

ONTWERPAKKOORD VSMB

Ontwerpakkoord van de besloten vennootschap **Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Nijmegen (hierna: "VSMB").

Overwegende:

Algemeen

1. In december 2010 dient VSMB een verzoek tot het verlenen van surseance van betaling in bij de rechtbank te Arnhem (de "**Rechtbank**"). Gelijkijdig met VSMB zullen tevens de met haar verbonden rechtspersonen Vastgoed Solide Fondsen B.V. ("**VSF**") en Vastgoed Solide Maatschappij B.V. ("**VSM**") een verzoek tot het verlenen van surseance van betaling bij de Rechtbank indienen. (Zie ANNEX I voor een schematische weergave van deze en de met hen verband houdende rechtspersonen.) Bij het verzoek tot verlening van surseance van betaling voegt VSMB dit ontwerpakkoord. De Rechtbank wordt verzocht te bepalen dat er een vergadering van schuldeisers zal worden gehouden waarin de schuldeisers over het aangeboden akkoord worden geraadpleegd en zij over het aangeboden akkoord hun stem kunnen uitbrengen.
2. VSF en VSM zullen eveneens aan hun respectieve concurrente schuldeisers een akkoord aanbieden. De door VSMB, VSF en VSM aangeboden akkoorden worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat zij alle drie door hun respectieve concurrente schuldeisers worden aangenomen en ten aanzien van alle drie een rechterlijke beschikking strekkende tot homologatie is gegeven welke in kracht van gewijsde is gegaan.
3. Dit akkoord moet worden gelezen in onderling verband en samenhang met de door VSF en VSM aangeboden akkoorden. De bedoeling is dat alle obligatiehouders en (andere) schuldeisers op gelijke wijze worden behandeld. De garanties en hoofdelijke aansprakelijkheden van deze vennootschappen brengen immers met zich dat voor dezelfde schuld verschillende vennootschappen verbonden zijn.

Schuldeisers van VSMB

4. De concurrente schuldeisers van VSMB, aan wie dit akkoord wordt aangeboden, kunnen in het kader van dit akkoord worden onderverdeeld in de volgende groepen: (A) de houders van 4,5%-9% winstdelende obligaties V.S.M., die VSM heeft uitgegeven (de "**Obligatiehouders**") aan wie VSMB een garantie ter zake van de nakoming door VSM heeft afgegeven, (B) VSM en (C) de overige concurrente schuldeisers (de "**Zaakschuldeisers**").

5. In het door VSM uitgegeven prospectus van 7 februari 2005 (het "Prospectus 2005") heeft VSMB middels een derdenbeding een garantie verleend aan de Obligatiehouders van VSM. In het door VSM aangeboden akkoord worden de rechten van de Obligatiehouders opnieuw vormgegeven. In het kader van dit akkoord zullen de Obligatiehouders hun vordering op VSMB uit hoofde van de garantie overdragen aan VSM. Indien en voor zover deze vorderingen niet op VSM overgaan, doen de Obligatiehouders hiervan afstand. Met overdracht van de vorderingen aan VSM wordt beoogd dat VSM jegens derden acties kan instellen wegens benadeling van schuldeisers, terwijl de Obligatiehouders door middel van hun obligaties kunnen profiteren van de eventuele opbrengst van die acties.
6. Voor zover schuldeisers zouden menen dat de door VSMB blijkens het Prospectus 2005 gegeven garantie slechts zou werken ten aanzien van een deel van de Obligatiehouders, acht VSMB het voorgaande als volgt gerechtvaardigd. In de eerste plaats blijkt nergens uit de documentatie met betrekking tot de door VSM uitgegeven obligaties dat VSM en VSMB een gedifferentieerde benadering van Obligatiehouders op het oog hebben gehad. In de tweede plaats is het derdenbeding waarbij deze garantie is gegeven niet beperkt tot Obligatiehouders die in 2005 obligaties hebben genomen en erkent VSMB dat de garantie strekt ten behoeve van alle Obligatiehouders. Ten derde voorkomt het hier voorgestelde discussie omtrent de vraag wie zich wel of niet op de door VSMB afgegeven garantie zou kunnen beroepen. Ten slotte zou het honoreren van een bevoorrechte positie van een deel van de Obligatiehouders mogelijk onacceptabel zijn voor de andere Obligatiehouders, waardoor het bereiken van de drie beoogde akkoorden van VSM, VSF en VSMB ernstig zou kunnen worden bemoeilijkt.
7. VSM heeft leningen verstrekt aan VSMB. VSMB zal in het kader van dit akkoord geen betaling van deze leningen verrichten. Ook zullen deze leningen niet meegewogen worden bij de berekening van het percentage dat de overige concurrente schuldeisers tegen volledige kwijting wordt aangeboden. De vorderingen van VSM op VSMB uit hoofde van de leningen zullen voor haar nominale bedrag blijven bestaan. Daarmee wordt beoogd dat VSM jegens derden acties kan instellen wegens benadeling van schuldeisers, terwijl de Obligatiehouders door middel van hun obligaties kunnen profiteren van de eventuele opbrengst van die acties.
8. VSMB biedt iedere Zaagschuldeiser aan om 10 procent van zijn vordering te betalen, met een minimum van € 250, voor zover de vordering niet geringer is. Na betaling hiervan gaat de vordering in zijn geheel teniet en zal VSMB finaal zijn gekweten, onafhankelijk van de vraag of VSMB, VSF, VSM of een andere derde dit zal hebben betaald.
9. Het percentage van 10 procent is gebaseerd op de gezamenlijke vermogenswaarde van VSMB, VSF en VSM, zoals deze blijkt uit de in ANNEX III (Financiële Uitgangspunten d.d. 1 december 2010) opgenomen bij de Belangenstichting bekende financiële gegevens. Vorderingen tussen met VSMB verbonden vennootschappen blijven voor deze berekening buiten beschouwing. Een betaling van eenzelfde percentage aan concurrente schuldeisers van VSMB, VSF en VSM doet recht aan de situatie. Veel schuldeisers kunnen immers op grond van garanties en zogenoemde 403-verklaringen zowel VSMB als VSF en/of VSM tot betaling aanspreken. Bovendien hebben de schuldeisers van VSMB, VSF en VSM er gelijkelijk belang bij dat de akkoorden tot stand komen.

10. De Zaakschuldeisers krijgen de optie om hun vordering om te zetten in een achtergestelde vordering gelijksoortig als de vordering van de Obligatiehouders na de totstandkoming van dit akkoord. Dit voorkomt dat bij de Zaakschuldeisers de indruk zou kunnen ontstaan dat zij op een minder gunstige wijze worden behandeld dan de Obligatiehouders.

