

Een initiatief van:

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
onderdeel van

ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV

## Inhoudsopgave

### Definities

#### 1 Samenvatting

- 1.1 Investeringsproject
- 1.2 Doelstelling van de CV
- 1.3 Rendement
- 1.4 Exploitatierendement
- 1.5 Liquiditeit
- 1.6 Participanten / Participaties
- 1.7 Kenmerken van de Objecten
- 1.8 Looptijd van de CV
- 1.9 Belastingen
- 1.10 Juridische structuur
- 1.11 Tijdelijke vergunning van DNB
- 1.12 Risico's
- 1.13 Inschrijving

#### 2 Bouwfonds / Bouwfonds Asset Management

- 2.1 Bouwfonds
  - 2.1.1 Missie
  - 2.1.2 Ambitie
- 2.2 Bouwfonds Asset Management BV
  - 2.2.1 Missie
  - 2.2.2 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV en Distrifonds II Management BV

#### 3 De belegging

- 3.1 Marktschets
- 3.2 De Objecten
  - 3.2.1 Object 1: ASML BV, Eindhoven Airport
    - 3.2.1.1 Locatie en bereikbaarheid
    - 3.2.1.2 Huurder
    - 3.2.1.3 Huurdersprofiel
  - 3.2.2 Object 2: Mexx Europe BV, Voorschoten
    - 3.2.2.1 Locatie en bereikbaarheid
    - 3.2.2.1 Huurder
    - 3.2.2.1 Huurdersprofiel
  - 3.2.3 Object 3: Hays Logistics Services BV, Raamsdonksveer
    - 3.2.3.1 Locatie en bereikbaarheid
    - 3.2.3.1 Huurder
    - 3.2.3.1 Huurdersprofiel
- 3.3 Kredietwaardigheid huurders
- 3.4 Taxatie
- 3.5 Technische inspectie
- 3.6 Milieu rapportage

#### 4 Financiële uitgangspunten

- 4.1 Investeringsratio's
- 4.2 Bruto aanvangsrendement
- 4.3 Kapitalisatiefactor
- 4.4 Hypothecaire geldlening

- 4.5 Verrijgingsprijs / Aanvangskosten
  - 4.5.1 Toelichting tabel Verrijgingsprijs / Aanvangskosten
    - 4.5.1.1 Verrijgingsprijs Objecten
    - 4.5.1.2 Financieringskosten
    - 4.5.1.3 Taxatiekosten
    - 4.5.1.4 Selectie / acquisitiekosten
    - 4.5.1.5 Oprichtingskosten
    - 4.5.1.6 Marketingkosten
    - 4.5.1.7 Plaatsingsgarantie
    - 4.5.1.8 Liquiditeitsreserve
- 4.6 Exploitatierendement (Direct rendement)
  - 4.6.1 Toelichting tabel exploitatierendement
    - 4.6.1.1 Huuropbrengst
    - 4.6.1.2 Hypotheekrente
    - 4.6.1.3 Onroerende zaak belasting
    - 4.6.1.4 Verzekeringen
    - 4.6.1.5 Onderhoud
    - 4.6.1.6 Beheervergoeding
    - 4.6.1.7 CV-kosten
    - 4.6.1.8 Winsttaandeel Beherend Venoot
    - 4.6.1.9 Kosten Bewaarder
- 4.7 Exploitatierendement en liquiditeitsreserve
- 4.8 Winstuitkering bij verkoop Objecten
  - 4.8.1 Toelichting tabel geprognoseerde winstuitkering bij verkoop Objecten
    - 4.8.1.1 Kapitalisatiefactor
    - 4.8.1.2 Geprognoseerde jaarhuur in 2012
    - 4.8.1.3 Bruto verkoopopbrengst
    - 4.8.1.4 Hypothecaire geldlening
    - 4.8.1.5 Verkoopkosten
    - 4.8.1.6 Eigen vermogen Participanten
    - 4.8.1.7 Netto verkoopopbrengst
    - 4.8.1.8 Winstpreferentie
    - 4.8.1.9 Overwaarde
    - 4.8.1.10 Winstuitkering per Participatie

#### 5 Fiscale aspecten

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Belastingpositie van de CV
- 5.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen
  - 5.3.1 Inkomen uit 'sparen en beleggen'
  - 5.3.2 Winst uit een onderneming
  - 5.3.3 Financiering van de Participatie
  - 5.3.4 Successie- en schenkingsrecht
- 5.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen
- 5.5 Afschrijving
- 5.6 Invulinstructie
- 5.7 Overdrachtsbelasting
- 5.8 Omzetbelasting

## **6 Juridische aspecten**

- 6.1 Juridische structuur
  - 6.1.1 De CV
  - 6.1.2 Looptijd van de CV
  - 6.1.3 De Commanditaire Vennoten
  - 6.1.4 De Beherend Venoot
  - 6.1.5 De Beheerder
  - 6.1.6 De Bewaarder
  - 6.1.7 Vergadering van Vennoten
- 6.2 Verslaglegging
- 6.3 Waarderingsgrondslagen
- 6.4 Toezicht / Tijdelijke vergunning

## **7 Risicoanalyse**

- 7.1 Inleiding
- 7.2 Economisch risico
  - 7.2.1 Algemeen
  - 7.2.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.3 Debiteurenrisico
  - 7.3.1 Algemeen
  - 7.3.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.4 Leegstandsrisico
  - 7.4.1 Algemeen
  - 7.4.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.5 Huurrisico

- 7.5.1 Algemeen
- 7.5.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.6 Politiek risico / regelgeving
  - 7.6.1 Algemeen
  - 7.6.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.7 Marktwaaarde vastgoed risico
  - 7.7.1 Algemeen
  - 7.7.2 Specifiek voor Distrifonds II
- 7.8 Risico van onverzekerde schade

## **8 Deelnemen in de CV**

### **9 Overige**

- 9.1 Mededeling van de accountant
- 9.2 Mededeling Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

### **10 Bijlagen**

- 10.1 CV-overeenkomst
- 10.2 Statuten Beherend Venoot
- 10.3 Statuten Beheerder
- 10.4 Statuten Bewaarder
- 10.5 Overeenkomst van Beheer en Bewaring
- 10.6 Adviseurs
- 10.7 Inschrijfformulier natuurlijke personen
- 10.8 Inschrijfformulier rechtspersonen



# Definities

**Begrippen in dit Prospectus, die zijn opgenomen in de navolgende lijst van definities, beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):**

## **Aanvangsdatum**

De datum waarop Distrifonds II wordt aangegaan, naar verwachting op 25 juni 2002.

## **Aanvangskosten**

De eenmalige kosten die worden gemaakt bij de verwerving van de Objecten en het aangaan van de CV, waaronder niet begrepen de Verkrijgingsprijs.

## **Beheerder**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ, opgericht op 11 oktober 2001, inschrijving Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32087823.

## **Beherend Venoot**

Distrifonds II Management BV, gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ, opgericht op 28 maart 2002, inschrijving Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32090927.

## **Bewaarder**

Stichting Bewaarder Distrifonds II, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, Strawinskylaan 3105 - 7e etage, 1077 ZX, opgericht op 28 maart 2002, inschrijving Kamer van Koophandel Amsterdam, KvK nummer: 34171795.

## **Bouwfonds**

ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV, gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ, opgericht op 22 oktober 1947 inschrijving Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, KvK nummer: 08012222.

## **Commanditair Kapitaal**

Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten tezamen.

## **Commanditaire Vennoten of Participanten**

Natuurlijke en/of rechtspersonen, die deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair Kapitaal van Distrifonds II met één of meer Participaties.

## **CV of Distrifonds II**

De Commanditaire Vennootschap ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV, gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ, aan te gaan door middel van de CV-overeenkomst.

## **CV-kosten**

De kosten in verband met de CV, waaronder begrepen secretariaatskosten, de kosten voor externe adviseurs, zoals de accountant en de fiscaal adviseur, de vergoeding voor de Beherend Venoot en de kosten gemaakt door de Bewaarder uit hoofde van haar taak.

## **CV-overeenkomst**

De notariële akte strekkende tot het aangaan van Distrifonds II, tussen de Beherend Venoot en de Commanditaire Vennoten.

## **Deelnamesom**

Per Participatie € 12.875,- (€ 12.500,- te vermeerderen met 3% emissiekosten).

## **DNB**

De Nederlandsche Bank NV.

## **Initiatiefnemer**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ, opgericht op 11 oktober 2001, inschrijving Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32087823.

## **Objecten**

De beleggingsportefeuille van de CV, bestaande uit:  
Object 1: ASML BV, Eindhoven Airport;  
Object 2: Mexx Europe BV, Voorschoten;  
Object 3: Hays Logistics Services BV, Raamsdonksveer.

## **Overeenkomst van Beheer en Bewaring**

De overeenkomst tussen de CV, vertegenwoordigd door de Beherend Venoot, enerzijds, en de Beheerder en de Bewaarder, anderzijds, waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de Beheerder en de Bewaarder voor de CV zullen optreden als beheerder respectievelijk bewaarder.

### **Participanten of Commanditaire Vennoten**

Natuurlijke en/of rechtspersonen, die deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair Kapitaal van Distrifonds II met één of meer Participaties.

### **Participatie**

Een deelneming in het Commanditair Kapitaal van € 12.500,-.

### **Prospectus**

Dit prospectus, inclusief Bijlagen 1 tot en met 8.

### **Vennoten**

De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten tezamen.

### **Verrijgingsprijs**

De aankoopprijs van de Objecten, waaronder niet begrepen de Aanvangskosten.

### **Wet inkomstenbelasting**

Wet inkomstenbelasting 2001.

### **Wet op de vennootschapsbelasting**

Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

### **Wtb**

De Wet toezicht beleggingsinstellingen van 27 juni 1990, houdende bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving.



## 1. Samenvatting



## 1.1 Het investeringsproject

De Initiatiefnemer biedt de belegger de mogelijkheid te investeren in een belangrijk segment van de vastgoedmarkt: logistieke centra. Hiertoe wordt de commanditaire vennootschap Distrifonds II aangegaan. De kenmerken van deze commanditaire vennootschap (CV) en haar beleggingen worden in deze samenvatting besproken.

## 1.2 Doelstelling van Distrifonds II

Het doel van Distrifonds II is door de aankoop, exploitatie en verkoop van vastgoed een aantrekkelijk beleggingsrendement te realiseren ten behoeve van de Commanditaire Vennoten. Door te participeren in Distrifonds II belegt de Participant in logistieke centra in Nederland. Hierbij heeft de Participant uitzicht op (netto) huurinkomsten en de waarde-stijging van het vastgoed. Bij beleggen in logistieke centra ligt de nadruk vooral op een relatief aantrekkelijke cashflow en in mindere mate op de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Bij Distrifonds II is het vastgoed zo geselecteerd dat de waarde op langere termijn zo goed mogelijk gehandhaafd blijft, met een reële kans op waarde-stijging.

## 1.3 Rendement

Participeren in Distrifonds II kan een aantrekkelijke belegging zijn. De CV is gericht op het realiseren van een inkomensstroom met een hoge mate van stabiliteit en voorspelbaarheid, waardoor voor de Commanditaire Vennoten een hoog rendement op de belegging wordt verwacht, dit bij een gematigd risico. Het geprognosticeerd rendement<sup>1</sup> bedraagt:

• Winstuitkering jaar 1:	ca. 7%
• Gemiddeld direct rendement:	ca. 10,6% per jaar
• Gemiddeld totaal rendement <sup>2</sup> :	ca. 11,7% per jaar
(alle genoemde percentages zijn vóór belasting)	

Niets in dit Prospectus mag worden geïnterpreteerd als een garantie voor rendement.

## 1.4 Exploitatierendement

Het exploitatierendement met betrekking tot de Objecten is het verschil tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten.

De exploitatiekosten bestaan onder meer uit te betalen hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud, verzekeringspremies, alsmede uit een beheervergoeding voor de Beheerder en de CV-kosten (zie verder paragraaf 4 'Financiële uitgangspunten').

## 1.5 Liquiditeit

Een Participatie kan uitsluitend na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten worden overgedragen. Gevolg hiervan is dat een belegging in Distrifonds II een illiquide belegging is.

## 1.6 Participanten<sup>3</sup> / Participaties

Uitgangspunt voor deelname in Distrifonds II is dat een Commanditaire Venoot een in Nederland woonachtige natuurlijk persoon is. Dit laat onverlet dat een Commanditaire Venoot ook een in Nederland gevestigde rechtspersoon kan zijn. Het is een Commanditaire Venoot niet toegestaan te participeren in de CV door middel van een samenwerkingsverband, dat voor fiscale doeleinden als 'transparant' wordt beschouwd, zulks ter beoordeling van de Beherend Venoot.

Een Commanditaire Venoot kan in de CV participeren met één of meer Participaties. Een Participatie is een deelneming in het Commanditair Kapitaal van € 12.500,-. Het op een Participatie te storten bedrag, de Deelnamesom, bedraagt € 12.875,- (€ 12.500,-, te vermeerderen met 3% emissiekosten). Het totale aantal beschikbare Participaties bedraagt 2.556. Het Commanditair Kapitaal bedraagt derhalve € 31.950.000,-.

Bouwfonds Asset Management Investments BV (een 100% dochteronderneming van Bouwfonds Asset Management BV) garandeert dat de CV zal worden aangeaan indien minimaal 70% (1.789 Participaties) van het totale aantal beschikbare Participaties voor sluiting van de inschrijfperiode is geplaatst (€ 22.362.500,-). Na ontvangst van de Deelnamesom op de bankrekening van de CV (aangehouden op naam van de Bewaarder) zal de CV-overeenkomst worden verleden voor de notaris en wordt de belegger als Commanditaire Venoot partij bij de CV-overeenkomst. De Deelnamesom dient uiterlijk op 21 juni 2002 te zijn voldaan op de rekening van de CV. Meer informatie over de inschrijvingsprocedure is te vinden in paragraaf 8 ('Deelnemen in de CV') en op het inschrijfformulier (Bijlage 7 en 8).

1 Voor de risico's verbonden aan beleggingen in vastgoed in het algemeen en de Objecten in het bijzonder wordt verwezen naar paragraaf 7 ('Risicoanalyse') van dit Prospectus. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Belangstellenden dienen dit Prospectus in zijn geheel te bestuderen en eventueel onafhankelijk (juridisch en fiscaal) advies in te winnen.

2 Indien rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van het geld (IRR) bedraagt de gemiddelde totale winstuitkering 10,4 %.

3 The participations have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction of the United States, and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within the United States, its territories and possessions, any state of the United States and the District of Columbia, or to, or for the account or benefit of U.S. Persons, as defined in Regulation S under the Securities Act. Distrifonds II has not been and will not be registered as an "investment company" under the United States Investment Company Act of 1940, as amended, and investors will not be entitled to the benefits of such Act.

## 1.7 Kenmerken van de Objecten

Aan beleggers wordt de mogelijkheid geboden te beleggen in een aantal in Nederland gelegen logistieke centra (de Objecten). De geselecteerde Objecten in Eindhoven, Voorschoten en Raamsdonksveer zullen worden aangekocht voor een totale koopprijs van € 75.037.950,-. De Objecten zijn door de Initiatiefnemer geselecteerd op basis van onder meer de volgende selectiecriteria:

- Nieuw of goed onderhouden onroerend goed;
- Strategische locaties;
- Marktconforme huurniveaus;
- Spreiding van huurders en (regionale) spreiding van Objecten;
- Vooruitzicht op waardeestijging.

De koopprijs van de Objecten (incl. de Aanvangskosten) zal enerzijds gefinancierd worden met een hypothecaire geldlening van € 49.110.000,- (de geldlening heeft een 'non-recourse' karakter hetgeen betekent dat alleen de Objecten als zekerheid tot terugbetaling van de geldlening zullen dienen), anderzijds met het Commanditair Kapitaal (€ 31.950.000,-).

Met geïndexeerde huurcontracten met een gemiddelde looptijd van 10 jaar en professionele, solvabele huurders biedt de Initiatiefnemer de belegger zowel op korte als op lange termijn een aantrekkelijk rendement en bescherming tegen inflatie.

## 1.8 Looptijd van de CV

Distrifonds II zal met ingang van de Aanvangsdatum worden aangegaan voor onbepaalde tijd, maar in beginsel zal de looptijd van de CV maximaal 10 jaar zijn. Het is de bedoeling om 7 jaar na aanvang van de CV te starten met de verkoop van de Objecten teneinde te bewerkstelligen dat na 10 jaar alle Objecten zijn verkocht, waarna de CV zal eindigen. De Beheerder kan echter een voorstel doen om (één of meer van) de Objecten te verkopen op een tijdstip dat eerder ligt dan 7 jaar na de Aanvangsdatum (zie paragraaf 6 'Juridische Aspecten').

## 1.9 Belastingen

In dit Prospectus dient als uitgangspunt dat de Commanditaire Vennoten uitsluitend in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn die als 'belegger' deelnemen in de CV. Op verzoek van de Initiatiefnemer heeft de Belastingdienst bevestigd dat de CV voor fiscale doeleinden wordt aangemerkt als 'transparant'. Dit heeft tot gevolg dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere Commanditaire Vennoot voor zijn deelname in het Commanditair Kapitaal afhankelijk van zijn eigen fiscale status, wordt belast. Voor Commanditaire

Vennoten bij wie de Participatie(s) niet tot hun ondernemingsvermogen behoort of behoren, vindt de belastingheffing plaats volgens de regels van Box 3. De Belastingdienst heeft ook dit punt bevestigd. In Box 3 wordt, algemeen gesteld, het saldo van bezittingen en schulden (die niet in Box 1 of Box 2 vallen) jaarlijks belast tegen 1,2%.

Het daadwerkelijk behaalde rendement is voor fiscale doeleinden niet relevant. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5 ('Fiscale Aspecten'). Daar staan ook in het kort de fiscale gevolgen genoemd voor andere (rechts-)personen die al dan niet als belegger participeren in Distrifonds II.

## 1.10 Juridische structuur

Distrifonds II wordt aangegaan in de vorm van een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Participanten zijn slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en schulden van de CV tot maximaal het bedrag van hun inbreng (€ 12.500,- of een veelvoud daarvan). Het risico van verdere verliezen en schulden van de CV wordt gedragen door de Beherend Venoot. Indien Participanten echter beheers-, beschikkings- of bestuurshandelingen verrichten zijn zij volledig aansprakelijk.

De Beherend Venoot is belast met het bestuur van de CV. De Beherend Venoot heeft de Beheerder een volmacht verleend de CV te vertegenwoordigen (met het recht van substitutie), zulks echter met uitzondering van de goedkeuring tot benoeming van de bestuurder van de Bewaarder. De Beherend Venoot is volledig aansprakelijk voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens de CV zijn verricht.

De Beheerder is belast met het technisch, financieel, commercieel en administratief beheer van de Objecten.

Als bewaarder van de Objecten zal optreden Stichting Bewaarder Distrifonds II. De Bewaarder zal de Objecten verwerven op eigen naam, echter ten behoeve van de Commanditaire Vennoten ten titel van bewaring. De Bewaarder heeft tevens tot taak controle uit te oefenen op de werkzaamheden van de Beherend Venoot en de Beheerder. Ten aanzien van de taken van de Beheerder en de Bewaarder wordt tussen de CV (de CV vertegenwoordigd door de Beherend Venoot), de Beheerder en de Bewaarder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring gesloten.

## 1.11 Tijdelijke vergunning van DNB

Distrifonds II is een 'beleggingsfonds' (en daarmee een 'beleggingsinstelling') in de zin van de Wtb. Ingevolge het zogenaamde 'maatschapsbeleid' van DNB is aan de op te richten CV een tijdelijke

vergunning verleend voor het aanbieden van deelnemingsrechten in Distrifonds II. De vergunning is verstrekt voor een periode van drie maanden te rekenen vanaf het moment van vergunningverlening (15 mei 2002). Na afloop van deze periode vervalt in beginsel de tijdelijke vergunning en mogen er geen Participaties meer worden aangeboden of verhandeld buiten de (besloten) kring zoals die door de CV is gevormd (anders dan na voorgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten).

In het kader van het verstrekken van de tijdelijke vergunning zijn de bestuurders die het dagelijks beleid direct danwel indirect bepalen binnen de Beheerder, de Beherend Vennoot en de Bewaarder, door DNB op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst.

### 1.12 Risico's

Beleggen in vastgoed brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Deze risico's hebben onder meer betrekking op mogelijke leegstand, dalende huur- en vastgoedprijzen, insolventie van de huurder en stijgende rente. De Initiatiefnemer is in staat deze risico's op professionele wijze te beheren.

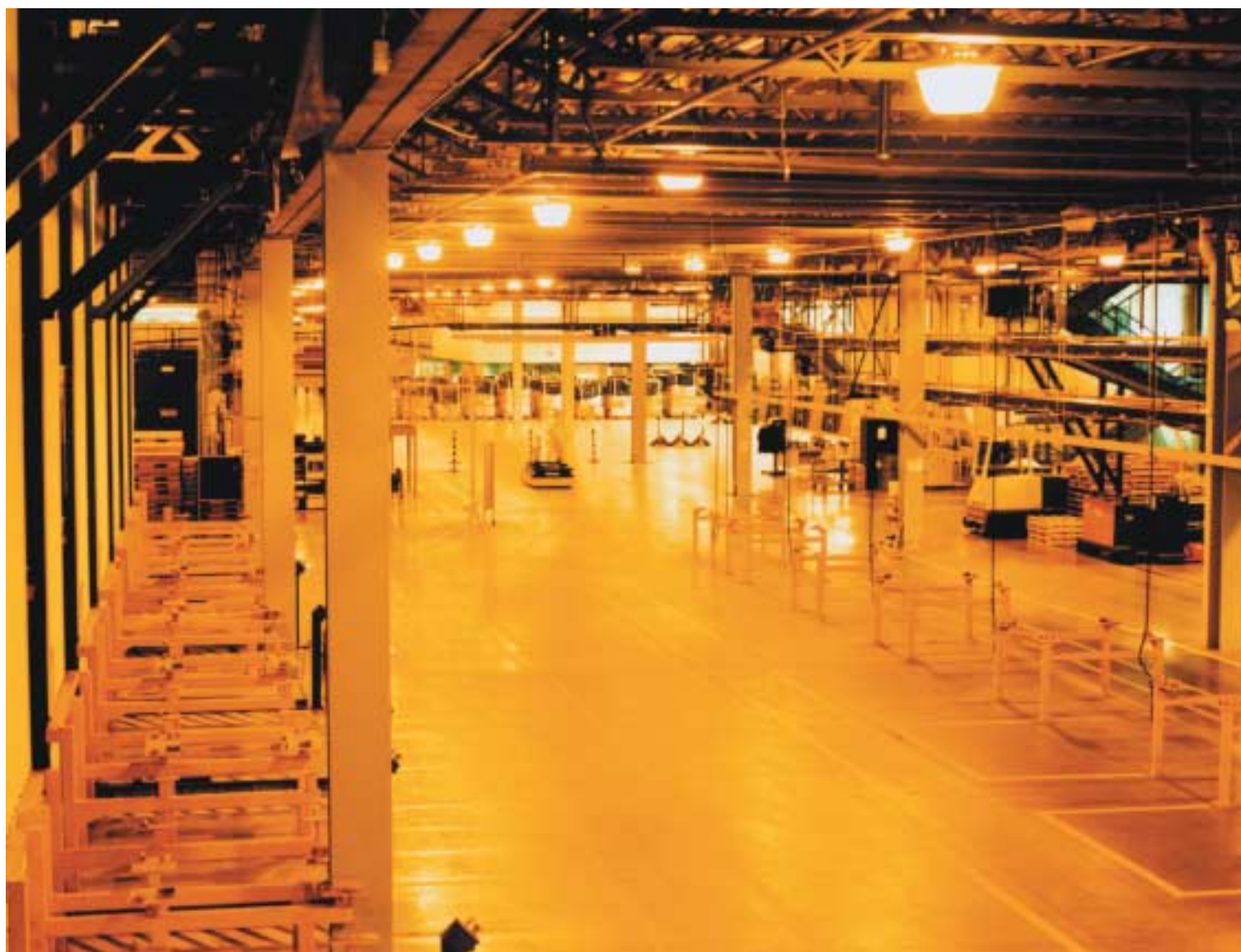
Voor een analyse van de risico's verbonden aan beleggingen in vastgoed in het algemeen en de Objecten in het bijzonder wordt verwezen naar paragraaf 7 ('Risicoanalyse') van dit Prospectus.

### 1.13 Inschrijving

In de Bijlagen 7 en 8 is een inschrijfformulier opgenomen waarmee de wens om in Distrifonds II te participeren (en met hoeveel Participaties) kan worden aangegeven.

De inschrijving start op 3 juni 2002 (het moment van uitbrengen van dit Prospectus) en sluit in beginsel op 14 juni 2002, om 12:00 uur. Naar verwachting zal Distrifonds II worden aangegaan op 25 juni 2002.

Indien er na het lezen van dit Prospectus nog vragen bestaan, dan kan contact worden opgenomen met uw ABN AMRO adviseur of de heer J. van Diem van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV op telefoonnummer 033 - 253 9152 of 033 - 253 9841.



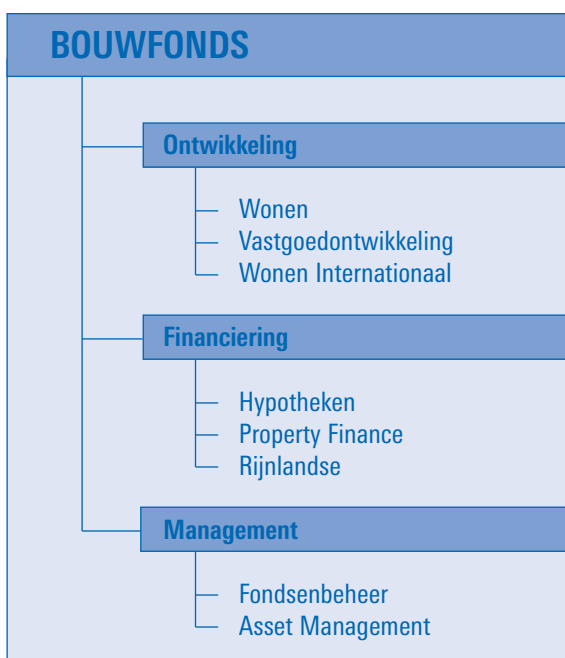
## 2. Bouwfonds/Bouwfonds Asset Management



## 2.1 Bouwfonds

ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV (hierna verder te noemen 'Bouwfonds'), onderdeel van ABN AMRO Bank NV, is actief op het gebied van projectontwikkeling, vastgoedfinanciering en vastgoedbeheer. Ten aanzien van veel van haar activiteiten heeft zij een dominante positie op de Nederlandse markt. De netto baten (de som van de rentemarge, de bruto-marge van de ontwikkelingsactiviteiten en de overige baten) in 2001 bedroegen € 347 miljoen en de netto winst € 106,5 miljoen. Bouwfonds heeft meer dan 1.300 werknemers in dienst. Op dit moment ligt het accent van de activiteiten nog op de Nederlandse markt, maar het aandeel van de buitenlandse markt - met name Duitsland, Frankrijk en België - is groeiende.

