

4^e emissie

Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV

Van Boom & Slettenhaar
Vastgoedfondsen



GROEIFONDS
NIEUW
GROEIFONDS



PROSPECTUS vierde emissie

Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV



B&S Kantoren XI CV is een initiatief van Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV. De eerste drie emissies van gezamenlijk € 35,15 miljoen zijn succesvol afgerond. De Vierde emissie van het beschikbare nieuwe Commanditair Kapitaal van € 12,2 miljoen wordt verzorgd door B&S Beheer XIV BV, de beherend vennoot van de CV, die daarbij geadviseerd wordt door Van Boom & Slettenhaar Groep BV.

Er zijn in totaal 976 Participaties beschikbaar van elk € 12.500 (exclusief 3% emissiekosten).

Laren (NH), 4 mei 2007

Van Boom & Slettenhaar
Vastgoedfondsen



Inhoudsopgave

1. Samenvatting	6
2. Risicofactoren	18
3. Transparantie Bijsluiter	21
4. Beleggen in Nederlands commercieel vastgoed	23
4.1 Inleiding	
4.2 Omvang vastgoedvoorraad	
4.3 Kantorenmarkt	
4.4 Bedrijfsruimtemarkt	
5. B&S investeringsstrategie: groei-CV	33
5.1 Beleggingsfilosofie Initiatiefnemer	
5.2 Beheerfilosofie Initiatiefnemer	
5.3 Groei-CV	
5.4 Procedure en voorwaarden	
6. De Objecten van B&S Kantoren XI CV	37
6.1 Bouma Boulevard 51-57 te Groningen (Ufio BV)	
6.2 Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse (14 verschillende huurders)	
6.3 Keulsekade 189 te Utrecht (TCN Assets BV)	
6.4 Dalsteindreef 141-151 te Diemen (Bull Nederland NV en BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat)	
6.5 Elzenkade 1-3 te Houten (Samas-Groep NV)	
6.6 Prestwickweg 8 te Schiphol (Rutges Cargo BV)	
6.7 Orteliuslaan 871 te Utrecht (ConQuaestor BV)	
6.8 Fokkerweg 300 te Schiphol (KPN Telecom BV)	
6.9 Meander 551 te Arnhem (Ballast Nedam Bouw BV)	
6.10 Flight Forum 40-79 te Eindhoven (Deloitte)	
6.11 Fokkerweg 300 te Schiphol (Fokker Services BV)	
6.12 Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer (ING Bank NV en Desenco Holding BV)	
7. Fondsinvesteringen	73
8. Rendement	79
8.1 Investeringsratio's	
8.2 Prognose Exploitatierendement	
8.3 Fiscaliteit algemeen	
8.4 Fiscaal resultaat	
8.5 Verkoop	
9. Juridische structuur	93
10. Mededelingen van de Beherend Vennoot	99
11. Onderzoeksrapport	101
12. Accountantsverklaring	102
13. Verklaring Belastingadviseur	103
14. Participeren in B&S Kantoren XI CV	104
15. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen	106
16. Vereniging Vastgoed Fondsen	109
Bijlagen	
1. Statuten B&S Kantoren XI CV	
2. Statuten Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI	
3. Beheerovereenkomst	
4. Bewaarovereenkomst	
5. Statuten Beherend Vennoot	
6. Statuten Beheerder	
7. Jaarcijfers 2006 B&S Kantoren XI CV	
8. Definities	
9. Verklaring van Deelname (separaat)	
10. Cliëntprofiel (separaat)	