Andere betrokken partijen

11. VSMB, VSF en VSM hebben overeenstemming met de belastingdienst bereikt. Vanwege zijn algemene voorrangrecht is de belastingdienst niet gebonden aan dit akkoord. De belastingdienst heeft echter toegezegd bij onvoorwaardelijke totstandkoming van het akkoord VSMB, VSF en VSM niet aan te spreken indien zij 20 procent van zijn vordering voldoen, zij het dat de belastingdienst wel pro rata zal delen in de netto opbrengst van verhaalsacties.
12. FGH Bank N.V. heeft een hypothecaire lening verstrekt. Zij heeft haar pandrecht op de huurpenningen aan de huurders van VSMB medegegeerd, zodat de gehele huurstream door FGH Bank wordt ontvangen. FGH Bank is bereid om deze openbaarmaking ongedaan te maken, zodat toekomstige huurpenningen worden ontvangen door VSMB. Zij is bovendien bereid om de geldende aflossingsverplichtingen gedurende drie jaar op te schorten. Ten slotte is FGH Bank bereid om onder nader overeen te komen voorwaarden een aanvullende financiering te verstrekken tot een maximum van € 300.000,- ter afwikkeling van schuldeisersakkoorden.
13. Annexum Beheer B.V. ("**Annexum**") beheert een groot aantal vastgoedfondsen en heeft een daartoe strekkende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten. Annexum is op verzoek van de meerderheid van de Obligatiehouders bereid gevonden om (middels een groepsvennootschap) het bestuur van VSF op zich te nemen, ervan uitgaande dat dit akkoord onvoorwaardelijk wordt. VSF is de (enige) bestuurder van VSM, die zelf op haar beurt de (enige) bestuurder van VSMB is. In dat kader zal de nieuwe bestuurder van VSF een overeenkomst van beheer sluiten met Annexum. Daarbij zal Annexum het beheer van het vastgoed op zich nemen dat zich bevindt bij VSMB en de Bewaarder. Annexum zal een beheervergoeding ontvangen van maandelijks 0,05 % (exclusief omzetbelasting) te berekenen over de waarde van de activa van VSMB. Dit komt neer op de helft van de vergoeding zoals vermeld in het prospectus van VSM uit 2006.. Voor het property management heeft Annexum een vaste tariefkaart zoals opgenomen in ANNEX IV. Voor de rol van Annexum (middels een groepsvennootschap) als bestuur van VSF, en voor de beheerovereenkomst die wordt gesloten tussen VSF en Annexum geldt een opzegtermijn van 6 maanden.
14. Sinds eind mei 2010 heeft een steeds groeiend aantal Obligatiehouders zich aangesloten bij een initiatief om te proberen om een faillissement van VSMB, VSF en VSM te voorkomen en te komen tot een akkoord tussen deze vennootschappen en haar schuldeisers. In juli 2010 is daartoe de Stichting belangen obligatiehouders VSM (de "**Belangenstichting**") opgericht. Inmiddels hebben meer dan 400 van de 580 Obligatiehouders zich bij de Belangenstichting aangesloten. In november 2010 is de Belangenstichting benoemd als bestuurder van de stichtingen die de aandelen houden van VSF.

15. Dit akkoord is opgesteld op initiatief van de Belangenstichting. Bij het opstellen ervan is uitgegaan van de gegevens die de Belangenstichting heeft ontvangen van de heer Mensink, toenmalig (indirect) bestuurder van VSMB, en die zoveel mogelijk zijn getoetst bij het Kadaster en FGH Bank. In november 2010 is de heer Mensink teruggetreden als (indirect) bestuurder. De Belangenstichting heeft geen eigen onderzoek kunnen doen naar de financiële stand van zaken en heeft gemeend zich daarom, mede gezien de urgente situatie en het belang van het aanvragen van surseance van betaling te moeten baseren op de eerder door de Belangenstichting verkregen beperkte gegevens. Mocht tijdens de surseance van betaling blijken dat deze gegevens zodanig onjuist zijn, dat de grondslagen voor het akkoord anders liggen dan waarvan bij de voorbereiding hiervan is uitgegaan, dan zal VSMB het voorgestelde akkoord alsnog aanpassen.

Akkoord:

Artikel 1: Obligatiehouders

- a) De Obligatiehouders die een vordering hebben op VSMB in verband met de door VSMB in het Prospectus 2005 verleende garantie, dragen deze vordering op VSMB hierbij over aan VSM. Deze overdracht wordt hierbij medegedeeld aan VSM, in dit kader vertegenwoordigd door VSMB. Indien en voor zover deze vorderingen niet op VSM zouden overgaan, doen de Obligatiehouders afstand van deze vorderingen.
- b) Voor zover een Obligatiehouder op grond van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak recht heeft op betaling van kosten (anders dan rente of hoofdsom) door VSMB, is hij voor het desbetreffende bedrag Zaakschuldeiser.

Artikel 2: Groepsmaatschappijen

De vorderingen van VSM op VSMB blijven voor hun nominale bedrag bestaan, tezamen met eventuele andere vorderingen van groepsmaatschappijen op VSMB.

Artikel 3: Zaakschuldeisers

- a) Iedere Zaakschuldeiser ontvangt betaling van 10 procent van zijn vorderingen op VSMB, met een minimum van € 250 per Zaakschuldeiser. Indien de vorderingen van een Zaakschuldeiser op VSMB in totaal minder dan € 250 bedragen, wordt de Zaakschuldeiser geheel voldaan. De betaling zal geschieden binnen vier weken na vervulling van de voorwaarde zoals omschreven in artikel 5, hierna ook: de onvoorwaardelijke totstandkoming van dit akkoord.
- b) Door betaling zoals bedoeld in het vorige artikellid, gaan de desbetreffende vorderingen in hun geheel teniet en zal VSMB volledig zijn gekweten van haar schulden aan de Zaakschuldeisers die betaling zullen hebben ontvangen, onafhankelijk van de vraag of VSMB, VSF, VSM of een andere derde dit zal hebben betaald.
- c) Iedere Zaakschuldeiser heeft het recht om zijn nominale vordering op VSMB om te zetten in een recht jegens VSM dat door dezelfde voorwaarden wordt beheerst als de obligaties van de Obligatiehouders na onvoorwaardelijke totstandkoming van dit akkoord (zie ANNEX II). Artikel 1 van het door VSF aangeboden akkoord is in dat geval van overeenkomstige toepassing op de relatie tussen deze Zaakschuldeiser en VSF. Dit recht tot omzetting kan slechts worden uitgeoefend door VSMB schriftelijk te berichten voordat twee weken zijn verstreken na de vergadering van schuldeisers waarop over dit akkoord wordt gestemd. In geval van omzetting vervalt het recht van de Zaakschuldeiser op grond van het eerste lid van dit artikel. In het kader van dit artikellid vertegenwoordigt VSMB zowel VSM als VSF.