De activiteiten van Bouwfonds worden als volgt gegroepeerd:



### 2.1.1 Missie

Bouwfonds voorziet in de behoefte aan huisvesting voor wonen, werken en winkelen met vernieuwende concepten op het gebied van ontwikkeling, financiering en asset management. Bouwfonds draagt bij aan het succes van haar klanten. Zij kent de vastgoedmarkt in al haar facetten. Zij is professioneel en ondernemend en geeft zich rekenschap van de maatschappelijke context waarin ze opereert.

### 2.1.2 Ambitie

Bouwfonds wil in Europa uitgroeien tot een toonaangevende vastgoedonderneming op het gebied van ontwikkeling, financiering en asset management. Bouwfonds streeft ernaar om ook in de Verenigde Staten duidelijk aanwezig te zijn met financierings- en beleggingsproducten.

Bij enkele bedrijfsactiviteiten zijn de grenzen van de groei op de Nederlandse markt bereikt. Om de groei vast te houden worden nieuwe producten ontwikkeld en buitenlandse markten betreden. Deze spreiding beperkt ook de gevoeligheid voor conjuncturele schommelingen.

## 2.2 Bouwfonds Asset Management BV

Bouwfonds Asset Management BV is een 100% dochtervennootschap van Bouwfonds Management BV, welke laatste op haar beurt een 100% dochtervennootschap van Bouwfonds is. Bouwfonds Asset Management BV is opgericht om op het gebied van vastgoedvermogensbeheer additionele producten te kunnen aanbieden. Zij combineert haar eigen ervaringen en capaciteiten met die van Bouwfonds, zoals op het gebied van vastgoed, financiering en juridische/fiscale vraagstukken.

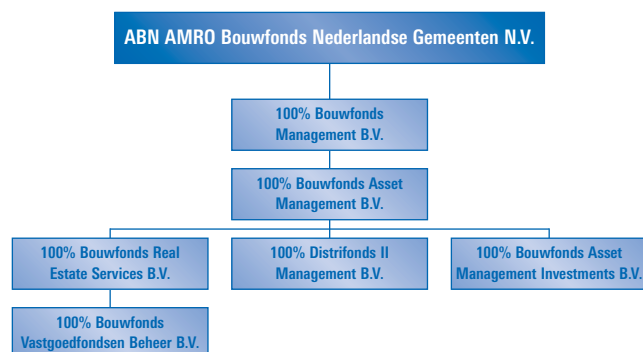
### 2.2.1 Missie

Bouwfonds Asset Management BV heeft zich ten doel gesteld het asset management te voeren van vastgoedportefeuilles. Eén van de middelen om dit doel te bereiken is het opzetten van vastgoedbeleggingsinstellingen voor zowel de particuliere als de institutionele markt. Daarbij kan een uitgebreid beroep worden gedaan op de diverse disciplines die binnen Bouwfonds aanwezig zijn.

Door de hoge mate van professionaliteit van die aanwezige disciplines en de solide en omvangrijke organisaties die achter Bouwfonds Asset Management BV staan, is zij in staat om - naast het opzetten van kleinschalige beleggingsproducten - zich ook op meer complexe vastgoedbeleggingsportefeuilles te richten.

### 2.2.2 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV en Distrifonds II Management BV

De Initiatiefnemer van Distrifonds II (Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV) is een 100% dochtervennootschap van Bouwfonds Real Estate Services BV. Bouwfonds Asset Management BV houdt 100% van de aandelen in Bouwfonds Real Estate Services BV. De nieuw opgerichte Beherend Venoot (Distrifonds II Management BV) is eveneens een 100% dochtervennootschap van Bouwfonds Asset Management BV.



### 3. De belegging



### 3.1 Marktschets

Van oudsher staat Nederland bekend als een distributieland bij uitstek. In een internationale context wordt Nederland dan ook vaak 'the Gateway to Europe' genoemd. Nederland is voor veel grote internationale bedrijven namelijk hét logistieke

knooppunt in Europa. Internationaal georiënteerde bedrijven hechten met name veel waarde aan dit gunstig gelegen knooppunt, omdat hiermee efficiënte transportverbindingen met het (Europese) achterland mogelijk zijn.



De functie van Nederland als distributieland zal in de toekomst hoogstwaarschijnlijk steeds sterker worden. Een blik op de recente geschiedenis toont dat de omvang van de naar en via Nederland vervoerde goederen een duidelijke opwaartse trend vertoont. Verder heeft de komst van de euro (in combinatie met het opheffen van allerlei handelsbeperkingen) ook haar invloed op het goederenvervoer. Door het opheffen van de 'grenzen' tussen Europese lidstaten zal één grote interne markt ontstaan, waarbij landsgrenzen in toenemende mate met goederenvervoer overschreden zullen worden. Zo ontstaat er een aanzienlijke vergroting van het potentiële afzetgebied.

Ook de Nederlandse vastgoedmarkt ondervindt de gevolgen van de ontwikkelingen in 'Nederland Distributieland'. Door een toenemend (internationaal) goederenvervoer stijgt de vraag naar met name logistieke distributiecentra. Afgezien van de verwachte positieve ontwikkeling van de vraag naar logistiek vastgoed, kunnen logistieke centra ook om andere redenen als interessant beleggingsobject fungeren.

Er kan namelijk schaarste ontstaan doordat in de toekomst in steeds beperktere mate bedrijfsterreinen worden uitgegeven voor dergelijke 'ruimteverslindende' centra.

In opdracht van de Initiatiefnemer heeft research- en consultancybureau Ecorys Finance onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de logistieke sector. Daarnaast heeft zij verscheidene locatieonderzoeken ten behoeve van de selectie en aankoop van de Objecten uitgevoerd. De conclusies van Ecorys Finance met betrekking tot de ontwikkelingen in de logistieke sector zijn onder meer:

- De markt voor logistieke dienstverlening is een groeiemarkt. Zo worden voor de Europese markt als geheel groeipercentages van 13 tot 20% gegeven. Nederland scoort met name goed doordat Amerikaanse en Aziatische concerns Nederland als vestigingsplaats voor hun Europese distributie centra kiezen.
- Bereikbaarheid blijft de belangrijkste vestigingsfactor voor logistieke centra. Daarvoor worden

momenteel de kruispunten van infrastructuur opgezocht. De kwaliteit van bedrijfsphuisvesting wordt steeds belangrijker voor de uitbreiding van een kwalitatief dienstenpakket.

- Transport en logistiek spelen, met de toenemende rationalisatie van de vestigingsplaatskeuze, een steeds belangrijkere rol. Immers, als productievestigingen in verband met lagere kosten in Oost-Europa of Azië worden geplaatst, vormen vervoersstromen de verbindende schakel met de afzetmarkt. Nederland is van oudsher altijd al een gateway to Europe geweest.

Behalve aan de eisen welke aan het vastgoed worden gesteld om in te spelen op bovengenoemde ontwikkelingen in de logistieke sector, moeten de Objecten zelf ook voldoen aan technische en bedrijfsmatige eisen om een hoge mate van zekerheid te hebben dat zij ook in de toekomst hun functie zullen kunnen behouden.

De Initiatiefnemer wijst de Participant er op dat het beleggen in deze vastgoedsector (logistieke centra) in het algemeen een in hoge mate voorspelbare en regelmatige inkomstenstroom genereert en dat in deze vastgoedsector in de regel minder kapitaalwinst

wordt gegenereerd (vergeleken met andere sectoren in de vastgoedwereld).

In de navolgende paragrafen zal verder op de geselecteerde Objecten worden ingegaan.

### 3.2 De Objecten

In Eindhoven, Voorschoten en Raamsdonksveer zal Distifonds II voor een totale koopprijs van € 75.037.950,- drie Objecten verwerven met in totaal ca. 89.718 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en ca. 12.029 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het totale grondoppervlak behorend bij de Objecten bedraagt ca. 160.000 m<sup>2</sup>.



### 3.2.1 Object 1: ASML, Eindhoven Airport



#### 3.2.1.1 Locatie en bereikbaarheid

Het Object Silver Forum fase 1 aan de luchthavenweg te Eindhoven ligt op het (gedeeltelijk) nog te realiseren bedrijventerrein 'Flight Forum', nabij Eindhoven Airport.

De centrale ligging en de goede bereikbaarheid maken Flight Forum tot één van de meest interessante bedrijfslocaties in de regio. De ruimtelijke positionering van de locatie is goed. Flight Forum ligt op de nationale dienstencorridor Amsterdam-Utrecht-Den Bosch-Eindhoven-Maastricht.

De regio Eindhoven wordt gekenschetst als de 'Brainport' van Nederland met een sterke positie in de kennisintensieve industrie en kennisintensieve dienstensector. De ligging nabij Eindhoven Airport geeft een positieve uitstraling. Het terrein wordt door vloeiende lijnen en organische vormen opgedeeld in

zes zakenlocaties. Het bedrijventerrein zal geen rommelige achterterreintjes en donkere hoeken kennen, maar zal een verzorgde, fraaie, veilige en prettige werkomgeving zijn voor uiteindelijk ruim zeventuizend mensen. De locatie is goed bereikbaar vanaf de A2 en krijgt een ontsluiting met de HOV (Hoogwaardige Openbaar Vervoerslijn) tussen Eindhoven Airport en de centra van Eindhoven en Veldhoven.

#### 3.2.1.2 Huurder

Silver Forum VOF (ING Vastgoedontwikkeling BV en BMV Projectontwikkeling BV) enerzijds en ASM Lithography BV en ASM Lithography Holding NV anderzijds hebben op 23 oktober 2001 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot ca. 30.184 m<sup>2</sup> kantoor- en bedrijfsruimte en parkeervoorzieningen gelegen aan de Luchthavenweg (gebouw Silver Forum) te Eindhoven.

#### Kerngegevens Object 1:

Verkoper:	Silver Forum VOF (ING Vastgoedontwikkeling BV en BMV Projectontwikkeling BV)
Object:	Silver Forum Fase I, Luchthavenweg te Eindhoven Airport
Kadastrale gegevens:	Gemeente Strijp, Sectie F, nummer 541 (gedeeltelijk). Grond in eigendom
Grondoppervlak:	ca. 39.777 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlak:	24.309 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte 5.875 m <sup>2</sup> kantoorruimte 198 parkeerplaatsen
Huurder(s):	ASM Lithography BV / ASM Lithography Holding NV
Looptijd huurcontract:	Unit 2,3, en 1B: 1 januari 2002 tot 31 december 2016 Unit 1A: 1 januari 2002 tot 31 december 2008
Huurprijs:	Per 1 april 2002 € 2.151.758,- per jaar (excl. BTW en servicekosten)
Indexering:	Jaarlijks per 1 april
Bankgarantie:	€ 453.780,22 (tbv beide huurders)
Koopsom:	€ 26.240.950,- v.o.n.

Voor circa 11.500 m<sup>2</sup> bedrijfs- en kantoorruimte en 140 parkeerplaatsen is een huurtermijn van vijftien jaar overeengekomen; voor de overige bedrijfs- en kantoorruimte en parkeerplaatsen is een huurtermijn van zeven jaar overeengekomen. Na afloop van de overeengekomen huurtermijnen kunnen de overeenkomsten worden voortgezet voor aansluitende perioden van vijf jaar. De huur is ingegaan op 1 januari 2002.

De totale huurprijs bedroeg per 1 november 2001 € 2.032.448,- (excl. BTW) per jaar. Voor de vaststelling van de aanvangshuurprijs werd de huurprijs geïndexeerd per 1 januari 2002. De huurprijs wordt vervolgens jaarlijks per 1 april geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI werknemers laag (1995=100). Naast de huurprijs is huurder jaarlijks een voorschot van € 68.484,52 (excl. BTW) aan verhuurder verschuldigd ten behoeve van door verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten.

Verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat huurder als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst een bankgarantie van € 453.780,22 afgeeft bij aanvang van de huurovereenkomst. Partijen zijn overeengekomen dat huurder vanaf 1 juli 2002 een eerste recht van koop heeft indien verhuurder of zijn rechtsopvolgers tot verkoop van het gehuurde danwel Object 1 wenst over te gaan.

### 3.2.1.3 Huurdersprofiel

#### ASM Lithography Holding NV

ASML Holding NV is een van de toonaangevende leveranciers van systemen voor de fabricage van halfgeleiders. ASML levert de meest geavanceerde technologie ter wereld en investeert in onderzoek en ontwikkeling van de volgende generatie technologie voor de semi-conductor industrie. ASML is in 1984 opgericht door Royal Philips Electronics en ASM International. In 2001 behaalde ASML een netto omzet van € 1,84 miljard.

Het hoofdkantoor van ASML bevindt zich in Veldhoven (nabij Eindhoven). ASML kent 50 bedrijfslocaties, verdeeld over 16 landen. ASML Holding oefent haar activiteiten uit in twee business segmenten: Lithografie en Track & Thermal. Lithografie produceert wafers steppers en Step & Scan systemen. Track & Thermal richt zich met name op de productie van apparatuur voor lichtgevoelige processen (Track) en ovensystemen (Thermal).

#### ASM Lithography BV

ASM Lithography BV (een 100% dochteronderneming van ASM Lithography Holding NV) produceert wafer steppers en Step & Scan Systemen. De netto-omzet van dit bedrijfsonderdeel bestaat uit de verkoop van de wafer steppers en Step & Scan Systemen, door de verkoop van fabrieksopties bij aanschaf van een systeem of na installatie van een systeem en door het leveren van service-activiteiten. In 2001 bedroeg de netto omzet van ASM Lithography BV € 1,554 miljard.



### 3.2.2 Object 2: Mexx Europe BV, Voorschoten



#### 3.2.2.1 Locatie en bereikbaarheid

Object 2 ligt op bedrijventerrein 'Dobbewijk' in Voorschoten. De ruimtelijke positionering van de locatie is goed. Ze ligt midden in een groot afzetgebied voor het Mexx concern, tussen de mainports Rotterdam en Schiphol. De locatie is zowel vanaf de A4 als de A44 bereikbaar, en ligt op korte afstand van station Voorschoten, zodat ze ook goed bereikbaar is voor personeel.

#### 3.2.2.2 Huurder

PLS Investment BV en Mexx Europe BV zijn op 23 juni 2000 een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot ca. 5.357 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 27.606 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 200 parkeerplaatsen gelegen aan de Industrieweg 15 te Voorschoten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2000. De eerste

huurperiode loopt vijftien jaar. De overeenkomst kan vervolgens worden verlengd met twee aansluitende huurperiodes van vijf jaar.

Partijen zijn per 15 februari 2002 een huurprijs van € 2.095.254,- (excl. BTW) per jaar overeengekomen. Deze huurprijs wordt jaarlijks op 15 februari geïndexeerd op basis van de wijziging van het jaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks CPI werknemers laag, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek met dien verstande dat een aanpassing van de huurprijs groter dan 3% wordt doorberekend als een verhoging van 3% plus 50% van het meerdere boven 3%, met een maximale aanpassing van 4,75%.

#### Kerngegevens Object 2:

Verkoper:	PLS Investment BV
Object:	Mexx European Distribution Centre, Industrieweg 15 te Voorschoten
Kadastrale gegevens:	Gemeente Voorschoten, B 8912-8913
Grondoppervlak:	65.230 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlak:	27.606 m <sup>2</sup> magazijnruimte 5.357 m <sup>2</sup> kantoorruimte 200 parkeerplaatsen
Huurder:	Mexx Europe BV
Looptijd huurcontract:	1 januari 2000 tot 8 maart 2016
Huurprijs:	Per 15 februari 2002 € 2.095.254,- per jaar (excl. BTW en servicekosten)
Indexering:	Jaarlijks per 15 februari
Koopsom:	€ 25.397.000,- v.o.n.
Borgstelling:	Mexx Group BV

Naast de jaarlijks overeengekomen huurprijs is Mexx Europe BV € 44.017,- (excl. BTW) per jaar aan verhuurder verschuldigd als voorschot op de vergoeding voor door verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten.

Mexx Group BV, welke (indirect) alle aandelen houdt in Mexx Europe BV, heeft zich ten gunste van verhuurder borg gesteld voor de betalingsverplichtingen van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst. Mexx Europe BV heeft een voorkeursrecht van koop indien verhuurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst wil overgaan tot de verkoop van het gehuurde.

### 3.2.2.3 Huurdersprofiel

Mexx (onderdeel van Liz Clayborne/USA) is opgericht in 1980 en sindsdien een wereldwijd merk geworden op lifestyle-gebied. De Mexx filosofie is gebaseerd op het individu dat gewend is vrij te kunnen en mogen

denken. Mexx biedt een uitgebreid assortiment aan mode en aanverwante modeartikelen aan zowel man, vrouw als kind. Er zijn hiervoor drie winkelformules opgezet. De producten worden vanuit ongeveer 6.000 winkels verdeeld over 40 landen verkocht.

Tegenwoordig is het naast het traditionele winkelen in een van de Mexx winkels mogelijk om on-line te 'shoppen'. De tientallen producten worden door eigen ontwerpers gemaakt. Binnen de totale organisatie werken in totaal ca. 1.950 medewerkers.

Om de Mexx producten efficiënt en op tijd op de plaats van bestemming te krijgen, heeft Mexx een geavanceerd distributienetwerk ontwikkeld. In Nederland is een van de distributiecentra gevestigd in Voorschoten, Mexx European Distribution Centre. Vanuit hier worden de diverse winkels in Europa bevoorrad.



### 3.2.3 Object 3: Hays Logistics Services BV, Raamsdonksveer



#### 3.2.3.1 Locatie en bereikbaarheid

Object 3 ligt op bedrijventerrein 'Dombosch' te Raamsdonksveer. De ruimtelijke positionering van de locatie Dombosch is goed. Dombosch ligt op korte afstand van de corridor/achterlandverbinding in de Rijn-Schelde Delta Rotterdam-Antwerpen en ligt op de binnenlandse corridor Utrecht-Breda, met snelle en goede verbindingen in alle richtingen. Het bedrijventerrein is gelegen op een kruispunt van snelwegen en is daarmee een belangrijke huidige en toekomstige vestigingsplaatsfactor voor de logistieke sector. De lay-out van de locatie is ontworpen voor het logistieke segment. De locatie is goed bereikbaar, functioneel en ruim van opzet.

#### 3.2.3.2 Huurder

Borghese BV en Hays Logistics Services BV zijn een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot een distributiecentrum met 35.596 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 2.207 m<sup>2</sup> verdiepingsruimte, 797 m<sup>2</sup> kantoorruimte alsmede manoeuvreerruimte en een parkeerterrein gelegen aan de Zalmweg 37 te Raamsdonksveer. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien jaar vanaf 1 december 2002.

De (turn-key) oplevering van het distributiecentrum is opgesplitst in vier fasen. Fase I en II zullen naar verwachting worden opgeleverd op 1 december 2002. De juridische levering van het (gehele) distributiecentrum aan Distrifonds II is tevens op 1 december

#### Kerngegevens Object 3:

Verkoper:	Borghese BV
Object:	Distributiecentrum, Zalmweg 37 te Raamsdonksveer (bedrijventerrein Dombosch)
Kadastrale gegevens:	Gemeente Raamsdonk, sectie K, nummer 2561 (gedeeltelijk)
Grondoppervlak:	ca. 55.000 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlak:	35.596 m <sup>2</sup> magazijnruimte 2.207 m <sup>2</sup> verdiepingsruimte 797 m <sup>2</sup> kantoorruimte 99 parkeerplaatsen
Juridische levering:	1 december 2002
Huurder:	Hays Logistics Services BV
Ingangsdatum:	1 december 2002
Huurtermijn:	10 jaar, met break-optie na 5 jaar
Aanvangshuurprijs:	€ 1.984.553,- per jaar (excl. BTW en servicekosten)
Indexering:	Jaarlijks per 1 december
Bankgarantie:	€ 573.208,36 + garantie van moederverenootschap
Koopsom:	€ 23.400.000,- v.o.n.

2002. Betaling van de koopsom door Distrifonds II geschiedt pas op het moment van juridische levering. De huurovereenkomst zal ingaan op de datum van oplevering en goedkeuring van fase I en II (per 1 december 2002). Het streven is om fase III op te leveren op 19 december 2002 en fase IV op 2 januari 2003. Borghese BV staat garant voor betaling van de volledige huursom vanaf het moment van juridische levering tot het moment dat het distributiecentrum volledig in gebruik is genomen en de volledige huursom door huurder is betaald.

Hays Logistics Services BV heeft het recht de huurovereenkomst vijf jaar na aanvang van de overeenkomst op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Hays Logistics Services BV is dan een eenmalige boete verschuldigd ten bedrage van de alsdan geldende jaarhuur. Na verloop van de overeengekomen huurtermijn van tien jaar kunnen beide partijen de overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twaalf maanden opzeggen.

De huurprijs per 1 december 2002 (op basis van de veronderstelling dat de inflatie 3% is) bedraagt € 1.989.370,- (excl. BTW). De huurprijs wordt daarna jaarlijks per 1 december geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks CPI werknemers laag, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Naast deze huurprijs is huurder jaarlijks € 4.080,- (excl. BTW) verschuldigd aan verhuurder als voorschot voor door verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten.

Als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Hays Logistics Services BV een bankgarantie aan verhuurder afgeven ter grootte van € 573.208,36. Daarnaast garandeert de moedervenootschap van huurder,

Hays Holding BV, de volledige en correcte nakoming door huurder van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Hays Holding BV zal de huurovereenkomst mede ondertekenen.



### 3.2.3.3 Huurdersprofiel

Hays Logistics Services BV is een gerenommeerde internationale logistieke dienstverlener. Het bedrijf is gespecialiseerd in het uitwerken van integrale logistieke oplossingen, in warehousing en fysieke distributie en in een brede waaier van aanvullende diensten aan ondernemingen. Klanten zijn zowel producenten als restaurant- en supermarktketens.

Hays is actief in de volgende sectoren:

- elektronica
- automobiel en industrie
- gezondheid
- consumentenartikelen (food en non-food)

Hays Logistics Services BV maakt onderdeel uit van de Britse groep Hays plc, een beursgenoteerde onderneming met 30.000 werknemers en een omzet van € 3,5 miljard. De Hays groep richt zich op de business-to-business markt van diensten. In de Benelux biedt Hays Logistics Services BV met meer dan 1.000 werknemers onder meer diensten aan als analyse en ontwerpen van integrale logistieke oplossingen, realisatie en beheer van nieuwe en logistieke structuren, het beheer van distributiecentra, transportmanagement van inkomende en uitgaande goederenstromen.



### **3.3 Kredietwaardigheid huurders**

In opdracht van de Initiatiefnemer is via Graydon Nederland BV onderzoek gedaan naar de kredietwaardigheid van vorengenoemde huurders van de Objecten. De resultaten van dit onderzoek waren goed. Graydon Nederland BV acht alle huurders goed voor alle verplichtingen die zij uit hoofde van hun huurovereenkomst zijn aangegaan.

### **3.4 Taxatie**

Ten behoeve van de verwerving van de Objecten is door het taxatiebureau DTZ Zadelhoff Taxaties BV een aankooptaxatie uitgevoerd. De taxatierapporten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder.

### **3.5 Technische inspectie**

Op basis van een voor aankoop door het technische adviesbureau Kats & Waalwijk Bouwadvies en Projectmanagement BV doorgevoerde technische inspectie zijn met de verkopers van de Objecten, daar waar noodzakelijk, technische aanpassingen overeengekomen die nog door de verkopers moeten worden doorgevoerd en gefinancierd. Ook zijn de technische specificaties van het nog te realiseren Object 3 afgestemd. Verder is na afronding van de technische inspectie een onderhoudskostenprognose voor de lange termijn uitgewerkt, waarvan de resultaten zijn verwerkt in de in paragraaf 4.6 opgenomen exploitatieprognose.

### **3.6 Milieurapportage**

In het kader van de technische inspectie zijn ook alle milieu relevante aspecten onderzocht. Er zijn op basis van genoemde technische inspectie echter geen voor de huidige bestemming nadelige uitkomsten vastgesteld.

De bovengenoemde onderzoeksrapporten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder.

## 4. Financiële uitgangspunten



## 4.1 Investeringsratio's

Het rendement op een belegging in vastgoed kan worden opgedeeld in twee componenten:

- Exploitatierendement (direct rendement) en
- Verkoopwinst (indirect rendement).

Het direct of exploitatierendement voor de Objecten is het verschil tussen de huuropbrengst en de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten. De exploitatiekosten bestaan onder meer uit te betalen hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud, verzekeringspremies, alsmede uit een beheervergoeding voor de Beheerder en de CV-kosten.

Het indirect rendement (verkoopwinst) wordt gerealiseerd bij de verkoop van de Objecten. Indien de Objecten worden verkocht voor een hoger bedrag dan de som van de Verkrijgingsprijs, de Aanvangskosten (zie hierna paragraaf 4.5) en de eventuele renovatie-investeringen, is er sprake van verkoopwinst. Het is moeilijk om een betrouwbare schatting te geven van de verkoopwaarde over een termijn van zeven tot tien jaar. Dit komt doordat de waarde van het vastgoed afhangt van tal van zaken die zich moeilijk laten voorspellen, zoals de conjunctuur, de rente, de inflatie, de concurrentie, de huurontwikkeling, de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn etc.

