4.4).

6.3 Commanditaire Vennoten

De Commanditaire Vennoten delen mee in het Exploitatieresultaat en het Verkoopresultaat naar rato van hun deelname in het Commanditaire Kapitaal, overeenkomstig de bepalingen van artikel 17 van de CV Overeenkomst. Op voorwaarde dat de Commanditaire Vennoten geen beheers-, beschikkings-, of bestuurshandelingen verrichten, zijn zij niet aansprakelijk jegens derden. De Commanditaire Vennoten zijn intern slechts draagplichtig voor eventuele verliezen van de CV tot het bedrag van hun inbreng.

Een Commanditaire Vennoot kan zijn Participatie slechts verkopen met schriftelijke voorafgaande toestemming van alle andere Vennoten. In geval van overlijden van een Commanditaire Vennoot wordt de CV jegens zijn rechtsoptvolgers voortgezet mits de overige Vennoten hiertoe toestemming verlenen.

Voor een volledige beschrijving van de overdraagbaarheid van Participaties en de voortzetting van de CV wordt verwezen naar artikel 10 van de CV Overeenkomst.



6.4 Besturend Vennoot

De CV wordt bestuurd door de Besturend Vennoot. Het feitelijke beheer over de CV en alle daarmee samenhangende feitelijke bestuurshandelingen zullen worden verricht door de Beheerder. De Beheerder ontvangt hiertoe een volmacht van de Besturend Vennoot.

De Beheerder heeft onder deze volmacht tevens de bevoegdheid om een gedeelte van zijn taken te doen uitoefenen door een door de Beheerder aan te wijzen derde, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor de juiste uitvoering van die taken. Voor een volledige beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Besturend Vennoot en de Beheerder wordt verwezen naar de Overeenkomst van de Beheer en Bewaring, aangehecht als Bijlage 2.

De Besturend Vennoot is volledig aansprakelijk voor alle handelingen die hij namens de CV verricht. De Besturend Vennoot is niet bevoegd om ingrijpende beslissingen ten aanzien van de CV te nemen zonder de Vergadering van Vennoten te dien aanzien te raadplegen. De Vergadering van Vennoten dient onder andere haar goedkeuring te verlenen aan het verkoopplan en aan ieder verkoopvoorstel; zij dient met een versterkte meerderheid te besluiten ten aanzien van de ontbinding van de CV of de wijziging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en de CV Overeenkomst. Verwezen wordt naar artikel 20 van de CV Overeenkomst.

Het bestuur van de Besturend Vennoot bestaat uit:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vinc Participaties B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3016 CN) Rotterdam aan de Zeemansstraat 7b. Vinc Participaties B.V. is tevens de Initiatiefnemer.

6.5 Beheerder

De Beheerder verzorgt ten behoeve van de CV het administratieve, financiële, commerciële en technische beheer van het Vastgoed. De statuten van de Beheerder zijn opgenomen in Bijlage 4. De Beheerder is tevens beheerder van Rotterdams Vastgoedfonds I CV.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn onder meer de verhouding tussen de Beheerder en de CV alsmede de taken van de Beheerder vastgelegd. De Beheerder is bevoegd om een gedeelte van zijn taken door een derde te doen uitoefenen, waarbij geldt dat een dergelijke delegatie niet afdoet aan de verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de CV voor de juiste uitvoering van die taken.



Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt conform de eisen die de Wtb te dien aanzien stelt, tenminste EUR 226.890,10. Het boekjaar van de Beheerder is gelijk aan het kalenderjaar.

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit de volgende personen, welke tevens het dagelijks beleid van de Beheerder bepalen:

De heer L.W. de Jong, geboren te Rotterdam op 19 augustus 1954. De heer De Jong heeft na zijn studie aan de HTS (richting Weg en Waterbouw) te Dordrecht, achtereenvolgens functies bekleed bij Boskalis Westminster Construction International, Fetim-Bekol Houtimport, Houtgroep van Drimmelen en bij Snelbouw Interieurgroep. Thans is de heer De Jong bestuurder en aandeelhouder van P. Batenburg Bedrijfshuisvesting Holding B.V. te Rotterdam. De heer De Jong is, na functies als bestuurslid en voorzitter, thans lid van de Raad van Commissarissen van de betaald voetbalclub Sparta.

De heer M. Jansen, geboren te Delft op 17 april 1968. De heer Jansen is na zijn studie aan de Hogere Economische School (HES) te Rotterdam en na het behalen van de diverse relevante diploma's, werkzaam geweest als accountmanager bij Credit Lyonnais Bank Nederland, gevolgd door functies als kantoordirecteur bij respectievelijk Generale Bank Nederland en Staalbankiers. Sinds 2003 is hij directeur en aandeelhouder van Finz Financiële Zaken B.V.

Deze personen zijn conform de eisen van de Wtb getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

6.6 Van de Bewaarder

Conform de eisen van de Wtb is de Bewaarder onafhankelijk ten opzichte van de Beheerder en heeft de Bewaarder aldus geen personele of financiële banden met de Beheerder. Bovendien maakt de Bewaarder, zoals de Wtb vereist, in belangrijke mate haar bedrijf van het bewaren en administreren van beleggingsobjecten van derden. De Bewaarder is specifiek voor dit doel opgericht en zal geen andere werkzaamheden gaan verrichten noch voor andere vennootschappen of instellingen bewaaractiviteiten gaan uitvoeren.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring is een uiteenzetting van de taken en verantwoordelijkheden van de Bewaarder opgenomen. De Bewaarder zal bij de uitvoering van deze taken en verantwoordelijkheden te allen tijde uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten handelen. De Bewaarder is de eigenaar van het Vastgoed. De Beheerder zal dan niet over het Vastgoed kunnen beschikken zonder medewerking van de Bewaarder (en andersom).



De statuten van de Bewaarder zijn opgenomen in Bijlage 5. De AFM heeft gelet op het tijdelijke karakter van de vergunning, ontheffing verleend van de eigen vermogensrechten van de Bewaarder. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar.

Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit de volgende personen welke tevens het dagelijks beleid van de Bewaarder zullen bepalen:

De heer mr. O.J.A. van der Nap, geboren te Bussum op 4-8-1955. De heer Van der Nap is na zijn studie rechten aan de Universiteit van Utrecht in 1982 in dienst getreden bij MeesPierson N.V. als bedrijfsjurist. Na enkele jaren als manager corporate trustzaken en hoofd accountmanager te zijn opgetreden, is hij sinds 8 jaar mededirecteur en lid van het management team. Hij zal deze functies blijven vervullen.

De heer mr. G.F. Nicolai, geboren te Blaricum op 3-3-1953. De heer Nicolai is na zijn studie rechten aan de Universiteit van Utrecht in 1980 in dienst getreden bij Pierson Heldring & Pierson als relatiebeheerder op de trustafdeling. Sinds 1989 is hij directeur van MeesPierson Trust en als zodanig verantwoordelijk voor het Rotterdamse kantoor; sinds 2000 is hij lid van het management team. Hij zal deze functies blijven vervullen.

Deze personen zijn tevens bestuurder van de bewaarder van Rotterdams Vastgoedfonds I CV en zijn conform de eisen van de Wtb getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

6.7 Vergadering van Vennoten

Jaarlijks wordt binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar van de CV een Vergadering van Vennoten gehouden. In deze vergadering biedt de Besturend Vennoot de jaarrekening (inclusief het jaarverslag) ter vaststelling aan en wordt de begroting voor het volgende jaar gepresenteerd. De Besturend Vennoot en de Beheerder brengen gezamenlijk verslag uit omtrent de gang van zaken in het afgelopen boekjaar.

Voorafgaand aan de Vergadering van Vennoten zendt de Besturend Vennoot een kopie van de jaarrekening aan de Commanditaire Vennoten. De jaarrekening zal eveneens ten kantore van de Besturend Vennoot ter inzage liggen. Gelijktijdig stuurt de Besturend Vennoot een invulinstructie ten behoeve van de belastingaangifte mee.

Ingrijpende beslissingen ten aanzien van de CV dienen vooraf te worden voorgelegd aan de Vergadering van Vennoten. Hiertoe wordt verwezen naar artikel 20 van de CV Overeenkomst.



6.8 Gelieerde partijen en Grote beleggers

Gelieerde partijen

De Initiatiefnemer is te beschouwen als een gelieerde partij in de zin van de bepalingen in de circulaire 'Transparantie van kosten en nauwe banden' van de AFM d.d. 7 december 2001.

De Initiatiefnemer heeft op 29 december 2004 respectievelijk in april 2005 de eigendom van het object Sparta Park verkregen van Westermeijer Onroerend Goed B.V. De Initiatiefnemer zal dit deel van het Vastgoed op de Aanvangsdatum verkopen en leveren aan het Fonds tegen marktconforme prijs en voorwaarden.

Indien dit deel van het Vastgoed binnen 6 maanden na de verkrijging door de Initiatiefnemer wordt verkregen door het Fonds is slechts overdrachtsbelasting door het Fonds verschuldigd over de hierna te omschrijven marge. De door de Initiatiefnemer terzake van haar verkrijgingen betaalde overdrachtsbelasting en niet aftrekbare BTW is verdisconteerd in de koopprijs die wordt betaald door het Fonds.

De Initiatiefnemer heeft voor de bedrijfsruimten in het Sparta Park, welke levering in december 2004 heeft plaatsgevonden, een koopsom betaald van EUR 1.776.973,00 exclusief overdrachtsbelasting en niet aftrekbare BTW. De overdrachtsbelasting (OVB) en niet aftrekbare BTW bedroeg EUR 119.654,00.

De Initiatiefnemer heeft voor de kantoorruimten in het Sparta Park, welke levering in april 2005 heeft plaatsgevonden, een koopsom betaald van EUR 3.159.072,00 exclusief overdrachtsbelasting en niet aftrekbare BTW. De overdrachtsbelasting (OVB) en niet aftrekbare BTW bedroeg EUR 158.753,00.

In onderstaande tabel treft u een specificatie aan van de aankoop som die de Initiatiefnemer voor het object Sparta Park heeft betaald.

Omschrijving		
Aankoop som bedrijfsruimten Sparta Park betaald door Initiatiefnemer	€ 1.776.973,00	
OVB en niet aftrekbare BTW betaald door Initiatiefnemer	€ 119.654,00	
Totaal aankoop prijs Initiatiefnemer		€ 1.896.627,00
Aankoop som kantoorruimten Sparta Park betaald door Initiatiefnemer	€ 3.159.072,00	
OVB en niet aftrekbare BTW betaald door Initiatiefnemer	€ 158.753,00	
Totaal aankoop prijs Initiatiefnemer		€ 3.317.825,00
Totaal aankoop prijs Initiatiefnemer object Sparta Park		€ 5.214.452,00

De verkoopprijs aan het Fonds van de bedrijfsruimten bedraagt EUR 1.936.115,00 en de verkoopprijs van de kantoorruimten bedraagt EUR 3.457.148,00, in totaal EUR 5.393.263,00. De marge die de Initiatiefnemer berekent op de doorverkoop bedraagt in totaal EUR 178.811,00. Deze vergoeding is ter dekking van de gemaakte kosten, te weten de bankkosten van de tijdelijke financiering, beheerskosten, betaalde onroerende zaak belasting en rioolrecht, notariskosten bij aankoop, kosten voor kadastrale splitsing en



overige adviseurskosten. In dit bedrag is ook een opslag opgenomen voor het genomen risico voor de Initiatiefnemer voor het aanhouden van dit vastgoed voor eigen rekening en risico.

In onderstaande tabel treft u een specificatie aan van het voorgaande.

Rente en afsluitprovisie	69.820,00
Beheerskosten	9.000,00
OZB en rioolrecht	5.695,00
Adviseurskosten	21.443,00
Risico opslag	72.853,00
Totaal	178.811,00

Grote beleggers

Rozenberg Beheer B.V., Yans Beheer B.V. en D. Lievaart Beheer B.V. worden aangemerkt als 'grote belegger' in de zin van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen aangezien deze vennootschappen een indirect kapitaal- en zeggenschapsbelang van tenminste 25 % hebben in de Beheerder. Rozenberg Beheer B.V. en Yans Beheer B.V. hebben elk een indirect kapitaal- en zeggenschapsbelang van 31,5 % in de Beheerder en D. Lievaart Beheer B.V. heeft een indirect kapitaal- en zeggenschapsbelang van 27 % in de Beheerder. Aanvullende en meer actuele informatie omtrent deze grote beleggers zal worden opgenomen in de jaarrekening van het Fonds.

Nog niet bekend is of ook het Fonds zelf grote beleggers zal kennen. Mocht dit laatste het geval zijn, dan zal in de jaarrekening van het Fonds aanvullende en actuele informatie worden verstrekt omtrent deze grote beleggers.

6.9 Wetsvoorstel Personenvennootschappen en Wetsvoorstel tot wijziging Wtb

Recent is een wetsvoorstel inzake het nieuwe personenvennootschapsrecht ingediend, dat naar verwachting in 2005 in werking zal treden. De tekst van het huidige wetsvoorstel zal geen directe juridische gevolgen hebben voor het Fonds. Op grond van het wetsvoorstel kan het Fonds opteren voor rechtspersoonlijkheid. Voor verdere informatie over de besluitvorming ten aanzien eventuele rechtspersoonlijkheid wordt verwezen naar artikel 20 van de CV Overeenkomst.

Er is eveneens een voorstel tot wijziging van de Wtb in voorbereiding. De volledige omvang van de wijzigingen is echter nog niet duidelijk, zodat de Initiatiefnemer slechts voor zover mogelijk en met inachtneming van de reeds gepubliceerde intenties en wijzigingen, in dit Prospectus heeft kunnen anticiperen op dergelijke wijzigingen.



6.10 Waarderingsgrondslagen van het Fonds

De volgende waarderingsgrondslagen zullen van toepassing zijn op de commerciële jaarrekening van de CV:

- het Vastgoed wordt gewaardeerd op de kostprijs;
- vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid;
- overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels;
- de opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben; en
- voor zover nodig zullen voorzieningen worden gevormd.

Per boekjaar zal de Beheerder ten behoeve van de Besturend Venoot een jaarverslag opstellen met daarin de balans en winst- en verliesrekening van de CV. De jaarrekening van de CV zal worden gecontroleerd door een registeraccountant.

De Besturend Venoot stuurt binnen vier maanden na het einde van het boekjaar aan alle Vennoten een kopie van het jaarverslag, alsmede een begroting van inkomsten en uitgaven voor het volgende boekjaar. De jaarrekening en de begroting zullen ieder jaar aan de Vergadering van Vennoten worden voorgelegd. Deze stukken zullen tevens ter inzage liggen ten kantore van de Besturend Venoot, derhalve op het adres Zeemansstraat 7b te Rotterdam. Hetzelfde geldt voor het jaarverslag van de Bewaarder.

6.11 Toezicht door AFM

Rotterdams Vastgoedfonds II CV heeft op 23 mei 2005 een tijdelijke vergunning verkregen van de AFM, welke haar toestaat om gedurende 3 maanden deelnemingsrechten in het beleggingsfonds aan te bieden. In het kader van de vergunningverlening zijn de bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst. De personen die bevoegd zijn om de voornoemde bestuurders te benoemen en te ontslaan zijn op hun betrouwbaarheid getoetst.

Na afloop van de vergunningstermijn van 3 maanden zal Rotterdams Vastgoedfonds II CV niet langer onder het toezicht van de AFM vallen. Na deze termijn mogen geen nieuwe deelnemingsrechten worden aangeboden of verhandeld buiten de al bestaande deelnemers in de CV. De CV behoudt haar hoedanigheid van beleggingsfonds, echter de bepalingen van de Wtb zijn niet langer op haar van toepassing.



Hoofdstuk 7 Risico-analyse

7.1 Inleiding

Nederlands vastgoed is in het algemeen een interessant beleggingsobject waarmee de belegger goede rendementen kan behalen. Beleggers dienen echter te beseffen en te aanvaarden dat beleggen in vastgoed niet zonder risico's is. In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende risico's ten aanzien van het beleggen in Nederlands vastgoed uiteengezet, alsmede de specifieke risico's van participeren in het Fonds.

7.2 Financiële risico's

Het rendement op beleggingen in vastgoed kan negatief beïnvloed worden door algemene en meer specifieke marktontwikkelingen. Een stijgende markttrente zal een negatief effect hebben op de waarde van het Fonds en de beleggingsresultaten. Het directe beleggingsresultaat zal bij een stijgende markttrente een neergaande lijn laten zien, aangezien het onroerend goed gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd.

Teneinde het renterisico zoveel mogelijk te beperken gedurende de geprognosticeerde looptijd van het Fonds is gekozen voor een combinatie van een rentevaste periode van 7 jaar en een huidige lage variabele rente. Om het rente-effect op langere termijn van minder invloed te laten zijn is tevens gekozen voor een jaarlijkse aflossing die in mindering wordt gebracht op de lening met de variabele rente.

7.3 Debiteurenrisico's

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de huuropbrengsten van het onroerend goed. Hoewel een gedeelte van het Vastgoed voor een periode van tenminste 10 jaar is verhuurd aan ondernemingen ten aanzien waarvan verhaalsonderzoek is verricht (zoals nader uiteengezet in paragraaf 3.4), kan op voorhand niet worden uitgesloten dat deze huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd dan wel dat de huurder is staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet. Naar de kredietwaardigheid van de huurders die overheidsinstelling zijn (ongeveer 68 % van de totale huurstream van het Vastgoed), van de Stichting Sparta Rotterdam, van de Stichting Kasteelheertjes en van KPN Telecom B.V. is geen onderzoek gedaan.

7.4 Leegstandsrisico

Leegstand kan ontstaan als een huurcontract niet wordt verlengd of tussentijds wordt beëindigd en voor de leegkomende ruimte niet direct een andere huurder wordt gevonden. Het leegstandsrisico



kan worden beperkt door langlopende huurcontracten met solvabele huurders af te sluiten. In hoofdstuk 3 wordt een uiteenzetting van de looptijd van de huurovereenkomsten gegeven. In het kader van het leegstandrisico is met name van belang dat de huurcontracten voor de bedrijfsunits onder de tribunes van het object Sparta Park, die allemaal op één unit na zijn verhuurd aan diverse organisaties, een gemiddelde resterende looptijd kennen van bijna 5 jaar. Eveneens is van belang dat de Beheerder een goede relatie opbouwt en onderhoudt met de huurders en tijdig signaleert of er eventuele veranderingen plaatsvinden. De geprognosticeerde huuropbrengsten zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de huurovereenkomsten gedurende de looptijd van het Fonds worden verlengd. Indien en voor zover de huurovereenkomsten niet worden verlengd, zal dit nadelige gevolgen hebben voor de geprognosticeerde rendementen.

7.5 Fiscale risico's

De belastingherziening van 2001 heeft tot een forfaitaire belastingheffing geleid voor natuurlijke personen die als belegger participeren in een vastgoedfonds. Hoewel er momenteel geen soortgelijke ingrijpende wijzigingen in de fiscale wetgeving zijn aangekondigd, zijn eventuele onvoorziene nadelen (of voordelen) naar aanleiding van wetswijzigingen niet uit te sluiten. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Participanten.

Zoals reeds eerder in het Prospectus is aangegeven, is – ten einde vooraf zekerheid te hebben over de fiscale behandeling van de toekomstige Participanten in de CV – bij de Belastingdienst een goedkeuring aangevraagd waarin de Belastingdienst bevestigt dat sprake is van een besloten CV, de vermogensbestanddelen van de CV bij de Participanten/natuurlijke personen worden belast in box 3 en geen kapitaalsbelasting is verschuldigd. Wegens interne omstandigheden bij de Belastingdienst is de goedkeuring aldaar nog niet in behandeling genomen.