I. Samenvatting

Beleggen in B&S Kantoren XI CV

Deze samenvatting dient gelezen te worden als een inleiding op het Prospectus. Een beslissing om in B&S Kantoren XI CV te beleggen dient gebaseerd te zijn op de bestudering van het gehele Prospectus.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV heeft het initiatief genomen tot de Vierde emissie van een investeringsproject, dat u de mogelijkheid biedt met Participaties van € 12.500 deel te nemen in het besloten vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV. Deze commanditaire vennootschap heeft reeds kantoorgebouwen te Arnhem, Diemen, Eindhoven, Houten, Utrecht, Zoetermeer, twee combinatiegebouwen en een datawarehouse te Schiphol (Oude Meer) gekocht. Met de Vierde emissie wordt Commanditair Kapitaal aangetrokken om drie panden aan te kopen. Om de panden aan te kopen zal naast het Commanditair Kapitaal een hypothecaire lening worden aangetrokken. Deze Vierde emissie zal naar verwachting in april 2007 worden geplaatst. Met behulp van het Commanditair Kapitaal ten bedrage van € 12,2 miljoen, worden een bioscoop te Groningen, een winkelcentrum te Spijkenisse en een kantoorpand te Utrecht aangekocht.

In onderstaande tabel zijn schematisch de belangrijkste kenmerken van deze drie nieuwe objecten weergegeven.

Het geprognosticeerde Exploitatierendement vóór belastingen bedraagt gemiddeld 10,1%* per jaar. Het rendement na belastingen bedraagt 9,1% voor zover belastingheffing plaatsvindt in Box III van de inkomstenbelasting.

Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de Participant die als eiser optreedt eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen misleidend, onjuist of inconsistent is.

Vierde emissie B&S Kantoren XI CV

Met B&S Kantoren XI CV is een nieuw beleggingsconcept geïntroduceerd. B&S Kantoren XI CV is een zogenaamde groei-CV. Dit betekent dat na aanvang van de CV het fonds zal worden uitgebreid. Er zullen ten behoeve van de uitbreiding panden worden aangekocht. Om deze investering mogelijk te maken zal aanvullend Commanditair Kapitaal en een hypothecaire lening worden aangetrokken. Voor u ligt het Prospectus ten behoeve van de Vierde emissie van B&S Kantoren XI CV.

Adres	Plaats	Soort object	Huurder (erfpachter*)	Huur	Koopsom (von)	Looptijd huur-overeenkomst tot
Bouma Boulevard 51-57	Groningen	Bioscoop	Ufio BV	1.000.000	13.334.000	29-6-2031
Sterrenhof 2-36	Spijkenisse	Winkelcentrum	Diversen	410.149	6.561.400	variërend
Keulsekade 189	Utrecht	Kantoor	TCN Assets BV*	1.068.100	15.260.000	30-4-2037
				€ 2.478.249	€ 35.155.400	

In december 2005 is de Eerste emissie van B&S Kantoren XI CV voltooid. In februari 2006 is de Tweede emissie succesvol afgerond. De Derde emissie is in januari 2007 voltooid. De eerste drie emissies hebben een gezamenlijke omvang van € 35,15 miljoen. Ten behoeve van de verwerving van de panden voor de eerste drie emissies is tevens een hypothecaire financiering ten bedrage van € 79 miljoen aangetrokken.

In het kader van de groei-CV wordt voor de Vierde emissie Commanditair Kapitaal ten bedrage van € 12,2 miljoen en een hypothecaire lening van € 27,25 miljoen aangetrokken. Met dit kapitaal worden drie panden aangekocht gelegen te Groningen, Spijkenisse en Utrecht.

Kenmerken vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV 4^e emissie

- Locaties te Arnhem, Diemen, Eindhoven, Groningen, Houten, Schiphol, Spijkenisse, Utrecht en Zoetermeer
- Gerenommeerde huurders
- Geprognosticeerd Exploitatierendement van 10,1%*/**
- Cash flow rendement van 8,1%*/**
- Winstuitkering eerste jaar 8,0%** (uitkeringen per kwartaal)
- 976 Participaties beschikbaar van € 12.500 (excl. 3% emissiekosten)
- Winstpreferentie Participanten van 11,0%**
- Langlopende huurcontracten met een gemiddeld gewogen resterende looptijd van 13,7 jaar
- Nieuw concept van groei-CV
- Rendement in hoge mate onafhankelijk van aandelenkoersen
- Relatief inflatiebestendige belegging
- Geen valutarisico
- Grootste Nederlandse vastgoed-CV tot op heden

* Zie noot bij tabel samenvatting prognose Exploitatierendement op pagina 17.