De investeringsbeslissing dient bij (logistiek) vastgoed dan ook primair gemaakt te worden op basis van de kwaliteit en hoogte van het direct rendement (exploitatierendement). Wel wordt ernaar gestreefd om voor de verkoop een dusdanig moment te kiezen, dat ook het indirect rendement wordt geoptimaliseerd.

## 4.2 Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt berekend op basis van de formule: huuropbrengst gedeeld door de Verkrijgingsprijs en de bijkomende kosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting. Aangezien in het geval van Distrifonds II de Objecten 'vrij op naam' zijn gekocht, bedragen deze bijkomende kosten nihil. Voor Distrifonds II komt het gemiddelde bruto aanvangsrendement uit op 8,30%, namelijk de totale huuropbrengst ad € 6.231.565,- gedeeld door de totale Verkrijgingsprijs ad € 75.037.950,-.

Bruto aanvangsrendement Distrifonds II:	
BAR Object 1 (ASML, Eindhoven)	8,20%
BAR Object 2 (MEXX, Voorschoten)	8,25%
BAR Object 3 (Hays, Raamsdonksveer)	8,48%
Gemiddelde BAR	8,30%

## 4.3 Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor wordt berekend door de Verkrijgingsprijs te delen door de huuropbrengst in het eerste jaar: de totale Verkrijgingsprijs ad € 75.037.950,- gedeeld door de totale huuropbrengst ad € 6.231.565,- resulteert in een gemiddelde kapitalisatiefactor van 12,04.

Kapitalisatiefactor Distrifonds II:	
Kapitalisatiefactor Object 1 (ASML, Eindhoven)	12,20
Kapitalisatiefactor Object 2 (MEXX, Voorschoten)	12,12
Kapitalisatiefactor Object 3 (Hays, Raamsdonksveer)	11,79
Gemiddelde kapitalisatiefactor	12,04

## 4.4 Hypothecaire geldlening

De hypothecaire geldlening van in totaal € 49.110.000,- wordt in twee tranches opgenomen te weten: bij het aangaan van de CV € 25.710.000,- en het restant ad € 23.400.000,- bij de juridische levering van het distributiecentrum van Hays Logistics Services BV in december 2002.

Kerngegevens van de hypothecaire geldlening zijn:	
<b>Hypothecaire geldlening</b>	€ 49.100.000,-
<b>Opname</b>	Bij het aangaan van de CV/verwerving van Object 3
<b>Financier</b>	Westland/Utrecht Hypothekenbank te Utrecht
<b>Geldnemer</b>	Stichting Bewaarder Distrifonds II
<b>Financieringskosten</b>	0,15%
<b>Rentepercentage</b>	6,116% vast voor de eerste 7 jaar
<b>Rentebetaling</b>	Per kwartaal achteraf
<b>Aflossing</b>	Per kwartaal achteraf (vanaf het 2e jaar)
<b>Zekerheden</b>	Eerste hypotheekrecht / eerste pandrecht huuropbrengst
<b>Looptijd financiering</b>	10 jaar, met de bevoegdheid van de financier om de rente na 7 jaar te herzien.
De hypothecaire lening heeft een 'non-recourse'-karakter, hetgeen betekent dat alleen de onroerende zaken als zekerheid dienen.	

## 4.5 Verkoopingsprijs / Aanvangskosten

In verband met het aangaan van de CV en de aankoop van de Objecten worden verschillende kosten gemaakt. Onderstaand overzicht laat de vermogensopbouw van Distrifonds II zien. Gelijktijdig met het aangaan van Distrifonds II zullen twee van de drie Objecten worden verworven. Het derde Object wordt in december 2002 verkregen.

Verkoopingsprijs en Aanvangskosten (bedragen in €)	
<b>Verkoopingsprijs</b>	
Koopprijs Objecten v.o.n.	75.037.950
<b>Aanvangskosten</b>	
Financieringskosten	871.998
Taxatiekosten	22.512
Selectie / acquisitiekosten	1.917.000
Oprichtingskosten	1.033.000
Marketingkosten	477.000
Plaatsingsgarantie	958.500
<b>Totaal Aanvangskosten</b>	<b>5.280.010</b>
Liquiditeitsreserve	742.040
<b>Totale investering</b>	<b>81.060.000</b>
Hypothecaire geldlening (65% van de Verkoopingsprijs vastgoed)	49.110.000
Eigen vermogen	31.950.000
Aantal participaties ad € 12.500,- (bij 100% plaatsing)	2.556

### 4.5.1 Toelichting tabel Verkoopingsprijs / Aanvangskosten

#### 4.5.1.1 Verkoopingsprijs Objecten

De totale verkoopingsprijs van de Objecten bedraagt:

Object 1 (ASML, Eindhoven)	€ 26.240.950,-
Object 2 (Mexx, Voorschoten)	€ 25.397.000,-
Object 3 (Hays, Raamsdonksveer)	€ 23.400.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 75.037.950,-</b>

#### 4.5.1.2 Financieringskosten

Ter verkrijging van de hypothecaire geldlening is een eenmalige afsluitprovisie van 0,15% en een bereidstellingsprovisie (0,22% per maand over de nog niet opgenomen gelden) aan de financier verschuldigd. Daarnaast is de CV 19% BTW verschuldigd over een deel van de koopprijs met betrekking tot nieuwbouw. Deze BTW kan in principe teruggevorderd worden, maar er zijn (rente)kosten verbonden aan de tijdelijke voorfinanciering van de BTW.

#### 4.5.1.3 Taxatiekosten

De Objecten zijn ten behoeve van de aankoop (en het verstrekken van de hypothecaire financiering) getaxeed door een externe taxateur.

#### 4.5.1.4 Selectie / acquisitiekosten

Dit zijn forfaitaire kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de kosten in verband met bemiddelingsfees, de (commerciële, fiscale en juridische) due diligence, de (fiscaal) juridische begeleiding van de aankoop van de Objecten, technische inspectie, de milieu rapportage en de kosten voor het opstellen van de betreffende onderzoeksrapporten.

#### 4.5.1.5 Oprichtingskosten

Dit zijn forfaitaire kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaande uit de notariskosten en andere juridische kosten in verband met de oprichting van de CV, fiscaal advies, de accountantsmededeling en de structureringsfee van de Initiatiefnemer.

#### 4.5.1.6 Marketingkosten

Dit zijn forfaitaire kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht in verband met de marketingactiviteiten, zoals het organiseren van informatieavonden, het plaatsen van advertenties en de ontwerp- en drukkosten van dit Prospectus, de flyer en ander informatiemateriaal.

#### 4.5.1.7 Plaatsingsgarantie

De vergoeding (3% van het eigen vermogen) aan Bouwfonds Asset Management Investments BV voor de garantie dat de CV in ieder geval zal worden aangegaan vanaf het moment dat een minimum aantal van 70% van het totaal aantal te plaatsen Participaties is geplaatst.

#### 4.5.1.8 Liquiditeitsreserve

Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich meebrengt, is het volgens goed koopmansgebruik verstandig liquiditeiten aan te houden. Deze liquiditeitsreserve wordt gebruikt voor onvoorziene onderhoudsuitgaven en aflossingen op de hypothecaire geldlening.

Tijdens de exploitatiefase zal de liquiditeitsreserve worden aangevuld met het surplus aan cashflow dat niet aan de Participanten wordt uitgekeerd en reserveringen voor onderhoud en dergelijke (zie hierna tabel 'Exploitatierendement'). In de rendementsberekening is uitgegaan van een rentevergoeding over de liquiditeitsreserve van 3,5% op jaarbasis.

## 4.6 Exploitatierendement (direct rendement)

Het exploitatierendement is het verschil tussen de totale huuropbrengsten en de totale exploitatiekosten, die verband houden met het beheer en de instandhouding van het onroerend goed. De exploitatiekosten bestaan onder meer uit te betalen

hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud, verzekeringsspremies, alsmede uit een beheervergoeding voor de Beheerder en de CV-kosten.

<b>Prognose exploitatierendement Distrifonds II*</b>											
<b>(bedragen x € 1.000,-)</b>											
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Inkomsten</b>											
Huuropbrengst	2.289	6.336	6.499	6.662	6.828	6.999	7.174	7.353	7.537	7.726	3.943
Rentebaten liquiditeitsreserve	13	27	27	21	14	10	9	6	5	5	1
<b>Totale inkomsten</b>	<b>2.302</b>	<b>6.363</b>	<b>6.526</b>	<b>6.683</b>	<b>6.842</b>	<b>7.009</b>	<b>7.183</b>	<b>7.359</b>	<b>7.542</b>	<b>7.731</b>	<b>3.944</b>
<b>Exploitatiekosten</b>											
Hypotheekrente	934	3.004	2.981	2.940	2.884	2.823	2.758	2.673	2.583	2.493	1.213
Onroerende zaak belasting	42	115	118	121	124	127	130	133	137	140	72
Verzekeringen	26	77	79	81	83	85	87	90	92	94	48
Onderhoudsreserve 4%	92	253	260	266	273	280	287	294	301	309	158
Beheervergoeding 4%	92	253	260	266	273	280	287	294	301	309	158
CV-kosten	35	72	74	76	78	79	81	83	86	88	45
<b>Totale exploitatiekosten</b>	<b>1.220</b>	<b>3.775</b>	<b>3.772</b>	<b>3.750</b>	<b>3.714</b>	<b>3.675</b>	<b>3.631</b>	<b>3.568</b>	<b>3.500</b>	<b>3.433</b>	<b>1.693</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>1.082</b>	<b>2.589</b>	<b>2.754</b>	<b>2.932</b>	<b>3.128</b>	<b>3.334</b>	<b>3.552</b>	<b>3.791</b>	<b>4.042</b>	<b>4.298</b>	<b>2.251</b>
<b>Netto verkoopopbrengst</b>											<b>14.931</b>
<b>Prognose winstuitkering per participatie (bedragen in €)</b>											
Bruto winst per participatie	423	1.013	1.078	1.147	1.224	1.304	1.390	1.483	1.581	1.681	881
Bruto winst per participatie in %	6,8%	8,1%	8,6%	9,2%	9,8%	10,4%	11,1%	11,9%	12,7%	13,5%	14,1%
Gemiddeld bruto rendement in %	<b>10,6%</b>										
Extra winstuitkering i.v.m. verkoop											5.131
Extra winstuitkering in %											41,0%
Gemiddeld totaal rendement in %	<b>11,7%</b> (enkelvoudig)										
Aflossingen financiering per participatie	0	96	240	336	384	408	504	576	576	576	288
Winstuitkering in %	7,00%	7,00%	7,00%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,50%	8,00%	9,00%	10,00%
Winstuitkering in € per participatie	438	875	875	906	906	906	906	938	1.000	1.125	625
Gemiddelde winstuitkering **	<b>7,6%</b>										
Liquiditeitsreserve	706	812	716	473	302	276	223	145	158	107	23

\* De emissiekosten (3%) zijn niet inbegrepen in bovenstaande prognose.

\*\* Alle winstuitkeringen zijn voor belastingen. Aangezien het toepasselijke fiscale regime voor iedere individuele Participant verschillend kan zijn, is het niet mogelijk het netto-rendement per Participant te geven.

## 4.6.1. Toelichting tabel exploitatierendement

### 4.6.1.1 Huuropbrengst

De huren worden jaarlijks volgens de in de vastgoedmarkt gangbare wijze geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-werknemers laag (1995=100), zoals gepubliceerd door het CBS. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexeringsprognose van 2,5% (behalve in het eerste exploitatiejaar (3%). Deze percentages gelden voor zowel de huur als de exploitatiekosten (met uitzondering van de hypotheekrente).

### 4.6.1.2 Hypotheekrente

In de berekening van het exploitatierendement is een rekenrente aangehouden van 6,116% gedurende de totale looptijd van het fonds. Bij het aangaan van de CV wordt een hypothecaire lening met een looptijd van 10 jaar aangegaan. Op deze lening is gedurende de eerste 7 jaar een vaste rente van 6,116% verschuldigd. Op deze hypothecaire lening zal jaarlijks gemiddeld ca. 2% van de oorspronkelijke hoofdsom worden afgelost te beginnen vanaf het 2e exploitatiejaar na de Aanvangsdatum. Zowel de hypotheekrente als de aflossing wordt per kwartaal achteraf betaald.

### 4.6.1.3 Onroerende zaak belasting

De onroerende zaak belasting (OZB) wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. De in het voorgaande overzicht opgenomen kosten zijn gebaseerd op een schatting van de gemeentelijke taxatiewaarde van ieder Object en het gemeentelijke tarief.

### 4.6.1.4 Verzekeringen

Op basis van het taxatierapport van de herbouwwaarde zal door de Beheerder voor ieder Object een uitgebreide opstal- en aansprakelijkheidsverzekering worden afgesloten.

### 4.6.1.5 Onderhoud

Op basis van de technische rapportages is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Voor onderhoudskosten wordt jaarlijks 4% van de huurinkomsten gereserveerd. Indien in enig jaar minder onderhoudskosten worden uitgegeven dan geprognoseerd, zal dit overschot aan de liquiditeitsreserve worden toegevoegd.

### 4.6.1.6 Beheervergoeding

Conform artikel 5 lid 1 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt een jaarlijkse vergoeding ter zake van het beheer in rekening gebracht van 4% van de theoretische huursom. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding voor het feitelijke gebouwenbeheer (property management) en een vergoeding voor het strategisch beheer (asset management) van de Objecten alsmede het verzorgen van alle handelingen die nodig zijn om Distrifonds II

te laten functioneren, zoals het voeren van correspondentie en het verzorgen van rapportages ten behoeve van de Participanten.

Voorts ontvangt de Beheerder bij verkoop van het laatste Object, naast de vergoeding zoals bovenomschreven, een winstaandeel van 25% van de overwinst, gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Onder overwinst zal worden verstaan het positieve verschil tussen enerzijds de gerealiseerde verkoopprijzen van de Objecten en de cumulatieve netto exploitatierendementen voortvloeiend uit de jaarrekeningen gedurende het bestaan van Distrifonds II en anderzijds (i) het aan de hypotheekhouder te betalen bedrag (ii) de kosten van verkoop en (iii) het bedrag van de inleg van de Participanten en nadat de Participanten een winstpreferentie uitgekeerd hebben gekregen van gemiddeld enkelvoudig tien procent (10%) van hun Participatie(s) voor belastingen gedurende het bestaan van Distrifonds II (zie verder paragraaf 4.8).

### 4.6.1.7 CV-kosten

De CV-kosten zijn de kosten die verband houden met het onderhouden van de CV, waaronder begrepen kosten voor de financiële administratie van de CV, de kosten voor externe adviseurs, zoals de accountant en de fiscaal en juridisch adviseurs. Verder zijn hieronder begrepen de vergoeding (winsttaandeel) voor de Beherend Vennoot en de kosten door de Bewaarder gemaakt uit hoofde van haar taak.

### 4.6.1.8 Winsttaandeel Beherend Vennoot

De Beherend Vennoot heeft een vast winstaandeel in Distrifonds II van € 2.000,- per jaar. Dit winstaandeel vormt onderdeel van de CV-kosten.

### 4.6.1.9 Kosten Bewaarder

Ook de kosten door de Bewaarder gemaakt uit hoofde van zijn taak komen ten laste van de CV. De Bewaarder ontvangt een jaarlijkse vergoeding van € 1.000,- exclusief BTW. Daarenboven brengt de Bewaarder alle overige kosten, al dan niet gemaakt in de uitoefening van de bewaarfunctie, indien en voor zover die het bedrag van € 1.000,- overschrijden, in rekening bij de CV. De kosten van de Bewaarder vormen onderdeel van de CV-kosten.

## 4.7 Exploitatierendement en liquiditeitsreserve

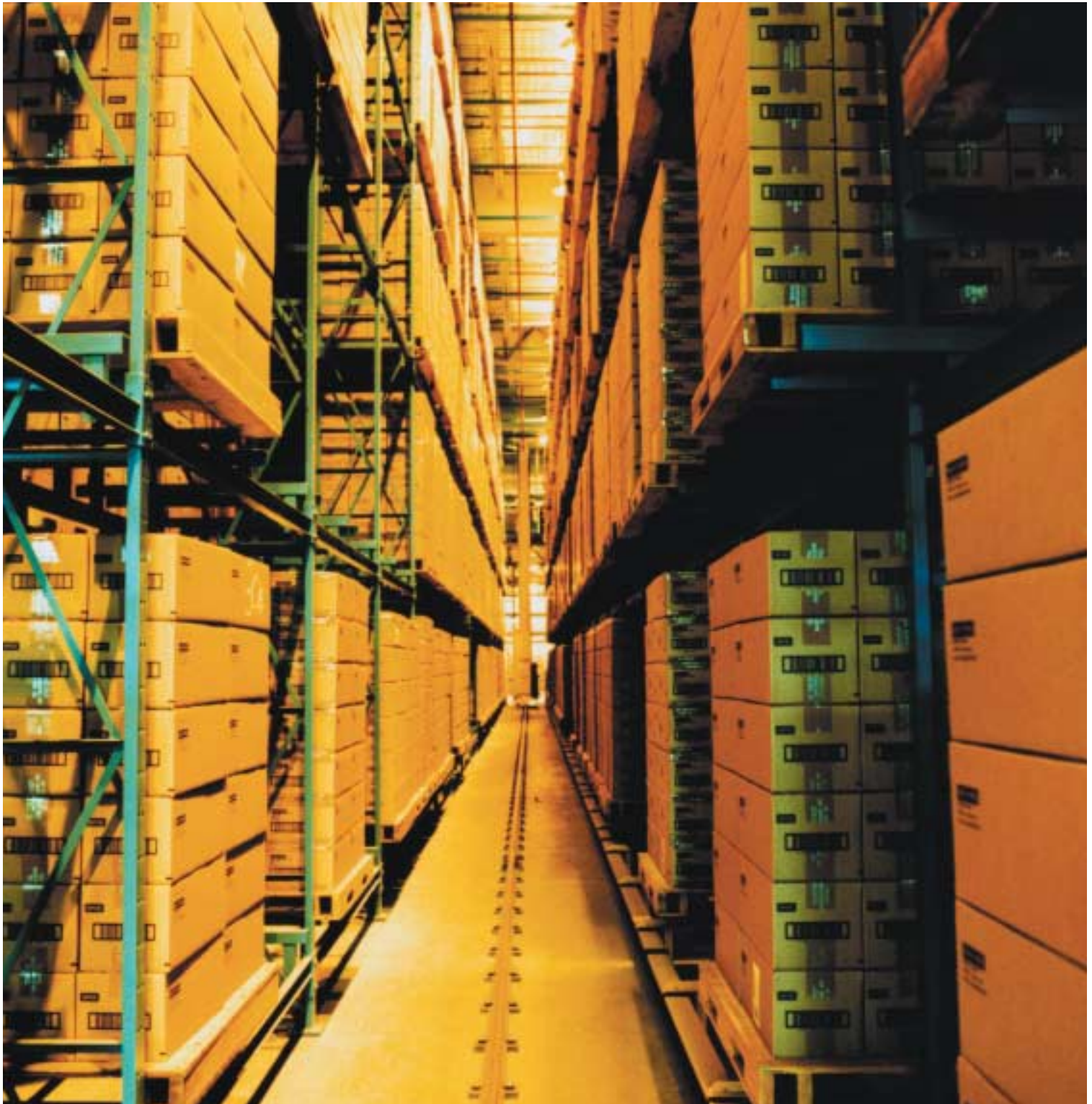
Het exploitatierendement komt in aanmerking om eens per half jaar aan de Participanten te worden uitgekeerd tenzij de Beherend Vennoot, zulks in samenspraak met de Beheerder, voorstelt dat deze geheel of gedeeltelijk wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. Deze liquiditeitsreserve wordt onder meer aangehouden voor onvoorziene uitgaven en aflossingen van de hypothecaire lening. De

uitkeringen die de Participanten ontvangen, kunnen derhalve lager zijn dan het exploitatierendement. Een positief saldo van de liquiditeitsreserve zal bij de opheffing van de CV ten goede komen aan de Participanten.

#### **4.8 Winstuitkering bij verkoop Objecten**

Beleggen in vastgoed vereist een lange termijnvisie. Aangezien vele onzekere, toekomstige factoren van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten is het moeilijk om vooraf een betrouwbare prognose van de netto verkoopopbrengst te geven.

Indien in 2012 de Objecten tegen een lagere kapitalisatiefactor (11,00 keer de jaarhuur) worden verkocht dan de kapitalisatiefactor waarvoor de Objecten zijn aangekocht (12,04 keer de jaarhuur), de huur werkelijk jaarlijks met 2,5% wordt geïndexeerd (behalve in jaar 1) en de marktconforme huur in 2012 gelijk is aan de geïndexeerde huur van de Objecten, kan een winstuitkering gerealiseerd worden van € 5.131,- per Participatie van € 12.500,-. Deze geprognosticeerde winstuitkering is gebaseerd op onzekere aannames. De Participant wordt derhalve aangeraden om zijn investeringsbeslissing niet alleen op deze prognose te maken.



De opbouw van de geprognosticeerde winstuitkering bij verkoop van de Objecten is als volgt:

<b>Geprognosticeerde winstuitkering bij verkoop Objecten</b> (bedragen in €)	
Kapitalisatiefactor	11,00
Geprognosticeerde jaarhuur in 2012	7.918.819
<b>Bruto verkoopopbrengst</b>	<b>87.107.009</b>
Af:	
Hypothecaire geldlening in 2012	38.919.675
Verkoopkosten	1.306.605
Eigen vermogen Participanten	31.950.000
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>14.930.729</b>
<b>Overwaarde per participatie</b>	
Som van uitkeringen jaar 1 tot jaar 10	9.500
Netto verkoopopbrengst (per participatie)	5.841
<b>Uitkeringen plus netto verkoopopbrengst</b>	<b>15.341</b>
Af: winstpreferentie per participatie (10% per jaar)	12.500
<b>Overwaarde</b>	<b>2.841</b>
<b>Winstuitkering per participatie</b>	
Winstpreferentie tot 10%	3.000
Winstdeling overwaarde Participanten (75%)	2.131
<b>Extra winstuitkering i.v.m. verkoop</b>	<b>5.131</b>

#### 4.8.1. Toelichting tabel geprognosticeerde winstuitkering bij verkoop Objecten

##### 4.8.1.1 Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor (11,0) is vastgesteld op basis van een geringe waardeinstijging van de Objecten en gecorrigeerd voor een beperkte veroudering van de Objecten.

##### 4.8.1.2 Geprognosticeerde jaarhuur in 2012

De verwachte bruto huuroopbrengsten van alle Objecten in 2012 op basis van een jaarlijkse indexatie van 2,5% (behalve in het eerste jaar (3%) van de bruto huuroopbrengsten in 2002 over de looptijd van de CV.

##### 4.8.1.3 Bruto verkoopopbrengst

De bruto verkoopopbrengst wordt berekend door de kapitalisatiefactor te vermenigvuldigen met de bruto huuroopbrengst van het jaar 2012.

##### 4.8.1.4 Hypothecaire geldlening

Het totale bedrag aan hypothecaire geldlening, dat na aflossing (gedurende de looptijd van het fonds) resteert in het jaar 2012.

##### 4.8.1.5 Verkoopkosten

De geprognosticeerde kosten van 1,5% van de bruto verkoopopbrengst die aan de CV in rekening gebracht worden. Deze kosten bestaan onder meer uit de verschuldigde makelaarscourtage en overige verkoopkosten, zoals taxaties en (fiscaal)juridisch advies.

##### 4.8.1.6 Eigen vermogen Participanten

Het totale bedrag aan eigen vermogen, dat door de Participanten bij aanvang van de CV is ingebracht (voor zover niet terugbetaald).

##### 4.8.1.7 Netto verkoopopbrengst

De totale bruto verkoopopbrengst van de Objecten minus de hypothecaire geldlening, de verkoopkosten en minus het eigen vermogen van de Participanten.

##### 4.8.1.8 Winstpreferentie

Indien de totale winst (de jaarlijkse exploitatiewinst en de netto verkoopopbrengst) over de looptijd van Distrifonds II toereikend is, hebben Participanten recht op een winstpreferentie van gemiddeld enkelvoudig 10% per jaar, voordat de performance fee ten behoeve van de Beheerder wordt berekend. Uitgaande van een looptijd van het fonds van 10 jaar (van 25-6-2002 tot 25-6-2012) bedraagt de winstpreferentie per Participatie derhalve tenminste € 12.500,- (€ 1.250,- gedurende 10 jaar).