De kans wordt groot geacht dat de fiscale goedkeuring zal worden verkregen. Desondanks bestaat het risico dat de fiscale goedkeuring niet wordt verkregen. Opgemerkt zij dat het niet verkrijgen van een fiscale goedkeuring vooraf geenzins betekent dat de betreffende inspecteur van een Participant niet akkoord gaat met de beschreven fiscale implicaties (zie de fiscale paragraaf). Indien de goedkeuring niet of gedeeltelijk niet door de Belastingdienst wordt verleend, betekent dit dat er geen zekerheid vooraf is omtrent de fiscale transparantie en/of de kwalificatie van Participanten in box 3 en/of de kapitaalsbelasting.

Fiscale transparantie

De inspecteur van de Belastingdienst kan naar aanleiding van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting (afhankelijk van de Participant) stellen dat geen sprake is van een fiscaal transparante CV. Dit zou kunnen leiden tot dubbele heffing. Namelijk op het niveau van de CV én op het niveau van de Participant waarbij onderscheid dient te worden gemaakt tussen Participanten/natuurlijke personen en Participanten/rechtspersonen. Een Participant/natuurlijke persoon kan



worden belast in box 2 indien sprake is van een aanmerkelijk belang (belang tenminste 5% in het kapitaal) dan wel in box 3 indien sprake is van normaal vermogensbeheer. Een Participant/rechtspersoon kan worden belast in de vennootschapsbelasting afhankelijk van het van toepassing zijn van de deelnemingsvrijstelling.

Kwalificatie van Participanten in box 3

In geval geen goedkeuring vooraf wordt verkregen voor een box 3 kwalificatie kan een inspecteur van de Belastingdienst naar aanleiding van de aangifte inkomstenbelasting van Participanten/natuurlijke personen stellen dat de resultaten uit de Participaties in aanmerking moeten worden genomen in box 1 als het resultaat uit overige werkzaamheden in plaats van in box 3. Dit is uiteraard mede afhankelijk van de persoonlijke situatie van de verschillende Participanten/natuurlijke personen.

Kapitaalsbelasting

In geval geen goedkeuring vooraf wordt verkregen dat het bijeenbrengen van gelden in een fiscaal transparante CV niet tot een belastbaar feit behoort van de kapitaalsbelasting, zou de Belastingdienst het standpunt kunnen innemen dat kapitaalsbelasting verschuldigd is over de bijeengebrachte gelden.

7.6 Verkooprisico's

De waarde bij de verkoop van het Vastgoed is enerzijds afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om deze huurcontracten wederom voor een langere periode te verlengen. Om die reden is het moeilijk om een inschatting van de waarde van het Vastgoed aan het einde van de looptijd van het Fonds te geven.

7.7 Risico van onverzekerde schade

De Beheerder zal ten behoeve van het Vastgoed een opstalverzekering met uitgebreide dekking afsluiten. Sommige schades zijn echter niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen. Dergelijke onverzekerde schade komt aldus voor rekening en risico van de Vennoten. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering.



Hoofdstuk 8 Deelnemen in de CV

8.1 Deelnameprocedure

Deelnemen in Rotterdams Vastgoedfonds II CV kan voor EUR 45.000,00 per Participatie. Een belegger kan één of meerdere Participaties verwerven. Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. In Bijlage 6 is voor beide categorieën Commanditaire Vennoten een inschrijvingsformulier opgenomen.

Beleggers die willen deelnemen in Rotterdams Vastgoedfonds II CV dienen het inschrijvingsformulier volledig in te vullen en aan de Bewaarder te zenden. De deelnamesom dient uiterlijk op 17 juni 2005 door de belegger te worden gestort op de bankrekening van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II bij de Fortis Bank op nummer 24.74.30.242 onder vermelding van 'deelnamesom Rotterdams Vastgoedfonds II CV'.

Door het ondertekenen van het inschrijvingsformulier verleent de belegger een onherroepelijke volmacht tot het aangaan van en toetreden tot de CV en aanvaardt hij, onder de opschortende voorwaarde van toekenning, de Participatie(s).

Natuurlijke personen dienen tevens een kopie van een geldig legitimatiebewijs met het inschrijvingsformulier mee te sturen. Rechtspersonen dienen een recente kopie van een uittreksel uit het Handelsregister, alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de bevoegde vertegenwoordigers (bestuurders) mee te sturen.

De Initiatiefnemer zal het aangaan van de CV en de plaatsing van Participaties in de CV ter hand nemen en coördineren. Bij overtekening zal toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het inschrijvingsformulier bij de Bewaarder.

De Bewaarder en de Initiatiefnemer behouden zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Nadat de CV is aangegaan en de deelnamesom van zijn rekening is afgeschreven, krijgt de Participant schriftelijk bericht van toetreding tot de CV.

De inschrijving start op 24 mei 2005 en sluit in beginsel op 16 juni 2005 om 12:00 uur (of zoveel eerder als alle Participaties toebedeeld zijn). Naar verwachting zal Rotterdams Vastgoedfonds II CV op 24 juni 2005 worden aangegaan.



Indien er naar de mening van de Initiatiefnemer vóór 17 juni 2005 onvoldoende Participaties zijn geplaatst of zich onvoorziene situaties voordoen die het aangaan van de CV bemoeilijken, kan de Initiatiefnemer besluiten om de CV niet te laten aangaan. De potentiële Participanten zullen hiervan bericht krijgen en zullen hun deelnamesom terug ontvangen (de deelnamesom is niet rentedragend).

Indien er na het lezen van dit Prospectus nog vragen bestaan, van welke aard dan ook, met betrekking tot het deelnemen in Rotterdams Vastgoedfonds II CV dan kan tijdens kantooruren contact worden opgenomen met Vinc Participaties B.V.

8.2 Wet Bescherming Persoonsgegevens

De Initiatiefnemer en de Bewaarder zullen ervoor zorgdragen dat de persoonlijke gegevens die de belegger aanlevert, te allen tijde vertrouwelijk worden behandeld, met inachtneming van de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.

De gegevens zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is om uitvoering te geven aan hetgeen in het Prospectus (inclusief bijlagen) is bepaald, of indien een wettelijk voorschrift dit voorschrijft.



Hoofdstuk 9 Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het prospectus d.d. 13 april 2005 van Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. te Rotterdam, 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 de 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.

Amsterdam, 13 april 2005
Deloitte Accountants B.V.



Hoofdstuk 10 Verklaring van de Belastingadviseur

Deloitte Belastingadviseurs heeft het in dit Prospectus opgenomen hoofdstuk 5 betreffende de Fiscale aspecten opgesteld; dit met inachtneming van de fiscale wetgeving, fiscale besluiten en fiscale jurisprudentie (en de uitleg hiervan) per 25 mei 2004.



Bijlages

Bijlage 1: CV Overeenkomst

ROTTERDAMS VASTGOEDFONDS I C.V.

Heden, # tweeduizend vijf, verschijnt voor mij,

Professor mr. ALPHONSUS HENDRIKUS NICOLAAS STOLLENWERCK, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

- A. a. de heer Marco Jansen, geboren te Delft op zeventien april negentienhonderd achtenzestig, wonende te (3233 RP) Oostvoorne, Koningslaan 17, legitimatie: paspoort met nummer *, geldig tot *tweeduizend *, gehuwd, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Yans Beheer B.V., statutair gevestigd te Oostvoorne, kantoorhoudende te (3233 RP) Oostvoorne, Koningslaan 17, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24340495, en als zodanig deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend; en
- b. de heer ingenieur Lodewijk Wilhelmus de Jong, geboren te Rotterdam op negentien augustus negentienhonderd vierenvijftig, wonende te 3233 CG Oostvoorne, Kamperfoelielaan 15, legitimatie: rijbewijs met nummer 3188987853, geldig tot vijf april tweeduizend elf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rozenberg Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3011 TH) Rotterdam, Haringvliet 96, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24309872, en als zodanig deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend; welke beide vennootschappen bij het verstrekken van de volmacht handelden als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Participaties B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3016 CN) Rotterdam, Zeemansstraat 7a, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24358073, en als zodanig deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke laatstgemelde vennootschap te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Beheer II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3016 CN) Rotterdam, Zeemansstraat 7B, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer *, en als zodanig deze vennootschap te dezen vertegenwoordigend; hierna te noemen: de Besturend Vennoot;



B. mevrouw mr. Margarethe Friederike Visser, geboren te Oudewater op drie oktober negentienhonderd zeventig, werkzaam te mijnen kantore te 3063 AN Rotterdam, Oostmaaslaan 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. #;
2. #;
3. enz.;

De volmachtgevers onder B1 tot en met B *, hierna te noemen: de Commanditaire Vennoten. De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart dat de Besturend Vennoot en de Commanditaire Vennoten, allen voornoemd, met elkaar met ingang van heden een commanditaire vennootschap zijn aangegaan en terzake het volgende zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definities.

1. **Beheerder:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Vastgoed Management I B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7 B, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24318791, welke vennootschap optreedt als beheerder van de Vennootschap, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of haar rechtsopvolger;
2. **Besturend Vennoot:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Beheer II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7b, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer *, welke vennootschap optreedt als besturend vennoot van de Vennootschap, of haar rechtsopvolger;
3. **Bewaarder:** de stichting: Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 AE Rotterdam, Coolsingel 93, welke stichting optreedt als bewaarder van de Vennootschap, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of haar rechtsopvolger;
4. **Commanditaire Vennoot of Commanditaire Vennoten:** de volmachtgever(s) als bedoeld in de aanhef van deze overeenkomst onder 2 en de nog toe te treden commanditaire vennoten, zowel individueel als ook gezamenlijk, met dien verstande dat zowel natuurlijke personen, besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en/of naamloze vennootschappen Commanditaire Vennoot kunnen zijn, waarbij geldt dat een (voormalig) huurder of (voormalig) verkoper van het Vastgoed uitsluitend door middel van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid dan wel een naamloze vennootschap kan deelnemen en als commanditaire vennoot kan toetreden;



5. Exploitatieresultaat: het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het Vastgoed, berekend door de ontvangen huurinkomsten en rentebaten te verminderen met de exploitatiekosten, zoals, maar niet beperkt tot de vergoedingen aan de Beheerder, de Bewaarder en de Besturend Venoot (waaronder begrepen de door deze gemaakte kosten), de bestuurs- en advieskosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten, onderhoudskosten en de kosten van de jaarlijkse Vergadering van Vennoten;
6. Initiatiefnemer: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vinc Participaties B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7b, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24358075,;
7. Kostprijs: de initiële koopprijs van het Vastgoed zoals vermeld in de notariële leveringsakte vermeerderd met de kosten die gemaakt worden bij en direct verband houden met de aankoop van het Vastgoed, zoals, maar niet beperkt tot de structureringsfee, belastingen, leges, makelaarskosten en notariskosten;
8. Overeenkomst van Beheer en Bewaring: de tussen de Vennootschap, de Besturend Venoot, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten Overeenkomst van Beheer en Bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd in aanvulling op het in deze overeenkomst bepaalde;
9. Participatie: een inbreng rechtgevend op een aandeel in het vermogen van de Vennootschap en naar rato van dat aandeel rechtgevend op alle inkomsten en deelnemende in alle uitgaven en verliezen van de Vennootschap alsmede rechtgevend op één stem in de vergadering van vennoten;
10. Prospectus: het onder de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer opgestelde prospectus, gedateerd * tweeduizend *, waar deze overeenkomst in concept als bijlage is aangehecht;
11. Vastgoed: de registergoederen zoals omschreven in het Prospectus;
12. Vennootschap: de bij deze akte aangegane commanditaire vennootschap;
13. Venoot of Vennoten: de Besturend Venoot en/of de Commanditaire Venno(o)t(en), zowel individueel alsook gezamenlijk;
14. Vergadering van Vennoten: de jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Vennoten worden uitgenodigd, dienende om de Vennoten te informeren over de gang van zaken in en de (financiële) toestand van de Vennootschap, waarin (onder andere) de onderwerpen zoals uiteengezet in artikel 19 aan de orde zullen komen;
15. Verkoopkosten: de kosten gemaakt bij de verkoop van het Vastgoed, zoals maar niet beperkt tot makelaarskosten en notariskosten;
16. Verkoopresultaat: het resultaat behaald met de verkoop van het Vastgoed berekend door de verkoopprijs zoals vermeld in de notariële akte van levering te verminderen met de Kostprijs en Verkoopkosten.

**Artikel 2. Naam en zetel.**

1. De naam van de Vennootschap is: Rotterdams Vastgoedfonds II C.V.
2. De Vennootschap heeft haar zetel te Rotterdam.

Artikel 3. Doel.

Het doel van de Vennootschap is het collectief direct dan wel indirect beleggen in (belangen in) registergoederen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen, alsmede het aangaan van geldleningovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, al dan niet in samenwerking met derden, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, om daarmee de Vennoten te laten delen in de inkomsten en vermogenswinsten die daarmee worden behaald.

Artikel 4. Duur en Vennoten.

1. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. De Vennootschap is in haar geheel ontbonden indien en zodra alle Vastgoed is vervreemd, zulks met in achtneming van het bepaalde in artikel 22.
3. Ieder van de Vennoten heeft het recht uit te treden door opzegging aan de andere vennoten, met inachtneming van een termijn van ten minste vier maanden en slechts tegen het einde van het boekjaar. Opzegging dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Besturend Vennoot en kan slechts plaatsvinden met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten. De Vennootschap duurt dan tussen de bestaande Vennoten voort.
4. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als één Vennoot worden beschouwd en zijn deze verplicht uit hun midden één vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle zaken die verband houden met hun Participatie. De deelgenoten dienen de Bewaarder van deze aanwijzing in kennis te stellen, de Bewaarder zal daarvan aantekening maken in het in artikel 7 bedoelde register.

Artikel 5. Verkoop van het Vastgoed.

1. Vanaf het achtste jaar na het aangaan van de Vennootschap kan door de Beheerder in overleg met de Besturend Vennoot een verkoopplan worden opgesteld bevattende de uitgangspunten voor de verkoop van het Vastgoed welke in het tiende jaar wordt beoogd.
2. Het verkoopplan zal met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 4 ter goedkeuring aan de Vennoten worden voorgelegd en de Vennoten zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van een daadwerkelijke verkoop van (een gedeelte van) het Vastgoed.



3. Indien naar het oordeel van de Beheerder zich gedurende de looptijd van de Vennootschap doch voor het moment van beoogde verkoop in het tiende jaar een mogelijkheid voordoet om het Vastgoed tegen gunstige condities te vervreemden, rekening houdend met de huuropbrengsten en de geschatte verkoopwaarde in het tiende jaar, zal de Beheerder in overleg met de Besturend Vennoot een gedetailleerd verkoopvoorstel doen aan de Vennoten welk voorstel door de Vennoten dient te worden aanvaard met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 5. Hoewel de Beheerder en de Besturend Vennoot niet voornemens zijn om het Vastgoed geheel of gedeeltelijk vóór het einde van de verwachte looptijd van het Fonds te verkopen, is een dergelijke incidentele verkoop wel toegestaan. Gedurende de eerste zeven jaar na het aangaan van het Fonds zullen de Beheerder en de Besturend Vennoot echter geen initiatieven ontplooiën om tot verkoop over te gaan.

Artikel 6. Inbreng.

1. Door de Vennoten wordt in de Vennootschap ingebracht:
 - a. door de Besturend Vennoot: zijn kennis, arbeid en vlijt voor zoveel nodig als voor het beleggen in het Vastgoed;
 - b. door ieder van de Commanditaire Vennoten zodanig kapitaal als door de Besturend Vennoot zal worden vastgesteld op basis van iedere inschrijving voor één of meer participaties met een waarde van vijfenveertigduizend euro (EUR 45.000,--) per participatie. De inbreng van een Commanditair Vennoot kan uitsluitend bestaan in geld. Er worden maximaal honderd (100) Participaties uitgegeven.
2. Verdere inbreng geschiedt slechts op voorstel van de Besturend Vennoot en na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Een Commanditaire Vennoot kan niet gehouden worden tot het doen van enige storting boven het bedrag van zijn inbreng.
3. Teruggave van reeds gedane inbreng geschiedt slechts op voorstel van de Besturend Vennoot en pro rata op alle kapitaalrekeningen van de Vennoten.
4. Elke Vennoot wordt voor zijn inbreng in geld of goederen op de kapitaalrekening gecrediteerd, ten belope van het bedrag of de waarde van zijn inbreng.
5. Elke Vennoot heeft een privérekening waarop hij voor het bedrag dat hem meer of minder ten laste van de Vennootschap toekomt dan het bedrag van zijn kapitaalrekening wordt gecrediteerd dan wel gedebiteerd, tenzij de Vennoot en de Vennootschap uitdrukkelijk anders overeenkomen.
6. Alle activa ten behoeve van de Vennootschap zullen goederenrechtelijk verkregen worden door de Bewaarder. In dit verband zal de Vennootschap met de Bewaarder een Overeenkomst van Beheer en Bewaring sluiten. Voor de onderlinge verhouding van de Vennoten geldt het vermogen van de Vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waartoe een Vennoot gerechtigd is naar evenredigheid van zijn inbreng.

**Artikel 7. Register van Vennoten.**

1. De Bewaarder legt een register van Vennoten aan. In dat register zullen de naam en het adres van iedere Vennoot, met vermelding van het aantal Participaties dat hij houdt en de datum van inbreng, alsmede iedere levering van een Participatie en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst en de datum (van de kennisgeving) van de overdracht, worden aangetekend. Elke inschrijving in het register zal door of namens de Bewaarder ondertekend worden en binnen één maand na registratie schriftelijk aan de Besturend Vennoot worden meegedeeld.
2. Iedere Vennoot is verplicht zijn adres en overige door de Besturend Vennoot aan te geven gegevens, alsmede iedere wijziging daarvan onverwijld schriftelijk aan de Bewaarder mede te delen. De gevolgen voortvloeiend uit een verzuim van deze verplichting komen geheel voor risico van de desbetreffende Vennoot.
3. Alle mededelingen, oproepingen en overige correspondentie zullen geschieden aan de adressen van de Vennoten zoals opgenomen in het hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoelde register.
4. Iedere Vennoot is gerechtigd tot inzage van het register en desgevraagd tot toezending om niet van een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn Participatie(s).

Artikel 8. Bestuur en vertegenwoordiging.

1. De Vennootschap wordt bestuurd door de Besturend Vennoot. Het beheer over het vermogen (het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de activa) van de Vennootschap en alle daarmee samenhangende rechtshandelingen zal geschieden door de Beheerder met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 van deze akte en met hetgeen is opgenomen in de gesloten Overeenkomst van Beheer en Bewaring.
2. De Besturend Vennoot is bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 van deze akte en met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. De Besturend Vennoot verleent hierbij volmacht aan de Beheerder om de Vennootschap te vertegenwoordigen, met inachtneming van het in dit artikel 8 en het in artikel 9 van deze akte bepaalde en met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en met dien verstande dat:- de Beheerder zal alleen tezamen met de Bewaarder kunnen beschikken over de ten name van de Bewaarder ten behoeve van de Vennootschap geadministreerde goederen, waaronder het Vastgoed;- de Bewaarder zal de goederen van de Vennootschap slechts leveren tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie door de Beheerder.
3. Iedere Commanditaire Vennoot is uitgesloten van de bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten voor rekening van de Vennootschap.



4. Voor alle rechtshandelingen ten aanzien van het Vastgoed welke goederenrechtelijk effect beogen alsmede voor het aangaan van borgtochten ten laste van de Vennootschap of het op andere wijze instaan van schulden aan derden, is met inachtneming van het in artikel 13 bepaalde de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten vereist.
5. De Vennoten kunnen behalve de hiervoor in lid 4 vermelde rechtshandelingen ook andere duidelijk te omschrijven en aan de Besturend Vennoot en aan de Beheerder mede te delen rechtshandelingen aan hun goedkeuring onderwerpen.

Artikel 9. Beheerder en Bewaarder.