** De betreffende rendementen zijn allen berekend zonder rekening te houden met belastingeffecten.





Nederlands commercieel vastgoed

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft het al enige jaren moeilijk. Dit geldt echter niet voor de gehele vastgoedmarkt. Traditioneel kan de onroerendgoedmarkt onderscheiden worden in een verhuurmarkt en een beleggingsmarkt. De afgelopen jaren hebben deze deelmarkten een sterk verschillend perspectief laten zien. De verhuurmarkt is momenteel herstellende maar zal nog enkele jaren nodig hebben om weer in balans te komen. Het transactievolume op de beleggingsmarkt ligt op een zeer hoog niveau. Dit betekent dat er nog steeds veel vraag is naar vastgoedbeleggingen en dat beleggers derhalve een groot vertrouwen blijven houden in onroerend goed als belegging, ook al verkeert de verhuurmarkt in slecht weer. De prijs van goed verhuurd vastgoed stijgt momenteel nog steeds als gevolg van de hoge vraag. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV kiest bewust voor verhuurd, modern en overwegend nieuw onroerend goed (meestal jonger dan vijf jaar). In conjunctureel slechte tijden heeft dit segment betere overlevingskansen dan bestaand vastgoed.

Het rendement op onderhavige vastgoedbelegging is in hoge mate onafhankelijk van het rendement op aandelen

Doelstelling Vierde emissie B&S Kantoren XI CV

Het is de bedoeling het belegd vermogen van B&S Kantoren XI CV te laten toenemen om zodoende een aantrekkelijke goed gespreide portefeuille te realiseren. Huidige Participanten hebben een voorkeursrecht op de uit te geven Participaties. Omdat beleggen in vastgoed een lange termijnvisie dient en flexibiliteit van het moment van verkoop van het vastgoed geboden is, wordt de CV aangegaan voor onbepaalde tijd. Het is de intentie de Objecten minimaal zeven jaar aan te houden. Als een pand met winst verkocht kan worden, legt de Beherend Vennoot, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de vergadering van Vennoten.

De Objecten

In vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV zijn met behulp van de eerste drie emissies negen panden opgenomen. Door de aankoop van de drie objecten te Groningen, Spijkenisse en Utrecht wordt de Portfolio uitgebreid tot twaalf panden:

- **BioscoopBouma Boulevard 51-57**
te Groningen (Ufio BV)
- **WinkelcentrumSterrenhof 2-36**
te Spijkenisse (14 verschillende huurders)
- **KantoorgebouwKeulsekade 189**
te Utrecht (TCN Assets BV)
- **KantoorgebouwDalsteindreef 141-151**

te Diemen (Bull Nederland BV en BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat)

- **Kantoorgebouw Elzenkade 1-3**
te Houten (Samas-Groep NV)
- **Combinatiegebouw Prestwickweg 8**
te Schiphol (Rutges Cargo BV)
- **Kantoorgebouw Orteliuslaan 871**
te Utrecht (ConQuaestor BV)
- **Kantoorgebouw Meander 551**
te Arnhem (huurder Ballast Nedam Bouw BV)
- **Kantoorgebouw Flight Forum 40-79**
te Eindhoven (huurder Deloitte)
- **Combinatiegebouw Fokkerweg 300**
te Schiphol (huurder Fokker Services BV)
- **Kantoorgebouw Maria Montessorilaan 21-29**
te Zoetermeer (huurders ING Bank NV en Desenco Holding BV)
- **Data-warehouse Fokkerweg 300**
te Schiphol (huurder KPN Telecom BV)

Sterke punten

De sterke elementen van de Portfolio zijn de looptijd van de huurovereenkomsten, de regionale spreiding van het vastgoed en de sectorspreiding van de huurders.