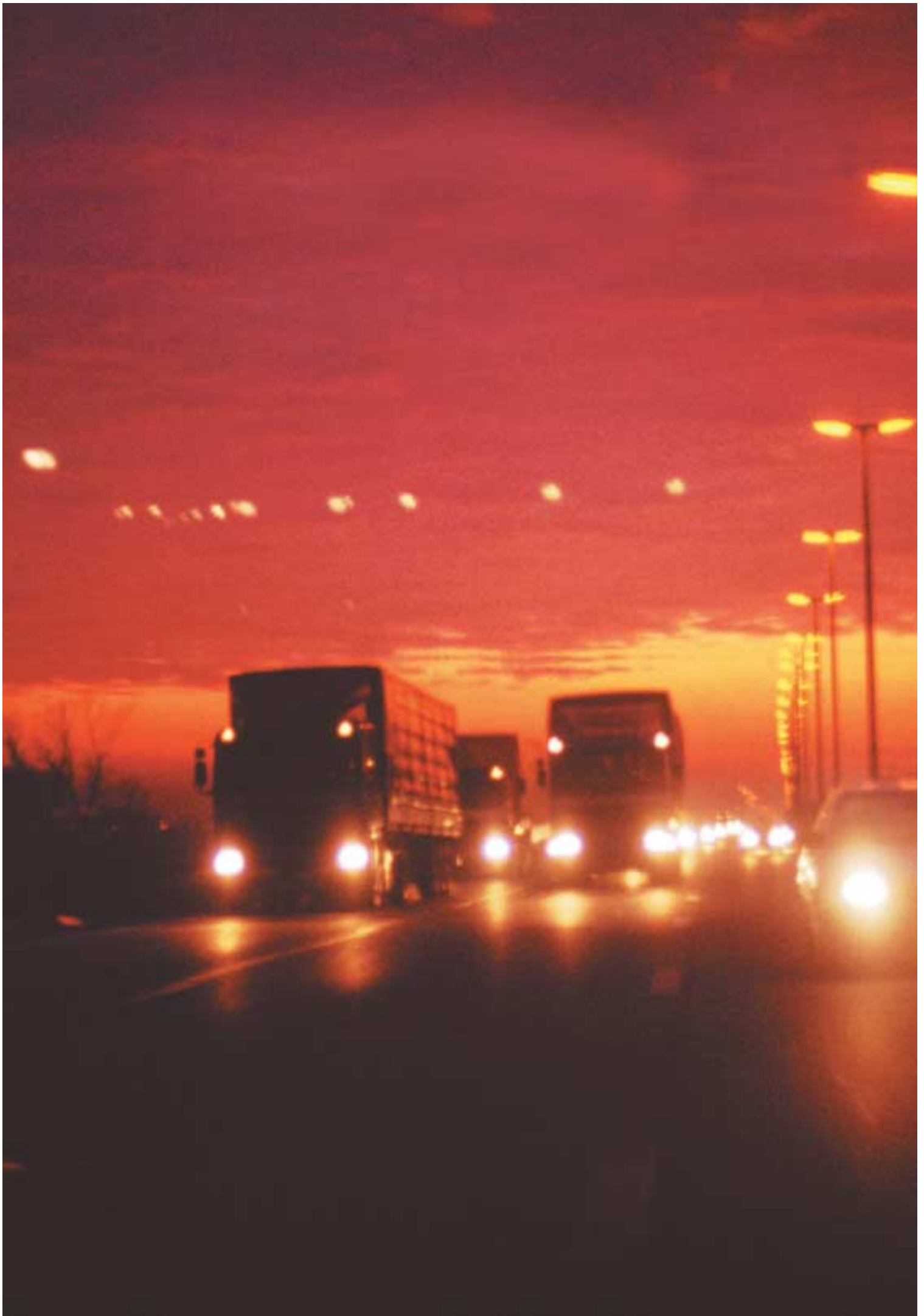
##### 4.8.1.9 Overwaarde

De overwaarde per Participatie is het verschil tussen enerzijds alle jaarlijkse exploitatiewinstuitkeringen en de netto verkoopopbrengst per Participatie en anderzijds de winstpreferentie van 10% per jaar. Deze overwaarde is tevens de basis voor de berekening van de performance fee (25%) ten behoeve van de Beheerder. De overwaarde wordt als volgt verdeeld tussen de Participanten en de Beheerder:

Participanten (75%)	€ 2.131
Performance fee Beheerder (25%)	€ 710
Totale overwaarde per Participatie bij verkoop Objecten	€ 2.841

##### 4.8.1.10 Winstuitkering per participatie

De winstuitkering per Participatie bij verkoop van de Objecten is de som van de winstpreferentie (10%) per Participatie en 75% van de overwaarde (zie paragraaf 4.8.1.9). Deze winstuitkering komt volledig ten goede aan de Participanten.



## 5. Fiscale aspecten



## 5.1 Inleiding

Deze paragraaf biedt een algemeen overzicht van de fiscale positie van Distrifonds II en de Commanditaire Vennoten. Hierbij dient als uitgangspunt dat de Commanditaire Vennoten in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn die als 'belegger' deelnemen in de CV. In het kort worden eveneens de fiscale gevolgen beschreven voor Commanditaire Vennoten bij wie de Participatie wordt gerekend tot het ondernemingsvermogen en voor Commanditaire Vennoten die in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, rechtspersonen zijn.

Dit hoofdstuk is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie per april 2002. Met dit overzicht wordt niet beoogd een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale factoren en aspecten voor de Commanditaire Vennoten en de CV. Ook wordt opgemerkt dat de Nederlandse belastingheffing dynamisch is en dus rekening moet worden gehouden met wijzigingen in belastingwetten, jurisprudentie en de dagelijkse (fiscale) praktijk. De belegger wordt dan ook geadviseerd de eigen fiscaal adviseur, die op de hoogte is van zijn specifieke fiscale positie, (regelmatig) te raadplegen.

## 5.2 Belastingpositie van de CV

In de CV-overeenkomst is bepaald dat, na oprichting van de CV, Commanditaire Vennoten slechts mogen toe- of uittreden na uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van alle andere Vennoten (buiten het geval van vererving of legaat). Mede hierdoor wordt de CV als 'fiscaal transparant' aangemerkt voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting. Op verzoek van de Initiatiefnemer heeft de Belastingdienst dit bevestigd. Fiscale transparantie houdt in dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Commanditaire Vennoot afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale status.

De resultaten van de CV zullen, voor hun Participatie in het Commanditair Kapitaal, derhalve rechtstreeks worden toegerekend aan de Commanditaire Vennoten. Toetreding van de Commanditaire Vennoten in de CV is niet belast met kapitaalsbelasting. De Belastingdienst heeft dit bevestigd.

## 5.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Bij participerende natuurlijke personen zal het inkomen uit de deelname in de CV in de regel worden belast als inkomen uit 'sparen en beleggen' ('Box 3') dan wel, indien de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort, als winst uit een onderneming ('Box 1'). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de Objecten niet ter beschikking worden gesteld aan

een met één van de Commanditaire Vennoten verbonden persoon, die de onroerende zaken aanwendt voor het behalen van belastbare winst uit onderneming of belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de onroerende zaken niet direct dan wel indirect ter beschikking worden gesteld aan een vennootschap waarin de Commanditaire Vennoot of een met hem verbonden persoon een 'aanmerkelijk belang' in de zin van de Wet inkomstenbelasting heeft.

### 5.3.1 Inkomen uit 'sparen en beleggen'

Indien de Participatie niet tot het ondernemingsvermogen behoort, zal bij participerende natuurlijke personen het inkomen uit de deelname in de CV in beginsel in de heffing van de inkomstenbelasting worden betrokken als inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box 3). Het inkomen wordt dan bepaald op basis van een forfaitaire rendementsheffing. Het forfaitaire rendement is vastgesteld op 4% en wordt momenteel belast met 30% inkomstenbelasting.

Kort gezegd wordt de forfaitaire rendementsheffing geheven over het gemiddelde van de waarde van de tot Box 3 te rekenen bezittingen minus de waarde van bepaalde schulden (voor zover de van toepassing zijnde drempel wordt overschreden) aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar. Dit geldt eveneens voor de (fiscaal transparante) Participatie in Distrifonds II. De waarde van Distrifonds II kan afwijken van de waarde bij het aangaan van het fonds op grond van bijvoorbeeld mutaties in het eigen vermogen en eventuele stille reserves ('meerwaarden') in de Objecten.

Het daadwerkelijke gerealiseerde rendement is niet relevant voor de belasting van inkomen uit 'sparen en beleggen'. Verkoopwinsten zijn dus onbelast en verliezen niet aftrekbaar. Er is een heffingsvrij vermogen (een soort belastingvrije som) van € 18.146,- (voor 'fiscale partners' tezamen € 36.292,-). Dit bedrag wordt verhoogd met € 2.422,- per minderjarig kind (bedragen voor het jaar 2002).

Er wordt naar gestreefd om jaarlijks in overleg met de Belastingdienst de waarde in het economisch verkeer van Distrifonds II te bepalen (voor Box 3) voor de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting van de Participanten. Indien een vaststellingsovereenkomst wordt gesloten met de Belastingdienst over deze waarde, zullen de Commanditaire Vennoten zich, door ondertekening van het inschrijfformulier, verplichten deze waarde op te nemen in hun aangifte inkomstenbelasting.

### 5.3.2 Winst uit een onderneming

Indien de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort, wordt het inkomen uit deelname in de CV bij participerende natuurlijke personen in de heffing

van inkomstenbelasting betrokken als winst uit een onderneming ('Box 1'). Het belastbaar inkomen uit deelname in de CV wordt dan bepaald met inachtneming van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Een positief resultaat van de CV, waaronder begrepen een eventuele vermogenswinst bij vervreemding van de Objecten is voor het aandeel van de Commanditaire Venoot in het Commanditair Kapitaal progressief belast tegen (maximaal) 52% inkomstenbelasting. Een negatief resultaat van de CV, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding of afwaardering van de Objecten, is aftrekbaar tot ten hoogste het aandeel van de Commanditaire Venoot in het Commanditair Kapitaal.

### 5.3.3 Financiering van de Participatie

De mate van financiering door een Participant van de Participatie met vreemd vermogen kan van invloed zijn bij de beoordeling of het resultaat uit de Participatie in de CV behoort tot het inkomen uit 'sparen en beleggen' of tot 'winst uit onderneming'. Dit geldt overigens bij iedere belegging. In dit Prospectus dient als uitgangspunt dat de Participatie volledig met eigen vermogen is gefinancierd. Geïnteresseerde beleggers die voornemens zijn de Participatie(s) te financieren met vreemd vermogen wordt aangeraden hun belastingadviseur te raadplegen.

### 5.3.4 Successie- en schenkingsrecht

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

## 5.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (die niet de status van 'beleggingsinstelling' hebben in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969) zijn onderworpen aan 34,5% vennootschapsbelasting (29% over de eerste € 22.689,-) over de netto-inkomsten. Ook over de winst behaald bij vervreemding van een of meerdere Objecten is belasting verschuldigd tegen dit tarief. Het belastbaar bedrag uit de Participatie in de CV moet worden bepaald met inachtneming van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Een eventueel negatief resultaat in enig jaar uit de Participatie in de CV, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van een of meerdere Objecten, alsmede een verlies door afwaardering van de Objecten bij waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het aandeel van de Commanditaire Venoot in het Commanditair Kapitaal.

## 5.5 Afschrijving

Voor participerende rechtspersonen en natuurlijke personen voor wie de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort, wordt met betrekking tot de afschrijving op de Objecten nog het volgende opgemerkt.

Bij Besluit van 7 mei 1998 heeft de Staatssecretaris van Financiën zijn standpunt bekend gemaakt met betrekking tot de afschrijving op vastgoed door natuurlijke personen bij kortstondige deelname in een besloten fonds, bijvoorbeeld een commanditaire vennootschap voor bepaalde duur. In de visie van de Staatssecretaris wordt de hoogte van de afschrijving beïnvloed door de looptijd van de commanditaire vennootschap en de verkoopopbrengst van het vastgoed. Als de waarde van het vastgoed gelijk blijft of stijgt, kan in het geheel niet op het vastgoed worden afgeschreven. Als de belastingrechter het standpunt van de Staatssecretaris van Financiën volgt, dan kan dit gevolg hebben voor het netto rendement uit de Participaties voor deze groep Commanditaire Vennoten. Commanditaire Vennoten die een afschrijvingscomponent willen opnemen in hun belastingaangifte, dienen zelf, al dan niet in overleg met hun fiscaal adviseur, te bepalen welk afschrijving zij hanteren.

## 5.6 Invulinstructie

Er wordt naar gestreefd om de waarde van (het fiscaal transparante) Distrifonds II jaarlijks af te stemmen met de Belastingdienst ten behoeve van de Commanditaire Vennoten / natuurlijke personen bij wie de Participatie tot het inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box 3) wordt gerekend. Indien overleg met de fiscus resulteert in een vaststellingsovereenkomst over de wijze waarop de Participatie in de aangifte inkomstenbelasting (Box 3) dient te worden verwerkt, ontvangen de Commanditaire Vennoten een invulinstructie voor hun aangifte inkomstenbelasting (verwezen wordt naar paragraaf 5.3.1).

## 5.7 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen Participaties in onroerende zaken, is in principe onderworpen aan overdrachtsbelasting. Een uitzondering geldt indien aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling. Daarnaast is een vermindering van de verschuldigde overdrachtsbelasting van toepassing indien de verkrijging van de Participatie plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging door de Bewaarder.

De Bewaarder verkrijgt het volle eigendom van de Objecten. Gelijktijdig komt het economisch eigendom vanuit fiscaal oogpunt voor rekening en risico van de Participanten in Distrifonds II. De verkoop

vindt vrij op naam plaats, zodat het overdrachtsbelastingrisico ter zake van deze verkrijging rust bij verkoper.

Ten aanzien van de verkrijging van Object 1 (ASML te Eindhoven) zal met de Belastingdienst worden afgestemd dat met betrekking tot de verkrijging door de Bewaarder, Distrifonds II alsmede de Participanten een beroep kan worden gedaan op een kwijtschelding overdrachtsbelasting op basis van de zogenaamde 'projectontwikkelaarsresolutie', zodat effectief geen overdrachtsbelasting verschuldigd is met betrekking tot deze verkrijging.

Object 2 (Mexx te Voorschoten) is reeds als bedrijfsmiddel in gebruik genomen, zodat bij de verkrijging door de Bewaarder overdrachtsbelasting verschuldigd is. Terzake van de doorleveringen aan Distrifonds II alsmede de Participanten is een vermindering overdrachtsbelasting van toepassing. Bij de Belastingdienst zal echter verzocht worden om een bevestiging dat geen additionele overdrachtsbelasting zal zijn verschuldigd.

Object 3 (Hays te Raamsdonksveer) zal vóór huuringsdatum of de eerdere feitelijke ingebruikname turn-key worden geleverd. Bij de verkrijging kan aanspraak worden gemaakt op een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

De uitgifte van de Participaties vindt plaats op 25 juni 2002 of direct voorafgaand aan de aankoop van de Objecten. Over de verkrijging van de Participaties is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De verkrijging van een Participatie na 25 juni 2002 is echter in principe onderworpen aan overdrachtsbelasting. Overdrachtsbelasting verschuldigd over het pro rata parte gedeelte van de waarde in het economische verkeer van de Objecten die door de verkrijging respectievelijk overdracht van de Participatie wordt vertegenwoordigd dan wel de hogere tegenprestatie, kan alleen dan gedeeltelijk worden voorkomen respectievelijk worden beperkt indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de Participatie wordt binnen zes maanden na de huuringsdatum van Object 1 verkregen;
- de Participatie wordt verkregen binnen zes maanden na de eerdere belaste verkrijging van Object 2.

Additionele heffing van overdrachtsbelasting beïnvloedt het rendement negatief.

## 5.8 Omzetbelasting

De levering van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Indien de levering echter plaatsvindt op, vóór of binnen twee jaren na de datum van eerste ingebruikneming van een onroerende zaak, is in

beginsel BTW verschuldigd. Buiten voormelde periode kunnen koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een met BTW belaste levering. Dit laatste zal in de praktijk plaatsvinden indien op het pand nog een substantiële latente BTW claim rust ingevolge de zogenaamde 'herrekenings-' respectievelijk 'herzieningstermijn'.

De leveringen van Object 1 en Object 3 vinden plaats vóór op of binnen twee jaren na de eerste ingebruikname, zodat de leveringen van rechtswege belast zijn met 19% BTW. Object 2 is gedeeltelijk gebouwd in 1986 en deels in 2001. Het gedeelte dat stamt uit 1986 is op 24 december 1998 belast met BTW geleverd. Hierdoor bevindt dit gedeelte zich in de herzienings-termijn hetgeen betekent dat op dit gedeelte een substantiële latente BTW claim rust. Bij de levering wordt dan ook door koper en verkoper geopteerd voor een BTW belaste levering. Hierdoor is de levering belast is met 19% BTW en wordt verkoper niet geconfronteerd met herzienings BTW. Voor het gedeelte dat stamt uit 2001 geldt dat de levering plaatsvindt binnen twee jaren na de eerste ingebruikname, zodat de levering van rechtswege belast is met 19% BTW.

De Bewaarder en Distrifonds II kwalificeren als BTW-ondernemer. Aangezien de Objecten volledig belast met BTW worden verhuurd, kan zowel de Bewaarder als Distrifonds II aan hen in rekening gebrachte BTW volledig in aftrek brengen.

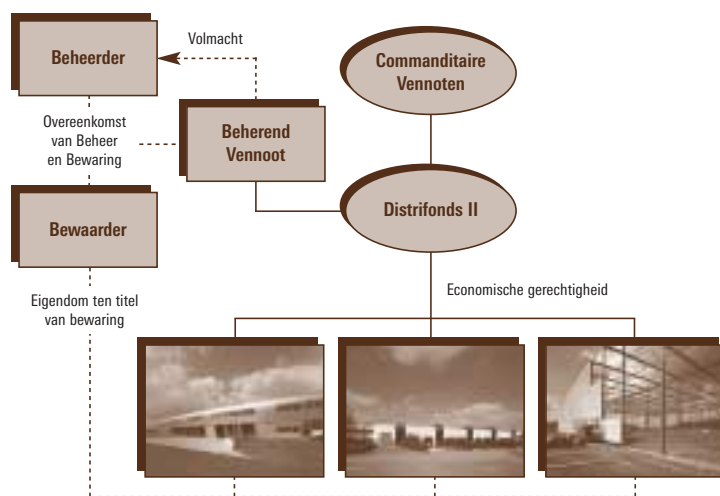
Over de aan- en verkoop van Participaties in Distrifonds II is geen BTW verschuldigd.

## 6. Juridische aspecten



## 6.1 Juridische structuur

Hieronder is de structuur schematisch weergegeven zoals deze zal bestaan na het aangaan van Distrifonds II.



### 6.1.1 De CV

De CV zal een 'besloten' commanditaire vennootschap zijn naar Nederlands recht, aan te gaan tussen de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten. De reden van de keuze voor een commanditaire vennootschap is met name gelegen in de beperking van de aansprakelijkheid van de Commanditaire Vennoten (zie paragraaf 6.1.3) en fiscale transparantie (zie paragraaf 5.2). De CV (dat wil zeggen de Commanditaire Vennoten) wordt economisch gerechtigd tot de Objecten. De CV-overeenkomst, waarbij de CV wordt aangegaan, is opgenomen in Bijlage 1.

Besloten vastgoedfondsen worden ook wel gestructureerd in de vorm van een maatschap. Tussen de maatschap en de commanditaire vennootschap bestaat een aantal belangrijke verschillen. Hiervan is het verschil in aansprakelijkheid tussen maten in een maatschap en commanditaire vennoten in een commanditaire vennootschap de belangrijkste. Maten in een maatschap zijn voor gelijke delen aansprakelijk voor de verliezen van de maatschap terwijl een commanditaire vennoot in een commanditaire vennootschap, in beginsel (zie paragraaf 6.1.3), slechts aansprakelijk is tot het door die betreffende commanditaire vennoot in de commanditaire vennootschap ingebrachte bedrag. Voor de Initiatiefnemer was deze beperking van aansprakelijkheid van de Commanditaire Vennoten van doorslaggevend belang, zodat gekozen is voor een commanditaire vennootschap.

### 6.1.2 Looptijd van de CV

Distrifonds II zal met ingang van de Aanvangsdatum worden aangegaan voor onbepaalde tijd, maar het is de bedoeling de CV niet langer dan 10 jaar in stand

te houden. Het is voorzien om 7 jaar na de Aanvangsdatum te starten met de verkoop van de Objecten teneinde te bewerkstelligen dat 10 jaar na de Aanvangsdatum alle Objecten zijn verkocht.

Om een maximale opbrengst uit de verkoop van de Objecten te realiseren, zal verkoop van de Objecten op basis van een strategische aanpak en zonder tijdsdruk geschieden. Derhalve zal zo spoedig mogelijk na 7 jaar na de Aanvangsdatum door de Beheerder in overleg met de Beherend Vennoot een verkoopplan worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergadering van Vennoten.

Dit verkoopplan zal onder meer een aantal uitgangspunten bevatten voor verkoop van de Objecten. Het verkoopplan zal een termijn van in beginsel 3 jaar bevatten waarbinnen de Objecten waarop het verkoopplan betrekking heeft, kunnen worden verkocht zonder nadere goedkeuring van de vergadering van Vennoten. Verder zal het verkoopplan als uitgangspunt hebben dat 10 jaar na de Aanvangsdatum alle Objecten zullen zijn verkocht. Uit de verkoopopbrengsten ontvangen de Commanditaire Vennoten een uitkering naar rato van hun deelname in het Commanditair Kapitaal.

Omdat, gezien de eigenschappen van het beleggingsobject onroerend goed, flexibiliteit met betrekking tot de looptijd van de CV geboden is, wordt de CV zoals boven gesteld, aangegaan voor onbepaalde duur en wordt de CV voortgezet na 10 jaar indien alsdan niet alle Objecten zijn verkocht. De CV zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn verkocht. De kans echter dat de Objecten 10 jaar na de Aanvangsdatum nog niet zijn verkocht en de CV derhalve blijft voortbestaan is gering.

Om flexibiliteit en daardoor winstmaximalisatie voor de Commanditaire Vennoten te kunnen realiseren, voorziet de CV-overeenkomst er tevens in dat de Beheerder in overleg met de Beherend Vennoot op een tijdstip, eerder dan 7 jaar na de Aanvangsdatum, de vergadering van Vennoten een verkoopvoorstel ter goedkeuring voorlegt. Het verkoopvoorstel zal gedetailleerd de voorwaarden voor verkoop van het/de betreffende Object(en) weergeven. Een dergelijk verkoopvoorstel zal echter slechts worden gedaan indien zich de mogelijkheid voordoet een of meer Objecten tegen gunstige condities te verkopen.

### 6.1.3 De Commanditaire Vennoten

De Commanditaire Vennoten delen mee in het financieel resultaat van de CV naar rato van hun Participatie in de CV. Op voorwaarde dat zij geen beheers-, beschikkings- of bestuurshandelingen verrichten (in welk geval zij volledig aansprakelijk worden) zijn zij slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en schulden van de CV tot maximaal

het bedrag van hun inbreng. Derhalve kunnen de Commanditaire Vennoten niet verplicht worden een negatief saldo van de CV aan te vullen.

Een Participatie kan uitsluitend na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Participanten worden overgedragen. Bij tussentijds overlijden van een Commanditaire Vennoot wordt de CV (zonder toestemming van de overige Vennoten) jegens zijn rechtsoptvolger(s) voortgezet. In dat geval word(t)en de rechtsoptvolger(s) op dezelfde wijze als de erflater gerechtigd in de CV. Voor verdere informatie wordt verwezen naar artikel 11 van de CV-overeenkomst.

#### **6.1.4 De Beherend Vennoot**

De CV wordt bestuurd door de Beherend Vennoot. De statuten van de Beherend Vennoot zijn opgenomen in Bijlage 2.

Onder zijn bestuurstaken dient mede te worden verstaan:

- het informeren van de Participanten van een voorgenomen overdracht van een of meerdere Participaties en het verzoeken om het verlenen van toestemming;
- het voorzitten van de vergaderingen van Vennoten;
- verslaggeving, tezamen met de Beheerder, omtrent de gang van zaken in de CV;
- het verstrekken van een invulinstructie ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting van de Participanten;
- het oproepen van de Commanditaire Vennoten voor vergaderingen van Vennoten.

Het beheer over de CV zal worden uitgevoerd door de Beheerder. De Beheerder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid een deel van het beheer over de CV en de daaruit voortvloeiende taken te doen uitoefenen door één of meer door hem te benoemen derden. De Beherend Vennoot heeft de Beheerder een volmacht verleend de CV te vertegenwoordigen (met het recht van substitutie), zulks echter met uitzondering van de goedkeuring tot benoeming van de bestuurder van de Bewaarder. De Beherend Vennoot is volledig aansprakelijk voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens de CV zijn verricht.

Belangrijke besluiten, de CV betreffende, zijn onderhevig aan de goedkeuring van de vergadering van Vennoten. Zo is bijvoorbeeld goedkeuring van een verkoopplan of een verkoopvoorstel onderworpen aan volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten. Voor een besluit tot ontbinding van de CV of besluiten tot goedkeuring van een wijziging van de CV-overeenkomst geldt daarenboven een 'quorumvereiste' (tenminste de helft van het Commanditair Kapitaal dient op de vergadering vertegenwoordigd te zijn).





Het bestuur van de Beherend Vennoot bestaat uit:

**Bertus (E.L.) Franssens**

Bertus Franssens, geb. datum: 23-09-54, is ruim 5 jaar actief in de vastgoedwereld; onder meer als directeur Distributie bij Bouwfonds Asset Management BV en als hoofd van de Property Groep van ABN AMRO Asset Management (laatstelijk circa € 1,5 miljard beursgenoteerd vastgoed onder beheer). Nevenfuncties: geen.

**Jean (J.L.M.J.) Klijnen**

Jean Klijnen, geb. datum: 23-09-58, is reeds 17 jaar actief in de vastgoedwereld; onder meer als algemeen directeur bij Bouwfonds Asset Management BV, als hoofd indirecte vastgoedbeleggingen van de Stichting Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) en bij ABN AMRO Corporate Finance als Senior Vice President betrokken bij vastgoed. Nevenfuncties: geen.

**6.1.5 De Beheerder**

Het beheer van de Objecten op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied wordt ten behoeve van de CV verzorgd door de Beheerder. De statuten van de Beheerder zijn opgenomen in Bijlage 3.

Tot de taken van de Beheerder behoort onder meer:

- het voorbereiden en sluiten van huurovereenkomsten;
- het administreren en invorderen van de huurpenningen;
- het verrichten van marktonderzoek;
- het sluiten van verzekeringen;
- administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- het opstellen van een verkoopvoorstel of verkoopschema;
- het opstellen van jaarrekeningen van de CV.

De Beheerder kan bepaalde taken delegeren aan derden. Hij blijft echter jegens de CV verantwoordelijk voor de juiste en tijdige uitvoering ervan. Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt (conform de vereisten als gesteld in de Wtb) per 31 maart 2002 tenminste € 230.000,-. Het boekjaar van de Beheerder valt samen met het kalenderjaar.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is de Initiatiefnemer en de Beheerder van Distrifonds II. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is dit tevens bij ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfondsen VI Distrifonds I Nederland CV ("Distrifonds").

Op de Aanvangsdatum zal de Beheerder dus, naast het beheer over Distrifonds I, tevens het beheer voeren over Distrifonds II. Daarnaast is het voorzien dat de Beheerder in de toekomst ook het beheer gaat voeren over andere vastgoedbeleggingsfondsen van

Bouwfonds. In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, welke is opgenomen in Bijlage 5 is onder meer de relatie tussen de Beheerder en de CV vastgelegd. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder bevoegd om het dagelijks beheer van de CV zelf te voeren en de CV te vertegenwoordigen op grond van de volmacht die aan hem verstrekt is door de Beherend Vennoot.