Artikel 4: Betwiste vorderingen en voorrang

- a) Indien en voor zover een vordering van een Zaakschuldeiser of een Obligatiehouder wordt betwist, zal betaling aan die Zaakschuldeiser respectievelijk erkenning van door die Obligatiehouder gehouden obligaties slechts plaatsvinden nadat een daartoe strekkende uitspraak van een bevoegde rechter is verkregen, welke in kracht van gewijsde is gegaan.
- b) Voor zover aan de vordering van een Zaakschuldeiser of Obligatiehouder voorrang is verbonden of tot zekerheid daarvan een beperkt recht is verleend door VSMB of haar groepsmaatschappijen, gaat deze voorrang respectievelijk het beperkte recht teniet door toestemming van die Zaakschuldeiser of Obligatiehouder met dit akkoord.

Artikel 5: Samenhang met akkoorden VSF en VSM

Dit akkoord wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat zowel het door VSF aangeboden akkoord, als het door VSM aangeboden akkoord, door hun respectieve concurrente schuldeisers wordt aangenomen middels toestemming van de wettelijk vereiste meerderheid ex artikel 268 of 268a van de Faillissementswet en dat ten aanzien van deze akkoorden een rechterlijke beschikking strekkende tot homologatie is gegeven welke in kracht van gewijsde is gegaan.

Artikel 6: Aansprakelijkheid nieuw bestuur

Tot 30 november 2010 heeft de heer Mensink indirect als bestuurder van VSMB gefungeerd. Sindsdien is het bestuur gevoerd door de Belangenstichting, die de bestuursverantwoordelijkheid uitsluitend heeft aanvaard met het oog op het voorbereiden van de surseance en de daarbij aangeboden akkoorden, waarbij de belangen van alle schuldeisers van VSMB zoveel mogelijk in acht zijn genomen. De Belangenstichting heeft Annexum bereid gevonden om het beheer van het vastgoed en (middels een groepsvennootschap) het bestuur van VSF op zich te nemen, ervan uitgaande dat dit akkoord onvoorwaardelijk wordt.

De Zaakschuldeisers en Obligatiehouders geven door hun toestemming met het akkoord aan, dat zij de aanstelling van Annexum als vastgoedbeheerder en (middels een groepsvennootschap) als bestuurder van VSF (en daarmee indirect van VSM, VSMB en de Bewaarder) wenselijk achten. Zij zullen Annexum, haar groepsmaatschappijen, werknemers en bestuurders en de Belangenstichting en haar bestuurders niet aanspreken voor schade die voortvloeit uit handelingen die zijn verricht voorafgaand aan het moment dat Annexum of een groepsmaatschappij respectievelijk de Belangenstichting het bestuur van VSF heeft aanvaard.

Annexum, haar groepsmaatschappijen, werknemers en bestuurders respectievelijk de Belangenstichting en haar bestuurders zijn voorts slechts aansprakelijk jegens VSF, de daarmee verbonden rechtspersonen en de Zaakschuldeisers en Obligatiehouders voor onrechtmatig of anderszins onbehoorlijk handelen, dat aan hen is toe te rekenen op grond van opzet of grove schuld.

De in de vorige alinea opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen gelden ook indien VSF of daarmee verbonden rechtspersonen alsnog failleren. Zij gelden voorts in het bijzonder voor de eventuele onjuistheid en incompleetheid van boekhouding en jaarstukken van VSF en daarmee verbonden rechtspersonen over de periode tot en met 2010 en het eventueel niet tijdig deponeren van de jaarstukken over deze periode. Annexum heeft tijd nodig om de boekhouding op orde te krijgen. Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat de jaarrekening 2009 niet binnen 13 maanden na afloop van het boekjaar 2009 kan worden gedeponerd bij het handelsregister.

De Zaakschuldeisers en Obligatiehouders stemmen ermee in dat VSF deze partijen vrijwaart voor aansprakelijkheid anders dan voor schade die rechtstreeks voortvloeit uit onrechtmatig of onbehoorlijk handelen van Annexum (middels haar groepsvennootschap) respectievelijk de Belangenstichting, welk handelen aan deze rechtspersonen is toe te rekenen op grond van opzet of grove schuld.

Annexum, haar groepsmaatschappijen, werknemers en bestuurders respectievelijk de bestuurders van de Belangenstichting zijn jegens de Zaakschuldeisers en Obligatiehouders voorts niet aansprakelijk boven het bedrag dat door haar verzekeraars wordt uitgekeerd, te vermeerderen met een eventueel bedrag aan eigen risico. Iedere aanspraak op Annexum, haar groepsmaatschappijen, werknemers en bestuurders wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na uitvoering van de werkzaamheden door deze (rechts)personen. Iedere aanspraak op de Belangenstichting of haar bestuurders vervalt na verloop van één jaar nadat de benadeelde de aanspraak heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken. Nadat een benadeelde de aanspraak heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken, dient deze dit onverwijld bij aangetekend schrijven aan Annexum c.q. de Belangenstichting mede te delen. Voornoemde aansprakelijkheidsbeperkingen gelden als derdenbeding ten behoeve van de hierin genoemde (rechts)personen.

Dit akkoord doet, onverminderd het voorgaande, niet af aan eventuele rechten van Obligatiehouders en Zaakschuldeisers jegens anderen dan VSM, VSF, VSMB, de Bewaarder en hun huidige middellijke en onmiddellijke bestuurders en aandeelhouders.

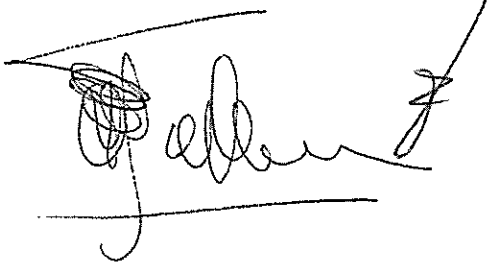
Aldus opgemaakt en ondertekend te Nijmegen, op 16 december 2010

Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.