1. De Besturend Vennoot, Beheerder en Bewaarder gaan voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan.
2. Het beheer over het vermogen van de Vennootschap wordt uitsluitend gevoerd door de Beheerder. De Beheerder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid (een deel van) het beheer en de daaruit voortvloeiende taken te doen uitoefenen door één of meer door hem te benoemen derden, niet zijnde de Bewaarder. De Besturend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.
3. De van de Beheerder onafhankelijke Bewaarder is juridisch eigenaar van en juridisch gerechtigd tot alle goederen van de Vennootschap, waaronder het Vastgoed. De Bewaarder is ten behoeve van de Commanditaire Vennoten ten titel van bewaring belast met de bewaring van alle goederen van de Vennootschap, waaronder het Vastgoed. De Bewaarder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid (een deel van) de bewaring en de daaruit voortvloeiende taken te doen uitoefenen door één of meer door hem te benoemen derden, niet zijnde de Beheerder.

Artikel 10. Overdracht Participatie.

1. Een Vennoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn Participatie.
2. Een Vennoot (waaronder tevens begrepen één of meer erfgenamen niet zijnde Vennoot) kan over zijn Participatie slechts beschikken met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Een vervreemding of toedeling van een Participatie met toestemming van de Vennoten doet de Vennootschap niet eindigen.
3. Verkrijging van een Participatie door een derde krachtens erfrecht doet de Vennootschap niet eindigen.
4. Een Vennoot die zijn Participatie wenst over te dragen (waaronder begrepen toedeling aan een erfgenaam) dan wel die een juridische fusie of juridische splitsing wil aangaan als gevolg waarvan zijn Participatie overgaat onder algemene titel, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Besturend Vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de (rechts)persoon aan wie hij zijn Participatie wenst over te dragen respectievelijk die zijn Participatie verkrijgt als gevolg van de juridische fusie of juridische splitsing.



5. De Besturend Vennoot is verplicht binnen vier (4) weken na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in lid 4 van dit artikel de Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht dan wel juridische fusie of juridische splitsing te informeren en de Vennoten te verzoeken uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming te verlenen voor de voorgenomen overdracht (waaronder tevens begrepen toedeling aan een erfgenaam op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 4) dan wel voor de voorgenomen juridische fusie of juridische splitsing. De kosten die de Besturend Vennoot maakt ten aanzien van het informeren als bedoeld in de vorige zin, alsmede alle kosten verband houdende met dan wel voortvloeiende uit het verkrijgen van de toestemmingen als in de vorige zin bedoeld, alsmede alle kosten voortvloeiende uit lid 6 van dit artikel komen voor rekening van de Vennoot die zijn Participatie(s) wenst over te dragen.
6. De overdracht van een Participatie 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 Besturend Vennoot of de Besturend Vennoot de overdracht schriftelijk heeft erkend. De Bewaarder zal van de overdracht aantekening maken in het register van Vennoten.
7. Door het nemen respectievelijk verkrijgen van een Participatie onderwerpt een daardoor toetredende Vennoot zich volledig aan de bepalingen van deze overeenkomst.
8. Overdracht van een Participatie kan niet aan of door de Vennootschap zelf geschieden.

Artikel 11. Uittreden van een Vennoot.

1. Een Vennoot treedt van rechtswege uit en verliest de hoedanigheid van Vennoot:
 - a. tengevolge van opzegging door hem aan de andere Vennoten, met in achtneming van het in artikel 4 lid 3 bepaalde;
 - b. door opzegging door de andere Vennoten aan hem (met welke opzegging buiten het geval van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek zoals hierna onder lid 3 is opgenomen alle andere Vennoten moeten instemmen);
 - c. in geval van een Vennoot-rechtspersoon door zijn ontbinding (mits met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten), alsmede doordat hij ophoudt te bestaan als gevolg van een juridische fusie of juridische splitsing;
 - d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt; e. doordat hij surséance van betaling aanvraagt;
 - f. in geval van een Vennoot-natuurlijk persoon doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem van toepassing is verklaard;
 - g. in geval van een Vennoot-natuurlijk persoon door zijn overlijden;
 - h. in geval van een Vennoot-natuurlijk persoon wanneer hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
 - i. door overdracht van zijn Participatie met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Een Vennoot dan wel zijn rechtsopvolger(s), dienen binnen drie maanden nadat zich een gebeurtenis als bedoeld onder de letters c, d, e, f, g, h of i heeft voorgedaan daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de Besturend Vennoot.



2. Uittreding door opzegging door een Vennoot aan de andere Vennoten vindt plaats op de wijze als vermeld in artikel 4 lid 3 van deze overeenkomst. Wanneer na een opzegging overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 3 tweede zin, doch voordat de Vennoot tengevolge van die opzegging is uitgetreden, zich ten aanzien van de Vennoot, die heeft opgezegd, een gebeurtenis voordoet, als bedoeld in lid 1, sub b tot en met i, wordt hij geacht op dat eerder tijdstip tengevolge van de door hem gedane opzegging te zijn uitgetreden.
3. Uittreding door opzegging aan een Vennoot door de andere Vennoten kan geschieden wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek. De Vennoten bepalen gezamenlijk en met instemming van alle Vennoten welke omstandigheden als gewichtige reden zullen gelden. De uittreding vindt plaats op de dag in de opzegging bepaald.
4. Het uittreden van een Vennoot in de gevallen van lid 1 sub c, g, h en i heeft tot gevolg dat de Vennootschap jegens zijn rechtsopvolgers kan worden voortgezet, mits met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Op toedeling van een Participatie is het bepaalde in artikel 10 lid 5 van deze overeenkomst omtrent overdracht aan een mede Vennoot van overeenkomstige toepassing. Ingeval een Vennoot van rechtswege uittreedt door zijn overlijden en deze Vennoot meer dan één rechtsopvolger heeft, zijn deze rechtsopvolgers tezamen gerechtigd tot het gehele aandeel van de uittredende Vennoot. De rechtsopvolgers dienen conform het bepaalde in artikel 4 lid 5 van deze overeenkomst één vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens de rechtsopvolgers op te treden. De rechtsopvolging wordt aangetoond door overlegging van een notariële verklaring van erfrecht. De rechtsopvolger zal indien de instemming van de Vennoten is verkregen geacht worden te zijn toegetreden als Commanditaire Vennoot per de datum van het defungeren van zijn rechtsvoorganger.

Artikel 12. Voortzetting

1. Indien een Vennoot uittreedt - hierna te noemen: de Uitgetreden Vennoot - door een van de gebeurtenissen genoemd in artikel 11 lid 1 sub a, b, d, e en f - ten aanzien van de gebeurtenissen gemeld in artikel 11 lid 1 letters c, g, h en i, slechts indien geen instemming van alle Vennoten is verkregen om de Vennootschap jegens de rechtsopvolgers voort te zetten - zetten de Vennoten, aan wie de opzegging is geschied, respectievelijk de Vennoten ten aanzien van wie zich niet een dergelijke gebeurtenis heeft voorgedaan, respectievelijk de Vennoten ten aanzien van wie artikel 7A:1684, Burgerlijk Wetboek geen toepassing heeft gevonden - hierna te noemen: de Overgebleven Vennoten - de zaken van de Vennootschap voor eigen rekening onder dezelfde naam voort, mits er tenminste twee Vennoten overblijven.
2. Indien een Vennoot uittreedt in de zin van artikel 11 lid 1 letters a, b, d, e en f - ten aanzien van de gebeurtenissen genoemd in artikel 11 lid 1 sub c, g, h en i slechts indien geen instemming van de Vennoten is verkregen om de Vennootschap jegens de rechtsopvolgers voort te zetten - zijn de Overgebleven Vennoten verplicht (i) zich de rechten van de Uitgetreden Vennoot ten aanzien van alle tot het vermogen van de Vennootschap behorende activa te doen toedelen,



waartegenover de Overgebleven Vennoten verplicht zijn alle ten laste van de Vennootschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen, dit onverminderd het bepaalde in artikel 17, en (ii) aan de Uitgetreden Vennoot en diens rechtverkrijgenden onder algemene titel uit te keren een bedrag dat gelijk is aan negentig procent (90%) van het bedrag van de kapitaalrekening van de betrokken Uitgetreden Vennoot op het tijdstip van zijn uittreden. De kosten verband houdende met de in dit lid bedoelde verdeling en levering(en) zullen voor rekening van de Uitgetreden Vennoot komen. Iedere Uitgetreden Vennoot verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Besturend Vennoot om bij zijn uittreden en bij het uittreden van een andere Vennoot voor en namens hem alle leverings- en andere rechtshandelingen te verrichten ter effectuering van het in dit artikel bepaalde (te weten de toedeling van het aandeel van de Uitgetreden Vennoot), waaronder uitdrukkelijk begrepen, in het geval een andere Vennoot uittreedt, het uitoefenen van het recht tot toedeling van de activa van de Vennootschap onder verplichting tot overneming van de passiva en in overeenstemming met de daarvoor geldende eisen.

3. Het in lid 2 omschreven bedrag zal door de Beheerder aan de Uitgetreden Vennoot worden uitgekeerd uit de middelen van de Vennootschap, binnen zes (6) maanden na uittreden, voor zover de liquiditeitspositie van de Vennootschap dat toelaat, hetgeen ter beoordeling is van de Besturend Vennoot op voorstel van de Beheerder. Indien en voor zover de liquiditeitspositie de uitkering niet toelaat, wordt de betaling daarvan opgeschort tot maximaal tien jaar na het moment van uittreden. Op de uitkering wordt geen rente vergoed aan de Uitgetreden Vennoot.
4. Het saldo van de privérekening van een Uitgetreden Vennoot is onmiddellijk na het uittreden opeisbaar, alles behoudens afzonderlijke tussen hem en de Vennootschap overeengekomen of overeen te komen regelingen.
5. De Vennoot die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 3 heeft opgezegd, heeft, indien en zolang hij niet het in lid 2 omschreven bedrag heeft ontvangen, te allen tijde het recht om – op zijn kosten – een door hem aangewezen en door de Overgebleven Vennoten goedgekeurde registeraccountant die geen werkzaamheden voor de Vennootschap verricht alle controlehandelingen en onderzoek te laten verrichten, welke die deskundige nodig acht ter beoordeling van de vraag of de belangen van zijn opdrachtgever voldoende gewaarborgd zijn. Indien de Overgebleven Vennoten de voor de aanwijzing van de deskundige vereiste goedkeuring niet verlenen, wordt de deskundige aangewezen door arbiters met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 van deze akte.

Artikel 13. Borgtocht.

Gedurende het bestaan van de Vennootschap is het de Besturend Vennoot verboden, anders dan met goedkeuring van alle Vennoten, overeenkomsten te sluiten die ertoe strekken dat hij dan wel de Vennootschap 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 14. Bezwaren commanditaire deelneming**

Geen van de Commanditaire Vennoten mag zijn deelneming in het vermogen van de Vennootschap voor privé schulden bezwaren, op straffe van een dadelijk ten behoeve van de Vennootschap opeisbare boete ter grootte van zijn commanditaire deelneming, tenzij alle Vennoten daartoe schriftelijk voorafgaande toestemming verlenen.

Artikel 15. Boekjaar. Balans.

1. Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen één maand na afloop van ieder boekjaar alsmede bij ontbinding van de Vennootschap in de loop van enig boekjaar, sluit de Beheerder de boeken van de Vennootschap en maakt de Beheerder in overleg met de Besturend Vennoot een balans en een winst- en verliesrekening op, voorzien van een toelichting, welke stukken, ten bewijze van hun goedkeuring door de Vennoten worden vastgesteld binnen vier maanden na afloop van het boekjaar respectievelijk het einde van de Vennootschap. De jaarrekening dient te zijn voorzien van een verklaring omtrent de getrouwheid, ondertekend door een registeraccountant, aan wie de Beheerder gezamenlijk met de Besturend Vennoot de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt.
3. Op elke balans moet het kapitaal van de Vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van inbreng van iedere Vennoot en de eventueel in de Vennootschap gelaten winst.
4. De activa en passiva van de Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving. Het Vastgoed zal daarbij worden gewaardeerd op basis van de Kostprijs of de lagere marktwaarde. 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. Alle inkomsten, waaronder begrepen het Verkoopresultaat, en kosten worden op de winst- en verliesrekening verantwoord.

Artikel 16. Begroting. Rapportage.

1. De Beheerder zal in overleg met de Besturend Vennoot jaarlijks een begroting opstellen, waarin de prognostische baten en lasten en investeringen worden opgenomen.
2. De Beheerder zal in overleg met de Besturend Vennoot, naast de balans en winst- en verliesrekening als bedoeld in artikel 15 lid 2 (half)jaarlijks een verslag omtrent de gang van zaken bij de Vennootschap opstellen en dit ter kennisname kosteloos doen toezenden aan de Vennoten. Het (half)jaarlijks verslag wordt binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar openbaar gemaakt.

**Artikel 17. Exploitatieresultaat. Verkoopresultaat. Uitkeringen**

1. Uitkeringen geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de Vennoten waaruit blijkt dat een positief Exploitatieresultaat en/of Verkoopresultaat gerealiseerd is en met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde.
2. De Besturend Vennoot zal op voorstel van de Beheerder het positief Verkoopresultaat aanwenden om de hypotheek waarmee het Vastgoed is bezwaard en de daarmee verband houdende hypothecaire geldleningen, geheel of gedeeltelijk af te lossen.
3. De Besturend Vennoot ontvangt indien in enig jaar een positief Verkoopresultaat is behaald ten laste van de winst-en verliesrekening een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van dit Verkoopresultaat behaald in dat jaar. Indien het in enig boekjaar behaalde Verkoopresultaat niet voldoende is om de uitkering aan de Besturend Vennoot te kunnen laten plaatsvinden, vindt het bepaalde in dit lid en de leden 4 en 5 eerst toepassing nadat het tekort (ook van voorgaande jaren) ten aanzien van de uitkering aan de Besturend Vennoot is ingehaald.
4. Uit het na de toepassing van de leden 2 en 3 resterende Verkoopresultaat worden zodanige bedragen gereserveerd als de Besturend Vennoot op voorstel van de Beheerder nodig acht gelet op de bedrijfsvoering van de Vennootschap.
5. Tenslotte wordt het restant van het Verkoopresultaat, mits de Vennootschap over voldoende liquiditeiten beschikt, uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) en met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde.
6. De Besturend Vennoot kan, op voorstel van de Beheerder, besluiten dat uit het Verkoopresultaat over het lopende boekjaar naast de jaarlijkse uitkering op grond van lid 7 een tussentijdse uitkering aan Commanditaire Vennoten geschiedt. De Besturend Vennoot kan, op voorstel van de Beheerder, besluiten dat voor zover er geen sprake is van een voldoende winst, uit de reserves een uitkering aan Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) geschiedt.
7. Uitkeringen geschieden door de Besturend Vennoot op voorstel van de Beheerder eens per jaar ten laste van de kapitaalrekening van de Commanditaire Vennoten.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Vennoten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van deze overeenkomst.
9. Eventuele verliezen komen ten laste van de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s), met dien verstande, dat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
10. Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, wordt dit ten laste gebracht van de kapitaalrekeningen van de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal Participaties dat door de Commanditaire Vennoten wordt gehouden.
11. Indien en voor zover een aandeel van een Commanditaire Vennoot in het verlies in een boekjaar niet ten laste kan worden gebracht van zijn kapitaalrekening zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

**Artikel 18. Boekhouding. Bewaring boeken en bescheiden.**

1. De Besturend Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van alle werkzaamheden van de Vennootschap, 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 Vennootschap daaruit kunnen worden gekend.
2. De Besturend Vennoot is verplicht de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vennootschap gedurende zeven jaar te bewaren.
3. De Besturend Vennoot is verplicht aan de andere Vennoten en hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage in die stukken te geven. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de Vennoot die de stukken opvraagt.

Artikel 19. Vergadering van Vennoten.

1. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar een Vergadering van Vennoten gehouden.
2. Daarin wordt ten minste:
 - a. door de Beheerder gezamenlijk met de Besturend Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
 - b. de balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, ter vaststelling voorgelegd;
 - c. ieder onderwerp, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld, behandeld.
3. Bij aftreden, ontbinding of anderszins uittreden, waaronder begrepen ontslag door de Vennoten of het van toepassing zijn van artikel 7.6 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, van de Besturend Vennoot, Beheerder of Bewaarder zal binnen vier (4) weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe besturend vennoot, beheerder of bewaarder zal worden benoemd. Voorts kunnen buitengewone vergaderingen van Vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen, zomede zo dikwijls als de Besturend Vennoot of de Beheerder het wenselijk acht.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Besturend Vennoot door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Vennoten, zoals opgenomen in het in artikel 7 lid 1 bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
6. De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de Vennootschap kantoor houdt, of in een



andere door de Besturend Vennoot vast te stellen gemeente in Nederland.

7. De Vergadering van Vennoten wordt voorgezeten door de Besturend Vennoot.
8. Tenzij van het ter vergadering verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Besturend Vennoot notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ondertekend. De kosten van een notarieel proces-verbaal opgemaakt op verzoek van de Besturend Vennoot komen voor rekening van de Vennootschap. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Commanditaire Vennoten komen de kosten voor rekening van de betreffende Commanditaire Venn(o)ot(en).
9. De Vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten, mits alle Vennoten zich schriftelijk, daaronder begrepen per telefax, ten gunste van het betreffende voorstel hebben uitgesproken.
10. Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd tot wijziging van onderhavige akte of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

Artikel 20. Besluitvorming Vergadering van Vennoten.

1. Elke Participatie van vijfenveertig duizend euro (EUR 45.000,--) geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem. De Besturend Vennoot heeft recht op het uitbrengen van één stem met inachtneming van het hierna in lid 6 bepaalde. Blanco stemmen en niet geldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen, met dien verstande dat vertegenwoordiging niet mogelijk is indien een besluit moet worden genomen omtrent de toetreding, vervanging en/of uittreding van een Vennoot.
3. De volgende besluiten kunnen door de Vergadering van Vennoten slechts worden genomen met unanimitéit in een vergadering waarbij alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel;
 - a. opzegging door een Vennoot als bedoeld in artikel 4 lid 3;
 - b. verdere inbreng als bedoeld in artikel 6 lid 2;
 - c. rechtshandelingen welke goederenrechtelijk effect beogen als bedoeld in artikel 8 lid 4;
 - d. het overdragen van een Participatie als bedoeld in artikel 10 lid 2;
 - e. het laten toetreden, uittreden of vervangen van een Commanditaire Vennoot als bedoeld in artikel 11 lid 4;
 - f. het verbinden van de Vennootschap als borg of hoofdelijk medeschuldenaar, zich voor een derde sterk maken of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbinden als bedoeld in artikel 13;
 - g. het bezwaren door de Commanditair Vennoot van zijn deelneming in het vermogen van de Vennootschap als bedoeld in artikel 14;
 - h. vervanging van de Besturend Vennoot, de Bewaarder en/of de Beheerder als bedoeld in artikel 19 lid 3;



i. het wijzigen van deze overeenkomst;

j. ontbinding en/of vereffening van het vermogen van de Vennootschap;

Gedurende een periode van zes (6) maanden na het aangaan van de Vennootschap is voor plaatsing van de dan nog niet uitgegeven Participaties door de initiatiefnemer ten behoeve van de Vennootschap aan bestaande of nieuwe Vennoten geen voorafgaande goedkeuring vereist van alle Vennoten, mits de Vennootschap op dat moment beschikt over een geldige vergunning verleend door de Autoriteit Financiële Markten. Na deze periode kunnen geen Participaties meer worden uitgegeven.

4. Een besluit tot goedkeuring van het verkoopplan als bedoeld in artikel 5 lid 2 kan door de Vergadering van Vennoten slechts worden genomen met twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht geeft op het uitbrengen van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit –als bedoeld in dit lid – aan de orde is gesteld, niet ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd als recht geeft op het uitbrengen van ten minste twee/derde van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Vennoten, met twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen besluiten kunnen worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Vennoten. Voorts zal een afschrift van de notulen van deze tweede vergadering aan alle Vennoten worden toegestuurd.
5. Een besluit tot vervreemding van het Vastgoed voor het tiende jaar als bedoeld in artikel 5 lid 3 kan door de Vergadering van Vennoten slechts worden genomen met drie/vierde (3/4) van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht geeft op het uitbrengen van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit –als bedoeld in dit lid – aan de orde is gesteld, niet ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd als recht geeft op het uitbrengen van ten minste twee/derde van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Vennoten, met drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen besluiten kunnen worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Vennoten. Voorts zal een afschrift van de notulen van deze tweede vergadering aan alle Vennoten worden toegestuurd.