ABN AMRO Bank NV, ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV, Bouwfonds Management BV, Bouwfonds Asset Management BV en Bouwfonds Real Estate Services BV worden aangemerkt als 'grote belegger' in de zin van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen, aangezien deze vennootschappen een (in)direct kapitaal- of zeggenschapsbelang van tenminste 25% hebben in de Beheerder.

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit:

#### **Thomas (T.J.) Pohle**

Thomas Pohle, geb. datum: 21-07-57, is reeds 18 jaar actief in de vastgoedwereld; onder meer als directeur Acquisitie bij Bouwfonds Asset Management BV en veelal als projectmanager van verschillende grote projectontwikkelingen in binnen- en buitenland (USA en Duitsland) en interim-directievoering van een Europese vastgoed portefeuille (> € 180 miljoen). Nevenfuncties: partner in Ferien- und Freizeitpark Neuheilenbach GbR, Spitzbubenweg GbR; op het ogenblik geen activiteiten bij deze ontwikkelingsmaatschappijen.

#### **Jan (J.L.M.) van Susante**

Jan van Susante, geb. datum: 11-10-53, is reeds 15 jaar actief in de vastgoedwereld; onder meer als directeur Asset Management bij Bouwfonds Asset Management BV en bij het ABP waar hij onder meer verantwoordelijk was voor het beheer en de herstructurering van een omvangrijke Europese vastgoedportefeuille (> € 400 mln.). Nevenfuncties: geen.

#### **6.1.6 De Bewaarder**

Stichting Bewaarder Distrifonds II zal optreden als 'bewaarder' in de zin van de Wtb ten behoeve van Distrifonds II. De Wtb schrijft voor dat de activa van een beleggingsfonds door een onafhankelijke bewaarder moeten worden bewaard en dat beheerder en bewaarder onafhankelijk van elkaar zijn. Een andere voorwaarde is dat de organisatie waarvan de bewaarder deel uitmaakt in belangrijke mate zijn bedrijf maakt van het bewaren en administreren van beleggingsobjecten van derden.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, opgenomen in Bijlage 5, is onder meer de relatie tussen de Bewaarder en de CV vastgelegd. De Bewaarder zal uitsluitend optreden in het belang van de Participanten.

De Bewaarder zal eigenaar zijn van de Objecten ten titel van bewaring. De Bewaarder wordt opgericht met het specifieke doel om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de CV en zal geen andere werkzaamheden ontplooiën, noch bewaaractiviteiten voor anderen dan de CV uitvoeren. De statuten van de Bewaarder zijn opgenomen in Bijlage 4. Het boekjaar van de Bewaarder valt samen met het kalenderjaar.

De taken van de Bewaarder zijn onder meer:

- het ten behoeve van de CV in eigendom verkrijgen van de Objecten;
- het bezwaren van de Objecten;
- het toezien op de uitvoering van de besluiten van de vergadering van Vennoten;
- het controleren van de Beherend Vennoot en de Beheerder;
- het aanleggen en bijhouden van een register van Participanten;
- het op aangeven van de Beheerder voeren van correspondentie met de Participanten;
- het achteraf vaststellen dat beleggingstransacties, zoals uitgevoerd door de Beheerder passen in het beleggingsbeleid van de CV zoals uiteengezet in dit Prospectus.

Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door het Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV, een 100% dochtervennootschap van ABN AMRO Trust Company (Nederland) BV ('Atrium', 7e verdieping, Strawinskylaan 3105, 1077 ZX, Postbus 1469, 1000 BL Amsterdam). Met het Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV is een overeenkomst gesloten tot uitvoering van de taken van de Bewaarder. De feitelijke leiding binnen de Bewaarder berust derhalve bij het Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV. Directeuren van het Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV zijn de heer C.J.P. Kluit en de heer R.G.M. Verhoef:

#### **Kees (C.J.P.) Kluit**

Kees Kluit, geb. datum : 24-11-46, is ruim 27 jaar actief in de bankwereld; sinds 1986 als directeur van Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV, welke vennootschap binnen de ABN AMRO Trust Company zich onder meer bezighoudt met het vervullen van de bewaardersfunctie voor een groot aantal externe en interne ABN AMRO huisfondsen. Nevenfuncties :geen.

#### **Rob (R.G.M.) Verhoef**

Rob Verhoef, geb. datum 04-03-45, is ruim 29 jaar actief in de bankwereld, waarvan 12 jaar buiten Nederland. Sinds 1993 procuratiehouder en sinds 1999 directeur van Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV. Nevenfuncties: geen.

### 6.1.7 Vergadering van Vennoten

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van de CV een vergadering van Vennoten gehouden. In deze vergadering worden onder meer de jaarrekening van de CV vastgesteld alsmede de begroting voor het daarop volgende jaar besproken en zal de Beheerder tezamen met de Beherend Vennoot verslag uitbrengen omtrent de gang van zaken bij de CV in het afgelopen boekjaar.

De Beheerder zal tezamen met de Beherend Vennoot belangrijke besluiten de CV betreffende voorleggen aan de vergadering van Vennoten. Voorts verleent de vergadering van Vennoten bij de vaststelling van de jaarrekening, indien zulks geschiedt zonder voorbehoud, décharge aan de Beherend Vennoot voor het bestuur over de CV en décharge aan de Beheerder voor het beheer, voor zover van dit bestuur cq. beheer uit de jaarrekening blijkt.

### 6.2 Verslaglegging

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

De Beherend Vennoot stuurt binnen drie maanden na het einde van het boekjaar aan alle Commanditaire Vennoten een kopie van het jaarverslag, alsmede een begroting van inkomsten en uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze stukken zullen tevens ter inzage liggen op het kantoor van de Beherend Vennoot.

Voorts voorziet de Beherend Vennoot de Commanditaire Vennoten, voor wie het inkomen wordt gerekend tot het inkomen uit 'sparen en beleggen', van een invulinstructie ten behoeve van hun belastingaangifte. De jaarrekening en de begroting zullen ieder jaar aan de vergadering van Vennoten worden voorgelegd.

### 6.3 Waarderingsgrondslagen

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

- De Objecten worden jaarlijks gewaardeerd op basis van reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan het bedrag waarvoor een actief (waaronder begrepen een onroerende zaak) kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn;
- Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid;
- Overige activa en passiva worden gewaardeerd

tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels;

- De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben;
- Daar waar nodig zullen voorzieningen worden gevormd;
- Het boekjaar van de CV is gelijk aan het kalenderjaar, behalve in 2002, in welk geval het boekjaar loopt vanaf de Aanvangsdatum tot en met 31 december 2002.

### 6.4 Toezicht / Tijdelijke vergunning

Distrifonds II heeft op 15 mei 2002, overeenkomstig het 'maatschapsbeleid' van DNB, een tijdelijke vergunning verkregen als 'beleggingsinstelling' in de zin van de Wtb. Deze tijdelijke vergunning is afgegeven door DNB in haar hoedanigheid van toezichthouder in de zin van de Wtb.

In het kader van het verstrekken van de vergunning zijn de bestuursleden van de Beheerder en de verantwoordelijke personen bij de bestuurder van de Bewaarder en de Beherend Vennoot op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst, alsmede de personen die middellijk dan wel onmiddellijk bevoegd zijn deze bestuurders te benoemen en/of te ontslaan. De door DNB afgegeven vergunning is in beginsel een tijdelijke vergunning met een looptijd van drie maanden. Na het verstrijken van de looptijd van de vergunning zal Distrifonds II niet meer onder toezicht van DNB staan en mogen er geen nieuwe Participaties meer worden aangeboden of verhandeld buiten de (besloten) kring zoals die door de CV is gevormd (anders dan na voorgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten). De Wtb is dan niet meer van toepassing op Distrifonds II (zie ook paragraaf 1.11).

## 7. Risikoanalyse



## 7.1 Inleiding

In het verleden is gebleken dat beleggen in vastgoed zeer interessant kan zijn. Beleggers dienen zich echter te beseffen dat beleggen in vastgoed niet risicoloos is. In deze paragraaf worden de meest voorkomende risico's beschreven die zich voordoen bij beleggen in vastgoed. Ook wordt een weer- spiegeling gemaakt van deze risico's met betrekking tot de CV.

## 7.2 Economisch risico

### 7.2.1 Algemeen

Op de rentabiliteit van het beleggen in vastgoed is een aantal algemene en bijzondere economische risico's van invloed. De renteontwikkeling kan na verloop van de vaste renteperiode, door het aangaan van externe financieringen, invloed hebben op het rendement. Ook is de rente van belang voor het gewenste rendement bij verkoop aan het einde van de looptijd van een vastgoedfonds. Verder is de ontwikkeling van de huurinkomsten afhankelijk van de inflatie; de economische groei van de laatste jaren zou zich kunnen vertalen in een verhoging van het prijsniveau. Stijging van geldontwaarding zal door middel van indexatie van de contracturen moeten worden ondervangen.

### 7.2.2 Specifiek voor Distrifonds II

Teneinde het renterisico zoveel mogelijk te beperken, is de Bewaarder een hypothecaire lening met een looptijd van 10 jaar aangegaan. Op deze lening is gedurende 7 jaar een vaste rente van 6,116% verschuldigd. Teneinde maximale flexibiliteit te hebben bij verkoop van de Objecten zal gedurende de laatste 3 jaar waarschijnlijk een variabele rente verschuldigd zijn (deze kan eventueel deels worden omgezet in een vaste rente, afhankelijk van het voorgestelde verkoopscenario). Over de hoogte van dit laatste rentepercentage kunnen op dit moment nog geen uitspraken worden gedaan. De inflatie is in het rendementsmodel dat in dit Prospectus is opgenomen ingeschat op 2,5%. De inflatie in Nederland heeft zich gedurende de periode 1996-2001 tussen 2,5% en 5% bewogen. Van valutarisico's is in Distrifonds II geen sprake aangezien er uitsluitend in Nederland wordt belegd en de huurpenningen in euro's luiden.

## 7.3 Debiteurenrisico

### 7.3.1 Algemeen

De belangrijkste inkomsten van het beleggen in vastgoed zijn de huurinkomsten. De huurders zullen derhalve solvabel moeten zijn. De Initiatiefnemer heeft met behulp van Graydon Nederland BV een nauwgezet onderzoek naar de kredietwaardigheid van alle huurders van de Objecten uitgevoerd.

### 7.3.2 Specifiek voor Distrifonds II

Voor de verwerving van de Objecten is met betrekking tot alle huurders een solvabiliteitsanalyse uitgevoerd. Van iedere huurder is het betalingsgedrag vastgesteld. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Dit is uiteraard geen garantie voor de toekomst. Bij de keuze van de Objecten voor Distrifonds II is echter de spreiding van de huurders over de verschillende bedrijfstakken als belangrijk criterium meegenomen. Hiermee kan een te grote afhankelijkheid van specifieke economische ontwikkelingen, die slechts van invloed zijn op bepaalde bedrijfstakken, worden vermeden.

## 7.4 Leegstandsrisico

### 7.4.1 Algemeen

Als een huurcontract ten einde loopt, dan heeft de huurder de mogelijkheid een nieuwe locatie te kiezen. Hierdoor kan de bezettingsgraad van het vastgoed afnemen. In dat geval dient de Beheerder een nieuwe huurder te zoeken voor de leeggekomen ruimte. Nieuwe huurders hebben wensen met betrekking tot de aanwezige voorzieningen. Om op deze wensen in te kunnen gaan is (tijdelijke) leegstand, als gevolg van verbouwing of renovatie, vaak onvermijdelijk. Buiten het feit dat er voor verbouwing of renovatie kosten zullen moeten worden gemaakt, heeft leegstand een (tijdelijke) inkomstendering tot gevolg.

### 7.4.2 Specifiek voor Distrifonds II

De huurcontracten van de Objecten van Distrifonds II hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar (zie paragraaf 3.2 e.v.). Hierdoor is het leegstandsrisico in belangrijke mate beperkt. Daarnaast hebben zowel Mexx Europe BV als ASML BV aanzienlijke bedragen geïnvesteerd in de Objecten, hetgeen een indicatie kan zijn van het voornemen van de huurders om gedurende langere tijd gebruik te maken van de Objecten (teneinde de investering weer terug te verdienen). Verder zijn de moderne Objecten gelegen op goede locaties met goede bereikbaarheid en infrastructuur, hetgeen de verhuurbaarheid van de Objecten bij eventuele leegstand ten goede zal komen. Tevens wordt er door middel van adequaat onderhoud op toegezien dat de verhuurde ruimten in goede staat zijn en blijven.

## 7.5 Huurrisico

### 7.5.1 Algemeen

In economisch slechte tijden kunnen huurprijzen onder druk komen te staan. In de markt kan de leegstand toenemen waardoor huurprijzen dalen. Dit zal zich overigens doorgaans alleen voordoen als een nieuw huurcontract moet worden afgesloten. Lagere huurprijzen kunnen een negatieve invloed

hebben op het exploitatierendement van de belegging in vastgoed en kunnen tevens leiden tot lagere verkoopopbrengsten.

### **7.5.2 Specifiek voor Distrifonds II**

Zoals vermeld in paragraaf 7.4.1 hebben de huurcontracten een gemiddelde looptijd van 10 jaar (zie paragraaf 3.2 e.v.). Het gevolg hiervan is dat gedurende de looptijd van de CV de jaarlijkse huur grotendeels vaststaat. Hierdoor is het huurrisico in belangrijke mate beperkt. De huur van alle Objecten is marktconform en wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.

## **7.6 Politiek risico/regelgeving**

### **7.6.1 Algemeen**

Een factor waarmee vooraf geen rekening gehouden kan worden is de politiek. Met betrekking tot de wettelijke bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, de bestemmingsplannen, de huurbescherming en de fiscaliteit kan de politieke besluitvorming de nodige gevolgen hebben voor vastgoedbeleggingen. Het is mogelijk dat wijzigingen op het gebied van dergelijke regelgeving het rendement van Distrifonds II beïnvloeden.

### **7.6.2 Specifiek voor Distrifonds II**

De voornaamste wijziging voor participerende natuurlijke personen is de recente belastingherziening 2001 geweest. Deze fiscale wetwijziging heeft een positief effect op het nettorendement voor natuurlijke personen die (niet via een onderneming) participeren in een CV. De discussie over de hoogte van afschrijvingen lijkt voor deze groep beleggers gesloten. Hoewel er momenteel geen wijzigingen zijn aangekondigd met grote gevolgen, zijn eventuele onvoorziene nadelen (of voordelen) naar aanleiding van wetwijzigingen niet uit te sluiten.

## **7.7 Marktwaaarde vastgoed risico**

### **7.7.1 Algemeen**

De waarde bij verkoop van de Objecten is voor een belangrijk deel afhankelijk van de huurinkomsten. De huurprijzen komen tot stand op basis van vraag en aanbod. In economisch slechtere tijden zullen de huurinkomsten en de kapitalisatiefactor dalen en zal leegstand toenemen. Dit kan tot gevolg hebben dat de waarde van de Objecten ten tijde van een slechte conjunctuur minder bedraagt dan de oorspronkelijke aanschafwaarde van de Objecten.

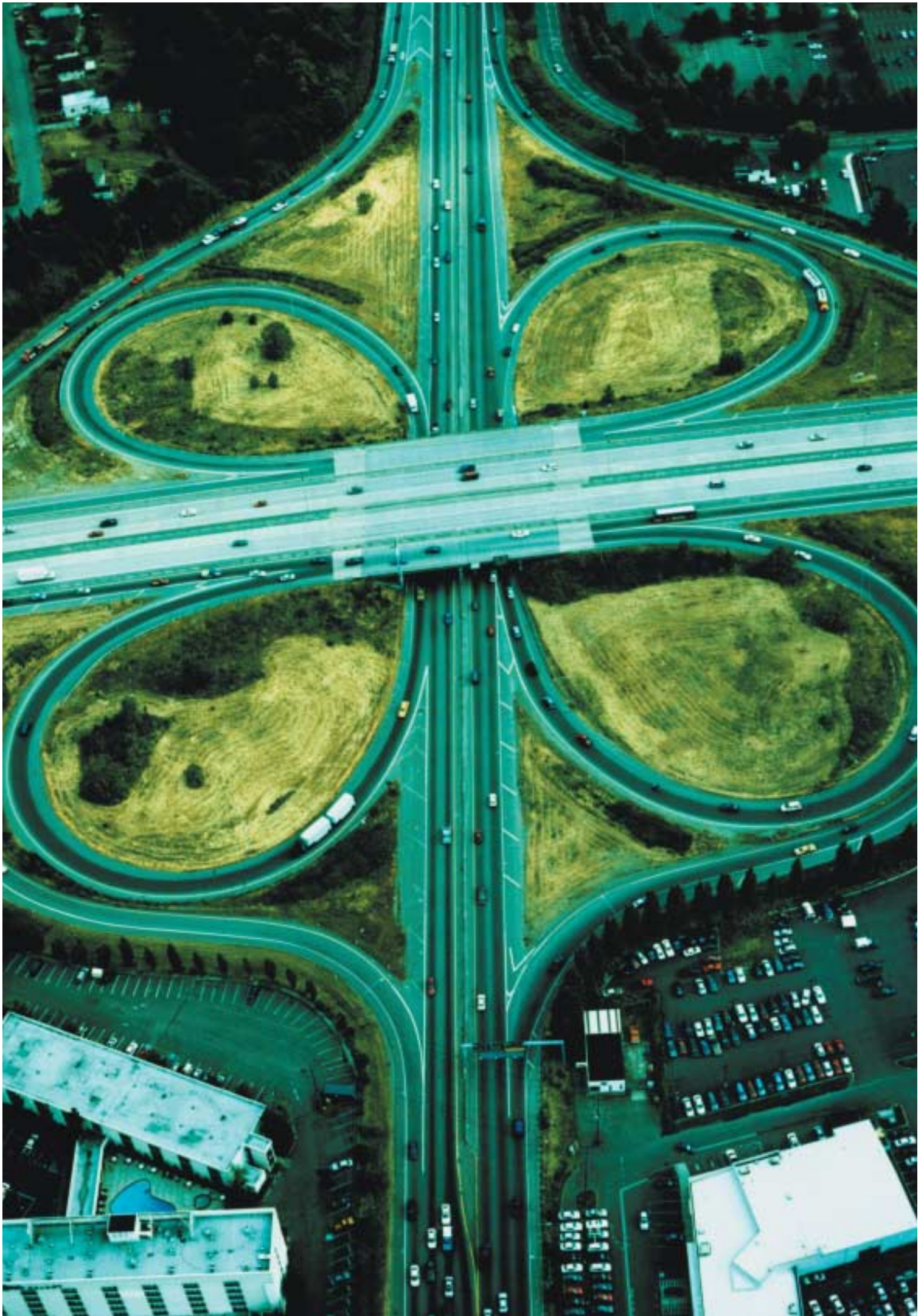
### **7.7.2 Specifiek voor Distrifonds II**

Ook Distrifonds II kan zich niet wapenen tegen macro-economische krachten die het waardeverloop van de Objecten bepalen. Echter, door goed beheer van de Objecten en visie kunnen de Objecten

aantrekkelijk blijven voor huurders en kopers. Daarnaast zal als gevolg van een toenemend (internationaal) goederenvervoer en zeer beperkte ruimte in Nederland voor dergelijke 'ruimteverslindende' centra de vraag naar met name logistieke distributiecentra stijgen, hetgeen van positieve invloed kan zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten. Desondanks is het moeilijk om een realistische prognose van de waarde van de Objecten over 10 jaar te geven. De beslissing om te participeren in Distrifonds II kan daarom het beste genomen worden op basis van het directe (exploitatie) rendement.

## **7.8 Risico van onverzekerde schade**

De Beheerder zal de Objecten tegen vele voorkomende risico's verzekeren. Echter, sommige schades zijn niet te verzekeren (oorlog, natuurrampen, etc.) en komen dus voor rekening en risico van de CV.



## 8. Deelnemen in de CV



## 8. Deelnemen in de CV

Deelnemen in de CV kan voor € 12.500,- per Participatie (te vermeerderen met 3% emissiekosten). Een belegger kan één of meerdere Participaties verwerven. Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. In Bijlage 7 en Bijlage 8 is voor beide categorieën Commanditaire Vennoten een inschrijfformulier opgenomen. Beleggers die willen deelnemen in de CV dienen het inschrijfformulier volledig in te vullen en te zenden aan ABN AMRO Bank NV. Door het ondertekenen van het inschrijfformulier en ontvangst daarvan door ABN AMRO Bank NV, verleent de belegger een onherroepelijke volmacht tot het aangaan van de CV en het daarbij aanvaarden van de toegekende Participatie(s). ABN AMRO Bank NV zal de inschrijfformulieren doorleiden naar de Bewaarder.

De natuurlijk persoon voor wie de Participatie niet tot het ondernemingsvermogen behoort, verplicht zich door ondertekening van het inschrijfformulier de in overleg met de Belastingdienst vastgestelde waarde van de Participatie op te nemen in de aangifte inkomstenbelasting, indien in dit kader een overeenkomst met de Belastingdienst wordt gesloten.

De Initiatiefnemer zal het aangaan van de CV en de plaatsing van Participaties in de CV ter hand nemen en coördineren. Het totaal aantal beschikbare Participaties bedraagt 2.556. Bouwfonds Asset Management Investments BV garandeert dat de CV in ieder geval zal worden aangegaan, vanaf het moment dat een minimum aantal van 70% van het totaal aantal te plaatsen Participaties is geplaatst (1.789 Participaties). Bij overtekening zal toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier bij de Bewaarder.

De Bewaarder en de Initiatiefnemer behouden zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Het inschrijfformulier bevat naast de onherroepelijke volmacht voor het oprichten van de CV tevens een volmacht om enkele dagen voor de Aanvangsdatum de Deelnamesom van de ABN AMRO bankrekening van de belegger over te schrijven naar de rekening van de CV, aangehouden op naam van de Bewaarder. Nadat de CV is aangegaan en de Deelnamesom van zijn rekening is afgeschreven, krijgt de belegger schriftelijk bericht van toetreding tot de CV.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus (3 juni 2002) en sluit op 14 juni 2002 om 12:00 uur. Naar verwachting zal Distrifonds II op 25 juni 2002 worden aangegaan.

Indien er naar de mening van de Initiatiefnemer per 14 juni 2002 onvoldoende (minder dan 70%)

Participaties zijn geplaatst kan de Initiatiefnemer besluiten de CV niet te laten oprichten. De potentiële Participanten zullen hiervan bericht ontvangen.

Mochten er na het lezen van dit Prospectus nog vragen bestaan, van welke aard dan ook, met betrekking tot het deelnemen in Distrifonds II dan kan tijdens kantooruren contact worden opgenomen met uw ABN AMRO adviseur of de heer J. van Diem van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV op telefoonnummer: 033 – 253 9152 of 033 – 253 9841.

## 9. Overige



## 9.1 Mededeling van de accountant

Aan de directie van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.

Wij hebben het Prospectus van ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV onderzocht.

Wij hebben vastgesteld dat het Prospectus, voorzover van toepassing, de gegevens bevat overeenkomstig het bepaalde in Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Rotterdam, 15 mei 2002  
Andersen Accountants

## 9.2 Mededeling Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

De mededelingen in dit Prospectus zijn afkomstig van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Voor zover Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, zijn de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen.

Indien dergelijke informatie is verschaft of dergelijke verklaringen zijn afgelegd, mag op die informatie of die verklaringen niet worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.

Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Participaties in het kapitaal van ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is geoorloofd. De afgifte van dit Prospectus en de verkoop van Participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in het Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is.

Hoevelaken, 15 mei 2002  
Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

# Bijlage 1: CV Overeenkomst

## Akte houdende het aangaan van de commanditaire Vennootschap ABN AMRO BOUWFONDS Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV tussen: Distrifonds II Management B.V. en haar participanten

Heden, ## tweeduizend twee verschenen voor mij, Meester Steven van der Waal, notaris met plaats van vestiging Amstelveen:

1. ##, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Distrifonds II Management B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ##;
2. ##, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32087823, welke vennootschap ten deze handelt als schriftelijk gevolmachtigde, met het recht van substitutie, van de (rechts)personen zoals vermeld in de aangehechte kopie van het register van participanten, welke (rechts)personen te kennen hebben gegeven, middels een inschrijfformulier, toe te willen treden als Commanditaire Vennoot (zoals hierna in deze akte gedefinieerd) in het kapitaal van de Commanditaire Vennootschap zoals bij deze akte wordt aangegaan (en zoals hierna gedefinieerd),

Van de gemelde volmachten op de verschijnende personen sub 1 en sub 2 blijkt uit twee (2) documenten die aan deze akte zijn gehecht.

Van de volmachten door de Commanditaire Vennoten aan de vennootschap onder 2 genoemd blijkt uit kopieën van inschrijfformulieren waarbij de Commanditaire Vennoten bedoelde volmacht hebben gegeven aan de vennootschap onder 2 genoemd, die aan deze akte zijn gehecht.

Van het hiervoor gemelde register van participanten, met daarin de gegevens van de Commanditaire Vennoten en hun aantal te nemen Participaties (zoals hierna in deze akte gedefinieerd) wordt een kopie aan deze akte gehecht.

De verschenen personen verklaarden dat Distrifonds II Management B.V. voornoemd en de personen als vermeld op de hiervoor gemelde inschrijfformulieren met elkaar met ingang van heden een commanditaire vennootschap zijn aangegaan en terzake het volgende zijn overeengekomen:

### Artikel 1. Definities.

- 1.1 **de “Beheerder”**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V., gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, welke vennootschap optreedt als beheerder van de Vennootschap, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of haar rechtsopvolger;

- 1.2 **de “Bewaarder”**: de te Amsterdam gevestigde stichting: Stichting Bewaarder Distrifonds II, kantoorhoudende te 1077 ZX Amsterdam, Strawinskylaan 3105-7e etage, welke stichting optreedt als bewaarder van de Vennootschap, in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of haar rechtsopvolger;
- 1.3 **“Beherend Vennoot”**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Distrifonds II Management B.V., gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, welke vennootschap optreedt als beherend vennoot van de Vennootschap, of haar rechtsopvolger;
- 1.4 **“Commanditaire Vennoot” of “Commanditaire Vennoten”**: de volmachtgevers als bedoeld in de aanhef van deze akte onder 2 en eventueel nog toe te treden commanditaire vennoten, zowel individueel alsook gezamenlijk, met uitzondering van samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, zulks ter beoordeling van de Beherend Vennoot;
- 1.5 **“Participatie(s)”**: de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van de Commanditaire Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap;
- 1.6 **de “Vennootschap”**: de bij deze akte aangegane commanditaire vennootschap.
- 1.7 **“Vennoot” of “Vennoten”**: de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten, zowel een Vennoot-natuurlijk persoon, alsook een Vennoot-rechtspersoon, zowel individueel alsook gezamenlijk;

### Naam, zetel en doel.

#### Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de Vennootschap is: **ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V.**
- 2.2 De Vennootschap heeft haar zetel te Hoevelaken.