Vertegenwoordigd door Vastgoed Solide Maatschappij B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door Vastgoed Solide Fondsen B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door Stichting administratiekantoor VSM obligaties 2005-2006, op haar beurt vertegenwoordigd door Stichting belangen obligatiehouders VSM, op haar beurt vertegenwoordigd door:

J. Taubman

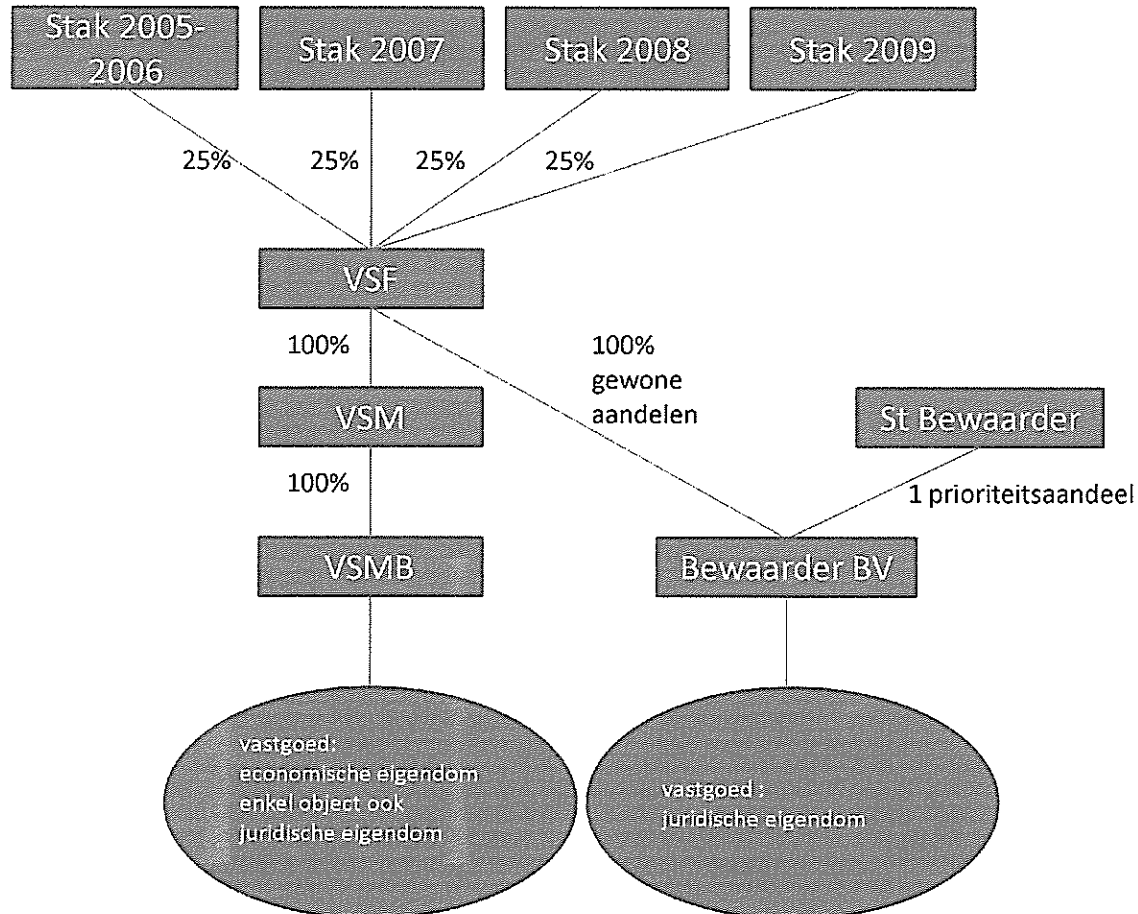
H. Goderbauer



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for J. Taubman, and the signature on the right is for H. Goderbauer. Both signatures are written in a cursive style. There are horizontal lines above and below the signatures, possibly indicating the start and end of the signature area.

ANNEX I

Schematische weergave van rechtspersonen



Betekenis van afkortingen:

Stak: Stichting administratiekantoor VSM obligaties [jaartal]

VSF: Vastgoed Solide Fondsen B.V.

VSM: Vastgoed Solide Maatschappij B.V.

VSMB: Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.

St Bewaarder: Stichting Bewaarder Solide Maatschappij

Bewaarder BV: Bewaarder Vastgoed Solide Maatschappij B.V.

ANNEX II

Nieuwe voorwaarden obligaties VSM

Considerans:

- Vastgoed Solide Maatschappij B.V. ("VSM") heeft vanaf 2005 een groot aantal obligaties uitgegeven aan het publiek. Op deze obligaties waren de voorwaarden van toepassing zoals verwoord in enkele prospectussen die VSM heeft uitgebracht. Deze prospectussen verschilden onderling, zij het dat het telkens de uitgifte van 4,5-9% winstdelende obligaties betrof. Het is niet altijd duidelijk geweest welke obligatiehouders op grond van welk prospectus hebben verkregen.
- VSM heeft eind 2010 surseance aangevraagd en een akkoord voorgelegd aan haar schuldeisers, waaronder haar obligatiehouders (de "Obligatiehouders").
- Van dit akkoord maakt deel uit dat de eerdere obligatievoorwaarden worden vervangen door de onderstaande nieuwe voorwaarden. De obligaties worden alle door dezelfde voorwaarden beheerst.
- Stichting belangen obligatiehouders VSM fungeert als bestuurder van de stichtingen die de aandelen van Vastgoed Solide Fondsen B.V. ("VSF") houden. Zij heeft daarmee de bevoegdheid om het bestuur van VSF te ontslaan en te benoemen. Langs die weg kan zij eventuele aanpassingen van deze nieuwe voorwaarden beïnvloeden. Stichting belangen obligatiehouders VSM behartigt de belangen van de deelnemende Obligatiehouders en haar bestuur wordt benoemd op bindende voordracht van de deelnemende Obligatiehouders. Alle Obligatiehouders hebben de gelegenheid gekregen om deel te nemen aan deze stichting en een zeer ruime meerderheid van de Obligatiehouders heeft daar ook voor gekozen. De Stichting belangen obligatiehouders VSM zal als bestuurder van de stichtingen die de aandelen van VSF houden de belangen van alle Obligatiehouders in acht nemen.
- Tussen VSM en de Obligatiehouders gelden voortaan uitsluitend de onderstaande nieuwe voorwaarden. Deze zijn van overeenkomstige toepassing op zaakschuldeisers die conform de aangeboden akkoorden hebben gekozen voor conversie.

Nieuwe voorwaarden van de door VSM uitgegeven obligaties.

Artikel 1: Nominaal bedrag, rente, omzetting, achterstelling en opeisbaarheid

- a) De Obligatiehouders behouden tot het moment genoemd in artikel 1 c) recht op het nominale bedrag van hun obligaties. Rente die voorafgaand aan de surseance van VSM conform de toen geldende voorwaarden is uitgekeerd mag worden behouden. Voor zover een Obligatiehouder nieuwe obligaties heeft ontvangen als rente-uitkering, behoudt hij ook deze obligaties. Voor zover geen rente is uitgekeerd aan een Obligatiehouder en geen obligaties zijn bijgeschreven in plaats daarvan, ontvangt hij alsnog een met de verschuldigde rente overeenstemmend aantal obligaties.