Vierde emissie

Met behulp van de Vierde emissie worden de volgende objecten aangekocht:

Bouma Boulevard 51-57 te Groningen (huurder Ufio BV)

Aan de Bouma Boulevard 51-57 is het bekende voetbalstadion 'Euroborg' gelegen. Dit stadion is de thuisbasis van de in de Eredivisie uitkomende voetbalvereniging FC Groningen. Het stadion Euroborg biedt naast FC Groningen tevens onderdak aan onder andere een onderwijsinstelling, winkels, kantoren en een bioscoop. De bioscoop, die wordt gehuurd door Ufio BV, is gelegen in de West-zijde van het stadion en heeft twee verdiepingen. De bioscoop is met haar 10 zalen die plaats bieden aan ruim 1900 mensen de op drie na grootste bioscoop van Nederland. Ufio BV (Utrechtse Film Onderneming BV) is een 100% dochter van Wolff Beheermaatschappij BV. Wolff Beheermaatschappij BV exploiteert in totaal 12 bioscopen in Nederland en is daarmee een van de grootste bioscoopexploitanten van Nederland. De bioscoop is in 2006 opgeleverd en door de huurder in gebruik genomen. De huurder is een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 25 jaar. De hoogste holding van de huurder, Wolff Beheermaatschappij BV staat garant voor de totale verplichtingen van de huurder die voortvloeien uit de huurovereenkomst.





Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse (14 verschillende huurders)

In B&S Kantoren XI CV zal tevens een winkelcentrum worden opgenomen. Dit winkelcentrum is gelegen in de wijk 'Sterrenkwartier' te Spijkenisse. Het winkelcentrum is gefaseerd gerenoveerd (laatste deel in 2002). Het winkelcentrum met een totale oppervlakte van 3.167 m² wordt gehuurd door 14 verschillende huurders waarvan Albert Heijn BV met 1.290 m² de grootste is.

Een andere grote huurder is Lidl Nederland GMBH (650 m²). Samen nemen deze huurders circa 60% van de huurpenningen voor hun rekening. De overige ruimten worden gehuurd door onder andere een videotheek, een kapperzaak, een bakker en een drogist. De resterende looptijden van de verschillende huurovereenkomsten variëren. De gemiddeld gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt circa 4 jaar.

Het pand is gelegen op eigen grond. Er is ruime parkeergelegenheid bij het winkelcentrum welke in eigendom is van de gemeente.

Keulsekade 189 te Utrecht (huurder TCN Assets BV)

B&S Kantoren XI CV verwerft tenslotte tevens het hoofdkantoor van TCN Urop SE.

Het object Keulsekade 189 is het voormalige hoofdkantoor van Nuon NV. Het pand is in 2006 door TCN

Urop SE gekocht en herontwikkeld.

TCN Urop SE is een van de grotere vastgoedontwikkelaars van Nederland. TCN Urop SE gaat middels haar dochteronderneming TCN Assets BV 30-jarige erfpachtsovereenkomst aan met Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI en de CV. TCN Urop SE staat garant voor de verplichtingen waaraan TCN Assets BV conform de erfpachtsovereenkomst dient te voldoen.

Het pand heeft een verhuurbare oppervlakte van 6.754 m² en beschikt over 110 parkeerplaatsen die zijn gelegen op eigen grond. TCN Urop SE heeft een optie het pand na tien jaar van Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI en de CV terug te kopen tegen de huidige prijs (zie voor nadere informatie paragraaf 6.3 van dit Prospectus).