#### Artikel 3. Doel.

Het doel van de Vennootschap is:

het beleggen in (belangen in) onroerende zaken direct danwel indirect, om daarmee de Vennoten te laten delen in de inkomsten en vermogenswinsten die daarmee worden behaald, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van onroerende zaken en belangen daarin, alsmede het aangaan van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties, het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en

bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

#### Artikel 4. Duur en Vennoten.

- 4.1 De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 4.2 De Vennootschap zal worden ontbonden indien en zodra alle (belangen in) onroerende zaken zijn vervreemd, zulks met in achtneming van het bepaalde in artikel 21.
- 4.3 Ieder van de Vennoten heeft het recht de Vennootschap, met inachtneming van het in de volgende zin bepaalde, op te zeggen, mits met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden en slechts tegen het einde van het boekjaar. Opzegging kan slechts plaatsvinden met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten en dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Beherend Vennoot.
- 4.4 Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als één Vennoot worden beschouwd en zijn deze verplicht 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, die daarvan aantekening zal plaatsen in het in artikel 6 lid 4 bedoelde register.

#### Artikel 5. Verkoop onroerende zaken.

- 5.1 Na zeven (7) jaar, zal door de Beheerder, in overleg met de Beherend Vennoot, een verkoopplan worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergadering van Vennoten. Het verkoopplan zal onder meer een aantal uitgangspunten bevatten voor verkoop van de onroerende zaken. Tevens zal het verkoopplan een termijn van in beginsel drie (3) jaar bevatten waarbinnen wordt beoogd de onroerende zaken te verkopen. Indien na het verstrijken van deze termijn de onroerende zaken niet zijn verkocht kan de Beheerder, in overleg met de Beherend Vennoot, opnieuw een verkoopplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de vergadering van Vennoten, danwel een verkoopvoorstel zoals hierna in lid 2 van dit artikel bedoeld opstellen en voorleggen aan de vergadering van Vennoten.
- 5.2 Indien de Beheerder van mening is dat zich binnen zeven jaar (7) na het aangaan van de Vennootschap de mogelijkheid voordoet één of meer onroerende zaken tegen gunstige condities te vervreemden, zal de Beheerder, in overleg met de Beherend Vennoot, een verkoopvoorstel doen aan de vergadering van Vennoten. Het verkoopvoorstel geeft gedetailleerd de voorwaarden voor verkoop van de betreffende onroerende zaak/zaken weer.

#### Artikel 6. Inbreng, vermogen van de Vennootschap, gerechtigdheid Vennoten

- 6.1 Door de Vennoten wordt in de Vennootschap ingebracht:
  - a. door de Beherend Vennoot: zijn kennis, arbeid, vlijt en relaties;
  - b. door ieder van de Commanditaire Vennoten: de bedragen zoals vermeld staan op de aan deze akte gehechte volmachten, zijnde één of meerdere Participaties, te verkrijgen door een inbreng van twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,-) per Participatie.

- 6.2 Verdere inbreng en teruggave van reeds gedane inbreng geschiedt slechts op voorstel van de Beherend Vennoot en na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten.
- 6.3 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.
- 6.4 De Bewaarder legt een register aan. In dat register zullen de naam en het adres van iedere Vennoot, met vermelding van het aantal Participaties, alsmede iedere overdracht, verpanding of bezwaring van een Participatie en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst en de datum van de kennisgeving van de overdracht, worden aangekend. Elke inschrijving in het register zal door of namens de Bewaarder ondertekend worden, en binnen één maand schriftelijk aan de Beherend Vennoot worden meegedeeld.
- 6.5 Iedere Vennoot, gedefungeerde Commanditaire Vennoot en rechtsoptolger als bedoeld in artikel 11, lid 2, eerste zin, zulks indien en zolang deze gedefungeerde Commanditaire Vennoot of rechtsoptolger niet het in artikel 12, lid 3 omschreven bedrag heeft ontvangen, is verplicht zijn adres en overige door de Beherend Vennoot aan te geven gegevens, alsmede iedere wijziging daarvan onverwijld schriftelijk aan de Bewaarder mede te delen. Verzuim van deze plicht komt geheel voor risico van de desbetreffende Vennoot.
- 6.6 Alle circulaires, mededelingen en oproepingen zullen geschieden aan de adressen van de Vennoten zoals opgenomen in het hiervoor onder lid 4 van dit artikel bedoelde register.
- 6.7 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.

#### Artikel 7. Bestuur en vertegenwoordiging.

- 7.1 De Vennootschap wordt bestuurd door de Beherend Vennoot. Het beheer over de Vennootschap zal uitgevoerd worden door de Beheerder.
- 7.2 De Beherend Vennoot is bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen.

#### Artikel 8. Beheerder en Bewaarder.

- 8.1 Het beheer over de Vennootschap en haar vermogen 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.
- 8.2 De van de Beheerder onafhankelijke Bewaarder is ten behoeve van de Commanditaire Vennoten ten titel van bewaring belast met de bewaring van alle goederen van de Vennootschap. 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.
- 8.3 De Bewaarder zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over de ten name van de Bewaarder ten behoeve van de Vennootschap geadmireerde vermogensbestanddelen. De Bewaarder zal die goederen slechts afgeven tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie.

## Artikel 9. Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

Tussen de Vennootschap, de Beheerder en de Bewaarder zal een overeenkomst van beheer en bewaring ("Overeenkomst van Beheer en Bewaring") worden gesloten waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd, in aanvulling op het bepaalde in deze overeenkomst.

## Artikel 10. Overdracht.

- 10.1 Een Vennoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn Participatie.
- 10.2 Een Vennoot kan over zijn Participatie slechts beschikken met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten met inachtneming van het bepaalde in dit artikel en Artikel 19 lid 3. Een vervreemding van een Participatie door een Vennoot doet de Vennootschap niet eindigen.
- 10.3 Verkrijging van een Participatie krachtens erfrecht door een derde doet de Vennootschap niet eindigen.
- 10.4 Een Vennoot die zijn Participatie wenst over te dragen, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Beherend Vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de persoon aan wie hij zijn Participatie wenst over te dragen.
- 10.5 De Beherend 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 te informeren en de Vennoten te verzoeken uitdrukkelijke schriftelijk voorafgaande toestemming te verlenen voor de voorgenomen overdracht.
- 10.6 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 Beherend Vennoot en de Beherend Vennoot de overdracht schriftelijk heeft aangenomen of erkend. Door de Bewaarder zal van de overdracht aantekening worden gedaan in het register van Vennoten.
- 10.7 Door het nemen respectievelijk verkrijgen van een Participatie onderwerpt een daardoor toetredende Vennoot zich aan de bepalingen van deze overeenkomst.
- 10.8 Overdracht van een Participatie kan niet aan of door de Vennootschap zelf geschieden, en is tevens niet mogelijk ten aanzien van het aandeel van de Beherend Vennoot.

## Artikel 11. Defungeren van een Vennoot.

- 11.1 Een Vennoot defungeert:
  - a. tengevolge van opzegging, door hem gedaan met inachtneming van het in artikel 4, lid 3 bepaalde;
  - b. door zijn ontbinding;
  - c. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt;
  - d. doordat hij surséance van betaling aanvraagt;
  - e. doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem van toepassing is verklaard;
  - f. doordat artikel 7A:1684, Burgerlijk Wetboek ten aanzien van hem van toepassing is verklaard;
  - g. door zijn overlijden;
  - h. in het geval de Vennoot geen Participatie(s) meer heeft.
- 11.2 Indien een Vennoot defungeert door zijn overlijden heeft zijn rechtsopvolger het recht zijn gehele aandeel over te nemen, mits deze rechtsopvolger hiervan schriftelijk kennis

geeft bij brief of per telefax aan de Beherend Vennoot binnen drie maanden na het overlijden van de Vennoot. Indien deze rechtsopvolger van gemeld recht gebruik maakt, zal hij geacht worden te zijn toetreden als Vennoot per de datum van het defungeren van zijn rechtsvoorganger. Ingeval een Vennoot defungeert tengevolge van overlijden en deze Vennoot meer dan een rechtsopvolger heeft, hebben deze rechtsopvolgers de rechten als hiervoor in dit lid bedoeld ten aanzien van het gehele aandeel van de gedefungeerde Vennoot. Deze rechtsopvolgers kunnen besluiten dat een of meer van hen deze rechten kunnen uitoefenen. Ingeval een Vennoot defungeert tengevolge van overlijden en deze Vennoot meer dan een rechtsopvolger heeft en deze rechtsopvolgers geen gebruik hebben gemaakt van gemeld recht, dienen deze rechtsopvolgers één persoon aan te wijzen die hen tegenover de Vennootschap zal vertegenwoordigen en namens hen alle betalingen door casu quo aan de Vennootschap zal ontvangen casu quo verstrekken, zulks op straffe van opschorting van hun rechten. Deze aanwijzing dient binnen drie maanden na het defungeren ten gevolge van overlijden van de desbetreffende Vennoot te geschieden en door deze rechtsopvolgers aan de Beherend Vennoot bij aangetekende brief onder opgave van de naam, het adres en een bankrekeningnummer van die persoon te worden medegedeeld.

Deze aanwijzing kan door de rechtsopvolgers te allen tijde doch slechts bij aangetekende brief worden gewijzigd. De rechtsopvolging wordt aangetoond door overlegging van een notariële verklaring van erfrecht.

- 11.3 Artikel 7A:1684, Burgerlijk Wetboek vindt ten aanzien van een Vennoot toepassing in de zin van deze overeenkomst, indien de desbetreffende vordering tegen hem is ingesteld, tenzij:
  - a. de Vennoot, die de vordering heeft ingesteld, daarbij heeft gevorderd, dat gemeld artikel 7A:1684 toepassing vindt ten aanzien van hem;
  - b. door alle Vennoten een vordering, als evenbedoeld, is ingesteld, in welk geval arbiters bij hun uitspraak zullen bepalen, ten aanzien van welke Vennoot artikel 7A:1684 in de zin van deze overeenkomst toepassing vindt.
- 11.4 Wanneer na een opzegging, doch voordat de Vennoot tengevolge van die opzegging is gedefungeerd, zich ten aanzien van de Vennoot, die heeft opgezegd, een gebeurtenis voordoet, als bedoeld in lid I, sub b tot en met g, wordt hij geacht op dat eerder tijdstip tengevolge van door hem gedane opzegging te zijn gedefungeerd.

## Artikel 12. Voortzetting, overneming of toedeling.

- 12.1 Indien een Vennoot defungeert door een van de oorzaken genoemd in artikel 11, lid 1, letters a tot en met g - ten aanzien van de oorzaak genoemd in artikel 11, lid 1, letter g, slechts indien de rechtsopvolger(s) van de Vennoot die is gedefungeerd geen gebruik hebben gemaakt van het in artikel 11, lid 2, vermelde recht - zetten de Vennoten, aan wie de opzegging is geschied, respectievelijk de Vennoten ten aanzien van wie zich niet een gebeurtenis heeft voorgedaan, als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter b, c, d, f, of g, 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, tenzij zij alle binnen één maand na de datum van defungeren van hun gewezen mede-Vennoot - hierna te noemen: de Gedefungeerde Vennoot - aan de Gedefungeerde Vennoot verklaren de zaken van de Vennootschap niet voort te zetten, in welk geval artikel 21 toepassing vindt.

Voor zoveel nodig, worden bij voortzetting van de zaken van de Vennootschap door meer dan één Vennoot de bepalingen waardoor deze Vennootschap wordt geregeerd, aangepast aan de alsdan te ontstane rechtsverhouding tussen de Overgebleven Vennoten.

- 12.2** Indien een Vennoot defungeert in de zin van artikel 11, lid 1, letters a tot en met g, en indien één of meer van de Overgebleven Vennoten de in het vorige lid van dit artikel bedoelde verklaring niet (tijdig) heeft/hebben afgelegd, is/zijn de Overgebleven Venno(o)t(en) verplicht van de Gedefungeerde Vennoot over te nemen zijn rechten ten aanzien van, respectievelijk zich te doen toedelen, alle tot het Vennootschappelijke vermogen behorende activa, waartegenover hij/zij verplicht is/zijn alle ten laste van de Vennootschap bestaande passiva voor zijn/hun rekening te nemen, dit onverminderd het bepaalde in artikel 16, lid 4, en aan de Gedefungeerde Vennoot per het in lid 4 gemelde moment uit te keren het bedrag, in lid 3 omschreven.

- 12.3** Het in het slot van het vorig lid bedoelde bedrag is gelijk aan het saldo van:

- a. de kapitaalrekening van de Gedefungeerde Vennoot op het tijdstip van zijn defungeren, met inbegrip van zijn aandeel in winstreserves en de winst, respectievelijk het verlies, in het dan lopende boekjaar tot het tijdstip van defungeren gemaakt, respectievelijk geleden; en
- b. verminderd met zijn aandeel in het verlies in een boekjaar, voor zover dat niet krachtens artikel 16, lid 5 ten laste van zijn winstaandeel is gebracht.

Indien de boekwaarde van de per de dag van het defungeren aanwezige vermogensbestanddelen van de Vennootschap hoger is dan de waarde, welke in het economisch verkeer aan die vermogensbestanddelen wordt toegekend, wordt het hiervoor in dit lid bedoelde bedrag verminderd met een zodanige percentage van het verschil tussen die boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer als overeenkomt met het percentage, waarvoor hij blijkens artikel 16, lid 2 respectievelijk artikel 16, lid 4 in het jaar van defungeren in de winst respectievelijk verlies deelt respectievelijk draagt. De waardebepalingen, noodzakelijk ter vaststelling van bovenbedoeld aan de Gedefungeerde Vennoot uit te keren bedrag, zullen op bindende wijze worden vastgesteld door een door de Beherend Vennoot aan te wijzen deskundige.

- 12.4** Het hierboven omschreven bedrag zal – indien en voor zover mogelijk – bij ontbinding van de Vennootschap aan de defungeerde Vennoot worden uitgekeerd uit de middelen van de Vennootschap, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21, lid 2. Indien deze middelen daartoe niet toereikend mochten zijn, vervalt het recht van de Gedefungeerde Vennoot op het tekort. De Gedefungeerde Vennoot heeft, zolang hij niet voormeld bedrag heeft ontvangen, recht op het bijwonen van de in artikel 18, lid 1, bedoelde vergaderingen en zal de stukken met betrekking tot die vergaderingen ontvangen. Indien een Vennoot defungeert tengevolge van overlijden en indien de rechtsopvolger(s) van de Gedefun-

geerde Vennoot geen gebruik hebben gemaakt van het in artikel 11, lid 2, vermelde recht, zal/zullen zijn rechtsopvolger(s) jaarlijks gerechtigd zijn tot de winst, daaronder begrepen uitkeringen ten laste van reserves, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 16, lid 2. De uitkering van winst en reserves zal worden bepaald op basis van het saldo van de kapitaalrekening van de Gedefungeerde Vennoot ten tijde van zijn overlijden, verminderd met een eventuele nadien gedane teruggave van inbreng. Eventuele verliezen van de Vennootschap komen ten laste van het bedoeld bedrag in dezelfde verhouding waarin de rechtsopvolger(s) van de Gedefungeerde Vennoot is/zijn gerechtigd in de winst, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 16, leden 3 tot en met 5. De Beherend Vennoot kan besluiten dat ten aanzien van een Vennoot die gedefungeerd is ingevolge een door die Vennoot gedane opzegging, de hiervoor in dit lid gemelde bepalingen ten aanzien van een Vennoot die gedefungeerd is tengevolge van overlijden, van overeenkomstige toepassing zijn.

- 12.5** Het saldo van de kapitaalrekening van een Gedefungeerde Vennoot is onmiddellijk na het defungeren opeisbaar, alles behoudens afzonderlijke tussen hem en de Vennootschap overeengekomen of overeen te komen regelingen.

- 12.6** De Vennoot die heeft opgezegd heeft, indien en zolang hij niet het in lid 3 omschreven bedrag heeft ontvangen, te allen tijde het recht - mits op zijn kosten - door een door hem, onder goedkeuring van de voortzettende Vennoten, schriftelijk aan te wijzen deskundige die geen werkzaamheden voor de Vennootschap verricht - bij voorkeur een registeraccountant - alle controlehandelingen te doen uitvoeren, welke die deskundige nodig acht ter beoordeling van de vraag, of de belangen van zijn opdrachtgever voldoende gewaarborgd zijn. De deskundige zal aan zijn opdrachtgever geen verdere mededelingen verstrekken dan naar zijn oordeel in het belang van zijn opdrachtgever strikt noodzakelijk zijn. Indien de voortzettende Venno(o)t(en) de voor de aanwijzing van de deskundige vereiste goedkeuring niet verlenen, wordt de deskundige aangewezen door arbiters.

### Artikel 13. Borgtocht.

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

### Artikel 14. Boekjaar. Balans.

- 14.1** Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 14.2** Binnen drie (3) maanden na afloop van ieder boekjaar alsmede bij ontbinding van de Vennootschap in de loop van enig boekjaar, worden de boeken van de Vennootschap afgesloten en worden een balans en een winst- en verliesrekening opgemaakt, welke stukken, ten bewijze van hun goedkeuring door de vergadering van Vennoten worden vastgesteld binnen vier (4) 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 accountant,

aan wie de Beheerder gezamenlijk met de Beherend Vennoot de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt. Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van de Beherend Vennoot voor het bestuur en de Beheerder voor het beheer voor zover van dat bestuur casu quo beheer uit de jaarrekening blijkt.

- 14.3** De activa en passiva van de Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingregels. De (belangen in) onroerende zaken van de Vennootschap zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan het bedrag waarvoor een actief (waaronder begrepen een onroerende zaak) kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn. Het resultaat van de Vennootschap zal worden bepaald als verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten en de kosten en andere lasten over het boekjaar. Resultaten op transacties worden verantwoord in het boekjaar waarin zij zijn gerealiseerd. Kosten en andere lasten worden toegekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben.

### Artikel 15. Begroting. Rapportage.

- 15.1** De Beheerder zal in overleg met de Beherend Vennoot jaarlijks een begroting opstellen, waarin opgenomen de geprognosticeerde baten en lasten en investeringen.
- 15.2** De Beheerder zal in overleg met de Beherend Vennoot, naast de balans en winst- en verliesrekening als bedoeld in artikel 14 lid 2 (half)jaarlijks een verslag omtrent de gang van zaken bij de Vennootschap opstellen en dit ter kennisname doen toezenden aan de Vennoten.
- 15.3** Van intrekking door De Nederlandsche Bank van de aan de Vennootschap verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan het adres van iedere Vennoot.

### Artikel 16. Resultaat. Uitkeringen.

- 16.1** De voor uitkering vatbare winst van de Vennootschap zal eens per half jaar geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beherend Vennoot, in overleg met de Beheerder, voorstelt dat de winst van de Vennootschap geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. 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 22 van deze overeenkomst.
- 16.2** De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel en artikel 12, lid 4, uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten naar rato van hun Participaties. De Beherend Vennoot ontvangt jaarlijks een vast winst-aandeel van twee duizend euro (€ 2000,-).
- 16.3** De Beherend Vennoot kan, zulks op voorstel van de Beheerder, besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar danwel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan Commanditaire Vennoten geschiedt, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde.
- 16.4** Eventuele verliezen, mede met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, lid 4, komen ten laste van de Vennoten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande, dat een Commanditaire

Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

- 16.5** Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve of niet krachtens besluit van alle Vennoten anderszins wordt verwerkt, wordt mede met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, lid 4 dit ten laste gebracht van de kapitaalrekeningen van de Vennoten naar rato van het aantal Participaties dat door de Vennoten wordt gehouden.
- 16.6** Indien en voor zover een aandeel van een 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 17. Boekhouding. Bewaring boeken en bescheiden.

- 17.1** De Beherend Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van alles betreffende de 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 kunnen worden gekend.
- 17.2** De Beherend Vennoot is verplicht de in lid 1 en de in artikel 14 lid 2 bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te doen bewaren. De kosten hiervan komen voor rekening van de Vennootschap.
- 17.3** De Beherend Vennoot is verplicht aan de andere Vennoten en hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de andere Vennoten. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de Vennoot die de stukken opvraagt.

### Artikel 18. Vergadering van Vennoten.

- 18.1** Jaarlijks wordt uiterlijk binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden.
- 18.2** Daarin wordt ten minste:
- door de Beheerder gezamenlijk met de Beherend Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
  - de balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, ter vaststelling overlegd;
  - behandeld ieder onderwerp, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
- 18.3** Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beherend Vennoot, Beheerder of Bewaarder zal binnen vier weken een vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beherend vennoot, beheerder of bewaarder zal worden benoemd. Voorts kunnen vergaderingen van Vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen, zomede zo dikwijls als de Beherend Vennoot of de Beheerder het wenselijk acht.
- 18.4** De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beherend Vennoot door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Vennoten, zoals die bij Vennootschap

- bekend zijn. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
- 18.5** Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 18.6** De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de Vennootschap kantoor houdt, of in Utrecht, 's-Gravenhage, Amsterdam of Rotterdam. In een vergadering, gehouden in een andere gemeente, kunnen slechts geldige besluiten genomen worden, indien alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 18.7** De vergadering van Vennoten wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot. De voorzitter wijst een secretaris aan.
- 18.8** Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beherend Vennoot notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend. De kosten van een notarieel proces verbaal opgemaakt op verzoek van de Beherend 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 Vennoot(en).
- 18.9** De Vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten, mits alle Vennoten zich schriftelijk, daaronder begrepen per telefax, ten gunste van het betreffende voorstel hebben uitgesproken.
- 18.10** Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd ter wijziging van onderhavige overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

## Artikel 19. Besluitvorming Vennoten.

- 19.1** Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem. De Beherend Vennoot heeft een adviserende stem, zulks echter met inachtneming van het hierna in lid 6 bepaalde. Blanco stemmen en niet geldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 19.2** Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
- 19.3** De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten:
- het laten toetreden of vervangen van een Commanditaire Vennoot buiten het geval van vererving of legaat alsmede iedere verpanding of bezwaring door een Commanditaire Vennoot van zijn Participatie;
  - opzegging door een Vennoot als bedoeld in Artikel 4 lid 3;
  - teruggave als bedoeld in Artikel 6 lid 2;
  - vervanging van de Beherend Vennoot, de Bewaarder en/of de Beheerder

GEDURENDE EEN PERIODE VAN DRIE (3) MAANDEN NA HET VERLENEN VAN DE VERGUNNING DOOR DE NEDERLANDSCHE BANK IS VOOR VERVREEMDING VAN ÉÉN OF MEER PARTICIPATIES DOOR DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID BOUWFONDS ASSET MANAGEMENT INVESTMENTS B.V. ECHTER GEEN VOORAFGAANDE GOEDKEURING VEREIST VAN DE VENNOTEN.

- 19.4** De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen:
- wijziging van deze overeenkomst op gezamenlijk voorstel van de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder;
  - een besluit tot ontbinding van de Vennootschap; 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 heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Vennoten, met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen besluiten kunnen worden genomen. Bij 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.
- 19.5** Alle overige besluiten kunnen slechts worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten, waaronder onder meer begrepen de volgende besluiten:
- goedkeuring van het verkoopplan als bedoeld in artikel 5 lid 1 van deze overeenkomst;
  - goedkeuring van het verkoopvoorstel als bedoeld in artikel 5 lid 2 van deze overeenkomst;
  - goedkeuring van handelingen van de Beherend Vennoot als bedoeld in artikel 13 van deze overeenkomst;
  - goedkeuring, op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder, tot wijziging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
  - goedkeuring tot wijziging van de statuten van de Bewaarder, fusie, splitsing of ontbinding van de Bewaarder;
  - vaststelling van de jaarrekening van de Vennootschap.
- 19.6** Indien in een vergadering ten aanzien van een voorstel de stemmen staken, dan beslist de Beherend Vennoot.

## Artikel 20. Toepasselijk Recht. Arbitrage.

- 20.1** Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 20.2** 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.
- 20.3** Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.

- 20.4 Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
- 20.5 De plaats van arbitrage zal gelegen zijn te Amsterdam
- 20.6 Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

### Artikel 21. Ontbinding van de Vennootschap. Vereffening.

- 21.1 Bij de ontbinding van de Vennootschap is iedere Vennoot in het Vermogen van de Vennootschap gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op zijn kapitaalrekening is gecrediteerd, vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in het resultaat over het laatste boekjaar van de Vennootschap. Bovendien zal iedere Vennoot delen in de liquidatiewinst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding als geldt voor de in artikel 16 bedoelde verdeling van het resultaat, met dien verstande dat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
- 21.2 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, de Gedefungeerde Vennoot danwel hun rechstopvolger(s) ten aanzien van wie artikel 12 lid 4, vierde tot en met zevende zin, van toepassing zijn, de saldi van hun kapitaalrekeningen en de Gedefungeerde Vennoten ten aanzien van wie artikel 12, lid 4 eerste zin, van toepassing is, het in artikel 12, lid 3, bedoelde bedrag, zulks naar verhouding van de door hen te ontvangen bedragen, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten, de Gedefungeerde Commanditaire Vennoten danwel hun rechtsopvolger(s) ten aanzien van wie artikel 12, lid 4, vierde tot en met zevende zin van toepassing zijn en de Gedefungeerde Commanditaire Vennoten ten aanzien van wie artikel 12, lid 4, eerste zin van toepassing is, niet meer behoeven bij te dragen dan de saldi van hun kapitaalrekeningen casu quo de door hen te ontvangen bedragen, zodat zij nimmer de verplichting hebben tot verdere storting. Tot een eventueel restant is het bepaalde in artikel 16, lid 2, en artikel 12, lid 4, vierde zin van overeenkomstige toepassing. Tot het in de vorige zin bedoelde restant zijn de Gedefungeerde Vennoten ten aanzien van wie artikel 12, lid 4, eerste zin van toepassing is, niet gerechtigd.
- 21.3 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 de onroerende zaken van de Vennootschap alsdan worden vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de tegenprestatie.
- 21.4 Na de ontbinding van de Vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening 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.