- b) De vorderingen van de Obligatiehouders zijn in rang achtergesteld bij alle andere huidige en toekomstige vorderingen op VSM. De vorderingen van de Obligatiehouders zijn niet opeisbaar.
- c) Wanneer VSM en haar groepsmaatschappijen, in het bijzonder VSMB en de Bewaarder, geen onroerende zaken meer bezitten, worden de rechten van de Obligatiehouders van rechtswege omgezet in een recht op het saldo van de activa en passiva van VSM. Dit betekent dat VSM vanaf dat moment eigenaar ten titel van beheer is van haar vermogen en dat zij haar gehele vermogen houdt voor rekening van de Obligatiehouders. Obligatiehouders zijn niet verplicht om eventuele tekorten van VSM aan te zuiveren. Het vorige artikellid blijft van toepassing.
- d) Na omzetting zoals bedoeld in het vorige artikellid zal VSM een positief saldo van de activa en passiva aan de Obligatiehouders pro rata naar het aantal door hen gehouden obligaties uitkeren, onder inhouding van een door VSM te bepalen redelijk bedrag voor door haar te voeren dan wel af te ronden verhaalsacties. De vorderingen van de Obligatiehouders zijn niet opeisbaar, tot het moment dat (en voor zover) VSM heeft besloten tot uitkering.
- e) Artikel 5 van het in de considerans genoemde akkoord VSM blijft onverminderd van toepassing. Daarin wordt de aansprakelijkheid beperkt van Annexum, haar groepsmaatschappijen, werknemers en bestuurders en van de Stichting belangen obligatiehouders VSM en haar bestuurders.

Artikel 2: Overdraagbaarheid

Obligaties kunnen niet worden overgedragen of bezwaard met een beperkt recht.

Artikel 3: Stemrecht

- a) Elke obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- b) Tenzij anders bepaald in deze voorwaarden worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- c) Alle stemmingen geschieden bij handopsteken. De voorzitter van de vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het een stemming over personen betreft kan ook een ter vergadering aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
- d) Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet-uitgebracht.

Artikel 4: Vergadering van Obligatiehouders

- a) VSM roept de vergadering van Obligatiehouders minimaal een maal per jaar bijeen en voorts wanneer zij dit nodig of wenselijk acht of wanneer zij daartoe een schriftelijk verzoek ontvangt van de houders van dertig procent (30%) van het aantal uitstaande obligaties.
- b) Het in het vorige artikellid genoemde verzoek moet de te bespreken onderwerpen bevatten, alsmede een begeleidende toelichting daarop. Wanneer VSM verzuimt om binnen een maand nadat zij dat verzoek met onderwerpen en toelichting heeft ontvangen een vergadering te organiseren, komt dit recht toe aan de Obligatiehouders die het verzoek hebben ingediend.
- c) VSM stuurt minimaal 15 dagen voorafgaand aan de vergadering een oproeping met agenda naar het adres van elke Obligatiehouder zoals vermeld in het register van Obligatiehouders. Voor de berekening van de oproepingstermijn worden de dag van de bekendmaking en de dag van vergadering niet meegerekend
- d) In naar de mening van VSM spoedeisende gevallen, kan VSM besluiten de periode van oproeping voor een vergadering te verkorten tot minimaal zeven dagen.
- e) VSM wijst de voorzitter van de vergadering van Obligatiehouders aan.
- f) Van het verhandelde in een vergadering van Obligatiehouders worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de notulist van de vergadering en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
- g) De voorzitter van de vergadering of degene die de vergadering heeft bijeengeroepen, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het notarieel proces-verbaal wordt mede-ondertekend door de voorzitter van de vergadering.
- h) De notulen liggen ten kantore van VSM ter inzage van de Obligatiehouders. Aan ieder van hen wordt desgevraagd een afschrift van de notulen verstrekt, tegen ten hoogste de kostprijs.

Artikel 5: Wijziging van deze voorwaarden

- a) Deze voorwaarden kunnen slechts op voorstel van VSM worden gewijzigd.
- b) Voor wijziging van deze voorwaarden is vereist een besluit van de vergadering van Obligatiehouders genomen met ten minste tweederde van de uitgebrachte stemmen, op een vergadering waarbij ten minste de helft van de obligaties vertegenwoordigd is.

- c) Indien in de desbetreffende vergadering niet het vereiste gedeelte van de obligaties vertegenwoordigd is, kan een tweede vergadering worden bijeengeroepen, welke in dat geval zal worden gehouden minstens vijftien, doch hoogstens vijftig dagen na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering zal tot de in de eerste vergadering voorgestelde wijziging van de voorwaarden kunnen worden besloten, ongeacht het vertegenwoordigd aantal obligaties, mits met ten minste tweederde van de alsdan uitgebrachte geldige stemmen.

Artikel 6: Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- a) Op deze voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.
- b) Ten aanzien van geschillen in verband met de obligaties is uitsluitend de rechter te Amsterdam bevoegd.

ANNEX III

Financiële Uitgangspunten d.d. 1 december 2010

1. Inleiding

De considerans bij het ontwerpakkoord vermeldt ten aanzien van de financiële uitgangspunten op basis waarvan het ontwerpakkoord is opgesteld het volgende:

“Dit akkoord is opgesteld op initiatief van de Belangenstichting. Bij het opstellen ervan is uitgegaan van de gegevens die de Belangenstichting heeft ontvangen van de heer Mensink, toenmalig (indirect) bestuurder van [VSM/VSF/VSMB], en die zoveel mogelijk zijn getoetst bij het Kadaster en FGH Bank. In november 2010 is de heer Mensink teruggetreden als (indirect) bestuurder. De Belangenstichting heeft geen eigen onderzoek kunnen doen naar de financiële stand van zaken en heeft gemeend zich daarom, mede gezien de urgente situatie en het belang van het aanvragen van surseance van betaling te moeten baseren op de eerder door de Belangenstichting verkregen beperkte gegevens. Mocht tijdens de surseance van betaling blijken dat deze gegevens zodanig onjuist zijn, dat de grondslagen voor het akkoord anders liggen dan waarvan bij de voorbereiding hiervan is uitgegaan, dan zal [VSM/VSF/VSMB] het voorgestelde akkoord alsnog aanpassen.”

De financiële uitgangspunten zullen in de hierna volgende paragrafen op basis van de beschikbare gegevens nader worden uitgewerkt.

2. Groepsmaatschappijen

In het kader van het vaststellen van de financiële uitgangspunten spelen de groepsstructuur en de verschillende garantstellingen een belangrijke rol. VSF is aandeelhouder van VSM, die op haar beurt de aandelen houdt van VSMB. VSF en VSMB hebben aan de Obligatiehouders een garantie gegeven tot nakoming van de verplichtingen van VSM. Bovendien is VSM op grond van een 403-verklaring aansprakelijk voor de schulden van VSMB. Of VSF ook een 403-verklaring heeft afgegeven is het huidige bestuur niet bekend. Volgens eerder onderzoek bij het handelsregister is dit niet het geval. Anderzijds consolideert VSF de jaarcijfers van VSM en VSMB. In het akkoord zal daarom rekening moeten worden gehouden met schuldeisers op deze drie niveaus.