Eerste Emissie

Met behulp van de Eerste emissie zijn de volgende objecten aangekocht:

Meander 551 te Arnhem (huurder Ballast Nedam Bouw BV)

Het pand is gelegen op kantorenpark IJsseloord II, op een zichtlocatie aan de N325 (Arnhem-Nijmegen) nabij het knooppunt Velperbroek waar de snelwegen A12, A348 en de N325 bij elkaar komen. Door de nabijheid van deze snelwegen is het pand met de auto uitstekend bereikbaar. Op loopafstand van het pand is een

bushalte gesitueerd zodat het pand ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Bij het pand behoren 37 parkeerplaatsen die net als het pand zijn gelegen op eigen grond. Met de huurder Ballast Nedam Bouw BV is een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van twaalf jaar aangegaan. De moedermaatschappij van de huurder, Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling BV tekent eveneens de huurovereenkomst. Dit betekent dat indien de huurder Ballast Nedam Bouw BV onverhoopt niet aan haar verplichtingen kan voldoen haar moeder de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst overneemt.

Flight Forum 40-79 te Eindhoven (huurder Deloitte)

B&S Kantoren XI CV heeft op 30 december 2005 Flight Forum 40-79 te Eindhoven afgenomen. Dit geheel door Deloitte (voorheen Deloitte & Touche) gehuurde pand is gelegen op het Flight Forum te Eindhoven. Dit park is gelegen aan de entree van Eindhoven Airport. Businesspark Flight Forum wint snel aan populariteit als vestigingsplaats voor bedrijven. Deze populariteit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de uitstekende bereikbaarheid van Flight Forum als gevolg van haar ligging nabij de snelweg A2 (Utrecht-Maastricht) en haar ligging bij Eindhoven Airport.

Het pand is in 2003 opgeleverd en is voor een resterende periode van ruim zeven jaar verhuurd aan Deloitte. De huurder is een wereldwijd opererende organisatie op het gebied van accountancy, belastingen en financieel advies. Deloitte is actief in bijna 150 verschillende landen. Bij de huurder zijn wereldwijd circa 115.000 mensen werkzaam. Gezamenlijk hebben zij in 2004 een omzet gegenereerd van circa 16,4 miljard US dollar. In Nederland is Deloitte actief vanuit meer dan 50 vestigingen. In 2004 waren in Nederland circa 6.500 mensen in dienst en werd een omzet behaald van bijna € 710 miljoen. Het pand, genaamd 'Flight Square', heeft een verhuurbare oppervlakte (v.v.o.) van circa 3.668 m² verdeeld over drie bouwlagen. Bij het pand behoren 54 parkeerplaatsen die zijn gelegen in de onder het pand gelegen parkeergarage.

Fokkerweg 300 te Schiphol (huurder Fokker Services BV)

In B&S Kantoren XI CV is tevens het nieuwbouw combinatiepand gelegen op Anthony Fokker Park opgenomen. Het pand is in oktober 2005 opgeleverd. De bouw van het pand is onderdeel van de totale heront-

wikkeling van het voormalige fabrieksterrein van vliegtuigbouwer Fokker. Het terrein is direct gelegen aan de luchthaven Schiphol in de gemeente Oude Meer en is derhalve een ideale vestigingsplaats voor aan de luchtvaart gerelateerde ondernemingen. De huurder van het pand, Fokker Services BV, is een aan de luchtvaart gerelateerde onderneming. De huurder maakte voorheen deel uit van de voormalige vliegtuigfabrikant Fokker NV. Fokker Services BV is na het faillissement van Fokker NV overgenomen door de beursgenoteerde onderneming Stork NV. Fokker Services BV verzorgt het onderhoud van de nog vliegende Fokkervloot (van onder andere KLM) en de Nederlandse F-16 gevechtsvliegtuigen. Bovendien is Fokker Services BV een officieel onderhoudsstation voor de veelgebruikte Boeing 737. Fokker Services BV huurt het gehele pand dat bestaat uit 1.257 m² kantoorruimte, 1.472 m² gewone bedrijfsruimte en 2.353 m² hoogwaardige bedrijfsruimte. Het pand is door haar ligging nabij de snelweg A4 met de auto, maar ook met de bus, goed bereikbaar.

Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer (huurders ING Bank NV en Desenco Holding BV)

Dit fraaie nieuwbouwpand maakt onderdeel uit van een kantoorpark op bedrijventerrein Rokkeveen aan de A12 en naast het station van Zoetermeer. De begane grond en de eerste verdieping van het pand Maria Montessorilaan 21-29 zijn voor een periode van vijf jaar verhuurd aan ING Bank NV die hier een regio-kantoor vestigt. ING Bank NV huurt in totaal 994 m² kantoorruimte plus 20 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.

De tweede en derde verdieping van het pand worden verhuurd aan Desenco Holding BV. Deze huurder huurt in totaal 957 m² plus 18 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. Desenco Holding BV is de 100% houdstermaatschappij van Desenco BV. Desenco BV houdt zich bezig met kantoorinnovatie, (her)huisvesting en facility management. Desenco Holding BV is een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van twaalf jaar.



Tweede Emissie

Met behulp van de Tweede emissie is het volgende object aangekocht:

Fokkerweg 300 (huurder KPN Telecom BV)

In B&S Kantoren XI CV is het grondig gerenoveerde combinatiegebouw gelegen op het Anthony Fokker Park opgenomen. Het pand betreft een voormalig kantoorgebouw dat volledig is gerenoveerd en deels nieuw gebouwd. Het object is in oktober 2005 opgeleverd. De uitbouw van het pand is onderdeel van de totale herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van vliegtuigbouwer Fokker. Het pand, gelegen op eigen grond, is strategisch gelegen aan de luchthaven Schiphol in de gemeente Oude Meer. Het gebouw is met eigen vervoer goed bereikbaar vanuit richting Amsterdam en Utrecht via de snelweg A9 (afslag 6, Aalsmeer) en de Schipholdijk, en vanuit de richting Den Haag en Rotterdam via de snelweg A4 (afslag 3, Hoofddorp), de N201 en de Fokkerweg. Op het Anthony Fokker Park is voldoende parkeergelegenheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed. Er is een busverbinding tussen het treinstation Schiphol en Schiphol-Oost. Het Anthony Fokker Park is gelegen op steenworp afstand van luchthaven Schiphol en heeft daarmee ook een goede internationale bereikbaarheid. KPN Telecom BV huurt het gehele pand dat een verhuurbaar vloeroppervlakte van in totaal 17.255 m² heeft, opgesplitst in twee bouwdeelen, gebouw 59 (15.833 m² kantoor/bedrijfsruimte) en gebouw 59I (1.422 m² VVO bedrijfsruimte). Gebouw 59 bestaat uit zes bouwlagen en gebouw 59I bestaat uit twee bouwlagen. Bij het object horen 85 parkeerplaatsen gelegen op eigen grond en zes calamiteiten parkeerplaatsen in de nabijheid van de gebouwen.

Derde Emissie

Met behulp van de Derde emissie zijn de volgende objecten aangekocht:

Dalsteindreef 141-151 te Diemen (huurder Bull Nederland BV)

In dit pand heeft Bull Nederland BV haar Nederlandse vestiging gehuisvest. Het pand dat gebouwd is in 2002 heeft een moderne uitstraling en is gelegen op het bedrijventerrein Diemervijver op enkele (auto)minuten afstand van de snelwegen A10 (ring Amsterdam) en A9 (Schiphol- Den Haag). Het pand is naast haar

goede bereikbaarheid met de auto ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op loopafstand van het pand liggen zowel een bushalte als het treinstation Diemen Zuid.

Het pand bestaat uit 8 bouwlagen. Bull Nederland BV huurt per 1 januari 2007 de onderste zes bouwlagen voor een periode van zes jaar. De verkoper van het object huurt met haar hoogste holding, BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat, de bovenste twee bouwlagen. De verkoper zal het gehuurde niet in gebruik nemen, zodat deze huurovereenkomst gezien moet worden als huurgarantie. BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat geeft een bankgarantie af ten bedrage van de gehele huurverplichting over de looptijd (zes jaar) van de door haar getekende huurovereenkomst.