6. Alle overige besluiten kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten, waaronder onder meer begrepen de volgende besluiten:
 - a. goedkeuring van handelingen van de Besturend Vennoot als bedoeld in artikel 13 van deze overeenkomst;
 - b. goedkeuring, op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder, tot wijziging en/of opzegging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
 - c. goedkeuring tot wijziging van de statuten van de Bewaarder, fusie, splitsing of ontbinding van de Bewaarder;
 - d. vaststelling van de jaarrekening van de Vennootschap.
7. De Commanditaire Vennoten kunnen de Besturend Vennoot niet noodzaken tot het verrichten van enige rechtshandeling.
8. Indien in een vergadering ten aanzien van een voorstel de stemmen staken, dan beslist de Besturend Vennoot.

Artikel 21. Toepasselijk Recht. Arbitrage.

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. 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 overeenkomst neergelegde overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.
4. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage zal gelegen zijn te Rotterdam.
6. Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van voorlopige voorzieningen en het leggen van conservatoire beslagen.

Artikel 22. Ontbinding van de Vennootschap. Vereffening.

1. Besluiten tot ontbinding kunnen slechts worden genomen na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Na de ontbinding van de Vennootschap in haar geheel zal zo spoedig mogelijk tot vereffening, verdeling en afwikkeling van het vermogen van de Vennootschap worden overgegaan. De Beheerder zal als vereffenaar optreden, voor rekening van de Vennootschap. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Vennootschap.



2. Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers – daaronder begrepen de Vennoten voor zover hun meer ten laste van de Vennootschap toekomt dan de bedragen van hun kapitaalrekeningen – is overgebleven van het vermogen van de ontbonden Vennootschap, ontvangen, indien en voor zover mogelijk, de Vennoten de saldi van hun kapitaalrekeningen, zulks naar verhouding van de door hen te ontvangen bedragen, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet meer behoeven bij te dragen dan de saldi van hun kapitaalrekeningen zodat zij nimmer tot verdere storting kunnen worden gehouden.
3. Een eventueel resterend liquidatieoverschot wordt als volgt uitgekeerd:
 - a. ten eerste aan de Besturend Vennoot hetgeen in voorgaande jaren te weinig is uitgekeerd ingevolge artikel 17;
 - b. vervolgens aan de Besturend Vennoot een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) over het positief Verkoopresultaat behaald in de periode te rekenen vanaf één januari van het jaar waarover nog geen jaarrekening is vastgesteld tot en met het tijdstip van ontbinding van de Vennootschap;
 - c. ten slotte het restant aan de Commanditaire Vennoten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s), een en ander voorzover de hoogte van het liquidatieoverschot dit toelaat.
4. Op de na de ontbinding van de Vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de Vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de Vennootschap komen, een en ander vast te stellen door de accountant van de Vennootschap. Indien het Vastgoed van de Vennootschap alsdan wordt vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de bedongen tegenprestatie.
5. Gedurende de vereffening blijft de vennootschappelijke gemeenschap bestaan en is het bepaalde in deze overeenkomst zoveel mogelijk van toepassing.
6. Nadat de Vennootschap heeft opgehouden te bestaan is de Beheerder verplicht de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers, waaronder begrepen de in artikel 18 lid 1 en de in artikel 15 lid 2 bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te doen bewaren.

Artikel 23. Oproeping. Mededeling.

Alle mededelingen en oproepingen met betrekking tot deze overeenkomst zullen plaatsvinden per brief, dan wel per fax aan het adres van iedere Commanditaire Vennoot. Indien gebruik wordt gemaakt van een fax zal binnen drie dagen na verzending de inhoud door de verzendende partij worden bevestigd per aangetekende brief.



SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaren de verschijnende personen:

- a. Het eerste boekjaar van de Vennootschap begint heden en eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf;
- b. de (rechts)personen zoals vermeld in de aangehechte kopie van het register van Vennoten, hebben door middel van een inschrijfformulier, welke aan de minuut van deze akte worden gehecht en waaruit van de schriftelijke volmachtverlening blijkt, te kennen gegeven toe te willen treden als Commanditaire Vennoot van de Vennootschap voor een zodanig aantal Participaties zoals vermeld in de betrokken inschrijfformulieren en wel per het tijdstip van toekenning van de aan hen toe te kennen Participaties;
- c. de sub (II) bedoelde (rechts)personen hebben middels de daar bedoelde inschrijfformulieren onder opschortende voorwaarde van toekenning de aan hen toe te kennen Participaties aanvaard;
- d. de Besturend Vennoot en de uiteindelijke volmachtgever van deze akte besluiten hierbij aan de respectieve sub (II) bedoelde (rechts)personen toe te kennen het aantal Participaties zoals vermeld in het sub (II) bedoelde register;
- e. door het passeren van de onderhavige akte is de Vennootschap aangegaan, is de Besturend Vennoot de Besturend Vennoot van de Vennootschap en zijn de in het register van Vennoten genoemde(rechts)personen de Commanditaire Vennoten van de Vennootschap voor een zodanig aantal Participaties als ten aanzien van hun inschrijving in hetregister van Vennoten is vermeld.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschijnende personen opgegeven en toegelicht. De verschijnende personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Voorts hebben de verschijnende personen, handelend als gemeld, verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing eerst door de verschijnende personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.



Bijlage 2: Overeenkomst van Beheer en Bewaring

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vinc Beheer II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3016 CN) Rotterdam aan de Zeemansstraat 7b, en al diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzonder titel, hierna te noemen: de "Besturend Vennoot", te dezen handelend voor zichzelf en in haar hoedanigheid van besturend Vennoot van de commanditaire vennootschap: Rotterdams Vastgoedfonds II C.V.; hierna te noemen: de "Vennootschap";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vinc Vastgoed Management I B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3016 CN) Rotterdam aan de, Zeemansstraat 7a, en al diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, hierna te noemen: de "Beheerder"; en
3. De Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3012 AE) Rotterdam aan de Coolsingel 93 en al diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzonder titel, hierna te noemen: de "Bewaarder";

de Besturend Vennoot, de Vennootschap, de Beheerder en de Bewaarder, hierna ook te noemen de "Partij" of gezamenlijk de "Partijen";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Vennootschap een beleggingsfonds is in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ("Wtb");
- de Vennootschap een besloten commanditaire vennootschap is, waarin deelneming mogelijk is door rechtspersonen en natuurlijke personen die in de hoedanigheid van commanditaire vennoten wensen te beleggen in vastgoed;
- de Vennootschap een tijdelijke vergunning van de Autoriteit Financiële Markten heeft om deelnemingsrechten in de Vennootschap aan te bieden aan voornoemde rechtspersonen en natuurlijke personen;
- de Beheerder beschikt over de vereiste deskundigheid, organisatie en overige faciliteiten om ten behoeve van de Vennootschap het beheer over het vermogen van de Vennootschap te voeren en te fungeren als beheerder van de Vennootschap in de zin van de Wtb;
- het vermogen van de Vennootschap zal worden bewaard door en in eigendom toekomen aan de Bewaarder, die dit vermogen en al haar bestanddelen ten titel van bewaring en uitsluitend in het



- belang van de Commanditaire Vennoten zal bewaren;
- partijen erkennen dat conform de eisen van de Wtb de Beheerder en de Bewaarder hun werkzaamheden onafhankelijk van elkaar dienen te verrichten. Partijen zijn van mening dat de Bewaarder gelet op de eisen van de Wtb de meest aangewezen partij is om als bewaarder in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 van de Wtb te functioneren, en de Beheerder de meest aangewezen partij is om als beheerder in de zin van artikel 1 sub e van de Wtb te functioneren;
 - partijen in deze overeenkomst hun respectievelijke rechten en verplichtingen en afspraken wensen vast te leggen.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Beheerder	Vinc Vastgoed Management I B.V.;
Bewaarder	Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II;
Besturend Vennoot	Vinc Beheer II B.V.;
Commanditaire Vennoten	de commanditaire vennoten van de Vennootschap, zijnde natuurlijke personen en/of rechtspersonen, hierna tevens aan te duiden als: de "Commanditaire Vennoot" voor zover één der Commanditaire Vennoten wordt bedoeld;
Overeenkomst	deze tussen de Besturend Vennoot handelend voor zichzelf alsmede in haar hoedanigheid van besturend vennoot van de Vennootschap, de Beheerder en de Bewaarder af te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring;
C.V. Overeenkomst	de overeenkomst tot het aangaan van de Vennootschap zoals neergelegd in de notariële akte op _ 2005 verleden voor professor mr. A.H.N. Stollenwerck, notaris te Rotterdam;
Exploitatierkening	de rekening van de Bewaarder inzake de Vennootschap waarvan betalingen aan derden uit hoofde van de exploitatie van het Vastgoed worden verricht;
Inkomstenrekening	de rekening van de Bewaarder inzake de Vennootschap, waarop de betalingen van de huurders respectievelijk kopers van het Vastgoed zullen worden overgemaakt, zoals huurpenningen, voorschotbedragen servicekosten en koopprijzen;
Participatie	de eenheid waarin de economische aanspraak van de Commanditaire Vennoot tot het vermogen van de Vennootschap is uitgedrukt, zoals



Prospectus	nader omschreven in artikel 1 van de CV Overeenkomst; het prospectus van de Vennootschap opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen ("Btb");
Vastgoed	de onroerende zaken zoals beschreven in het Prospectus;
Vergadering van Vennoten	de vergadering van vennoten als bedoeld in artikel 18 van de C.V. Overeenkomst;
Vennootschap	Rotterdams Vastgoedfonds II C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan bij de C.V. Overeenkomst;
Vennoot of Vennoten	de Besturend Vennoot en de Commanditaire Vennoten, zowel individueel alsook gezamenlijk.

Artikel 2. Werkzaamheden Bewaarder.

2.1 De Bewaarder draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de C.V. Overeenkomst en het Prospectus zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- (i) het innen van de bedragen welke de Commanditaire Vennoten dienen in te brengen in de Vennootschap tegen ontvangst van de Participatie(s);
- (ii) het aanleggen van een register van Vennoten op basis van de inschrijfformulieren die de Bewaarder ontvangt en het bijhouden van dat register;
- (iii) het ten behoeve van de Vennoten ten titel van bewaring in eigendom verkrijgen van het Vastgoed;
- (iv) het op aangeven van de Beheerder aangaan van leningen ter financiering van het Vastgoed;
- (v) het op aangeven van de Beheerder vervreemden en bezwaren van het Vastgoed;
- (vi) het op aangeven van de Beheerder verpanden van de huurpenningen die worden ontvangen met de verhuur van het Vastgoed;
- (vii) het op voorstel van de Beheerder en na goedkeuring van de Besturend Vennoot verdelen over de Vennoten van het resultaat van de Vennootschap, het doen van eventuele (tussentijdse) uitkeringen op Participaties, alsmede het verdelen van het liquidatiesaldo, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de C.V. Overeenkomst en deze Overeenkomst;
- (viii) het achteraf vaststellen dat de beleggingstransacties zoals uitgevoerd door de Beheerder passen in het beleggingsbeleid van de Vennootschap zoals dat is uiteengezet in het Prospectus;
- (ix) het achteraf aan de hand van kostennota's of kopieën daarvan en mutaties op de dagafschriften van de bankrekening(en) van de Vennootschap vaststellen dat de door de Beheerder opgevoerde kosten rechtmatig ten laste van de Vennootschap zijn gebracht;
- (x) het toezien op de uitvoering door de Besturend Vennoot en/of de Beheerder van besluiten van de Vergadering van Vennoten.



In de gevallen als bedoeld onder (viii) en (ix) zal de Beheerder onmiddellijk na het verrichten van de handeling de Bewaarder daarvan in kennis stellen. De Bewaarder zal dan vervolgens de Beheerder zo spoedig mogelijk informeren of de uitgevoerde handeling past binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap, respectievelijk of de kosten rechtmatig ten laste van de Vennootschap zijn gebracht.

- 2.2 De Bewaarder zal de Beheerder kunnen verplichten om niet geautoriseerde transacties ongegaan te maken, zonder dat de Beheerder deze kosten ten laste van de Vennootschap zal kunnen brengen.
- 2.3 De Bewaarder handelt te allen tijde uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten.
- 2.4 Alle vermogensbestanddelen van de Vennootschap zullen worden geadmistreerd ten name van de Bewaarder en ten behoeve van de Vennoten. De vermogensbestanddelen dienen te allen tijde afdoende te worden afgescheiden van het vermogen van de Beheerder conform het bepaalde in artikel 5 lid 2 Wtb.

Artikel 3. Beloning en kosten Bewaarder.

- 3.1 De bestuurder van de Bewaarder zal voor de uitoefening van haar taken een (management) overeenkomst met de Bewaarder aangaan, welke overeenkomst alsmede elke wijziging daarin de goedkeuring behoeft van de Besturend Vennoot en de Beheerder.
- 3.2 De Bewaarder ontvangt ten laste van de Vennootschap een jaarlijkse vergoeding van EUR 7.500,00 (zegge: zeven duizend vijf honderd euro) exclusief BTW, door de Beheerder vooraf te voldoen telkens vóór 1 januari van ieder jaar.
- 3.3 Alle kosten, welke aan de Bewaarder in diens hoedanigheid van eigenaar van het Vastgoed in rekening worden gebracht of die hij voor zijn rekening neemt ter zake van de financiering van het Vastgoed (daaronder mede begrepen notariskosten, belastingen en kadastrale kosten), de bewaring en de verkoop van het Vastgoed, alsmede de jaarlijkse exploitatiekosten en vaste lasten (daaronder begrepen interest op de hypothecaire financiering) van het Vastgoed, worden door de Bewaarder in rekening gebracht aan de Vennootschap.



Artikel 4. Werkzaamheden Beheerder.

4.1 De Beheerder draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de C.V. Overeenkomst en het Prospectus zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- (i) het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over het Vastgoed (waaronder begrepen maar niet beperkt tot: het sluiten en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen). Voorzover noodzakelijk zal de Beheerder voor de uitvoering van deze taken gebruikmaken van een door de Bewaarder te verstrekken volmacht;
- (ii) het tezamen met de Bewaarder in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.3 van deze Overeenkomst beschikken over het Vastgoed, waaronder wordt begrepen: het kopen, verkopen, respectievelijk het bezwaren van of anderszins beschikken over het Vastgoed;
- (iii) het in overleg met de Besturend Venoot jaarlijks opstellen van de balans en winst- en verliesrekening van de Vennootschap;
- (iv) de administratieve en secretariële werkzaamheden ten aanzien van de Vennootschap voor zover deze werkzaamheden niet in deze Overeenkomst uitdrukkelijk aan de Bewaarder zijn toegewezen;
- (v) het in overleg met de Besturend Venoot opstellen van een jaarlijkse begroting voor de Vennootschap;
- (vi) het aan de Vergadering van Vennoten verstrekken van informatie over de gang van zaken ten aanzien van de Vennootschap;
- (vii) het verstrekken van noodzakelijke gegevens aan de accountant van de Vennootschap;
- (viii) het na overleg met de Bewaarder verstrekken van inlichtingen omtrent de Vennootschap aan derden, waaronder begrepen toezichthouder(s);
- (ix) het optreden als vereffenaar van de Vennootschap, zulks voor rekening van de Vennootschap en in overeenstemming met het te dien aanzien bepaalde in de C.V. Overeenkomst. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Vennootschap;
- (x) het informeren van de Vennoten aangaande de intrekking door de Autoriteit Financiële Markten van de aan de Vennootschap verleende tijdelijke vergunning in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus.

In alle gevallen waarin de Beheerder verplicht is de Bewaarder te informeren of met hem in overleg te treden, zal de Beheerder onmiddellijk na het verrichten van gemelde handeling dan wel voorafgaand aan het verrichten daarvan de Bewaarder schriftelijk in kennis stellen van de verrichte handeling dan wel van de noodzaak tot het houden van een overleg.



- 4.2 De Besturend Venoot verleent aan de Beheerder met het recht van substitutie een onherroepelijke en niet opzegbare volmacht om de Vennootschap te vertegenwoordigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 en 9 van de C.V. Overeenkomst.
- 4.3 De Beheerder is op grond van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van de Vennootschap. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die een goed beheerder in acht dient te nemen op grond van de eisen die het maatschappelijk verkeer aan een beheerder van een beleggingsfonds stelt, alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen omtrent deskundigheid en betrouwbaarheid die onder andere voortvloeien uit de Wtb. De Besturend Venoot en de Bewaarder zullen aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om haar taak naar behoren te kunnen vervullen.
- 4.4 De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van deze Overeenkomst opgedragen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, onverminderd de volledige verantwoordelijkheid van de Beheerder voor de juiste uitvoering van deze taken.

Artikel 5. Beloning en Kosten Beheerder en Besturend Venoot

- 5.1 De beloning van de Beheerder komt ten laste van de Vennootschap en bestaat uit een beheersvergoeding welke per jaar 5,0 % (zegge: vijf procent) exclusief BTW, van de in dat boekjaar totale geïncasseerde huursom van het Vastgoed vermeerderd met de service-kosten bedraagt. Deze beheersvergoeding wordt vermeerderd met de gedurende het betreffende boekjaar door de Beheerder gemaakte kosten verband houdende met de bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot: kosten van fiscalisten, accountants, makelaars, taxateurs en juridische adviseurs voorzover zij binnen de jaarlijkse begroting vallen. Indien de kosten de jaarlijkse begroting te boven gaan dient de Beheerder voor het maken van dergelijke kosten de voorafgaande goedkeuring van de Besturend Venoot te verkrijgen.
- 5.2 Alle kosten, anders dan die zijn vermeld in lid 1 van dit artikel - waaronder begrepen maar niet beperkt tot: hypotheekrente, onroerende zaak belasting (OZB), renovatiekosten, kosten van en reserveringen voor onderhoud, verzekeringspremies, kosten terzake van verhuur en kosten van vergaderingen - welke de Beheerder uit hoofde van haar werkzaamheden op basis van deze Overeenkomst in rekening zijn of worden gebracht - worden door de Beheerder integraal doorberekend aan de Vennootschap.



- 5.3 De Besturend Venoot ontvangt ten laste van de Vennootschap een jaarlijkse vergoeding van EUR 7.500,00 (zegge: zeven duizend vijf honderd euro) exclusief BTW, door de Beheerder vooraf te voldoen telkens vóór 1 januari van ieder jaar. Deze vergoeding wordt door de Beheerder integraal doorberekend aan de Vennootschap.
- 5.4 Ter zake van de vergoedingen kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening.

Artikel 6. Samenwerking Beheerder en Bewaarder.

- 6.1 De Beheerder en de Bewaarder zullen op regelmatige basis overleg voeren omtrent de uit te voeren administratieve werkzaamheden waarbij kan worden overeengekomen dat de Bewaarder een aantal werkzaamheden zal verrichten ten behoeve van de Beheerder onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Beheerder voor de juiste uitvoering van die werkzaamheden en met inachtneming van de beperkingen die de Wtb te dien aanzien stelt.
- 6.2 Alle door de Beheerder, in zijn hoedanigheid van beheerder in de zin van de Wtb, te ontvangen bedragen zullen door de Beheerder rechtstreeks worden ontvangen op de Exploitatierekening of de Inkomstenrekening. De Bewaarder verleent terzake aan de Beheerder ter uitvoering van zijn beheerstaak, (i) volmacht om over de Inkomstenrekening te beschikken; en (ii) volmacht om met het recht van substitutie over de Exploitatierekening te beschikken tot maximaal een bedrag van EUR 50.000,-.
- 6.3 De Beheerder en de Bewaarder beschikken gezamenlijk over en leveren gezamenlijk de ten name van de Bewaarder geadmistreerde vermogensbestanddelen. Hoewel de Beheerder en de Besturend Venoot niet voornemens zijn om het Vastgoed geheel of gedeeltelijk vóór het einde van de verwachte looptijd van het Fonds te verkopen, is een dergelijke incidentele verkoop wel toegestaan. Gedurende de eerste zeven jaar na het aangaan van het Fonds zullen de Beheerder en de Besturend Venoot echter geen initiatieven ontplooiën om tot verkoop over te gaan. Vanaf het achtste jaar na het aangaan van het Fonds kunnen de Beheerder en de Besturend Venoot een verkoopplan opstellen bevattende de uitgangspunten voor de verkoop van het Vastgoed welke in het tiende jaar wordt beoogd.
- 6.4 Indien de Beheerder aan de Bewaarder verzoekt tot afgifte van de bij de Bewaarder in bewaring gegeven vermogensbestanddelen over te gaan, zal de Beheerder te allen tijde een verklaring overleggen dat deze afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van haar beheersfunctie.