3. Waarde van de activa¹

De activa van de betrokken vennootschappen zijn als volgt te waarderen:

VSMB		VSM		VSF	
Nederlands Vastgoed	16.000.000	Lening aan VSMB	0	Lening aan Apex Vastgoed BV	0
Chalet in Oostenrijk	180.000	Aandelen VSMB	0	Aandelen VSM	0
Lening Hendrick Staete Vastgoed	1.500.000				
Lening aan VSF	0				
Totaal:	17.680.000	Totaal:	0	Totaal:	0

Toelichting:

- a. FGH Bank gaat ervan uit dat de waarde van het vastgoed van VSMB op *going concern* basis ongeveer € 16 miljoen bedraagt. Zij leidt deze waarde af van de jaarlijkse huurinkomsten die ca. € 1,6 miljoen bedragen. Tien maal de jaarhuur is een gebruikelijke waardering voor het type zakelijk vastgoed (kantoren en hallen) waarin VSM en haar groepsmaatschappijen beleggen.
- b. VSMB heeft een lening verstrekt van € 2.670.000 aan Hendrick Staete Vastgoed B.V. Voor deze lening is geen zekerheid gegeven. In verband daarmee gaat VSM ervan uit dat deze lening ongeveer € 1,5 miljoen waard zou zijn, als zij nu wordt afgekocht.
- c. VSM heeft een lening verstrekt aan VSMB, die is opgelopen tot ongeveer € 9 miljoen. VSMB heeft dit bedrag doorgeleend aan VSF, die het op haar beurt heeft doorgeleend aan Apex Vastgoed B.V. Apex Vastgoed B.V. betaalt al geruime tijd haar schulden niet meer en staat naar verluidt op het punt om te failleren². Dat betekent dat VSF ook geen verhaal biedt, omdat zij naast haar vordering op Apex Vastgoed B.V. slechts aandelen in VSM bezit.
- d. In het kader van het akkoord zal VSM geen aanspraak maken op haar vordering op VSMB, zodat daar geen rekening mee hoeft te worden gehouden bij de berekening van het percentage dat aan de schuldeisers van VSMB. Het is desondanks van belang dat VSM tenminste formeel haar vordering op VSMB houdt (ook al krijgt zij bij het akkoord niets betaald), omdat zij in hoedanigheid van schuldeiser van VSMB mogelijk op grond van Pauliana bepaalde rechtshandelingen kan vernietigen. Immers, indien VSM geen schuldeiser meer is, vervalt daarmee de bevoegdheid om door VSMB verrichte (frauduleuze) rechtshandelingen te vernietigen die ten nadele zijn geweest van de schuldeisers van VSMB. De hoop is dat door het instellen van dergelijke Pauliana-acties vermogensbestanddelen terug zullen vloeien in het vermogen van, in dit geval, VSMB.

¹ De thans bekende intragroepvorderingen worden aan de actiefzijde telkens op nihil gewaardeerd, aangezien zij geen reële waarde hebben. Dit is slechts anders met betrekking tot de vordering van VSM op VSMB na het akkoord (zie onder 6), aangezien die vordering dan wél een reële waarde vertegenwoordigt.

Intragroepvorderingen tellen aan de passiefzijde niet mee, aangezien over die vorderingen in dit akkoord niet zal worden uitgekeerd. Vandaar dat zij slechts pro memorie ("p.m.") zijn opgenomen.

² Apex Vastgoed B.V. is begin december 2010 gefailleerd.

4. Waarde van de passiva

De schuldeisers kunnen worden onderscheiden in de volgende groepen: hypothecaire schuldeisers, belastingdienst, Zaakschuldeisers, Obligatiehouders en groepsmaatschappijen (VSF, VSM en VSMB onderling).

VSMB		VSM (403-verklaring)		VSF	
FGH Bank	14.500.000	FGH Bank	14.500.000	FGH Bank	14.500.000
Overige hypothecaire schuldeisers	375.000	Overige hypothecaire schuldeisers	375.000	Eén hypothecaire schuldeiser	168.000
Belastingdienst	703.000	Belastingdienst	703.000	Belastingdienst	0
Zaakschuldeisers	315.000	Zaakschuldeisers	315.000	Zaakschuldeisers	60.000
Obligatiehouders (garantie)	24.500.000	Obligatiehouders	24.500.000	Obligatiehouders (garantie)	24.500.000
VSM	p.m.			VSMB	p.m.
Totaal	40.393.000	Totaal	40.393.000	Totaal	39.228.000

Toelichting:

- a. FGH Bank heeft een hypothecaire lening verstrekt aan VSMB. VSM en VSF zijn hoofdelijk verbonden voor deze verplichtingen. VSM is daarnaast aansprakelijk voor deze verplichtingen op grond van haar 403-verklaring. Of VSF ook een 403-verklaring heeft afgegeven is het huidige bestuur niet bekend.
- b. Twee schuldeisers hebben een recht van tweede hypotheek. De een is Obligatiehouder en heeft als zodanig een vordering jegens VSM en, op grond van garanties, jegens VSMB en VSF. De ander heeft een vordering op VSMB uit hoofde van geldlening, waarvoor VSM (en mogelijk VSF) hoofdelijk is verbonden gezien haar 403-verklaring.
- c. De belastingdienst heeft een vordering inzake Omzetbelasting jegens VSMB. VSM (en mogelijk VSF) is hoofdelijk aansprakelijk voor deze verplichtingen op grond van haar 403-verklaring.
- d. De Zaakschuldeisers van VSMB hebben verhaal op VSM op grond van de 403-verklaring van VSM (en mogelijk op VSF op grond van een eventueel door VSF afgegeven 403-verklaring). Daarnaast bestaan er enkele Zaakschuldeisers bij VSF. De omvang van de schulden aan de Zaakschuldeisers is gebaseerd op gegevens die van de voormalige (uiteindelijke) bestuurder van VSF zijn verkregen in augustus 2010. Een deel van die schulden is, naar het huidige bestuur heeft begrepen, betaald. Daarnaast zijn nieuwe schulden ontstaan, waaronder een schuld van ongeveer € 280.000,- aan Stichting belangen obligatiehouders VSM ter zake van het voorbereiden van de schuldeisersakkoorden.
- e. De gezamenlijke vordering van de Obligatiehouders bedraagt ongeveer € 24,5 miljoen. De obligaties zijn uitgegeven door VSM, terwijl VSMB en VSF een garantie voor de nakoming hebben gegeven.
- f. VSM heeft een lening uitstaan bij VSMB ten bedrage van ongeveer € 9 miljoen. VSMB heeft dit doorgeleend aan VSF. VSF heeft het op haar beurt doorgeleend aan Apex Vastgoed B.V., dat geen

verhaal blijkt te bieden. Deze schulden zijn niet opgenomen bij de passiva, omdat in het kader van het akkoord niets aan de groepsmaatschappijen zal worden betaald.