Het pand heeft door haar gebogen gevel een moderne en fraaie uitstraling. Het pand heeft een totale oppervlakte (VVO) van 3.595 m². Bull Nederland BV zal per 1 januari 2007 2.995 m² huren. De resterende oppervlakte (600 m²) zal worden gehuurd door BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat voor dezelfde periode. Het pand beschikt over 56 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein. Van deze parkeerplaatsen zijn er 40 gelegen onder het pand en 16 op het parkeerdek voor de hoofdingang.

Elzenkade 1-3 te Houten (huurder huurder Samas-Groep NV)

Het hoofdkantoor van Samas-Groep NV is gebouwd in 1989 en in 2005 geheel en grondig gerenoveerd. Het object is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het bedrijventerrein Doornkade. Dit bedrijventerrein ligt in het westelijk deel van de gemeente Houten en wordt begrensd door de rijksweg A27 en de provinciale weg N409.

Het pand verkeert in een goede staat. Het pand is door haar ligging goed bereikbaar met de auto. Het pand is geheel verhuurd aan het beursgenoteerde Samas-Groep NV. De huurder is actief op het gebied van kantoorinrichting. In het object heeft Samas-Groep NV haar concept *The Village Office* gepresenteerd: het ideale kantoor voor de komende decennia, een innovatieve, functionele, inspirerende en zeer aangename werkomgeving. Samas-Groep NV is een 10-jarige huurovereenkomst aangegaan die op 1 januari 2006 is ingegaan. Het pand heeft een totale oppervlakte van 7.519 m² verhuurbaar vloeroppervlakte. Het pand beschikt over 171 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is gelegen op eigen grond.

Prestwickweg 8 te Schiphol (huurder Rutges Cargo BV)

In B&S Kantoren XI CV is tevens het combinatiegebouw Prestwickweg 8 te Schiphol opgenomen. Dit in 1997 gebouwde pand is gelegen op de luchthaven Schiphol. Rutges Cargo BV huurt het pand voor een resterende periode van ruim 4 jaar. De huurder verzorgt het transport voor onder andere luchtvaartbedrijven. Door haar ligging op de luchthaven Schiphol voldoet het pand prima aan de vereisten van de huurder.

Het pand heeft een totale oppervlakte van 2.783 m² onder te verdelen in 846 m² kantoorruimte en 1.937 m² bedrijfsruimte. Het pand is voorzien van vier zogenaamde 'loading-docks' ten behoeve van het laden en lossen van vrachtwagens. Op eigen terrein zijn bij het pand 15 parkeerplaatsen gelegen voor personenauto's en 6 parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer door haar ligging nabij de snelweg A4 (circa 5 minuten met de auto). Ook door middel van openbaar vervoer is het pand goed te bereiken. Het NS-station Schiphol is binnen 15 minuten met de bus te bereiken. In de nabijheid van het pand ligt een bushalte.

Orteliuslaan 871 te Utrecht, Papendorp (huurder ConQuaestor BV)

In B&S Kantoren XI CV is tevens het kantoor- en bedrijfsgebouw aan de Orteliuslaan te Utrecht opgenomen. Dit kantoorgebouw is gelegen op het in ontwikkeling zijnde Papendorp een kantoorterrein in de oksel van de snelweg A2 (Utrecht - Amsterdam) en A12 (Den Haag – Arnhem). Papendorp wordt algemeen beschouwd als een toplocatie.

Het pand wordt gebouwd voor de huurder ConQuaestor BV en zal naar verwachting worden opgeleverd in juli 2007. Het pand is door haar ligging aan de snelweg A2 goed bereikbaar met de auto.

Het pand is geheel verhuurd aan ConQuaestor BV. De huurder biedt organisaties oplossingen voor consultancy en operationele vraagstukken op het gebied van finance. Er werken ongeveer 450 professionals bij ConQuaestor BV vanuit drie locaties in Amsterdam, Den Haag en Utrecht.