Artikel 7. Duur, wijziging en beëindiging van de Overeenkomst.

- 7.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van de Vennootschap zoals uiteengezet in de C.V. Overeenkomst eventueel te verlengen met de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, behoudens het verder bepaalde in deze Overeenkomst.
- 7.2 Partijen kunnen, op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk besluiten om deze Overeenkomst te wijzigen, voorzover de wijziging niet in strijd is met het bepaalde in de C.V. Overeenkomst of het Prospectus. De Vergadering van Vennoten dient haar goedkeuring te verlenen aan een gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Bewaarder om deze Overeenkomst te wijzigen.
- 7.3 Indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de Vennootschap zoals voortvloeiende uit deze Overeenkomst, dan dient de Vennootschap de Beheerder door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te stellen, met de sommatie om binnen drie maanden alsnog aan de opgedragen verplichtingen te voldoen, onverminderd het recht van de Vennootschap om bij datzelfde aangetekende schrijven de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn en onverminderd de haar verder toekomende rechten. Een dergelijke beëindiging met onmiddellijke ingang verplicht de Beheerder tot het onmiddellijk beëindigen van zijn taken met inachtneming van de noodzakelijke zorgvuldigheid die bij deze beëindiging in acht moet worden genomen.
- 7.4 Deze Overeenkomst zal van rechtswege eindigen, indien en zodra een van de partijen onherroepelijk failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden. Deze Overeenkomst wordt niet beëindigd in het geval van vervanging – om welke reden dan ook – van de Bewaarder en/of de Beheerder of in geval een nieuwe bewaarder en/of beheerder zal toetreden tot deze Overeenkomst, zulks met inachtneming van het bepaalde in de C.V. Overeenkomst.
- 7.5 De Bewaarder en de Beheerder verplichten zich na het beëindigen van deze Overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met hun taken onder zich mochten hebben op eerste verzoek aan de Vennootschap af te geven.
- 7.6 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Bewaarder en/of de Beheerder zal binnen vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen waarin in overeenstemming met het bepaalde in de C.V. Overeenkomst een nieuwe bewaarder en/of beheerder zal worden benoemd.



Artikel 8. Aansprakelijkheid Bewaarder / Beheerder.

- 8.1 De Bewaarder is jegens de Vennootschap en de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover deze schade het gevolg is van een verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij haar in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd. Delegatie of uitbesteding van taken kan niet afdoen aan de voornoemde aansprakelijkheid van de Bewaarder.
- 8.2 De Beheerder is jegens de Vennootschap en de Vennoten slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover deze schade het gevolg is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Beheerder. Artikel 5.2 van deze Overeenkomst blijft onverkort van toepassing.

Artikel 9. Overdraagbaarheid rechten en verplichtingen.

Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst, is het partijen niet toegestaan om enige rechten en of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan derden over te dragen, tenzij een dergelijke overdracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle partijen geschiedt.

Artikel 10. Overige toepasselijke bepalingen.

De bepalingen van de C.V. Overeenkomst, het Prospectus en de statuten van de Bewaarder en de Beheerder worden, voor zover vereist op grond van de bepalingen van de Wtb, geacht een integraal onderdeel van deze Overeenkomst uit te maken.

Artikel 11. Toepasselijk recht en arbitrage.

- 11.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle geschillen, ook die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen de partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de in deze Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.



11.3 Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat één arbiter voldoende is - uit één arbiter.

11.4 Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.

11.5 De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Rotterdam.

11.6 Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechter ten aanzien van kort-gedingen en beslagmaatregelen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend op _____ 2005.

Vinc Beheer II B.V. voor zichzelf en in haar hoedanigheid
van besturend Venoot van Rotterdams Vastgoedfonds II C.V.

Door: _____

Vinc Vastgoed Management I B.V.

Door: _____

Haar: _____

Stichting Bewaarder Rotterdams
Vastgoedfonds II

Door: _____

Haar: _____



Bijlage 3: Statuten Besturend Vennoot

OPRICHTING VINC BEHEER II B.V.

Heden, * tweeduizend vijf, verschijnt voor mij, Professor mr. ALPHONSUS HENDRIKUS NICOLAAS STOLLENWERCK, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw mr. Margarethe Friederike Visser, geboren te Oudewater op drie oktober negentienhonderd zeventig, werkzaam te mijnen kantore te 3063 AN Rotterdam, Oostmaaslaan 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vinc Participaties B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24358075, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend. De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze voor en namens haar volmachtgever op te richten een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvoor worden vastgesteld de navolgende:

S T A T U T E N N A A M E N Z E T E L

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: **Vinc Beheer II B.V.** en is gevestigd te Rotterdam.
2. De vennootschap kan –zowel in het binnenland als in het buitenland– kantoren en filialen hebben.

DOEL

Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het optreden als bestuurder en beherend (besturend) vennoot van beleggingsfondsen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen en welk optreden zal overeenkomen met hetgeen is bepaald in de akte tot het aangaan van het desbetreffende fonds en de overeenkomst van beheer en bewaring die op het desbetreffende fonds betrekking heeft. Onder het optreden als bestuurder is uitdrukkelijk begrepen het organiseren van vergaderingen van participanten in verschillende beleggingsfondsen, verslaggeving over de gang van zaken in de beleggingsfondsen aan de participanten, het organiseren van jaarvergaderingen en het daartoe oproepen van participanten van de beleggingsfondsen, één en ander in de meest ruime zin opgevat;
- b. het optreden als bestuurder, vennoot en/of adviseur van andere vennootschappen, rechtspersonen en ondernemingen;
- c. het (doen) opnemen en (doen) verstrekken van geldleningen en/of kredieten, het zich verbinden als (hoofdelijk) mede-schuldenaar of als borg voor- en het zich op andere wijze financieel interesseren bij andere rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, alsmede het op andere wijze stellen van zekerheden (zoals garanties en hypotheek) voor schulden van derden;
- d. het beleggen van gelden in vermogenswaarden, één en ander in de meest ruime zin opgevat;
- e. het huren, verhuren, vervaardigen, exploiteren, beheren, verwerven, bezwaren en vervreemden van alsmede het handelen in- roerende zaken en registergoederen;
- f. het verwerven en/of exploiteren van rechten van intellectuele en/of industriële eigendom, het verwerven en exploiteren van (sub)licenties, octrooien, procédés en/of vergunningen;
- g. het verrichten van alle overige handelingen op commercieel, industrieel en financieel gebied; het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

KAPITAAL EN AANDELEN

Artikel 3.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (EUR 90.000,--) en is verdeeld in negenhonderd (900) aandelen, elk groot nominaal éénhonderd euro (EUR 100,--).

UITGIFTE

Artikel 4.

1. De algemene vergadering van aandeelhouders besluit tot uitgifte van nog niet geplaatste aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) en stelt de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte vast. Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
2. Aandelen kunnen niet beneden pari worden geplaatst. Op aandelen moet bij uitgifte tenminste één/ vierde van het nominale bedrag worden gestort.



3. De algemene vergadering van aandeelhouders kan haar bevoegdheden tot het nemen van besluiten als bedoeld in lid 1 van dit artikel aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
4. Iedere aandeelhouder heeft, behoudens het bepaalde in de wet, een gelijk recht van voorkeur op de uit te geven aandelen naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen.
Indien een aandeelhouder, aan wie zodanig voorkeursrecht toekomt, daarvan niet volledig gebruik maakt, komt voor het vrijgevalen gedeelte het voorkeursrecht toe aan de overige aandeelhouders, in de hiervoor omschreven verhouding.
Het tot uitgifte bevoegde vennootschapsorgaan bepaalt, met inachtneming van het hiervoor in dit lid en in de wet bepaalde, bij het nemen van het besluit tot uitgifte, op welke wijze en binnen welke termijn het voorkeursrecht zal worden uitgeoefend. Voorts is het tot uitgifte bevoegde orgaan bevoegd het voorkeursrecht uit te sluiten of te beperken.
5. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap slechts verstrekken tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

Artikel 5.

1. De vennootschap kan, onverminderd het overigens in de artikelen 2:207 en 207d van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, de vennootschap volgestorte aandelen in haar kapitaal anders dan om niet verwerven, indien:
 - a. het 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 of deze statuten moeten worden aangehouden;
 - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt; en
 - c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering van aandeelhouders of door een ander vennootschapsorgaan dat daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders is aangewezen.
- Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs van de aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen en na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging overeenkomstig dit lid niet toegestaan.
2. Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar kapitaal zijn de bepalingen betreffende de uitgifte van niet geplaatste aandelen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat een zodanige vervreemding ook beneden pari zal kunnen geschieden.
 3. De vennootschap ontleent aan aandelen noch aan certificaten van aandelen in haar kapitaal, welke zij of een dochtermaatschappij houdt, enig voorkeursrecht, uit welken hoofde ook.
 4. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering van aandeelhouders geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of het pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
 5. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.



6. De vennootschap ontleent aan door haar gehouden aandelen in haar kapitaal geen recht op enige uitkering uit welken hoofde ook. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen waaraan ingevolge het voorgaande de vennootschap geen recht op enige uitkering ontleent niet mee.
7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten van aandelen in de vennootschap begrepen.

Artikel 6.

1. De aandelen luiden op naam en zijn genummerd van 1 af.
2. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
3. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van het aantal door hen gehouden aandelen, van het op ieder aandeel gestorte bedrag en van alle andere gegevens, die krachtens de wet daarin moeten worden opgenomen, waaronder de namen en adressen van hen, die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op die aandelen hebben, met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hen overeenkomstig de leden 9, 10 en 11 van dit artikel toekomen.
4. Voorts worden in een register opgenomen de namen en adressen van de houders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen.
5. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder van aandelen en iedere houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen is verplicht er voor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is. Dit adres blijft tegenover de vennootschap gelden, zolang niet bij aangetekende brief aan het bestuur een ander adres is opgegeven.
6. Het desbetreffende register wordt door het bestuur regelmatig bijgehouden.
7. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittreksel uit het desbetreffende register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in de leden 9, 10 en 11 van dit artikel bedoelde rechten toekomen.
8. Het bestuur legt het desbetreffende register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, de certificaathouders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in de leden 10 en 11 van dit artikel bedoelde rechten toekomen.
9. 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 ofwel een persoon is, aan wie de aandelen overeenkomstig de blokkeringsregeling in deze statuten vrijelijk kunnen worden overgedragen, dan wel wanneer zowel de toekenning van het stemrecht aan de vruchtgebruiker als -bij overdracht van het vruchtgebruik- de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
10. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
11. Aandelen en uit aandelen voortspruitende rechten kunnen worden verpand. Bij vestiging van pandrecht is het bepaalde in lid 9, tweede zin en lid 10 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
12. Onder certificaathouders wordt verder in deze statuten verstaan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen alsmede de personen die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de in de leden 10 en 11 bedoelde rechten hebben.

AANDELEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 7.

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of certificaten van aandelen (met medewerking van de vennootschap uitgegeven) tot een gemeenschap behoren kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een door hen schriftelijk daartoe aangewezen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen. De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen.



WIJZE VAN LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 8.

De uitgifte en levering van een aandeel of van een recht van vruchtgebruik op een aandeel, dan wel de vestiging en afstand van een recht van vruchtgebruik of van een pandrecht op een aandeel, zomede de toedeling van een aandeel uit hoofde van de verdeling van een gemeenschap, geschiedt bij notariële akte en met inachtneming van het overigens bepaalde in artikel 2:196 van het Burgerlijk Wetboek.

BLOKKERINGSREGELING (AANBIEDINGSREGELING)

Artikel 9.

1. Indien een aandeelhouder (hierna ook te noemen "de aanbieder") één of meer van zijn aandelen hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel wil overdragen, is hij verplicht deze eerst aan de overige aandeelhouders en de personen, als bedoeld in lid 5 van dit artikel aan te bieden. Een overdracht krachtens legaat heeft voor de toepassing van de onderhavige blokkeringsregeling te gelden als een overdracht door de erflater.
2. De aandeelhouder geeft daartoe per aangetekende brief aan het bestuur kennis van zijn voornemen, met vermelding van het aantal aandelen, hetwelk hij wenst over te dragen en van de naam van degene(n) aan wie hij wil overdragen.
3. Het bestuur geeft binnen twee weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mededeling daarvan per aangetekende brief kennis aan alle in het aandeelhoudersregister vermelde aandeelhouders. Iedere aandeelhouder, die van zijn recht tot voorkeur gebruik wenst te maken, is verplicht binnen vier weken na verzending van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving aan het bestuur per aangetekende brief te berichten hoeveel van de aangeboden aandelen hij wenst over te nemen, bij gebreke waarvan zijn recht van overneming ten aanzien van deze aanbieding is vervallen, behoudens hernieuwde aanbieding als hierna vermeld.
4. Reflecteren de aandeelhouders tezamen voor meer aandelen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing zoveel mogelijk in evenredigheid van ieders aandelenbezit en overigens door een door het bestuur te regelen en te houden verloting, met dien verstande dat aan geen aandeelhouder aldus meer aandelen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij zich heeft bereid verklaard en dat, zolang aan ieder van de daarvoor in aanmerking komende aandeelhouders, ten gevolge van die verloting of een na enig vroeger aanbod eerder plaats gehad hebbende verloting, als vorenbedoeld, niet ten minste één aandeel is toegevallen, de aandeelhouders aan wie daarbij wel een aandeel is toegevallen niet meeloten.
5. Het bestuur is -indien en voor zover de aandeelhouders reflecteren voor minder aandelen dan zijn aangeboden- evenwel bevoegd, na daartoe goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders te hebben verkregen één of meer derden aan te wijzen, door wie die aandelen of één of meer daarvan worden overgenomen. De vennootschap kan slechts met instemming van de aanbieder als gegadigde worden aangewezen. Hiervan doet het bestuur -gelijktijdig met de kennisgeving van de binnengekomen berichten van de andere aandeelhouders tot overname- binnen vier weken na afloop van de voor opeising door de andere aandeelhouders gestelde termijn als bedoeld in lid 3 per aangetekende brief mededeling aan de aanbieder en aan hen, die de aandelen willen overnemen.
6. De prijs waartegen de aandelen worden overgedragen wordt door partijen in onderling overleg bepaald. Komen zij binnen vier weken na verzending van de in lid 5 bedoelde kennisgeving van het bestuur niet tot overeenstemming, dan geschiedt de waardebepaling door één onafhankelijke deskundige (respectievelijk indien één van de partijen zulks wenst, door drie onafhankelijke deskundigen) in onderling overleg te benoemen door de aanbieder en de gegadigden, of, indien ook over deze benoeming partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, op eenvoudig verzoekschrift van de meest gereede partij te benoemen door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel tot welker ressort de onderneming van de vennootschap behoort. Aan deze deskundige(n) verstrekt het bestuur alle door hem (hen) verlangde inlichtingen. Het bestuur deelt onverwijld aan de aanbieder en iedere gegadigde bij aangetekende brief mede welke prijs door de deskundige(n) is vastgesteld. Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van deze deskundige(n). Een gegadigde heeft het recht binnen één maand nadat hem de prijs is meegedeeld van aankoop af te zien. Komen hierdoor aandelen vrij, dan worden de aldus vrijgekomen aandelen alsnog tegen de door de deskundige(n) vastgestelde prijs aan de overige



- gegadigden aangeboden met inachtneming van het in de leden 3 tot en met 5 bepaalde. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij al de aandelen, waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs, in welk geval hij deze aandelen behoudt en niet aan een derde zal mogen overdragen.
7. De kosten van de benoeming van de in lid 6 bedoelde deskundige(n) en zijn/hun honorarium komen ten laste van:
 - a. de aanbieder indien deze zijn aanbod intrekt;
 - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door medeaandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
 - c. de vennootschap indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt.
 8. Indien alle aandelen zijn afgenomen is de aanbieder verplicht binnen tien dagen, nadat na te melden storting heeft plaatsgehad, tot levering van de aandelen over te gaan. De gegadigden zijn verplicht binnen tien dagen na een daartoe strekkend verzoek van het bestuur de prijs van de aandelen te storten en wel, tenzij anders wordt overeengekomen, bij de notaris ten overstaan van wie de akte van levering zal worden verleden. Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen over de aanwijzing van die notaris wijst het bestuur de notaris aan. Blijven één of meer gegadigden met de bedoelde storting in gebreke dan zal het bestuur binnen twee weken na het verstrijken van voormelde termijn aan de gegadigden die wel aan hun stortingsplicht hebben voldaan, kennis geven van het aantal aandelen waarvoor de prijs niet is gestort; deze aandelen gelden als aangeboden aan diegenen tot wie de kennisgeving is gericht. De gegadigden die één of meer van de aldus beschikbaar gekomen aandelen tegen de geldende prijs wensen over te nemen, delen dit binnen veertien dagen na de verzending van de hiervoor bedoelde kennisgeving aan het bestuur mede. Het bestuur zal binnen veertien dagen na het verstrijken van de in de vorige zin bedoelde termijn aan de aanbieder en de gegadigden die beschikbaar gekomen aandelen hebben opgeëist, mededelen hoeveel aandelen worden toegevoerd en aan wie. Het bepaalde in de voorlaatste zin van het vorige lid is van overeenkomstige toepassing. De gegadigden aan wie nader aandelen zijn toegewezen zijn verplicht binnen veertien dagen na verzending van de hiervoor bedoelde kennisgeving van toewijzing de door hen te dien zake verschuldigde prijs te storten op de wijze als hiervoor in dit lid omschreven.
 9. De aanbieder is vrij in de overdracht van alle aangeboden aandelen aan de voorgestelde verkrijger, indien niet alle aangeboden aandelen tegen contante betaling worden afgenomen, mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat dit is komen vast te staan.
 10. Mocht de aanbieder met levering van de aandelen als hiervoor in lid 8 bedoeld in gebreke blijven, zo zal de vennootschap onherroepelijk tot de levering zijn gemachtigd.
 11. In geval van overlijden, verlening van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement, onder curatelestelling en ontbinding van de huwelijksvermogens-gemeenschap of een gemeenschap ten gevolge van een geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder anders dan door overlijden, bij ontbinding van enige (andere) gemeenschap en in geval van instelling van een bewind door de rechter over het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de vennootschap, moeten zijn aandelen worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende in dit lid bepaalde. Eenzelfde verplichting tot aanbieding bestaat ingeval een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of de aandelen van een aandeelhouder-rechtspersoon ten gevolge van een juridische fusie of splitsing onder algemene titel overgaan. Voorts dienen te worden aangeboden in de zin als hiervoor bedoeld, de aandelen in de vennootschap die worden gehouden door een aandeelhouder-rechtspersoon, indien -anders dan door boedelmen-ging tengevolge van huwelijk of het aangaan van een geregistreerd partnerschap- door overdracht of andere overgang van aandelen in die aandeelhouder, door overgang van stemrecht op aandelen in die aandeelhouder, door uitgifte van aandelen in die aandeelhouder, door splitsing of tengevolge van fusie van die aandeelhouder in de zin van Titel 7, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, danwel door enigerlei andere oorzaak, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van



- zodanige aandeelhouder door één of meer anderen dan degene(n) bij wie die zeggenschap voordien berustte, wordt verkregen in de zin van het S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000, zulks ongeacht of die gedragsregels op de desbetreffende overgang van zeggenschap van toepassing zijn en ongeacht of er sprake is van een ondermijning in de zin van die gedragsregels. De in de vorige zin bedoelde aandelen in de vennootschap gelden als aangeboden op het tijdstip waarop de aldaar bedoelde overgang van zeggenschap zich voordoet. Iedere aandeelhouder, waaronder begrepen de hiervoor in dit lid bedoelde aandeelhouder-rechtspersoon, wiens aandelen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde als aangeboden gelden, is verplicht binnen dertig dagen nadat die aandelen als aangeboden gelden, daarvan kennis te geven aan het bestuur, onder opgave van aantal en aanduidingen van de desbetreffende aandelen. De verplichting tot aanbidding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel heeft tot gevolg dat indien niet binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting de aandelen zijn aangeboden, de aan de aandelen verbonden rechten voor zover die aan de aandeelhouder toekomen niet kunnen worden uitgeoefend indien en voor zolang de aandeelhouder in verzuim is aan deze verplichting te voldoen. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder niet bevoegd zal zijn zich terug te trekken en voorts met dien verstande dat de aanbieder zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt. Blijft een aanbod als hiervoor bedoeld achterwege dan is de vennootschap na sommatie onherroepelijk gemachtigd die aanbidding namens hem te verrichten. De vennootschap zal ingeval zij tot aanbidding van de aandelen krachtens het hiervoor bepaalde overgaat onherroepelijk gemachtigd zijn de aandelen tegen een gelijktijdige betaling van de koopsom, na aftrek van alle kosten, aan koper te leveren.
12. Het bepaalde in dit artikel geldt ook indien iemand, in welke hoedanigheid of krachtens welke titel ook, één of meer aandelen van een ander mocht willen vervreemden.
 13. Het bepaalde in dit artikel vindt mede toepassing ten aanzien van claims en andere uit aandelen voortvloeiende rechten, met uitzondering van rechten op uitkeringen in contanten.
 14. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt geen toepassing, indien alle overige aandeelhouders hetzij aan degene wiens aandelen zijn aangeboden of als aangeboden gelden, hetzij aan het bestuur schriftelijk hebben medegedeeld dat zij voor het desbetreffende geval afstand doen van de hen in dit artikel toegekende rechten, mits, voor wat de overdracht betreft, deze geschiedt binnen drie maanden nadat alle overige aandeelhouders een zodanige verklaring hebben afgelegd. Indien zich onder de deelgerechtigden, als bedoeld in lid 11, de persoon bevindt van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen, wordt de aanbiddingsverplichting gedurende twaalf maanden opgeschort en deze vervalt indien de aandelen binnen die termijn aan die persoon zijn toebedeeld. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt evenmin toepassing, indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.
 15. De voorgaande leden van dit artikel zijn niet van toepassing bij overdracht of overgang van één of meer aandelen aan de vennootschap of bij vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar kapitaal.