- g. Zoals aan het slot van de vorige paragraaf aan de orde kwam is het van belang dat VSM tenminste formeel haar vordering op VSMB houdt, omdat zij in hoedanigheid van schuldeiser van VSMB mogelijk op grond van Pauliana bepaalde rechtshandelingen kan vernietigen. Hetzelfde geldt voor de vordering van VSMB op VSF. Zie over de Pauliana ook punt 3(d) hierboven.

5. Beschikbaar vermogen voor akkoord en wijze van financiering

a. 11% van de vorderingen

De activa van VSMB bedragen € 17.680.000. De hypothecaire schuldeisers hebben de sterkste voorrang, mede gezien hun separatistenpositie. Het akkoord zal daarom slechts betrekking hebben op het vermogen dat resteert na aftrek van de hypothecaire schulden ad € 14.875.000. Dat betekent dat als de activa liquide waren, € 2.805.000 beschikbaar zou zijn voor het akkoord met de overige schuldeisers, die in totaal (703.000 + 315.000 + 60.000 + 24.500.000 =) € 25.578.000 te vorderen hebben. Dit komt neer op 11% van de vorderingen. Daar de belastingdienst het dubbele percentage dient te ontvangen van de concurrente crediteuren, betekent dit dat voor de belastingdienst 20% van de vordering aanwezig is en de overige crediteuren 10%.

b. Activa illiquide: achterstelling vordering Obligatiehouders

De activa bestaan uit vastgoed en een ongesecureerde vordering en zijn derhalve niet liquide. Als het vermogen van VSM nu onder druk moet worden geliquideerd, zal het vastgoed waarschijnlijk substantieel minder opleveren dan de *going concern* waarde. Om te voorkomen dat de activa nu moeten worden geliquideerd, is in het akkoord voorgesteld dat de vordering van de Obligatiehouders nominaal in stand blijft, maar wordt achtergesteld. Na verkoop van het vastgoed wordt hun vordering omgezet in een vordering pro rata op het saldo van activa en passiva. Als het vastgoed tegen de huidige *going concern* waarde kan worden verkocht, ontvangen zij dus op dat moment 10% van de waarde van hun obligaties. Mocht het vermogen van VSM in de komende tijd weer wat in waarde toenemen, dan neemt hun vordering toe, terwijl zij ook het risico van tegenvallende resultaten dragen, die alsnog kunnen resulteren in een faillissement.

Door de achterstelling en omzetting van de vordering van de Obligatiehouders kunnen de Zaakschuldeisers en de belastingdienst spoedig 10% respectievelijk 20% van hun vordering uitgekeerd krijgen.

De Zaakschuldeisers hebben de optie om hun vordering om te zetten in een achtergestelde vordering die wordt omgezet in een vordering pro rata op het saldo van activa en passiva, gelijksoortig als de vordering van de Obligatiehouders. Zij hebben zo de mogelijkheid om op gelijke wijze te worden behandeld als de Obligatiehouders.

6. Vorderingen binnen de groep

Zoals beschreven in punt 3(c) en (d) heeft VSM een lening verstrekt aan VSMB en heeft VSMB dit doorgeleend aan VSF, die het op haar beurt heeft doorgeleend aan Apex Vastgoed B.V. De bedoeling is dat deze vorderingen in stand blijven. Zij kunnen worden gebruikt om eventuele verhaalsacties jegens derde partijen in te stellen op grond van Pauliana. Ook zullen de Obligatiehouders volgens het akkoord hun vordering op VSMB uit hoofde van de garantie overdragen aan VSM. VSM kan deze vordering gebruiken om eventuele verhaalsacties jegens derde partijen in te stellen op grond van Pauliana. Zie over de Pauliana ook punt 3(d) hierboven. Het is mogelijk dat er nog andere, bij het huidige bestuur niet bekende intragroepvorderingen zullen blijken te zijn.

7. Activa en passiva na het akkoord

Na homologatie van het akkoord en uitbetaling aan de Zaakschuldeisers en de belastingdienst, zien de activa en passiva er in grote lijnen als volgt uit.

Activa

VSMB		VSM		VSF	
Nederlands Vastgoed	16.000.000	Totale vordering op VSMB	2.605.000	Lening aan Apex Vastgoed BV	0
Chalet in Oostenrijk	180.000	Aandelen VSMB	0	Aandelen VSM	0
Lening Hendrick Staete Vastgoed	1.500.000				
Lening aan VSF	0				
Totaal:	17.680.000	Totaal:	2.605.000	Totaal:	0

Passiva

VSMB		VSM (403-verklaring)		VSF	
FGH Bank	14.700.000	FGH Bank	14.700.000	FGH Bank	14.700.000
Overige hypothecaire schuldeisers	375.000	Overige hypothecaire schuldeisers	375.000	Eén hypothecaire schuldeiser	168.000
Belastingdienst	0	Belastingdienst	0	Belastingdienst	0
Zaakschuldeisers	0	Zaakschuldeisers	0	Zaakschuldeisers	0
Obligatiehouders	0	Obligatiehouders	24.500.000	Obligatiehouders (borg)	24.500.000
VSM	p.m.			VSMB	p.m.
Totaal	15.075.000	Totaal	39.575.000	Totaal	39.368.000

Toelichting:

- a. Na het akkoord zullen de schulden van VSMB, VSM en VSF aan derden vergaand zijn teruggebracht. In het bijzonder zullen de schulden aan de belastingdienst en de Zaakschuldeisers zijn tenietgegaan. Ten aanzien van de belastingdienst geldt de kanttekening dat deze pro rata zal delen in de netto opbrengst van verhaalsacties.
- b. Bij VSMB gaat de schuld aan de Obligatiehouders op grond van een garantstelling teniet. VSMB behoudt wel haar schuld aan VSM. De vordering van de Obligatiehouders op VSMB gaat bovendien over op VSM. Op deze wijze zal VSM vorderingen jegens derden kunnen instellen door het vernietigen van rechtshandelingen van VSMB op grond van Pauliana.

De totale vordering van VSM op VSMB zal nadien een economische waarde hebben van ongeveer € 2,6 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op de balanswaarde van VSMB. Deze € 2,6 miljoen bedraagt ongeveer 10 % van de vorderingen van de Obligatiehouders. Dit percentage stemt overeen met hetgeen de Zaakschuldeisers ontvangen.