- 21.5 Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze overeenkomst zoveel mogelijk van toepassing.

### Artikel 22. Oproepen. Mededelingen.

Alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot deze overeenkomst zullen plaatsvinden per brief, dan wel per fax. 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 verklaarde de comparant:

Het eerste boekjaar van de Vennootschap begint heden en eindigt op één en dertig december tweeduizend twee.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschijnende persoon, is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amstelveen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende persoon mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende persoon heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend.

# Bijlage 2: Statuten Beherend Venoot

## Oprichting Besloten Venootschap met beperkte aansprakelijkheid Distrifonds II Management B.V.

Heden, achtentwintig maart twee duizend twee, verscheen voor mij, Meester Dirk Cornelis Ottevangers, hierna te noemen “notaris”, als waarnemer van Meester Steven van der Waal, notaris met plaats van vestiging Amstelveen:

Meester Ingrid de Haan, werkzaam ten kantore van Wouters Advocaten & Notarissen, te (1183 DJ), Amstelveen, Professor W.H. Keesomlaan 8, geboren op acht en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig te Veenendaal, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, houder van het Nederlandse rijbewijs met nummer 3189178541, handelende als schriftelijk gevolmachtigde en als zodanig vertegenwoordigende:

**Bouwfonds Asset Management B.V.**, een besloten venootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, met Ministerie van Justitie nummer B.V. 348.932, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres Westerdorpsstraat 66 te 3871 AZ Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30091223, deze venootschap hierna verder te noemen de “Oprichter”.

Van de volmacht op de verschijnende persoon blijkt uit een document dat aan deze akte is gehecht.

De verschijnende persoon verklaarde dat de Oprichter een besloten venootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht met de hierna te vermelden statuten.

## STATUTEN

### HOOFDSTUK I

#### Artikel 1. Begripsbepalingen.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders;
- b. certificaten: certificaten op naam van aandelen in de venootschap. Tenzij uit de context anders blijkt, zijn daaronder begrepen zowel certificaten die met als die zonder medewerking van de venootschap zijn uitgegeven;
- c. certificaathouders: houders van met medewerking van de venootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Tenzij het tegendeel blijkt zijn daaronder begrepen zij die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de rechten hebben die de wet toekent aan houders van met medewerking van de venootschap uitgegeven certificaten;
- d. jaarrekening: de balans en de winst en verliesrekening met de toelichting.

### HOOFDSTUK II

#### Naam. Zetel. Doel.

#### Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de venootschap is Distrifonds II Management B.V.
- 2.2 De venootschap heeft haar zetel te Hoevelaken.

#### Artikel 3. Doel.

Het doel van de venootschap is:

het uitsluitend optreden als beherend venoot voor de naar Nederlands recht aan te gane commanditaire venootschap “ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V.”, zijnde een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de overeenkomst van beheer en bewaring en de CV Overeenkomst van “ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V.”, het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

### HOOFDSTUK III

#### Kapitaal en aandelen. Register.

#### Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal.

- 4.1 Het maatschappelijk kapitaal bedraagt negentig duizend Euro (€ 90.000,-) en is verdeeld in negentig duizend (90.000) aandelen van één Euro (€ 1,-) elk.
- 4.2 Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genumerd van 1 af. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

#### Artikel 5. Register van aandeelhouders.

- 5.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig de artikelen 11 en 12 toekomen.
- 5.2 Op het register is het overige in de wet dienaangaande van toepassing.

### HOOFDSTUK IV

#### Uitgifte van aandelen. Eigen aandelen.

#### Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan.

- 6.1 De venootschap kan slechts aandelen uitgeven ingevolge een besluit van de algemene vergadering. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid hiertoe overdragen aan een ander orgaan en kan deze overdracht herroepen.
- 6.2 Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

- 6.3 Voor de uitgifte van een aandeel is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

### Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

- 7.1 Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
- 7.2 Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 7.3 Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
- 7.4 Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

### Artikel 8. Storting op aandelen.

Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.

### Artikel 9. Eigen aandelen.

- 9.1 De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen.
- 9.2 Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

## HOOFDSTUK V

### Levering van aandelen. Vruchtgebruik. Pandrecht.

#### Artikel 10. Levering van aandelen

- 10.1 Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop, is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
- 10.2 De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht -daaronder begrepen de vestiging en afstand van een beperkt recht- daarop overeenkomstig lid 1 werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat zij de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het dienaangaande in de wet bepaalde.
- 10.3 Het bepaalde in lid 1 en 2 vindt overeenkomstige toepassing op de toedeling van aandelen of een beperkt recht daarop bij verdeling van enige gemeenschap.

#### Artikel 11. Vruchtgebruik.

- 11.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen vrijelijk een vruchtgebruik vestigen.
- 11.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het vruchtgebruik is gevestigd.
- 11.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker, indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het

stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

- 11.4 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in lid 3 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 11.5 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
- 11.6 Uit het aandeel voortvloeiende rechten, strekkende tot het verkrijgen van aandelen, komen aan de aandeelhouder toe, met dien verstande dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voor zover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.

### Artikel 12. Pandrecht.

- 12.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen een pandrecht vestigen.
- 12.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het pandrecht is gevestigd.
- 12.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de pandhouder, indien zulks bij de vestiging van het pandrecht is bepaald en de vestiging van het pandrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.
- 12.4 Treedt een ander in de rechten van de pandhouder dan komt hem het stemrecht slechts toe indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht goedkeurt.
- 12.5 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in de leden 3 en 4 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 12.6 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de pandhouder die stemrecht heeft hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De pandhouder die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overgang van het pandrecht niet anders is bepaald.
- 12.7 De blokkeringsregeling is van toepassing op de vervreemding en overdracht van aandelen door de pandhouder of de verblijving van aandelen aan de pandhouder met dien verstande dat de pandhouder alle ten aanzien van de vervreemding en overdracht aan de aandeelhouder toekomende rechten uitoefent en diens verplichtingen terzake nakomt.

## HOOFDSTUK VI

### Blokkeringsregeling.

#### Artikel 13 Goedkeuring.

- 13.1 Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring vereist van de algemene vergadering, tenzij alle aandeelhouders schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is.
- 13.2 De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan het bestuur onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
- 13.3 Het bestuur is verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving. Bij de oproeping wordt de inhoud van die kennisgeving vermeld.

- 13.4 Indien de algemene vergadering de gevraagde goedkeuring verleent, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
- 13.5 Indien:
- niet binnen de in lid 3 gemelde termijn de aldaar bedoelde algemene vergadering is gehouden;
  - in die algemene vergadering omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen;
  - bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de algemene vergadering gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen contante betaling te kopen,
- wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop de algemene vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.
- 13.6 Tenzij tussen de verzoeker en de door de algemene vergadering aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, die het Handelsregister houdt waarin de vennootschap is ingeschreven.
- 13.7 De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
- 13.8 De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
- de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
  - de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
  - de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.
- 13.9 De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 5 sub c.

## HOOFDSTUK VII

### Bestuur.

#### Artikel 14. Bestuur.

Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap behoudens de beperkingen volgens deze statuten.

#### Artikel 15. Benoeming.

- 15.1 Het bestuur bestaat uit één of meer bestuurders. De algemene vergadering stelt het precieze aantal bestuurders vast.
- 15.2 De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering.

#### Artikel 16. Schorsing en ontslag.

- 16.1 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 16.2 Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

#### Artikel 17. Bezoldiging.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering.

#### Artikel 18. Besluitvorming. Taakverdeling.

- 18.1 Het bestuur vergadert telkenmale wanneer een bestuurder zulks nodig acht.
- 18.2 In het bestuurvergadering heeft iedere bestuurder recht op het uitbrengen van één stem. Alle besluiten van het bestuur worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 18.3 Een bestuurder kan zich ter vergadering door een medebestuurder bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.
- 18.4 Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle bestuurders zich voor het voorstel hebben uitgesproken.
- 18.5 Het bestuur kan een reglement vaststellen, waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van het bestuur.
- 18.6 Het bestuur kan bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.

#### Artikel 19. Vertegenwoordiging.

- 19.1 Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid de vennootschap te vertegenwoordigen komt mede twee bestuurders, gezamenlijk handelend, toe.
- 19.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door het bestuur bepaald.
- 19.3 In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder in de zin dat de bestuurder in privé een overeenkomst aangaat met de vennootschap of partij is in een procedure tussen hem en de vennootschap, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één van de andere bestuurders. Indien er geen andere zodanige bestuurders zijn, wijst de algemene vergadering een persoon daartoe aan. Een zodanige persoon kan ook de bestuurder zijn te wiens aanzien het tegenstrijdig belang bestaat.
- In alle andere gevallen van tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder kan de vennootschap mede worden vertegenwoordigd door die bestuurder. De algemene vergadering is steeds bevoegd een of meer andere personen daartoe aan te wijzen.
- 19.4 Onverminderd het bepaalde in lid 3 worden rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige huwelijksgemeenschap of in een gemeenschap van geregistreerd partnerschap, waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
- Het bepaalde in de vorige zinnen is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

## Artikel 20. Goedkeuring van besluiten van het bestuur.

- 20.1** Aan de goedkeuring van de algemene vergadering zijn onderworpen alle besluiten van het bestuur welke niet geschieden in de hoedanigheid van Beherend Vennoot van ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distifonds II Nederland C.V. overeenkomstig de bepalingen van de CV Overeenkomst en voorzover van toepassing- de overeenkomst van Beheer en Bewaring.
- Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
- 20.2** De directie moet zich gedragen naar de aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid, te geven door de algemene vergadering.
- 20.3** Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in lid 1 tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aan.

## Artikel 21. Ontstentenis of belet.

In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de andere bestuurders of is de andere bestuurder tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast.

## HOOFDSTUK VIII

### Jaarrekening. Winst.

#### Artikel 22. Boekjaar. Jaarstukken.

- 22.1** Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
- 22.2** Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt.
- 22.3** De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
- 22.4** De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
- 22.5** Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van de bestuurders voor het bestuur voor zover van dat bestuur uit de jaarrekening blijkt.
- 22.6** Het in de wet bepaalde omtrent het jaarverslag, de toe te voegen overige gegevens, het accountantsonderzoek en de openbaarmaking van de jaarrekening is van toepassing.

#### Artikel 23. Winst.

- 23.1** De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.
- 23.2** De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- 23.3** Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 23.4** De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim dividend mits met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 23.5** De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.

- 23.6** De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

## HOOFDSTUK IX

### Algemene vergaderingen.

#### Artikel 24. Algemene vergaderingen.

- 24.1** Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarlijkse algemene vergadering gehouden.
- 24.2** Onverminderd het bepaalde in lid 1 worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls als het bestuur of een aandeelhouder zulks nodig acht.
- 24.3** De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft. In een elders gehouden vergadering kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

#### Artikel 25. Oproeping. Agenda.

- 25.1** De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur of een aandeelhouder.
- 25.2** De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
- 25.3** Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
- 25.4** Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen en alle kennisgevingen aan aandeelhouders en certificaathouders geschieden door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders en het register van certificaathouders.

#### Artikel 26. Gebrek in de oproeping algemene vergadering.

- 26.1** Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
- 26.2** Indien de termijn voor oproeping vermeld in artikel 25.2 korter was of de oproeping niet heeft plaatsgevonden kunnen geldige besluiten slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

#### Artikel 27. Voorzitterschap. Notulen.

- 27.1** De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter.
- 27.2** Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend.

#### Artikel 28. Vergaderrechten. Toegang.

- 28.1** Iedere stemgerechtigde aandeelhouder, pandhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 28.2** Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is ook de

- aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- 28.3 Voorts zijn certificaathouders bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- 28.4 Ieder aandeel geeft recht op één stem.
- 28.5 De vergaderrechten volgens de voorgaande leden kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Onder schriftelijke volmacht wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen volmacht.
- 28.6 De bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.
- 28.7 Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de algemene vergadering.

### Artikel 29. Besluitvorming algemene vergadering.

- 29.1 Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 29.2 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
- 29.3 Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.

### Artikel 30. Besluitvorming buiten vergadering.

- 30.1 Besluiten van aandeelhouders kunnen behoudens het bepaalde in het volgende lid in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk worden genomen met algemene stemmen van de stemgerechtigde aandeelhouders.
- 30.2 Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er certificaathouders zijn.

## HOOFDSTUK X

### Statutenwijziging en ontbinding. Vereffening.

#### Artikel 31. Statutenwijziging en ontbinding.

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping van de algemene vergadering worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders en certificaathouders tot de afloop van de vergadering.

#### Artikel 32 Vereffening.

- 32.1 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens een besluit van de algemene vergadering worden de bestuurders vereffenaars van de ontbonden vennootschap tenzij de algemene vergadering andere personen daartoe aanwijst.
- 32.2 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
- 32.3 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
- 32.4 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan worden de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren bewaard door degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

### Slotverklaringen

- a. Het bij de oprichting geplaatste kapitaal bedraagt achttien duizend Euro (€ 18.000,-), bestaande uit achttien duizend (18.000) aandelen, genummerd 1 tot en met 18.000. In het geplaatste kapitaal neemt de Oprichter deel voor alle achttien duizend (18.000) aandelen. De plaatsing geschiedt a pari. Het geplaatste kapitaal is in geld volgestort. Storting in vreemd geld is toegestaan. Aan deze akte zijn gehecht de stukken waarvan artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek aanhechting voorschrijft. De vennootschap aanvaardt de stortingen op de bij de oprichting geplaatste aandelen.
- b. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd:
1. de heer Johannes Laurent Maria Joseph Klijnen, geboren te Heerlen op drie en twintig september negentienhonderd acht en vijftig, wonende te 6418 PL Heerlen, Steve Bikostraat 14;
  2. de heer Engelbertus Lodewijk Franssens, geboren te 's-Gravenhage op drie en twintig september negentienhonderd vier en vijftig, wonende te 1077 LS Amsterdam, Albrecht Dürerstraat 5-2h.
- c. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december twee duizend twee.

De ministeriële verklaring, dat van bezwaren niet is gebleken, verleend op achtentwintig maart twee duizend twee onder nummer B.V. 1198545, is aan deze akte gehecht.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschijnende persoon, is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amstelveen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende persoon mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende persoon heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend.

# Bijlage 3: Statuten Beheerder

## Oprichting Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.

Heden, elf oktober twee duizend één, verscheen voor mij, Meester Steven van der Waal, notaris met plaats van vestiging Amstelveen: Mr Ingrid de Haan, werkzaam ten kantore van Wouters Advocaten & Notarissen, te (1183 DJ), Amstelveen, Professor W.H. Keesomlaan 8, geboren op acht en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig te Veenendaal, handelende als schriftelijk gevolmachtigde en als zodanig vertegenwoordigende:

**Bouwfonds Real Estate Services B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, met Ministerie van Justitie nummer B.V. 348.931, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres Westerdorpsstraat 66 te 3871 AZ Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10033247, deze vennootschap hierna verder te noemen de "Oprichter".

Van de volmacht op de verschijnende persoon blijkt uit een document dat aan deze akte is gehecht.

De verschijnende persoon verklaarde dat de Oprichter een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht met de hierna te vermelden statuten.

### STATUTEN

#### HOOFDSTUK I

##### Artikel 1. Begripsbepalingen.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders;
- b. certificaten: certificaten op naam van aandelen in de vennootschap. Tenzij uit de context anders blijkt, zijn daaronder begrepen zowel certificaten die met als die zonder medewerking van de vennootschap zijn uitgegeven;
- c. certificaathouders: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Tenzij het tegendeel blijkt zijn daaronder begrepen zij die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de rechten hebben die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten;
- d. jaarrekening: de balans en de winst en verliesrekening met de toelichting.

#### HOOFDSTUK II

##### Naam. Zetel. Doel.

##### Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de vennootschap is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.
- 2.2 De vennootschap heeft haar zetel te Hoevelaken.

##### Artikel 3. Doel.

Het doel van de vennootschap is: het uitsluitend optreden als beheerder voor beleggingsfondsen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of overige vastgoedfondsen, het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

#### HOOFDSTUK III

##### Kapitaal en aandelen. Register.

##### Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal.

- 4.1 Het maatschappelijk kapitaal bedraagt één miljoen honderd vijftig duizend Euro (€ 1.150.000,-) en is verdeeld in één miljoen honderd vijftig duizend (1.150.000) aandelen van één Euro (€ 1,-) elk.
- 4.2 Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

##### Artikel 5. Register van aandeelhouders.

- 5.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig de artikelen 11 en 12 toekomen.
- 5.2 Op het register is het overige in de wet dienaangaande van toepassing.

#### HOOFDSTUK IV

##### Uitgifte van aandelen. Eigen aandelen.

##### Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan.

- 6.1 De vennootschap kan slechts aandelen uitgeven ingevolge een besluit van de algemene vergadering. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid hiertoe overdragen aan een ander orgaan en kan deze overdracht herroepen.
- 6.2 Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
- 6.3 Voor de uitgifte van een aandeel is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

## Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

- 7.1 Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
- 7.2 Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 7.3 Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
- 7.4 Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

## Artikel 8. Storting op aandelen.

Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.

## Artikel 9. Eigen aandelen.

- 9.1 De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen.
- 9.2 Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

## HOOFDSTUK V

### Levering van aandelen. Vruchtgebruik. Pandrecht.

#### Artikel 10. Levering van aandelen.

- 10.1 Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop, is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
- 10.2 De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht -daaronder begrepen de vestiging en afstand van een beperkt recht- daarop overeenkomstig lid 1 werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat zij de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het dienaangaande in de wet bepaalde.
- 10.3 Het bepaalde in lid 1 en 2 vindt overeenkomstige toepassing op de toedeling van aandelen of een beperkt recht daarop bij verdeling van enige gemeenschap.

#### Artikel 11. Vruchtgebruik.

- 11.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen vrijelijk een vruchtgebruik vestigen.
- 11.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het vruchtgebruik is gevestigd.
- 11.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker, indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

- 11.4 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in lid 3 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 11.5 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
- 11.6 Uit het aandeel voortvloeiende rechten, strekkende tot het verkrijgen van aandelen, komen aan de aandeelhouder toe, met dien verstande dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voor zover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.

#### Artikel 12. Pandrecht.

- 12.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen een pandrecht vestigen.
- 12.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het pandrecht is gevestigd.
- 12.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de pandhouder, indien zulks bij de vestiging van het pandrecht is bepaald en de vestiging van het pandrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.
- 12.4 Treedt een ander in de rechten van de pandhouder dan komt hem het stemrecht slechts toe indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht goedkeurt.
- 12.5 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in de leden 3 en 4 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 12.6 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de pandhouder die stemrecht heeft hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De pandhouder die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overgang van het pandrecht niet anders is bepaald.
- 12.7 De blokkeringsregeling is van toepassing op de vervreemding en overdracht van aandelen door de pandhouder of de verblijving van aandelen aan de pandhouder met dien verstande dat de pandhouder alle ten aanzien van de vervreemding en overdracht aan de aandeelhouder toekomende rechten uitoefent en diens verplichtingen terzake nakomt.

## HOOFDSTUK VI

### Blokkeringsregeling.

#### Artikel 13 Goedkeuring.

- 13.1 Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring vereist van de algemene vergadering, tenzij alle aandeelhouders schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is.
- 13.2 De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan het bestuur onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
- 13.3 Het bestuur is verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving. Bij de oproeping wordt de inhoud van die kennisgeving vermeld.

13.4 Indien de algemene vergadering de gevraagde goedkeuring verleent, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.

13.5 Indien:

- a. niet binnen de in lid 3 gemelde termijn de aldaar bedoelde algemene vergadering is gehouden;
- b. in die algemene vergadering omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen;
- c. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de algemene vergadering gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen contante betaling te kopen,

wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop de algemene vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.

13.6 Tenzij tussen de verzoeker en de door de algemene vergadering aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, die het Handelsregister houdt waarin de vennootschap is ingeschreven.

13.7 De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.

13.8 De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:

- a. de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
- b. de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
- c. de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.

13.9 De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 5 sub c.

## HOOFDSTUK VII

### Bestuur.

#### Artikel 14. Bestuur.

Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap behoudens de beperkingen volgens deze statuten.

#### Artikel 15. Benoeming.

15.1 Het bestuur bestaat uit één of meer bestuurders. De algemene vergadering stelt het precieze aantal bestuurders vast.

15.2 De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering.

#### Artikel 16. Schorsing en ontslag.

16.1 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

16.2 Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

#### Artikel 17. Bezoldiging.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering.

#### Artikel 18. Besluitvorming. Taakverdeling.

18.1 Het bestuur vergadert telkenmale wanneer een bestuurder zulks nodig acht.

18.2 In het bestuurvergadering heeft iedere bestuurder recht op het uitbrengen van één stem. Alle besluiten van het bestuur worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

18.3 Een bestuurder kan zich ter vergadering door een mede-bestuurder bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.

18.4 Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle bestuurders zich voor het voorstel hebben uitgesproken.

18.5 Het bestuur kan een reglement vaststellen, waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van het bestuur.

18.6 Het bestuur kan bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.

#### Artikel 19. Vertegenwoordiging.

19.1 Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid de vennootschap te vertegenwoordigen komt mede aan twee bestuurders, gezamenlijk handelend, toe.

19.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door het bestuur bepaald.

19.3 In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder in de zin dat de bestuurder in privé een overeenkomst aangaat met de vennootschap of partij is in een procedure tussen hem en de vennootschap, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één van de andere bestuurders. Indien er geen andere zodanige bestuurders zijn, wijst de algemene vergadering een persoon daartoe aan. Een zodanige persoon kan ook de bestuurder zijn te wiens aanzien het tegenstrijdig belang bestaat.

In alle andere gevallen van tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder kan de vennootschap mede worden vertegenwoordigd door die bestuurder.

De algemene vergadering is steeds bevoegd een of meer andere personen daartoe aan te wijzen.

19.4 Onverminderd het bepaalde in lid 3 worden rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige huwelijksgemeenschap of in een gemeenschap van geregistreerd partnerschap, waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

Het bepaalde in de vorige zinnen is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

## Artikel 20. Goedkeuring van besluiten van het bestuur.

- 20.1 Aan voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering zijn onderworpen, alle bestuursbesluiten waarvan de algemene vergadering heeft bepaald dat deze haar goedkeuring behoeven.
- Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden meegedeeld.
- 20.2 De directie moet zich gedragen naar de aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid, te geven door de algemene vergadering.
- 20.3 Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in lid 1 tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of directeuren niet aan.

## Artikel 21. Ontstentenis of belet.

In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de andere bestuurders of is de andere bestuurder tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast.

## HOOFDSTUK VIII

### Jaarrekening. Winst.

#### Artikel 22. Boekjaar. Jaarstukken.

- 22.1 Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
- 22.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt.
- 22.3 De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
- 22.4 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
- 22.5 Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van de bestuurders voor het bestuur voor zover van dat bestuur uit de jaarrekening blijkt.
- 22.6 Het in de wet bepaalde omtrent het jaarverslag, de toe te voegen overige gegevens, het accountantsonderzoek en de openbaarmaking van de jaarrekening is van toepassing.

#### Artikel 23. Winst.

- 23.1 De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.
- 23.2 De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- 23.3 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 23.4 De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim dividend mits met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 23.5 De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.
- 23.6 De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

## HOOFDSTUK IX

### Algemene vergaderingen.

#### Artikel 24. Algemene vergaderingen.

- 24.1 Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarlijkse algemene vergadering gehouden.
- 24.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls als het bestuur of een aandeelhouder zulks nodig acht.
- 24.3 De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft. In een elders gehouden vergadering kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

#### Artikel 25. Oproeping. Agenda.

- 25.1 De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur of een aandeelhouder.
- 25.2 De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
- 25.3 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
- 25.4 Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen en alle kennisgevingen aan aandeelhouders en certificaathouders geschieden door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders en het register van certificaathouders.

#### Artikel 26. Gebrek in de oproeping algemene vergadering.

- 26.1 Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
- 26.2 Indien de termijn voor oproeping vermeld in artikel 25.2 korter was of de oproeping niet heeft plaatsgevonden kunnen geldige besluiten slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

#### Artikel 27. Voorzitterschap. Notulen.

- 27.1 De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter.
- 27.2 Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend.

#### Artikel 28. Vergaderrechten. Toegang.

- 28.1 Iedere stemgerechtigde aandeelhouder, pandhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 28.2 Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is ook de aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

- 28.3 Voorts zijn certificaathouders bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- 28.4 Ieder aandeel geeft recht op één stem.
- 28.5 De vergaderrechten volgens de voorgaande leden kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Onder schriftelijke volmacht wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen volmacht.
- 28.6 De bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.
- 28.7 Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de algemene vergadering.

### Artikel 29. Besluitvorming algemene vergadering.

- 29.1 Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 29.2 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
- 29.3 Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.

### Artikel 30. Besluitvorming buiten vergadering.

- 30.1 Besluiten van aandeelhouders kunnen behoudens het bepaalde in het volgende lid in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk worden genomen met algemene stemmen van de stemgerechtigde aandeelhouders.
- 30.2 Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er certificaathouders zijn.

## HOOFDSTUK X

### Statutenwijziging en ontbinding. Vereffening.

#### Artikel 31. Statutenwijziging en ontbinding.

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping van de algemene vergadering worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders en certificaathouders tot de afloop van de vergadering.