BESTUUR

Artikel 10.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur bestaande uit een door de algemene vergadering van aandeelhouders vast te stellen aantal bestuurders. Ook een rechtspersoon kan bestuurder zijn.
2. De leden van het bestuur worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders en kunnen door haar te allen tijde worden geschorst en ontslagen.
3. Indien de algemene vergadering van aandeelhouders een bestuurder heeft geschorst, dient de algemene vergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten, hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of verlenging van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing. Verlenging van de schorsing kan slechts eenmaal geschieden en ten hoogste voor drie maanden ingaande op de dag, waarop de algemene vergadering tot verlenging besluit. Indien de algemene vergadering niet binnen de voor de verlenging bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing.



4. Een geschorste bestuurder wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering van aandeelhouders te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. In geval van belet of ontstentenis van één of meer leden van het bestuur zijn de overblijvende leden van het bestuur of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het gehele bestuur belast. In geval van belet of ontstentenis van alle leden van het bestuur of de enige bestuurder is de persoon, die de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe telkenjare zal aanwijzen, voorlopig met het bestuur belast, onder gehoudenheid in geval van ontstentenis ten spoedigste een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen teneinde een definitieve voorziening te treffen.

Artikel 11.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap. De leden van het bestuur zullen bij hun bestuur de eventueel door de algemene vergadering van aandeelhouders opgestelde aanwijzingen met betrekking tot de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en het personeelsbeleid in de onderneming van de vennootschap in acht nemen.
2. Het bestuur kan met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen, waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de leden van het bestuur, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.
3. Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt. Zij besluit met volstreekte meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering van aandeelhouders indien een bestuurder daarom verzoekt.
4. Het bestuur kan alle besluiten welke zij in vergadering kan nemen ook buiten vergadering nemen mits schriftelijk, al dan niet per enig communicatiemiddel, en met algemene stemmen.
5. De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd in het daartoe strekkende besluit van de vergadering duidelijk te omschrijven besluiten van het bestuur aan haar goedkeuring of machtiging te onderwerpen.

Artikel 12.

De algemene vergadering van aandeelhouders stelt het salaris, het eventueel tantième en de verdere arbeidsvoorwaarden van de leden van het bestuur vast.

PROCURATIEHOUDERS

Artikel 13.

Het bestuur kan, mits na goedkeuring of machtiging daartoe van de algemene vergadering van aandeelhouders, aan één of meer personen al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie verlenen en aan één of meer procuratiehouders zodanige titel toekennen als zij zal verkiezen.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 14.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit. Behalve het bestuur is iedere bestuurder afzonderlijk bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
2. De vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een procuratiehouder, echter met inachtneming van de beperkingen welke aan zijn bevoegdheid zijn gesteld en bij het Handelsregister opgegeven.
3. Indien een bestuurder in privé een overeenkomst sluit met de vennootschap of een procedure voert tegen de vennootschap, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door een andere bestuurder. Indien de vennootschap geen andere bestuurder(s) heeft, wordt de vennootschap alsdan vertegenwoordigd door een persoon, die daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders wordt aangewezen. In alle andere gevallen van tegenstrijdig belang tussen een bestuurder en de vennootschap, wordt de vennootschap overeenkomstig het eerste lid van dit artikel vertegenwoordigd.

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 15.

1. De gewone algemene vergadering van aandeelhouders wordt jaarlijks uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. In deze vergadering:
 - a. wordt het door het bestuur schriftelijk uit te brengen jaarverslag omtrent de gang van zaken van de vennootschap en het gevoerde bestuur aan de orde gesteld; stuur deze bijeenroeft.



- b. worden de jaarrekening en de winstbestemming aan de orde gesteld;
 - c. wordt de décharge van het bestuur voor het beleid in het afgelopen boekjaar aan de orde gesteld;
 - d. wordt de persoon aangewezen, die voorlopig met het bestuur van de vennootschap zal zijn belast in geval van belet of ontstentenis van alle leden van het bestuur of de enige bestuurder;
 - e. wordt behandeld de verklaring van een deskundige over zijn onderzoek naar de jaarrekening, voor zover deze deskundige is benoemd;
 - f. wordt behandeld hetgeen door het bestuur danwel aandeelhouders en/of certificaathouders tezamen vertegenwoordigende tenminste één tiende van het geplaatste kapitaal verder op de agenda is geplaatst;
 - g. wordt in vacatures voorzien.
3. Buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls het bestuur deze bijeenroept.
 4. Dit dient het bestuur te doen, indien aandeelhouders en/of certificaathouders, vertegenwoordigende ten minste tien procent van het geplaatste kapitaal, dit schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen aan het bestuur verzoeken. Indien geen van de leden van het bestuur alsdan een algemene vergadering bijeenroept, zodanig dat zij binnen vier weken na de dag van ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de wet en in deze statuten bepaalde.

Artikel 16.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de statutaire plaats van vestiging van de vennootschap. In een elders gehouden algemene vergadering kunnen wettige besluiten slechts worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. De bijeenroeping geschiedt, (onverminderd de bevoegdheid hiertoe van een verzoeker tot de bijeenroeping van een algemene vergadering) door een bestuurder bij aangetekende brief aan de adressen van aandeelhouders en certificaathouders zoals vermeld in het aandeelhoudersregister.

De termijn van oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, die van de oproeping en van de vergadering niet meegerekend. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

3. Een onderwerp, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door één of meer aandeelhouders of certificaathouders die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.
4. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het houden van vergaderingen en de aankondiging van de te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen, onverminderd het bepaalde in lid 1, tweede zin, desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de betreffende vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd en mits met algemene stemmen.

Artikel 17.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding. De voorzitter benoemt een secretaris.
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris notulen gehouden, tenzij een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Iedere bestuurder, zomede de voorzitter van de vergadering, is te allen tijd bevoegd opdracht te geven tot het opmaken van een zodanig proces-verbaal op kosten van de vennootschap. De notulen worden vastgesteld door de betreffende vergadering of een volgende vergadering en ten blijke daarvan getekend door degenen, die in de vergadering waarin de vaststelling geschiedt als voorzitter en secretaris fungeren.

Artikel 18.

1. In de algemene vergadering van aandeelhouders geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem.
2. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
3. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.



4. Alle besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid verlangen.
5. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat indien een van de stemgerechtigden dit verlangt, stemming over benoeming, schorsing of ontslag van personen bij gesloten, ongetekende briefjes geschiedt.
6. Mocht ten aanzien van de benoeming van personen bij eerste stemming geen volstreekte meerderheid worden verkregen, dan zal een nieuwe vrije stemming plaatshebben. Indien ook dan geen volstreekte meerderheid verkregen wordt, zal een herstemming plaatshebben tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigden. Komen door gelijkheid van het aantal verworven stemmen meer dan twee personen voor de herstemming in aanmerking, dan zal bij een tussenstemming worden beslist, welke twee personen in de herstemming zullen komen, respectievelijk wie met de persoon op wie het hoogste aantal stemmen is uitgebracht, in de herstemming zal worden opgenomen. Staken bij een tussenstemming, als in de vorige zin bedoeld, of bij een eindstemming de stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, waarin opnieuw zal worden gestemd. Staken ook in deze tweede vergadering de stemmen dan is geen besluit tot stand gekomen.
7. Bij staking van stemmen over andere onderwerpen dan de benoeming van personen is geen besluit tot stand gekomen.

Artikel 19.

1. Tenzij er certificaathouders zijn kunnen aandeelhouders alle besluiten welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen. Buiten vergadering kan een besluit slechts worden genomen indien de houders van alle niet in het bezit van de vennootschap zijnde aandelen zich schriftelijk, al dan niet per enig communicatiemiddel ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken, mits de leden van het bestuur in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het te nemen besluit hun advies uit te brengen.
2. Als een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wordt tevens aangemerkt een door de houders van alle geplaatste -niet in het bezit van de vennootschap zijnde- aandelen getekende verklaring. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien er certificaathouders zijn.

3. Van besluiten, op de wijze als in de vorige leden bedoeld tot stand gekomen, wordt door een bestuurder in het notulenboek van de algemene vergadering van aandeelhouders melding gemaakt, welke vermelding door hem wordt getekend en in de eerstvolgende algemene vergadering wordt voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt bij het notulenregister van de algemene vergadering bewaard.

BOEKJAAR, JAARREKENING

Artikel 20.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden, na afloop van elk boekjaar -behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden- wordt door het bestuur de jaarrekening opgemaakt, welke aan de algemene vergadering ter vaststelling wordt overgelegd. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag en van de in artikel 2:392, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, een en ander voor zover op de vennootschap van toepassing. De jaarrekening wordt ondertekend door alle leden van het bestuur; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.
3. Van de dag van de oproeping tot de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, tot de afloop van de vergadering, liggen de in lid 2 gemelde stukken ten kantore van de vennootschap voor de aandeelhouders en certificaathouders ter inzage. Ieder hunner kan kosteloos volledige afschriften daarvan verkrijgen. Indien de stukken gewijzigd worden vastgesteld, is de vorige zin van overeenkomstige toepassing op de aldus vastgestelde stukken.

WINST EN VERLIES

Artikel 21.

De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.



Artikel 22.

1. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
2. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
3. Indien de algemene vergadering van aandeelhouders zulks bepaalt, kan een interimdividend worden uitgekeerd, echter uitsluitend voor zover voldaan is aan het vereiste van het eerste lid.
4. De algemene vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.
5. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.
6. Dividenden moeten een maand na vaststelling betaalbaar worden gesteld, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een ander tijdstip bepaalt.
7. Dividendvorderingen verjaren door verloop van vijf jaren na aanvang van de dag volgend op die waarop zij opeisbaar zijn geworden.

VEREFFENING

Artikel 23.

1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, geschiedt de vereffening door het bestuur, indien en voor zover de algemene vergadering van aandeelhouders niet anders bepaalt.
2. De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd naar evenredigheid van het op ieders aandelen verplicht gestorte gedeelte van het nominaal bedrag daarvan.
5. Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap gedurende de wettelijke termijn berusten onder degene die daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.

BEVOEGDE RECHTER

Artikel 24.

Alle geschillen (waaronder de wettelijke geschillenregeling) die naar aanleiding van de ten uitvoerlegging van deze statuten of het in de wet bepaalde tussen aandeelhouders onderling en/of tussen de aandeelhouder en de vennootschap mochten ontstaan zullen worden beslecht door de rechter van de statutaire zetel van de vennootschap.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaart de verschijnende persoon:

- a. Van het kapitaal van de vennootschap is a pari geplaatst achttienduizend euro (EUR 18.000,-). Door de oprichter: Vinc Participaties B.V., voornoemd, wordt deelgenomen met eenhonderd tachtig (180) aandelen, welke aandelen geheel worden volgestort in geld. Storting in vreemd geld is toegestaan. De volstorting heeft plaatsgevonden, hetgeen blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring als bedoeld in artikel 2:203a van het Burgerlijk Wetboek, en wordt door de vennootschap aanvaard.
- b. Voor de eerste maal wordt benoemd tot bestuurder van de vennootschap: de oprichter, voornoemd.
- c. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf.
- d. De verklaring als bedoeld in artikel 2:175 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek werd verkregen bij beschikking van * tweeduizend vijf, onder nummer B.V. * welke verklaring aan deze akte is gehecht.

VOLMACHT

De volmacht is schriftelijk verleend; het betreffende geschrift zal aan de minuut van deze akte worden gehecht.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschijnende persoon opgegeven en toegelicht. De verschijnende persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Voorts heeft de verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing eerst door de verschijnende persoon en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend, om *



Bijlage 4: Statuten Beheerder

Doorlopende tekst van de statuten van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

VINC VASTGOED MANAGEMENT I B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, welke statuten laatstelijk zijn gewijzigd bij akte op * 2005 verleden Professor mr. A.H.N. Stollenwerck, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, nadat op * 2005 de ministeriële verklaring van geen bezwaar werd verleend onder nummer B.V. 1162318.

STATUTEN

BEGRIPSBEPALINGEN

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. Beleggingsfondsen: de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds I C.V. , de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. alsmede iedere andere commanditaire vennootschap die in de toekomst zal worden geïnitieerd en welke commanditaire vennootschappen ten doel hebben gelden en andere goederen ter collectieve belegging te beleggen teneinde de participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen;
- b. Participanten: de deelgerechtigden in de ter collectieve belegging binnen de beleggingsfondsen bijeengebrachte vermogens, de houders van participaties in de beleggingsfondsen;
- c. Besturende vennoten: iedere besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid welke als bestuurder van de beleggingsfondsen optreedt of zal gaan optreden en welk optreden overeenkomt of zal overeenkomen met hetgeen is bepaald in de akte tot het aangaan van het betreffende fonds en de overeenkomst van beheer en bewaring die op het betreffende fonds betrekking heeft;
- d. Beheerder: Vinc Vastgoed Management I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7 B, welke vennootschap belast is met het beheer van het vermogen in de beleggingsfondsen, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.
- e. Bewaarders: ledere stichting belast met de bewaring van de activa van de beleggingsfondsen, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

NAAM EN ZETEL

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: VINC VASTGOED MANAGEMENT I B.V. en is gevestigd te Rotterdam.
2. De vennootschap kan –zowel in het binnenland als in het buitenland– kantoren en filialen hebben.

DOEL

Artikel 2.

1. De vennootschap heeft ten doel:
 - a. het beheren dan wel het fungeren als Beheerder van het in de beleggingsfondsen bijeengebracht vermogen, waaronder onder meer begrepen het beheren van registergoederen op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied ten behoeve van de beleggingsfondsen en de participanten, en welk optreden zal overeenkomen met hetgeen is bepaald in de akte tot het aangaan van de beleggingsfondsen en de overeenkomsten van beheer en bewaring die op voormelde beleggingsfondsen betrekking hebben;
 - b. het –al dan niet tezamen met anderen – verwerven en vervreemden van deelnemingen of andere belangen in rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, het samenwerken daarmee en het besturen daarvan;
 - c. het ter leen verstrekken of doen verstrekken van gelden, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel –, zomede het ter leen opnemen of doen opnemen van gelden;
 - d. het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt of zich naast of voor anderen verbindt;
 - e. het ondersteunen van de Besturende vennoten bij diens bestuurstaken voor de beleggingsfondsen en de Participanten, waarbij onder meer tot de taak van Beheerder wordt gerekend;
 - het jaarlijks opstellen van de balans, winsten en verliesrekening van de beleggingsfondsen;
 - het na overleg met Bewaarders verstrekken van inlichtingen met betrekking tot het beleggingsfonds aan derden;
 - het informeren van de Participanten met betrekking tot de intrekking van de aan de beleggingsfondsen door de Autoriteit Financiële Markten verleende vergunning;



- het optreden als vereffenaar van de Beleggingsfondsen;
- het samen met Bewaarders verzorgen van eventuele (winst)uitkeringen aan de Participanten;

het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

KAPITAAL EN AANDELEN

Artikel 3.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt één miljoen éénhonderd vijftigduizend euro (EUR 1.150.000,--) en is verdeeld in elf duizend vijfhonderd (11.500) aandelen, elk groot nominaal éénhonderd euro (EUR 100,--).

UITGIFTE

Artikel 4.

1. De algemene vergadering van aandeelhouders besluit tot uitgifte van nog niet geplaatste aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) en stelt de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte vast. Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
2. Aandelen kunnen niet beneden pari worden geplaatst. Op aandelen moet bij uitgifte tenminste één/vierde van het nominale bedrag worden gestort.
3. De algemene vergadering van aandeelhouders kan haar bevoegdheden tot het nemen van besluiten als bedoeld in lid 1 van dit artikel aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
4. Iedere aandeelhouder heeft, behoudens het bepaalde in de wet, een gelijk recht van voorkeur op de uit te geven aandelen naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen. Indien een aandeelhouder, aan wie zodanig voorkeursrecht toekomt, daarvan niet volledig gebruik maakt, komt voor het vrijgefallen gedeelte het voorkeursrecht toe aan de overige aandeelhouders, in de hiervoor omschreven verhouding. Het tot uitgifte bevoegde vennootschapsorgaan bepaalt, met inachtneming van het hiervoor in dit lid en in de wet bepaalde, bij het

nemen van het besluit tot uitgifte, op welke wijze en binnen welke termijn het voorkeursrecht zal worden uitgeoefend. Voorts is het tot uitgifte bevoegde orgaan bevoegd het voorkeursrecht, telkens voor een enkele uitgifte, uit te sluiten of te beperken.

5. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap slechts verstrekken tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

Artikel 5.

1. De vennootschap kan, onverminderd het overigens in de artikelen 2:207 en 207d van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, de vennootschap volgestorte aandelen in haar kapitaal anders dan om niet verwerven, indien:
 - a. het 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 of deze statuten moeten worden aangehouden;
 - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt; en
 - c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering van aandeelhouders of door een ander vennootschapsorgaan dat daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders is aangewezen.

Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs van de aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen en na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging overeenkomstig dit lid niet toegestaan.



2. Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar kapitaal zijn de bepalingen betreffende de uitgifte van niet geplaatste aandelen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat een zodanige vervreemding ook beneden pari zal kunnen geschieden.
 3. De vennootschap ontleent aan aandelen noch aan certificaten van aandelen in haar kapitaal, welke zij of een dochtermaatschappij houdt, enig voorkeursrecht, uit welchen hoofde ook.
 4. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering van aandeelhouders geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of het pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
 5. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
 6. De vennootschap ontleent aan door haar gehouden aandelen in haar kapitaal geen recht op enige uitkering uit welchen hoofde ook. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen waaraan ingevolge het voorgaande de vennootschap geen recht op enige uitkering ontleent niet mee.
 7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten van aandelen in de vennootschap begrepen.
4. Voorts worden in een register opgenomen de namen en adressen van de houders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen.
 5. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder van aandelen en iedere houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen is verplicht er voor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is. Dit adres blijft tegenover de vennootschap gelden, zolang niet bij aangetekende brief aan het bestuur een ander adres is opgegeven.
 6. Het desbetreffende register wordt door het bestuur regelmatig bijgehouden.
 7. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittreksel uit het desbetreffende register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in de leden 9, 10 en 11 van dit artikel bedoelde rechten toekomen.
 8. Het bestuur legt het desbetreffende register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, de certificaathouders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in de leden 10 en 11 van dit artikel bedoelde rechten toekomen.
 9. 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 ofwel een persoon is, aan wie de aandelen overeenkomstig de blokkeringsregeling in deze statuten vrijelijk kunnen worden overgedragen, dan wel wanneer zowel de toekenning van het stemrecht aan de vruchtgebruiker als -bij overdracht van het vruchtgebruik- de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Artikel 6.

1. De aandelen luiden op naam en zijn genummerd van 1 af.
2. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
3. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van het aantal door hen gehouden aandelen, van het op ieder aandeel gestorte



10. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
11. Aandelen en uit aandelen voortvloeiende rechten kunnen worden verpand. Bij vestiging van pandrecht is het bepaalde in lid 9, tweede zin en lid 10 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
12. Onder certificaathouders wordt verder in deze statuten verstaan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen alsmede de personen die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de in de leden 10 en 11 bedoelde rechten hebben.

AANDELEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 7.

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of certificaten van aandelen (met medewerking van de vennootschap uitgegeven) tot een gemeenschap behoren kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een door hen schriftelijk daartoe aangewezen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen. De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen.

WIJZE VAN LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 8.

De uitgifte en levering van een aandeel of van een recht van vruchtgebruik op een aandeel, dan wel de vestiging en afstand van een recht van vruchtgebruik of van een pandrecht op een aandeel, zomede de toedeling van een aandeel uit hoofde van de verdeling van een gemeenschap, geschiedt bij notariële akte en met inachtneming van het overigens bepaalde in artikel 2:196 van het Burgerlijk Wetboek.

BLOKKERINGSREGELING (AANBIEDINGSREGELING)

Artikel 9.

1. Indien een aandeelhouder (hierna ook te noemen "de aanbieder") één of meer van zijn aandelen hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel wil overdragen, is hij verplicht deze eerst aan de overige aandeelhouders en de personen, als bedoeld in lid 5 van dit artikel aan te bieden. Een overdracht krachtens legaat heeft voor de toepassing van de onderhavige blokkeringsregeling

te gelden als een overdracht door de erflater.

2. De aandeelhouder geeft daartoe per aangetekende brief aan het bestuur kennis van zijn voornemen, met vermelding van het aantal aandelen, hetwelk hij wenst over te dragen en van de naam van degene(n) aan wie hij wil overdragen.
3. Het bestuur geeft binnen twee weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mededeling daarvan per aangetekende brief kennis aan alle in het aandeelhoudersregister vermelde aandeelhouders. Iedere aandeelhouder, die van zijn recht tot voorkeur gebruik wenst te maken, is verplicht binnen vier weken na verzending van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving aan het bestuur per aangetekende brief te berichten hoeveel van de aangeboden aandelen hij wenst over te nemen, bij gebreke waarvan zijn recht van overneming ten aanzien van deze aanbieding is vervallen, behoudens hernieuwde aanbieding als hierna vermeld.
4. Reflecteren de aandeelhouders tezamen voor meer aandelen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing zoveel mogelijk in evenredigheid van ieders aandelenbezit en overigens door een door het bestuur te regelen en te houden verloting, met dien verstande dat aan geen aandeelhouder aldus meer aandelen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij zich heeft bereid verklaard en dat, zolang aan ieder van de daarvoor in aanmerking komende aandeelhouders, ten gevolge van die verloting of een na enig vroeger aanbod eerder plaats gehad hebbende verloting, als vorenbedoeld, niet ten minste één aandeel is toegevallen, de aandeelhouders aan wie daarbij wel een aandeel is toegevallen niet meeloten.
5. Het bestuur is -indien en voor zover de aandeelhouders reflecteren voor minder aandelen dan zijn aangeboden- evenwel bevoegd, na daartoe goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders te hebben verkregen één of meer derden aan te wijzen, door wie die aandelen of één of meer daarvan worden overgenomen. De vennootschap kan slechts met instemming van de aanbieder als gegadigde worden aangewezen. Hiervan doet het bestuur -gelijktijdig met de kennisgeving van de binnengekomen berichten van de andere aandeelhouders tot overname- binnen vier weken na afloop van de voor opeising door de andere aandeelhouders gestelde termijn als bedoeld in lid 3 per aangetekende brief mededeling aan de aanbieder en aan hen, die de aandelen willen overnemen.



6. De prijs waartegen de aandelen worden overgedragen wordt door partijen in onderling overleg bepaald. Komen zij binnen vier weken na verzending van de in lid 5 bedoelde kennisgeving van het bestuur niet tot overeenstemming, dan geschiedt de waardebepaling door één onafhankelijke deskundige (respectievelijk indien één van de partijen zulks wenst, door drie onafhankelijke deskundigen) in onderling overleg te benoemen door de aanbieder en de gegadigden, of, indien ook over deze benoeming partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, op eenvoudig verzoekschrift van de meest gereede partij te benoemen door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel tot welker ressort de onderneming van de vennootschap behoort. Aan deze deskundige(n) verstrekt het bestuur alle door hem (hen) verlangde inlichtingen. Het bestuur deelt onverwijld aan de aanbieder en iedere gegadigde bij aangetekende brief mede welke prijs door de deskundige(n) is vastgesteld. Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van deze deskundige(n). Een gegadigde heeft het recht binnen één maand nadat hem de prijs is meegedeeld van aankoop af te zien. Komen hierdoor aandelen vrij, dan worden de aldus vrijgekomen aandelen alsnog tegen de door de deskundige(n) vastgestelde prijs aan de overige gegadigden aangeboden met inachtneming van het in de leden 3 tot en met 5 bepaalde. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij al de aandelen, waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs, in welk geval hij deze aandelen behoudt en niet aan een derde zal mogen overdragen.
7. De kosten van de benoeming van de in lid 6 bedoelde deskundige(n) en zijn/hun honorarium komen ten laste van:
 - a. de aanbieder indien deze zijn aanbod intrekt;
 - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door medeaandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
 - c. de vennootschap indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt.
8. Indien alle aandelen zijn afgenomen is de aanbieder verplicht binnen tien dagen, nadat na te melden storting heeft plaatsgehadt, tot levering van de aandelen over te gaan. De gegadigden zijn verplicht binnen tien dagen na een daartoe strekkend verzoek van het bestuur de prijs van de aandelen te storten en wel, tenzij anders wordt overeengekomen, bij de notaris ten overstaan van wie de akte van levering zal worden verleden. Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen over de aanwijzing van die notaris wijst het bestuur de notaris aan. Blijven één of meer gegadigden met de bedoelde storting in gebreke dan zal het bestuur binnen twee weken na het verstrijken van voormelde termijn aan de gegadigden die wel aan hun stortingsplicht hebben voldaan, kennis geven van het aantal aandelen waarvoor de prijs niet is gestort; deze aandelen gelden als aangeboden aan diegenen tot wie de kennisgeving is gericht. De gegadigden die één of meer van de aldus beschikbaar gekomen aandelen tegen de geldende prijs wensen over te nemen, delen dit binnen veertien dagen na de verzending van de hiervoor bedoelde kennisgeving aan het bestuur mede. Het bestuur zal binnen veertien dagen na het verstrijken van de in de vorige zin bedoelde termijn aan de aanbieder en de gegadigden die beschikbaar gekomen aandelen hebben opgeëist, mededelen hoeveel aandelen worden toegewezen en aan wie. Het bepaalde in de voorlaatste zin van het vorige lid is van overeenkomstige toepassing. De gegadigden aan wie nader aandelen zijn toegewezen zijn verplicht binnen veertien dagen na verzending van de hiervoor bedoelde kennisgeving van toewijzing de door hen te dier zake verschuldigde prijs te storten op de wijze als hiervoor in dit lid omschreven.
9. De aanbieder is vrij in de overdracht van alle aangeboden aandelen aan de voorgestelde verkrijger, indien niet alle aangeboden aandelen tegen contante betaling worden afgenomen, mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat dit is komen vast te staan.
10. Mocht de aanbieder met levering van de aandelen als hiervoor in lid 8 bedoeld in gebreke blijven, zo zal de vennootschap onherroepelijk tot de levering zijn gemachtigd.



11. In geval van overlijden, verlening van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement, onder curatelestelling en ontbinding van de huwelijksvermogens-gemeenschap of een gemeenschap ten gevolge van een geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder anders dan door overlijden, bij ontbinding van enige (andere) gemeenschap en in geval van instelling van een bewind door de rechter over het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de vennootschap, moeten zijn aandelen worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende in dit lid bepaalde. Eenzelfde verplichting tot aanbieding bestaat ingeval een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of de aandelen van een aandeelhouder-rechtspersoon ten gevolge van een juridische fusie of splitsing onder algemene titel overgaan. Voorts dienen te worden aangeboden in de zin als hiervoor bedoeld, de aandelen in de vennootschap die worden gehouden door een aandeelhouder-rechts-per-soon, indien -anders dan door boedel-men-ging tenge-volge van huwelijk of het aangaan van een geregistreerd partnerschap- door -over-dracht of andere over-gang van aande-len in die aandeelhou-der, door over-gang van stem-recht op aande-len in die aandeelhouder, door uitgifte van aande-len in die aandeel-houder, door splitsing of tengevolge van fusie van die aandeel-houder in de zin van Titel 7, Boek 2 van het Bur-gerlijk Wetboek, danwel door eniger-lei andere oorzaak, de zeggen-schap over de activiteiten van de onderneming van zodanige aandeelhouder door één of meer anderen dan degene(n) bij wie die zeggen-schap voordien berustte, wordt verkregen in de zin van het S.E.R.-besluit Fusiegedragsre-gels 2000, zulks ongeacht of die gedragsregels op de desbe-treffende overgang van zeggenschap van toepassing zijn en ongeacht of er sprake is van een onderne-ming in de zin van die gedragsregels. De in de vorige zin bedoelde aandelen in de vennootschap gelden als aangeboden op het tijdstip waarop de aldaar bedoelde overgang van zeggenschap zich voordoet. Iedere aandeelhouder, waaronder begrepen de hiervoor in dit lid bedoelde aandeelhouder-rechtspersoon, wiens aandelen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde als aange-boden gelden, is verplicht binnen dertig dagen nadat die aandelen als aangeboden gelden, daarvan kennis te geven aan het bestuur, onder opgave van aantal en aanduidingen van de desbetreffende aandelen. De verplichting tot aanbieding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel heeft tot gevolg dat indien niet binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting de aandelen zijn aangeboden, de aan de aandelen verbonden rechten voor zover die aan de aandeelhouder toekomen niet kunnen worden uitgeoefend indien en voor zolang de aandeelhouder in verzuim is aan deze verplichting te voldoen. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt over-eenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder niet bevoegd zal zijn zich terug te trekken en voorts met dien verstande dat de aanbieder zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt. Blijft een aanbod als hiervoor bedoeld achterwege dan is de vennootschap na sommatie onherroepelijk gemachtigd die aanbieding namens hem te verrichten. De vennootschap zal ingeval zij tot aanbieding van de aandelen krachtens het hiervoor bepaalde overgaat onherroepelijk gemachtigd zijn de aandelen tegen een gelijktijdige betaling van de koopsom, na aftrek van alle kosten, aan koper te leveren.
12. Het bepaalde in dit artikel geldt ook indien iemand, in welke hoedanigheid of krachtens welke titel ook, één of meer aandelen van een ander mocht willen vervreemden.
13. Het bepaalde in dit artikel vindt mede toepassing ten aanzien van claims en andere uit aandelen voort-spruitende rechten, met uitzondering van rechten op uitkeringen in contanten.
14. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt geen toepassing, indien alle overige aandeelhouders hetzij aan degene wiens aandelen zijn aangeboden of als aangeboden gelden, hetzij aan het bestuur schriftelijk hebben medegedeeld dat zij voor het desbetreffende geval afstand doen van de hen in dit artikel toegekende rechten, mits, voor wat de over-dracht betreft, deze geschiedt binnen drie maanden nadat alle overige aandeelhouders een zodanige verklaring hebben afgelegd. Indien zich onder de deeltgerechtigden, als bedoeld in lid 11, de persoon bevindt van wiens zijde de aandelen in de gemeen-schap zijn gevallen, wordt de aanbiedingsverplichting gedurende twaalf maanden opgeschort en deze vervalt indien de aandelen binnen die termijn aan die persoon zijn toebedeeld.



Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel vindt evenmin toepassing, indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

15. De voorgaande leden van dit artikel zijn niet van toepassing bij overdracht of overgang van één of meer aandelen aan de vennootschap of bij vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar kapitaal.

BESTUUR

Artikel 10.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur bestaande uit twee bestuurders.
Ook een rechtspersoon kan bestuurder zijn.
2. De leden van het bestuur worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders en kunnen door haar te allen tijde worden geschorst en ontslagen.
3. Indien de algemene vergadering van aandeelhouders een bestuurder heeft geschorst, dient de algemene vergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten, hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of verlenging van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing. Verlenging van de schorsing kan slechts eenmaal geschieden en ten hoogste voor drie maanden ingaande op de dag, waarop de algemene vergadering tot verlenging besluit. Indien de algemene vergadering niet binnen de voor de verlenging bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing.
4. Een geschorste bestuurder wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering van aandeelhouders te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. In geval van belet of ontstentenis van één of meer leden van het bestuur zijn de overblijvende leden van het bestuur of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het gehele bestuur belast. In geval van belet of ontstentenis van alle leden van het bestuur of de enige bestuurder is de persoon, die de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe telkenjare zal aanwijzen, voorlopig met het bestuur belast, onder gehoudenheid in geval van ontstentenis ten spoedigste een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen ten einde een definitieve voorziening te treffen.

Artikel 11.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap. De leden van het bestuur zullen bij hun bestuur de eventueel door de algemene vergadering van aandeelhouders opgestelde aanwijzingen met betrekking tot de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en het personeelsbeleid in de onderneming van de vennootschap in acht nemen.
2. Het bestuur kan met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen, waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de leden van het bestuur, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.
3. Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt. Zij besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering van aandeelhouders indien een bestuurder daarom verzoekt.
4. Het bestuur kan alle besluiten welke zij in vergadering kan nemen ook buiten vergadering nemen mits schriftelijk, al dan niet per enig communicatiemiddel, en met algemene stemmen.
5. De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd in het daartoe strekkende besluit van de vergadering duidelijk te omschrijven besluiten van het bestuur aan haar goedkeuring of machtiging te onderwerpen.

Artikel 12.

De algemene vergadering van aandeelhouders stelt het salaris, het eventueel tantième en de verdere arbeidsvoorwaarden van de leden van het bestuur vast.

PROCURATIEHOUDERS

Artikel 13.

Het bestuur kan, mits na goedkeuring of machtiging daartoe van de algemene vergadering van aandeelhouders, aan één of meer personen al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie verlenen en aan één of meer procuratiehouders zodanige titel toekennen als zij zal verkiezen.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 14.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit. Behalve het bestuur is iedere bestuurder afzonderlijk bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.



2. De vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een procuratiehouder, echter met inachtneming van de beperkingen welke aan zijn bevoegdheid zijn gesteld en bij het Handelsregister opgegeven.
3. Indien een bestuurder in privé een overeenkomst sluit met de vennootschap of een procedure voert tegen de vennootschap, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door een andere bestuurder. Indien de vennootschap geen andere bestuurder(s) heeft, wordt de vennootschap alsdan vertegenwoordigd door een persoon, die daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders wordt aangewezen. In alle andere gevallen van tegenstrijdig belang tussen een bestuurder en de vennootschap, wordt de vennootschap overeenkomstig het eerste lid van dit artikel vertegenwoordigd.
3. Buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls het bestuur deze bijeenroept.
4. Dit dient het bestuur te doen, indien aandeelhouders en/of certificaathouders, vertegenwoordigende ten minste tien procent van het geplaatste kapitaal, dit schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen aan het bestuur verzoeken. Indien geen van de leden van het bestuur alsdan een algemene vergadering bijeenroept, zodanig dat zij binnen vier weken na de dag van ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de wet en in deze statuten bepaalde.

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 15.

1. De gewone algemene vergadering van aandeelhouders wordt jaarlijks uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. In deze vergadering:
 - a. wordt het door het bestuur schriftelijk uit te brengen jaarverslag omtrent de gang van zaken van de vennootschap en het gevoerde bestuur aan de orde gesteld;
 - b. worden de jaarrekening en de winstbestemming aan de orde gesteld;
 - c. wordt de décharge van het bestuur voor het beleid in het afgelopen boekjaar aan de orde gesteld;
 - d. wordt de persoon aangewezen, die voorlopig met het bestuur van de vennootschap zal zijn belast in geval van belet of ontstentenis van alle leden van het bestuur of de enige bestuurder;
 - e. wordt behandeld de verklaring van een deskundige over zijn onderzoek naar de jaarrekening, voor zover deze deskundige is benoemd;
 - f. wordt behandeld hetgeen door het bestuur danwel aandeelhouders en/of certificaathouders tezamen vertegenwoordigende tenminste één tiende van het geplaatste kapitaal verder op de agenda is geplaatst;
 - g. wordt in vacatures voorzien.
1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de statutaire plaats van vestiging van de vennootschap. In een elders gehouden algemene vergadering kunnen wettige besluiten slechts worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. De bijeenroeping geschiedt, (onverminderd de bevoegdheid hiertoe van een verzoeker tot de bijeenroeping van een algemene vergadering) door een bestuurder bij aangetekende brief aan de adressen van aandeelhouders en certificaathouders zoals vermeld in het aandeelhoudersregister. De termijn van oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, die van de oproeping en van de vergadering niet meegerekend. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
3. Een onderwerp, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door één of meer aandeelhouders of certificaathouders die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.
4. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het houden van vergaderingen en de aankondiging van de te behandelen onderwerpen



niet in acht zijn genomen, kunnen, onverminderd het bepaalde in lid 1, tweede zin, desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de betreffende vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd en mits met algemene stemmen.

Artikel 17.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding. De voorzitter benoemt een secretaris.
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris notulen gehouden, tenzij een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Iedere bestuurder, zomede de voorzitter van de vergadering, is te allen tijd bevoegd opdracht te geven tot het opmaken van een zodanig proces-verbaal op kosten van de vennootschap. De notulen worden vastgesteld door de betreffende vergadering of een volgende vergadering en ten blijke daarvan getekend door degenen, die in de vergadering waarin de vaststelling geschiedt als voorzitter en secretaris fungeren.

Artikel 18.

1. In de algemene vergadering van aandeelhouders geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem.
2. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
3. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
4. Alle besluiten worden genomen met unanimiteit, met uitzondering van een besluit tot schorsing of ontslag van een bestuurder. Deze laatste besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
5. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat indien een van de stemgerechtigden dit verlangt, stemming over benoeming, schorsing of ontslag van personen bij gesloten, ongetekende briefjes geschiedt.
6. Mocht ten aanzien van de benoeming van personen bij eerste stemming geen volstreekte meerderheid worden verkregen, dan zal een nieuwe vrije stemming plaatshebben. Indien ook dan geen volstreekte meerderheid verkregen wordt, zal een herstemming plaatshebben tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigden. Komen

door gelijkheid van het aantal verworven stemmen meer dan twee personen voor de herstemming in aanmerking, dan zal bij een tussenstemming worden beslist, welke twee personen in de herstemming zullen komen, respectievelijk wie met de persoon op wie het hoogste aantal stemmen is uitgebracht, in de herstemming zal worden opgenomen. Staken bij een tussenstemming, als in de vorige zin bedoeld, of bij een eindstemming de stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, waarin opnieuw zal worden gestemd. Staken ook in deze tweede vergadering de stemmen dan is geen besluit tot stand gekomen.