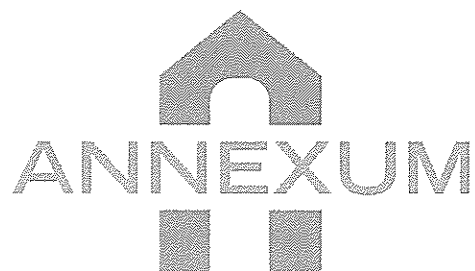
- c. Als FGH Bank de uitbetalingen aan de belastingdienst en de Zaakschuldeisers financiert, zal na het akkoord de schuld aan FGH Bank, die eerder was gesteld op € 14.500.000, op de balans van VSMB, VSM en VSF hoger zijn. Dit zal tijdens de surseanceprocedure worden afgestemd met FGH Bank.

8. Samenvatting

De ontwerpakkoorden in onderlinge samenhang beogen een oplossing te bereiken in het belang van alle schuldeisers. Op basis van *going concern* waarde zou ongeveer 11% van de vorderingen aan de schuldeisers kunnen worden uitgekeerd. Omdat de activa echter bestaan uit vastgoed en een ongesecureerde vordering, is er geen liquiditeit voor uitbetaling van alle schuldeisers.

De Zaakschuldeisers en de belastingdienst zullen met voorrang uitkering ontvangen van 10% respectievelijk 20% van hun vordering. De vorderingen van de Obligatiehouders worden achtergesteld en vervolgens omgezet in een vordering op het saldo van activa en passiva. Deze achterstelling maakt de spoedige uitkering aan de Zaakschuldeisers en de belastingdienst mogelijk.

Annex IV
Tariefkaart van Annexum



TARIEFKAART ANNEXUM BEHEER BV

Ten behoeve van het portfolio, property management in opdracht van diverse beleggingsinstellingen, wordt door Annexum Beheer BV een standaard tariefkaart gehanteerd voor te verrichten werkzaamheden. Deze tarieven gelden tenzij met een beleggingsinstelling specifieke afwijkingen zijn overeengekomen en opgenomen in de desbetreffende fondsdocumentatie.

In beginsel jaarlijks wordt door de directie van Annexum Beheer gezien, of de gehanteerde tarieven nog marktconform zijn of dat aanpassing daarvan noodzakelijk is.

Laatste update: oktober 2010

Tariefkaart – Deel 1:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
Property Management, dat wil zeggen het op reguliere basis uitvoeren van Technisch en Administratief Beheer.	Conform overzicht in bijlage 1.
Begeleiding van opdrachten in opdracht van de opdrachtgever, die niet behoren tot de standaardwerkzaamheden voor Property Management of Asset Management en die op incidentele basis worden uitgevoerd (bijv. marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum).	6% van de extern in rekening gebrachte kosten.
Aanloopkosten, dat wil zeggen de eenmalige vergoeding voor de invoer van complexgegevens ten tijde van de aanvang van de Property Management-opdracht.	€ 2.500,-- per complex.
Administratie en afrekening stook- en servicekosten, dat wil zeggen de administratie van die kosten, die voor rekening van huurders door verhuurder worden gemaakt voor de levering van gezamenlijke diensten en energie.	5% van de in rekening gebrachte kosten (tenzij de administratie van de stook- en servicekosten is uitbesteed aan een derde partij worden deze kosten rechtstreeks aan deze derde partij voldaan).
Begeleiding van gerechtelijke procedures buiten de opdracht van Property Management.	6% van de door de externe adviseur in rekening gebrachte kosten.
Nieuwe huurovereenkomst, dat wil zeggen het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen een nieuwe huurder voor dezelfde ruimte of met een bestaande huurder voor een nieuwe ruimte.	16% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode (bij bemiddeling door derden 5%) voor verlenging van 5 jaren. Zie tevens bijlage 2 voor afwijkende periode.

Tariefkaart – Deel 2:

<u>Omschrijving werkzaamheden</u>	<u>Tarieven</u>
Huurverlenging/wederhuur, dat wil zeggen het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder en voor dezelfde ruimte als de huurder daarvoor huurde.	8% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode voor verlenging van 5 jaren (zie tevens bijlage 2 voor afwijkende periode).
Indeplaatsstelling, dat wil zeggen het tot stand brengen van een driepartijen overeenkomst, waarin partij 2 in de rechten treedt van partij 1 terzake van de voortzetting van een bestaande huurovereenkomst tegen gelijke voorwaarden.	€ 1.000,--.
Voortijdige beëindiging huurovereenkomst, dat wil zeggen het tot stand brengen van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij, in afwijking van de voorwaarden van de bestaande huurovereenkomst, deze overeenkomst wordt beëindigd.	10% van de met de vertrekkende huurder overeengekomen afkoopsom.
Begeleiding bijzonder onderhoud, dat wil zeggen begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige of gebudgetteerde onderhoud binnen de opdracht van Property management.	Staffel: € 200 plus 10% over bedrag < EUR 100.000 6% over bedrag EUR 100.001 – EUR 250.000 4% over bedrag EUR 250.001 – EUR 1.000.000 2% over bedrag > EUR 1.000.000.

BIJLAGEN

Tariefkaart - Bijlage 1

Als basis voor de PM vergoeding geldt de gefactureerde huur exclusief huurkorting.

Als basis voor de PM vergoeding leegstand geldt de markthuur van de leegstaande ruimte.

Tot de jaarhuur behoort wel:

- de contractueel overeengekomen huur;
- de vergoeding in de huur voor compensatie van het nadeel voor verhuurder voor niet BTW-belaste huur;
- de waarde van huurvrije perioden en huurkortingen als opgenomen in de huurovereenkomst;

Tot de jaarhuur behoort niet:

- het voorschot stook- en servicekosten
- de huurwaarde van leegstaande, niet verhuurde delen in de complexen en aanhorigheden (bv parkeerplaatsen).

De vergoedingen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en zullen de desbetreffende beleggingsinstelling per kwartaal, vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting, in rekening worden gebracht.

PM basisvergoeding	verhuurbare oppervlakte				
	0 tot 1.000 m2	1001 tot 3.000 m2	3.001 tot 10.000 m2	10.001 tot 20.000 m2	> 20.000 m2
aantal huurders	1. klein	2. middel	3. middelgroot	4. groot	5. zeer groot
1 huurder	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%	2,50%
2 tot 4 hrdrs	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	2,75%
5 tot 10 hrdrs	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%
> 10 hrdrs	4,25%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%
leegstand	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Tariefkaart - Bijlage 2

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan 5 jaren wordt de vergoeding berekend als omschreven in de tariefkaart, verhoogd voor elk huurjaar met:

jaar	
6 tot en met 10	0,5%
11 tot en met 15	0,4%
16 tot en met 20	0,3%
>20	0,2%

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan 5 jaren wordt de vergoeding berekend als omschreven in de tariefkaart, verminderd met 0,6% van het vergoeding percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan 5 jaren.