#### Artikel 32. Vereffening.

- 32.1 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens een besluit van de algemene vergadering worden de bestuurders vereffenaars van de ontbonden vennootschap tenzij de algemene vergadering andere personen daartoe aanwijst.
- 32.2 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
- 32.3 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
- 32.4 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan worden de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren bewaard door degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

### Slotverklaringen

- a. Het bij de oprichting geplaatste kapitaal bedraagt twee honderd en dertig duizend Euro (€ 230.000,-), bestaande uit twee honderd en dertig duizend (230.000) aandelen, genummerd 1 tot en met 230.000.  
In het geplaatste kapitaal neemt de Oprichter deel voor alle twee honderd en dertig duizend (230.000) aandelen. De plaatsing geschiedt a pari. Het geplaatste kapitaal is in geld volgestort. Storting in vreemd geld is toegestaan. Aan deze akte zijn gehecht de stukken waarvan artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek aanhechting voorschrijft. De vennootschap aanvaardt de stortingen op de bij de oprichting geplaatste aandelen.
- b. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd:
  - 1. de heer Thomas Joachim Pohle, geboren te Niengraben (Duitsland) op één en twintig juli negentienhonderd zeven en vijftig, wonende te 7603 GA Almelo, Markerichter 62;
  - 2. de heer Johannes Lambertus Maria van Susante, geboren te Nijmegen op elf oktober negentienhonderd drie en vijftig, wonende te 6287 CB Eys, Meester Dr. Froweinweg 63.
- c. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december twee duizend één.

De ministeriële verklaring, dat van bezwaren niet is gebleken, verleend op twintig september twee duizend één onder nummer B.V. 1177786, is aan deze akte gehecht.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschijnende persoon, is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amstelveen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende persoon mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende persoon heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend.

# Bijlage 4: Statuten Bewaarder

## Oprichting Stichting Bewaarder Distrifonds II

Heden, achtentwintig maart twee duizend twee, verscheen voor mij, Meester Dirk Cornelis Ottevangers, hierna te noemen “notaris”, als waarnemer van Meester Steven van der Waal, notaris met plaats van vestiging Amstelveen:  
Meester Antoon Johan Oostenrijk, wonende te Goudplevier 17, 1191 VP, Ouderkerk aan den Amstel, geboren op zestien december negentienhonderd tweeënzestig, te Haarlem, houder van het Nederlandse paspoort met nummer N60508776, ongehuwd en niet geregistreerd als partner,  
De verschijnende persoon verklaarde dat hij een stichting opricht met de hierna te vermelden statuten.

### STATUTEN

#### Artikel 1. Naam en zetel.

- 1.1 De stichting draagt de naam Stichting Bewaarder Distrifonds II
- 1.2 Zij heeft haar zetel te Amsterdam.

#### Artikel 2. Doel.

De stichting heeft ten doel:  
het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de commanditaire vennootschap ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V. (hierna te noemen de “Vennootschap”), alsmede alles wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de overeenkomst tot het aangaan van de Vennootschap, en de tussen de Vennootschap, de Beheerder en de Bewaarder gesloten overeenkomst van beheer en bewaring.

#### Artikel 3. Geldmiddelen.

- De geldmiddelen van de stichting worden gevormd door:
- door de Vennootschap te vergoeden bedragen;
  - andere geldmiddelen die ten titel van bewaring voor de (Commanditaire) Vennoten worden gehouden, en dienen ter verwezenlijking van het doel van de stichting; alsmede
  - alle andere wettelijke geldmiddelen.

#### Artikel 4. Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.

- 4.1 Het bestuur van de stichting bestaat uit één bestuurder. Ook een rechtspersoon kan bestuurder zijn.
- 4.2 De bestuurder zal na overleg met en goedkeuring van de behorend vennoot van de Vennootschap, bij notariële akte in zijn opvolging voorzien.
- 4.3 Indien de bestuurder komt te ontbreken en hij niet tevoren bij notariële akte in zijn opvolging heeft voorzien, geschiedt de benoeming door de rechtbank te Utrecht op verzoek van een belanghebbende, onverminderd de mogelijkheid

om de president van die rechtbank om een voorlopige voorziening te verzoeken.

- 4.4 De bestuurder defungeert, onverminderd het bepaalde in artikel 298 boek 2 Burgerlijk Wetboek:
  - a. door zijn overlijden, danwel indien het een bestuurslid rechtspersoon betreft, op het tijdstip van ontbinding van die rechtspersoon;
  - b. door zijn vrijwillig aftreden;
  - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
  - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
  - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;

#### Artikel 5. Bestuur: taak en bevoegdheden.

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 5.2 De bestuurder is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van onroerende zaken, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

#### Artikel 6. Bestuur: vertegenwoordiging.

- 6.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door de bestuurder.
- 6.2 De bestuurder kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

#### Artikel 7. Boekjaar en jaarstukken.

- 7.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 7.2 De bestuurder 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.
- 7.3 De bestuurder 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.
- 7.4 De bestuurder kan alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.

- 7.5 De bestuurder is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven (7) jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde.
- 7.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

### Artikel 8. Statutenwijziging. Fusie. Splitsing.

- 8.1 De bestuurder is bevoegd een besluit te nemen om de statuten te wijzigen en tot fusie dan wel splitsing te besluiten, welke besluiten slechts kunnen worden genomen na goedkeuring van de vergadering van vennoten van de Vennootschap.
- 8.2 Een besluit tot statutenwijziging, fusie of splitsing treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgesteld. Tot het doen verlijden van die akte is de bestuurder bevoegd.

### Artikel 9. Ontbinding.

- 9.1 De bestuurder is bevoegd de stichting te ontbinden, zulks na goedkeuring van de vergadering van vennoten van de Vennootschap. Na ontbinding en vereffening van de Vennootschap, na verkoop en levering van de activa van het fonds en uitkering van het saldo aan de Vennoten, zal de stichting eveneens worden ontbonden.
- 9.2 Een eventueel batig liquidatiesaldo zal toekomen aan de vennoten van de Vennootschap, overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst tot aangaan van de Vennootschap.
- 9.3 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurder. De bestuurder zal als vereffenaar optreden. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
- 9.4 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt uitgekeerd aan de Vennoten.
- 9.5 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
- 9.6 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

### Artikel 10. Slotbepaling.

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december twee duizend twee.

### Slotverklaring.

Ten slotte heeft de verschijnende persoon verklaard dat bij deze oprichting wordt benoemd tot bestuurder van de stichting: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 ZX Amsterdam, Strawinskylaan 3105-7e etage. De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschijnende persoon, is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amstelveen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende persoon mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende persoon heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend.

# Bijlage 5: Overeenkomst van Beheer en Bewaring

## DE ONDERGETEKENDEN:

1. ## handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Distrifonds II Management B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32088121, hierna te noemen **“Beherend Vennoot”** en te dezen handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V., hierna te noemen: **de “Vennootschap”**;
2. ## handelend als ## van:  
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32087823, hierna te noemen: **de “Beheerder”**;
3. ## handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de Stichting: **Stichting Bewaarder Distrifonds II**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 ZX Amsterdam, Strawinskylaan 3105 - 7e etage, hierna te noemen: **de “Bewaarder”**;

Van de gemelde volmachten onder 1, 2 en 3 blijkt uit kopieën van volmachten, welke aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.

## IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Vennootschap een beleggingsinstelling is in de vorm van een besloten commanditaire vennootschap, waarin deelneming mogelijk is door rechtspersonen en natuurlijke personen die in de hoedanigheid van commanditaire vennoten wensen te beleggen in onroerende zaken;
- voor het aanbieden van deelnemingsrechten in de Vennootschap in het kader van de Wtb een (tijdelijke) vergunning is aangevraagd;
- de Beheerder de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om adequaat ten behoeve van de Vennootschap het beheer over de vermogensbestanddelen te voeren en te fungeren als beheerder in de zin van de Wtb;
- de vermogensbestanddelen van de Vennootschap zullen worden bewaard door de Bewaarder, die deze ten titel van bewaring uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten zal bewaren;
- partijen erkennen dat de Beheerder en de Bewaarder hun werkzaamheden onafhankelijk van elkaar dienen te kunnen verrichten. Partijen zijn van mening dat de Bewaarder in dit kader 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 wensen in deze overeenkomst hun wederzijdse rechten en verplichtingen en afspraken vast te leggen.

## PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

### Artikel 1. Definities.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

#### De Beheerder

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V., gevestigd te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66.

#### De Bewaarder

Stichting Bewaarder Distrifonds II, gevestigd te 1077 ZX, Amsterdam, Strawinskylaan 3105 -7de etage.

#### De Beherend Vennoot

Distrifonds II Management B.V., gevestigd te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66.

#### Overeenkomst

Deze tussen de Vennootschap, de Bewaarder en de Beheerder af te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring.

#### Commanditaire Vennoten

De Commanditaire Vennoten van de Vennootschap.

#### De C.V. Overeenkomst

De overeenkomst tot het aangaan van de Vennootschap zoals neergelegd in de notariële akte op ## verleden voor mr S. van der Waal, notaris te Amstelveen.

#### Objecten

Zoals gedefinieerd in het Prospectus.

#### Participatie

de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van de Commanditaire Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap.

#### Prospectus

Het prospectus van de Vennootschap opgemaakt teneinde te voldoen aan het bepaalde in art. 6 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

#### Vergadering van Vennoten

De vergadering van vennoten als bedoeld in artikel 18 van de C.V. Overeenkomst.

#### De Vennootschap

ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan bij de C.V. Overeenkomst.

#### Vennoot of Vennoten

de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten, zowel een Vennoot-natuurlijk persoon, alsook een Vennoot-rechtspersoon, zowel individueel alsook gezamenlijk.

#### Wtb

de Wet toezicht beleggingsinstellingen van 27 juni 1990.

### 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 Vennoten dienen in te brengen in de Vennootschap;
  - (ii) het ten behoeve van de Vennoten ten titel van bewaring in eigendom verkrijgen van onroerende zaken;

- (iii) het aangaan van door de Beheerder aangegeven leningen ter financiering van voornoemde onroerende zaken en het bezwaren daarvan;
- (iv) het op aangeven van de Beheerder vervreemden van onroerende zaken;
- (v) het op voorstel van de Beheerder en na goedkeuring van de Beherend 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;
- (vi) het aanleggen en bijhouden van een register van Vennoten;
- (vii) het op aangeven van en in overleg met de Beheerder dan wel de Beherend Vennoot voeren van correspondentie met Commanditaire Vennoten;
- (viii) het op verzoek namens de Beherend Vennoot bijhouden van notulen van de Vergaderingen van Vennoten;
- (ix) het achteraf vaststellen dat de beleggingstransacties zoals uitgevoerd door de Beheerder passen in het beleggingsbeleid van de Vennootschap volgens het Prospectus;
- (x) het ontvangen van kostennota's of kopieën hiervan, en op basis daarvan vaststellen dat de kosten rechtmatig ten laste van de Vennootschap zijn gekomen;
- (xi) het ontvangen van de dagafschriften van de bankrekening(en) van de Vennootschap en het vaststellen dat de mutaties daarop samenhangen met transacties of het betalen van kosten in overeenstemming met het Prospectus;
- (xii) het toezien op de uitvoering door de Beherend Vennoot en/of de Beheerder van besluiten van de Vergadering van Vennoten.

In de gevallen als bedoeld onder (ix) en (x) zal de Beheerder onmiddellijk na het verrichten van gemelde handeling de Bewaarder in kennis daarvan stellen. De Bewaarder zal dan vervolgens de Beheerder zo spoedig mogelijk informeren of de uitgevoerde handeling past binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap volgens het Prospectus.

- 2.2 De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Commanditaire Vennoten.
- 2.3 Alle vermogensbestanddelen van de Vennootschap zullen worden geadmireerd ten name van de Bewaarder ten behoeve van de Vennoten en daarmee worden afgescheiden van het vermogen van de Beheerder.
- 2.4 De Bewaarder zal de Beheerder kunnen verplichten om niet geautoriseerde transacties te liquideren, zonder dat daaraan kosten voor de Vennootschap zijn verbonden.

### Artikel 3. Beloning en kosten Bewaarder.

- 3.1 De bestuurder van de Bewaarder zal voor de uitoefening van haar taken een overeenkomst met de Bewaarder aangaan, welke overeenkomst alsmede elke wijziging van gemelde overeenkomst goedkeuring behoeft van de Beherend Vennoot en de Beheerder.
- 3.2 De Bewaarder ontvangt een jaarlijkse vergoeding van duizend euro (€ 1.000,-), exclusief BTW, achteraf te voldoen.
- 3.3 Alle overige kosten, al dan niet gemaakt in de uitoefening van de bewaarfunctie, indien en voorzover die het bedrag

in lid 2 overschrijden worden 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) administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de Objecten (waaronder onder andere begrepen het voorbereiden van huurovereenkomsten, het sluiten en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van marktonderzoek, opdracht geven tot taxaties, het verrichten van betalingen, 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 opstellen van balans, winst- en verliesrekening van de Vennootschap;
- (iii) administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- (iv) het opstellen van een begroting;
- (v) het opstellen van een verkoopvoorstel/verkoopplan als bedoeld in artikel 5 van de C.V. Overeenkomst;
- (vi) het verstrekken van informatie over de gang van zaken bij 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. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties dienen te worden verstrekt;
- (ix) het optreden als vereffenaar van de Vennootschap, zulks voor rekening van de Vennootschap. 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 Nederlandsche Bank van de aan de Vennootschap verleende vergunning.

In de gevallen waarvan de Beheerder verplicht is de Bewaarder te informeren zal de Beheerder onmiddellijk na het verrichten van gemelde handeling de Bewaarder schriftelijk in kennis daarvan stellen.

- 4.2 Aan de Beheerder wordt thans een onherroepelijke en niet opzegbare volmacht met het recht van substitutie verleend door de Beherend Vennoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen als bedoeld in artikel 7 lid 2 van de C.V. Overeenkomst, zulks echter met uitzondering van de goedkeuring tot benoeming van de bestuurder van de Bewaarder, als bedoeld in artikel 4.2 van de statuten van de Bewaarder.
- 4.3 De Beheerder is op grond van het bepaalde in de leden 1 en 2 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 het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid. De Beherend Vennoot en de Bewaarder zullen aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle

medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen. De Beheerder kan indien nodig op marktconforme condities de Objecten herfinancieren, zulks na toestemming van de Beherend Venoot. Dit geldt echter alleen voor herfinancieringen met een periode die langer is dan vijf jaar.

#### **Artikel 5. Beloning en Kosten Beheerder.**

- 5.1 De beloning van de Beheerder bedraagt per jaar vier procent (4%) exclusief BTW, van de bij aanvang van het betreffende boekjaar geldende theoretische huursom van de Objecten, per kalenderkwartaal vooraf te voldoen. Onder theoretische huursom wordt verstaan de jaarlijkse bruto huurinkomsten op basis van volledige verhuur van de Objecten, exclusief BTW en servicekosten.
- 5.2 Ingeval van leegstand zal de beloning van de Beheerder worden gebaseerd op basis van de laatst overeengekomen huur, direct voorafgaand aan de leegstand.
- 5.3 Voorts ontvangt de Beheerder bij verkoop van de laatste onroerende zaak, naast de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 1 een winstaandeel van vijf en twintig procent (25%) van de overwinst. In deze wordt onder overwinst verstaan het positieve verschil tussen enerzijds:
1. de gerealiseerde verkoopprijzen van de onroerende zaken en de cumulatieve netto exploitatieresultaten voortvloeiend uit de jaarrekeningen gedurende het bestaan van de Vennootschap, en anderzijds:
  2. het door de hypotheekhouder verlangde bedrag ter ontslag van de onroerende zaken uit het hypothecair verband vermeerderd met het reeds afgeloste deel van de hypothecaire schuldvordering, en
  3. de op de verkooptransactie(s) betrekking hebbende kosten, en
  4. het bedrag van de inleg van de Commanditaire Vennoten, en nadat de Commanditaire Vennoten een winstpreferentie uitgekeerd hebben gekregen van gemiddeld enkelvoudig tien procent (10%) van hun Participatie(s) voor belastingen gedurende het bestaan van de Vennootschap.
- 5.4 De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van deze Overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, doch de Beheerder blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van deze taken.
- 5.5 De kosten van door de Beheerder bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen, anders dan de personen bedoeld in artikel 5 lid 4, - waaronder begrepen maar niet beperkt tot: kosten van fiscalisten, accountants, makelaars, taxateurs en juridische adviseurs, - komen voor rekening van de Vennootschap voorzover zij binnen de jaarlijkse begroting vallen. Indien de kosten de jaarlijkse begroting te boven gaan dient de Beheerder goedkeuring te vragen aan de Beherend Venoot.
- 5.6 Alle overige kosten - waaronder begrepen maar niet beperkt tot: onderhoudskosten, ontwikkelkosten, renovatiekosten, kosten terzake van verhuur en kosten vergaderingen - welke de Beheerder uit hoofde van haar werkzaamheden op basis van deze overeenkomst in rekening zijn casu quo worden gebracht, worden door de Beheerder integraal doorberekend aan de Vennootschap.

- 5.7 Terzake van de vergoedingen kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening.

#### **Artikel 6. Administratie Beheerder/Bewaarder.**

- 6.1 De Beheerder zal met de Bewaarder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de administratieve werkzaamheden waarbij kan worden overeengekomen dat de Beheerder een aantal werkzaamheden zal verrichten ten behoeve van de Bewaarder.
- 6.2 Alle door de Beheerder, in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van de Wtb, te ontvangen bedragen zullen door de Beheerder rechtstreeks worden ontvangen op een rekening ten name van de Bewaarder. De Bewaarder verleent hierbij de Beheerder ter uitvoering van zijn beheerstaak, volmacht om over de bankrekening te beschikken, met dien verstande dat de Beheerder in enig jaar maximaal kan beschikken over het bedrag vermeld in de begroting van dat jaar. Indien de Beheerder heeft beschikt over de bankrekening zal hij onmiddellijk nadat een betaling heeft plaatsgevonden de Bewaarder hierover schriftelijk informeren. Indien gedurende het jaar mocht blijken dat de begroting niet toereikend is voor de Beheerder om zijn beheerstaak adequaat uit te voeren, zal de Beheerder de Bewaarder hieromtrent informeren en zullen de Beheerder en de Bewaarder tezamen de begroting aanpassen en opnieuw vaststellen.
- 6.3 Beschikken over en leveren uit te ten name van de Bewaarder voor de Vennootschap geadmireerde vermogensbestanddelen geschiedt door of namens de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk door middel van een getekende opdracht of volmacht.
- 6.4 Bij een verzoek van de Beheerder tot afgifte van de bij de Bewaarder in bewaring gegeven vermogensbestanddelen zal de Beheerder een verklaring overleggen dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

#### **Artikel 7. Duur, Wijziging en beëindiging van de Overeenkomst.**

- 7.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, behoudens het verder bepaalde in deze Overeenkomst.
- 7.2 Partijen zijn, op voorstel van de Beheerder en Bewaarder, gezamenlijk bevoegd om deze Overeenkomst te wijzigen, voorzover deze wijziging niet in strijd is met de C.V. Overeenkomst of het Prospectus. De Vergadering van Vennoten dient goedkeuring te verlenen aan een voorstel van de Beheerder en de Bewaarder om deze Overeenkomst te wijzigen. Indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst jegens de Vennootschap, dan heeft de Vennootschap het recht, bij aangetekend schrijven de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn onverminderd de haar verder toekomende rechten.
- 7.3 De Vennootschap zal van een voornemen als bedoeld in het vorige lid, de Bewaarder schriftelijk in kennis stellen.
- 7.4 In aanvulling op het vorige lid geldt dat in geval de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit

deze Overeenkomst jegens de Vennootschap, de Beheerder door de Vennootschap door middel van een aangetekend schrijven in gebreke dient te worden gesteld, met de sommatie om binnen drie maanden alsnog aan de opgedragen verplichtingen te voldoen.

- 7.5 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 geheel 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 en de nieuwe bewaarder en/of beheerder, zulks met inachtneming van het bepaalde in de C.V. Overeenkomst, zal toetreden tot deze Overeenkomst.
- 7.6 De Bewaarder en de Beheerder verplichten zich na het beëindigen van deze Overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de Vennootschap af te geven.
- 7.7 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Bewaarder en/of de Beheerder zal binnen vier weken een vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen waarin 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 de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
- 8.2 De Beheerder is jegens de Vennootschap en de Vennoten 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 lid 4 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 met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle partijen.

#### **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 een 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 te Amsterdam.
- 11.6 Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Amstelveen op ## 2002.

---

---

# Bijlage 6: Adviseurs

## **Notaris**

Andersen Legal/Wouters Advocaten & Notarissen  
Prof. W.H. Keesomlaan 8  
1183 DJ Amstelveen

## **Fiscaal adviseur**

Andersen Belastingadviseurs  
Prof. W.H. Keesomlaan 8  
1183 DJ Amstelveen

## **Juridisch adviseur**

Andersen Legal/Wouters Advocaten & Notarissen  
Prof. W.H. Keesomlaan 8  
1183 DJ Amstelveen

## **Accountant**

Accountantsmededeling Prospectus  
Andersen Accountants  
Prof. W.H. Keesomlaan 8  
1183 DJ Amstelveen

## **Taxateur**

DTZ Zadelhoff Taxaties BV  
Euclideslaan 253  
3584 BV Utrecht

## **Technisch onderzoek**

Kats & Waalwijk Bouwadvies en Projectmanagement BV  
Stationsweg 45  
4205 AA Gorinchem

## **AO-IT Adviseur**

Vastgoed Transparant  
Meerlaan 179  
2181 BN Hillegom

## **Due diligence begeleiding**

Ecorys Finance  
K.P. van der Mandelelaan 11  
3006 AD Rotterdam

## **Financier**

Westland/Utrecht Hypotheekbank  
St. Jacobstraat 400  
3500 AJ Utrecht



# Bijlage 7: Inschrijfformulier natuurlijke personen 1/2

Ondergetekende,

Volledige naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode / woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon overdag: \_\_\_\_\_ Telefoon 's avonds: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_ Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Nationaliteit: \_\_\_\_\_

Burgerlijke staat: \_\_\_\_\_

Sofinummer: \_\_\_\_\_

Verklaart bij deze:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het prospectus;
- kennis te hebben genomen van de in de bijlagen opgenomen documenten, waaronder de overeenkomst betreffende het aangaan van ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distifonds II Nederland 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 ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distifonds II Nederland CV voor de navolgende aantallen participaties of zoveel minder als aan ondergetekende zullen worden toegewezen:

\_\_\_\_\_ (zegge \_\_\_\_\_) participaties van € 12.500,-

- de deelnamesom bedraagt € \_\_\_\_\_ (€ 12.875,- per participatie (€ 12.500,- vermeerderd met 3% emissiekosten));
- een onherroepelijke volmacht te verlenen aan ABN AMRO Bank NV het door ondergetekende te storten bedrag op de toepasselijke stortingsdatum ten laste te brengen van de volgende rekening (geen spaarrekening):

rekeningnummer: \_\_\_\_\_ aangehouden bij ABN AMRO Bank NV

- een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV 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 ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distifonds II Nederland CV, waaronder het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging, en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende participaties, een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus en dit formulier is bepaald;
- zich gebonden weten aan de jaarlijkse vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst over de wijze waarop de Participatie in ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distifonds II Nederland CV in de aangifte inkomstenbelasting (bij toerekening aan Box 3) dient te worden verwerkt, indien een dergelijke overeenkomst wordt gesloten;
- bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
  - Participaties worden in beginsel toegewezen in volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren bij de Bewaarder;
  - Inschrijvingen kunnen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk worden geweigerd;
  - De inschrijving zal worden afgewezen indien om welke reden dan ook storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet heeft plaatsgehad op of voor de aangegeven datum;
- bij dit formulier is een kopie van het paspoort of rijbewijs van ondergetekende gevoegd.

Aldus ondertekend:

Plaats: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

**Verplicht in te vullen door ABN AMRO Bank NV**

Rekeningnummer cliënt: \_\_\_\_\_

Kantoor: \_\_\_\_\_

Naam Account Manager: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

Inschrijfformulier gecontroleerd op volledigheid: - kopie paspoort/rijbewijs  
- eventuele volmacht

Handtekening: \_\_\_\_\_

**Verplicht in te vullen door de Bewaarder**

Ontvangstdatum \_\_\_\_\_

Ondergetekende,

Volledige statutaire naam: \_\_\_\_\_

Statutair adres: \_\_\_\_\_

Feitelijk adres: \_\_\_\_\_

Postcode/Vestigingsplaats: \_\_\_\_\_

Inschrijvingsnr. KvK: \_\_\_\_\_

Naam van degene die bevoegd is de rechtspersoon te vertegenwoordigen: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_

Verklaart bij deze:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het prospectus;
- kennis te hebben genomen van de in de bijlagen opgenomen documenten, waaronder de overeenkomst betreffende het aangaan van ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland 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 ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV en deel te willen nemen in het kapitaal van de CV voor de navolgende aantallen participaties of zoveel minder als aan ondergetekende zullen worden toegewezen:

\_\_\_\_\_ (zegge \_\_\_\_\_) participaties van € 12.500,-

- de deelnamesom bedraagt € \_\_\_\_\_ (€ 12.875,- per participatie (€ 12.500,- vermeerderd met 3% emissiekosten));
- een onherroepelijke volmacht te verlenen aan ABN AMRO Bank NV door ondergetekende te storten bedrag op de toepasselijke stortingsdatum ten laste te brengen van de volgende rekening (geen spaarrekening):

rekeningnummer: \_\_\_\_\_ aangehouden bij ABN AMRO Bank NV

- een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV 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 ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV, waaronder het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging, en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende participaties, een en ander met inachtneming van hetgeen in het prospectus en dit formulier is bepaald;
- bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
  - participaties worden in beginsel toegewezen in volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren 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 storting van het toegewezen deel van de deelnamesom niet heeft plaatsgehad op of voor de aangegeven datum;
- bij dit formulier is een kopie van het paspoort of rijbewijs van de vertegenwoordiger van ondergetekende gevoegd en een (kopie van het) uittreksel van de Kamer van Koophandel op naam van ondergetekende.

Aldus ondertekend:

Plaats: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

**Verplicht in te vullen door ABN AMRO Bank NV**

Rekeningnummer cliënt: \_\_\_\_\_

Kantoor: \_\_\_\_\_

Naam Account Manager: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

Inschrijfformulier gecontroleerd op volledigheid: - uittreksel KvK  
- eventuele volmacht

Handtekening: \_\_\_\_\_

**Verplicht in te vullen door de Bewaarder**

Ontvangstdatum: \_\_\_\_\_