7. Bij staking van stemmen over andere onderwerpen dan de benoeming van personen is geen besluit tot stand gekomen.

Artikel 19.

1. Tenzij er certificaathouders zijn kunnen aandeelhouders alle besluiten welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen. Buiten vergadering kan een besluit slechts worden genomen indien de houders van alle niet in het bezit van de vennootschap zijnde aandelen zich schriftelijk, al dan niet per enig communicatiemiddel ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken, mits de leden van het bestuur in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het te nemen besluit hun advies uit te brengen.
2. Als een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wordt tevens aangemerkt een door de houders van alle geplaatste -niet in het bezit van de vennootschap zijnde- aandelen getekende verklaring. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien er certificaathouders zijn.
3. Van besluiten, op de wijze als in de vorige leden bedoeld tot stand gekomen, wordt door een bestuurder in het notulenboek van de algemene vergadering van aandeelhouders melding gemaakt, welke vermelding door hem wordt getekend en in de eerstvolgende algemene vergadering wordt voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt bij het notulenregister van de algemene vergadering bewaard.



BOEKJAAR, JAARREKENING

Artikel 20.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden, na afloop van elk boekjaar -behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden- wordt door het bestuur de jaarrekening opgemaakt, welke aan de algemene vergadering ter vaststelling wordt overgelegd. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag en van de in artikel 2:392, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, een en ander voor zover op de vennootschap van toepassing. De jaarrekening wordt ondertekend door alle leden van het bestuur; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.
3. Van de dag van de oproeping tot de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, tot de afloop van de vergadering, liggen de in lid 2 gemelde stukken ten kantore van de vennootschap voor de aandeelhouders en certificaathouders ter inzage. Ieder hunner kan kosteloos volledige afschriften daarvan verkrijgen. Indien de stukken gewijzigd worden vastgesteld, is de vorige zin van overeenkomstige toepassing op de aldus vastgestelde stukken.

WINST EN VERLIJES

Artikel 21.

De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Artikel 22.

1. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
2. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
3. Indien de algemene vergadering van aandeelhouders zulks bepaalt, kan een interimdividend worden uitgekeerd, echter uitsluitend voor zover voldaan is aan het vereiste van het eerste lid.
4. De algemene vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.
5. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reser-

ves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

6. Dividenden moeten een maand na vaststelling betaalbaar worden gesteld, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een ander tijdstip bepaalt.
7. Dividendvorderingen verjaren door verloop van vijf jaren na aanvang van de dag volgend op die waarop zij opeisbaar zijn geworden.

VEREFFENING

Artikel 23.

1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, geschiedt de vereffening door het bestuur, indien en voor zover de algemene vergadering van aandeelhouders niet anders bepaalt.
2. De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd naar evenredigheid van het op ieders aandelen verplicht gestorte gedeelte van het nominaal bedrag daarvan.
5. Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap gedurende de wettelijke termijn berusten onder degene die daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.

BEVOEGDE RECHTER

Artikel 24.

Alle geschillen (waaronder de wettelijke geschillenregeling) die naar aanleiding van de ten uitvoerlegging van deze statuten of het in de wet bepaalde tussen aandeelhouders onderling en/of tussen de aandeelhouder en de vennootschap mochten ontstaan zullen worden beslecht door de rechter van de statutaire zetel van de vennootschap.

**Bijlage 5: Statuten Bewaarder**OPRICHTING STICHTING
BEWAARDER ROTTERDAMS VASTGOEDFONDS II

Heden, * tweeduizend vijf, verschijnt voor mij, Professor mr. ALPHONSUS HENDRIKUS NICOLAAS STOLLENWERCK, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw mr. Margarethe Friederike Visser, geboren te Oudewater op drie oktober negentienhonderd zeventig, werkzaam te mijnen kantore te 3063 AN Rotterdam, Oostmaaslaan 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MeesPierson Intertrust (Rotterdam) B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 AE Rotterdam, Coolsingel 93, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24146099, en als zodanig deze vennootschap te dezen vertegenwoordigend. De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze namens haar volmachtgever op te richten een stichting en stelt daarvoor de navolgende statuten vast:

Begripsbepalingen

Artikel 1

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. de stichting of de bewaarder: Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Rotterdam;
- b. het bestuur: het bestuur van de stichting;
- c. het beleggingsfonds: de commanditaire vennootschap Rotterdams Vastgoedfonds II C.V., welke commanditaire vennootschap gelden en andere goederen ter collectieve belegging belegd teneinde de participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen;
- c. de participanten: de deelgerechtigden in het ter collectieve belegging binnen het beleggingsfonds bijeen gebracht vermogen, de houders van participaties in het beleggingsfonds;
- d. de besturend vennoot: Vinc Beheer II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7 B, welke vennootschap optreedt als bestuurder van het beleggingsfonds;
- e. de beheerder: Vinc Vastgoed Management I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3016 CN Rotterdam, Zeemansstraat 7 B, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24318791, welke vennootschap belast is met het beheer van het vermogen in het beleggingsfonds in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Naam en zetel

Artikel 2

1. De stichting draagt de naam: STICHTING BEWAARDER ROTTERDAMS VASTGOEDFONDS II.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Rotterdam.

Doel

Artikel 3

De stichting heeft ten doel: het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de te Rotterdam te vestigen commanditaire vennootschap: Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. (beleggingsfonds) en in dat kader:

- a. het innen van de inbreng van de commanditaire vennoten van het beleggingsfonds;
- b. het bewaren van de activa van het beleggingsfonds in het belang van de commanditaire vennoten en participanten van het beleggingsfonds, zulks met inachtneming van het in de Wet toezicht beleggingsinstellingen en het in de daartoe met de beheerder gesloten overeenkomst van beheer en bewaring van het fonds bepaalde;
- c. het ten behoeve van het beleggingsfonds verkrijgen, al dan niet in economische zin, van de door de beheerder voorgedragen registergoederen;
- d. het aangaan van door de beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c bedoelde registergoederen;
- e. het op aanwijzing van de beheerder vervreemden en/of verhuren van registergoederen;
- f. het verdelen van het positieve resultaat van het beleggingsfonds en het liquidatiesaldo over de participanten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van het beleggingsfonds en de daartoe met de beheerder gesloten overeenkomst van beheer en bewaring. De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

Vermogen

Artikel 4

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door aan de stichting toekomende vergoedingen voor haar werkzaamheden ten behoeve van het beleggingsfonds en de participanten, alsmede andere gewone baten.

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 5

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit natuurlijke personen en/of één rechtspersoon.
2. Bestuurders worden benoemd en ontslagen door het bestuur. Het aantal bestuurders wordt eveneens door het bestuur vastgesteld. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.



3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden en tevens alle functies in zich verenigen.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
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.
6. Het bestuurslidmaatschap eindigt:
 - a. door het overlijden van een bestuurder of ten aanzien van de bestuurder-rechtspersoon indien de bestuurder-rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan;
 - b. door het aftreden van de betreffende bestuurder;
 - c. door zijn faillissement of zijn surséance van betaling of indien de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing wordt;
 - d. door zijn ondercuratelestelling;
 - e. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - f. door zijn ontslag door het bestuur; het besluit hiertoe kan slechts worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders;
 - g. door zijn ontslag door de degene die de bestuurder heeft benoemd.

Bestuursbevoegdheid en bezoldiging

Artikel 6

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.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

3. Het bestuur ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van het bestuur van zeventienhonderd euro (EUR 1.700,--) per twaalf maanden. De vergoeding zal naar evenredigheid per uit-tredende bestuurder 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.

Vertegenwoordiging

Artikel 7

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden 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.
3. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de stichting kan hij niettemin de stichting vertegenwoordigen.

Bestuursvergaderingen en besluiten

Artikel 8

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee van de overige bestuursleden zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
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 oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Rotterdam of ter plaatse te bepalen door de meerderheid van het bestuur.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursle-



- den alsmede zij die door alle ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurder kan ten hoogste één medebestuurder ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Iedere bestuurder heeft één stem. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij de benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
 6. Bestuursbesluiten strekkende tot:
 - a. wijziging van de statuten van de stichting of tot ontbinding van de stichting;
 - b. wijziging van de met de beheerder gesloten overeenkomst van beheer en bewaring van het beleggingsfonds;
 - c. gehele of gedeeltelijke beëindiging van de bewaring;kunnen slechts genomen worden met algemene stemmen in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zonder dat in het bestuur enige vacature bestaat.
 7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
 8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
 10. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secre-

taris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering wordt ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

11. In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Reglementen

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die ontwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 11 overeenkomstige toepassing.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 10

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen deskundige. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
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.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden



bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 7 bepaalde.

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

Statutenwijziging, fusie en splitsing

Artikel 11

1. Het bestuur is bevoegd de 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 algehele stemmen.
2. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgelegd, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging te worden gevoegd.
3. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is iedere bestuurder bevoegd.

Ontbinding

Artikel 12

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voorzover 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.
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 zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

5. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting is bestemd voor de participanten naar verhouding van ieders inbreng.
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.

Slotbepaling

Artikel 13

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

Overgangsbepaling

De bestuurders worden voor de eerste maal bij deze akte benoemd.

Slotverklaring

1. Het eerste boekjaar van de stichting loopt tot en met éénendertig december tweeduizend vijf.
2. a. Voor de eerste maal worden tot bestuurders van de stichting benoemd:
 - de heer Otgerus Joseph Anton van der Nap, geboren te Bussum op vier augustus negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 1261 EB Blaricum, Noolseweg 43, als voorzitter;
 - de heer George Frederik Nicolaï, geboren te Blaricum op drie maart negentienhonderd drieënvijftig, wonende te 2596 BM 's-Gravenhage, Jan van Nassastraat 31, als secretaris en penningmeester.
- b. dat het adres van de stichting luidt: 3012 AE Rotterdam, Coolsingel 93.

VOLMACHT

De volmacht is schriftelijk verleend. Het betreffende geschrift zal aan de minuut van deze akte worden gehecht.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschijnende persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Voorts heeft de verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing eerst door de verschijnende persoon en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

**Bijlage 6: Inschrijvingsformulieren****A. Inschrijvingsformulier natuurlijke personen**

Ondergetekende,

Volledige naam (voluit):

Adres:

Postcode / woonplaats:

Telefoon overdag: Telefoon 's avonds:

Geboortedatum: Geboorteplaats:

Nationaliteit:

Burgerlijke staat:

(indien gehuwd vermelden of op huwelijkse voorwaarden)

Aard identiteitsbewijs en nummer:

Sofinummer:

E-mail adres:

Bankrekeningnummer voor toekomstige uitkeringen:

Verklaart bij deze:

- kennis te hebben genomen van de omstandigheid dat de fiscale goedkeuring is aangevraagd maar nog niet in behandeling is genomen door de Belastingdienst (zie paragraaf 1.7, 5.2, 5.4 en 7.5 van het Prospectus);
- kennis te hebben genomen van de in de bijlagen opgenomen documenten, waaronder de overeenkomst betreffende het aangaan van Rotterdams Vastgoedfonds II CV en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
- op basis van de voorwaarden als vervat in het prospectus en de in de bijlagen opgenomen overeenkomsten en andere documenten als commanditaire vennoot te willen toetreden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van Rotterdams Vastgoedfonds II CV voor de navolgende aantallen participaties of zoveel minder als aan ondergetekende zullen worden toegewezen:

- _____ (zegge _____) participaties van EUR 45.000,-, de deelnamesom bedraagt EUR 45.000,- per participatie;



- de deelnamesom (of een veelvoud hiervan dat overeenkomt met het aantal participaties) op de toepasselijke stortingsdatum te storten op de bankrekening ter name van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II bij de Fortis Bank op nummer 24.74.30.242 onder vermelding van 'deelnamesom Rotterdams Vastgoedfonds II CV'.
- een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan iedere (kandidaat)notaris verbonden aan AKD Prinsen Van Wijmen N.V., kantoor Rotterdam, om:
 - voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken voor het aangaan van en toetreden van ondergetekende tot Rotterdams Vastgoedfonds II CV voor het toegewezen aantal participaties, waaronder het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging; een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus en dit formulier is bepaald;
 - mee te werken aan de verkrijging door Vinc Beheer II BV als besturend vennoot van Rotterdams Vastgoedfonds II CV van de economische eigendom van de vastgoedobjecten zoals omschreven in het Prospectus;
 - alle akten die verband houden met de inbreng in Rotterdams Vastgoedfonds II CV te tekenen;
 - onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen participaties ter gelegenheid van het aangaan van en toetreden tot Rotterdams Vastgoedfonds II CV, participaties te aanvaarden;
 - 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.
- bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
 - Participaties worden in beginsel toegewezen in volgorde van binnenkomst van de inschrijvingsformulieren bij de Bewaarder;
 - Inschrijvingen kunnen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk worden geweigerd;
 - De inschrijving zal worden afgewezen indien om welke reden dan ook incasso van het toegewezen deel van de deelnamesom niet heeft kunnen plaatsvinden op of voor de aangegeven datum;
 - De inschrijving zal worden afgewezen indien een (voormalig) verkoper of een (voormalig) huurder wenst toe te treden.
- bij dit formulier een kopie van het paspoort of rijbewijs van ondergetekende toe te voegen;

Aldus ondertekend:

Plaats: Datum:

Handtekening:

**B. Inschrijvingsformulier rechtspersonen**

Ondergetekende,

Volledige statutaire naam:

Statutair adres:

Feitelijk adres:

Postcode/Vestigingsplaats:

Inschrijvingsnr. KvK:

Naam van degene die bevoegd is de rechtspersoon te vertegenwoordigen:

Telefoon:

E-mail adres:

Bankrekeningnummer voor toekomstige uitkeringen:

Verklaart bij deze:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het prospectus en de financiële bijsluiter;
- kennis te hebben genomen van de in de bijlagen opgenomen documenten, waaronder de overeenkomst betreffende het aangaan van Rotterdams Vastgoedfonds II CV, en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
- op basis van de voorwaarden als vervat in het prospectus en de in de bijlagen opgenomen overeenkomsten en andere documenten als commanditaire vennoot te willen toetreden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van Rotterdams Vastgoedfonds II CV voor de navolgende aantallen participaties of zoveel minder als aan ondergetekende zullen worden toegewezen

_____ (zegge _____) participaties van EUR 45.000,-

- de deelnamesom bedraagt EUR 45.000,- per participatie;
- de deelnamesom (of een veelvoud hiervan dat overeenkomt met het aantal participaties) op de toepasselijke stortingsdatum te storten op de bankrekening van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II bij de Fortis Bank op nummer 24.74.30.242 onder vermelding van 'deelnamesom Rotterdams Vastgoedfonds II CV'.
- een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan iedere



(kandidaat)notaris verbonden aan AKD Prinsen Van Wijmen N.V., kantoor Rotterdam, om:

- voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken voor het aangaan van en toetreden van ondergetekende tot Rotterdams Vastgoedfonds II CV voor het toegewezen aantal participaties, waaronder het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging; een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus en dit formulier is bepaald;
 - mee te werken aan de verkrijging door Vinc Beheer II BV als besturend vennoot van Rotterdams Vastgoedfonds II CV van de economische eigendom van de vastgoedobjecten zoals omschreven in het Prospectus;
 - alle akten die verband houden met de inbreng in Rotterdams Vastgoedfonds II CV te tekenen;
 - onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen participaties ter gelegenheid van het aangaan van en toetreden tot Rotterdams Vastgoedfonds II CV, participaties te aanvaarden;
 - 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.
- bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
 - participaties worden in beginsel toegewezen in volgorde van binnenkomst van de inschrijvingsformulieren bij de Bewaarder;
 - inschrijvingen kunnen zonder opgaaft van redenen geheel of gedeeltelijk worden geweigerd;
 - de inschrijving zal worden afgewezen indien om welke reden dan ook incasso van het toegewezen deel van de deelnamesom niet heeft kunnen plaatsvinden op of voor de aangegeven datum;
 - bij dit formulier een kopie van het paspoort of rijbewijs van de vertegenwoordiger van ondergetekende en een (kopie van het) uittreksel van de Kamer van Koophandel op naam van ondergetekende toe te voegen:

Aldus ondertekend:

Plaats: Datum:

Handtekening:



Bijlage 7: Huuroverzicht Vastgoed

<u>Lokatie Noordereiland</u>	<u>opp. m²</u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum</u> <u>huuringang</u>	<u>expiratie</u> <u>datum</u>
Prins Hendrikkade / Maaskade	2806	Gem Rdam Dienst Sociale Zaken	631.354	01-10-2002	30-09-2017
13 parkeerplaatsen			13.907	01-10-2002	30-09-2017
subtotaal	2806		645.261		
<u>Lokatie Sparta Bedrijfsruimten</u>	<u>opp. m²</u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum</u> <u>huuringang</u>	<u>expiratie</u> <u>datum</u>
Spartapark West 22-24	152	Sport en Recreatie Gemeente R'dam	19.000	01-12-2004	30-11-2009
Spartapark West 18-20	184	Deelgemeente Delfshaven	18.674	15-02-2000	14-02-2007
Spartapark West 14-16	168	Dienst Stedeb. & VHV Gemeente Rdam	15.701	01-04-2003	31-03-2008
Spartapark West 12	102	BV Stadion Sparta Rdam	10.352	01-07-2000	30-06-2010
Oosttribune Unit 1	12	KPN Telecom BV	1.063	01-09-1999	31-08-2009
Spartapark Oost 11	98	Stichting De Kasteelheertjes	8.507	01-01-2000	31-12-2009
Spartapark Oost 13-15	169	De heer S. Gogar hodn Amor FM	13.958	01-10-2001	30-09-2006
Spartapark Oost 17-19	184	huurgarantie van Westermeijer	15.324	01-04-2005	31-03-2008
Spartapark Oost 21-23	187	Stichting Disck Sociaal Cultureel Werk	19.388	01-01-2000	30-12-2009
Spartastraat 3	432	Roteb Gemeente Rotterdam	35.986	01-07-2004	30-06-2014
subtotaal	1688		157.954		
<u>Lokatie Sparta Kantoorruimten</u>	<u>opp. m²</u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum</u> <u>huuringang</u>	<u>expiratie</u> <u>datum</u>
Spartapark Noord I 3e verdieping	184	Noblis Salesconnections BV	24.375	01-06-2003	31-05-2008
Spartapark Noord I 3e verdieping	112	huurgarantie van Westermeijer	13.440	01-05-2005	30-04-2008
Spartapark Noord I 3e verdieping	826	Stichting Sparta Rotterdam	103.121	01-12-1999	30-11-2009
Spartapark Noord I 4e verdieping	559	Nijgh & Van Ditmar Reclame-Adviesbureau B.V.	70.567	01-10-2003	30-09-2013
Spartapark Noord I 4e verdieping	559	huurgarantie van Westermeijer	67.080	01-05-2005	30-04-2008
subtotaal	2240		278.583		
Totalen	6734 m²		1.081.798		

**Bijlage 8: Adviseurs**

Notaris / Juridisch adviseur
AKD Prinsen Van Wijmen N.V.
Oostmaaslaan 71
Postbus 4361
3006 AJ Rotterdam

Fiscaal Adviseur
Deloitte Belastingadviseurs B.V.
Oostmaaslaan 71
Postbus 4506
3006 AM Rotterdam

Accountant
Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
Postbus 58120
1040 HC Amsterdam

Financier
Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds
Gatwickstraat 1
Postbus 59098
1040 KB Amsterdam