ConQuaestor heeft een 7,5-jarige huurovereenkomst afgesloten. Het pand heeft een totale oppervlakte van 3.261 m² verhuurbaar vloeroppervlak en beschikt over 62 parkeerplaatsen. Het object is gelegen op eeuwigdurende erfpacht, dat is grond waarvan de erfpachtcanon voor de duur van de erfpacht (eeuwig) is afgekocht. Meer informatie over de huurders en de huurovereenkomsten treft u aan in hoofdstuk 6 van dit Prospectus.



Juridische structuur

Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV heeft de juridische structuur van een Commanditaire Vennootschap ('CV') naar Nederlands recht. De Commanditaire Vennoten zijn niet aansprakelijk voor eventuele exploitatieverliezen die hun inleg te boven gaan, mits zij geen beheerhandelingen verrichten. Dit aansprakelijkheidsrisico ligt bij de Beherend Vennoot.

Betrokkenheid Van Boom & Slettenhaar Groep BV en haar dochterondernemingen

Van Boom & Slettenhaar Groep BV (de hoogste holding van Van Boom & Slettenhaar, voorheen genaamd Van Boom & Slettenhaar Beleggingsconsultants BV) participeert met € 50.000 als Commanditair Vennoot in het Commanditair Kapitaal van de Vierde emissie. Bovendien participeert Van Boom & Slettenhaar Groep BV reeds voor een totaal bedrag van € 150.000 in het geëmitteerde kapitaal van de eerste drie emissies. In totaal participeert Van Boom & Slettenhaar Groep BV derhalve met een bedrag van € 200.000 in B&S Kantoren XI CV. De Beherend Vennoot heeft recht op een aandeel van 10% in de overwinst. Deze overwinst ontstaat alleen indien aan de Participanten de winstpreferentie van 11,0% is uitgekeerd, de inleg aan de Participanten is gerestitueerd en de hypotheek is afgelost. De Beherend Vennoot ontvangt 3% beheervergoeding berekend over de ontvangen huur. De Beheerder zal vervolgens voor het door haar in het kader van de Wft (voorheen Wtb 2005) gevoerde beheer 3% beheervergoeding aan de Beherend Vennoot declareren. De aandelen van Beheerder worden voor 100% gehouden door Van Boom & Slettenhaar Groep BV. Van Boom & Slettenhaar Groep BV is een onafhankelijke organisatie, gespecialiseerd in besloten beleggingen voor particuliere investeerders.

Organogram



De organisatie, opgericht in 1997, heeft een grote expertise opgebouwd in het structureren en aanbieden van vastgoed-CV's. Inmiddels heeft Van Boom & Slettenhaar Groep BV dertien vastgoedfondsen geïnitieerd met een totaal fondsvermogen van circa € 437 miljoen. Het bestuur van Van Boom & Slettenhaar Groep BV is in handen van de heer drs. G. van Boom en de heer E. Slettenhaar. De dagelijkse leiding van Van Boom & Slettenhaar Groep BV is in handen van de heren G. van Boom en E. Slettenhaar.

Fiscaliteiten

Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV is door haar besloten karakter fiscaal transparant. Als gevolg hiervan is de CV niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De baten en lasten van de CV worden, voor wat betreft de commanditaire deelname, naar rato van ieders kapitaaldeelname aan de Participanten toegerekend.

De Participaties zijn overdraagbaar na toestemming van de overige Vennoten. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij worden overgedragen. Voor een Participant-natuurlijk persoon kwalificeert een Participatie in principe als een Box III belegging.

Fondsinvesting

De verwerving van de drie panden die aan de portefeuille van B&S Kantoren XI CV worden toegevoegd en de uitbreiding van de CV worden gefinancierd door inbreng van Commanditair Kapitaal en het opnemen van een geldlening met hypothecaire zekerheid. Met de verwerving van de panden en de uitbreiding van de CV zijn de volgende bedragen gemoeid:

	1 ^e + 2 ^e + 3 ^e emissie	4 ^e emissie	Totaal
Hypotheek	€ 79.000.000 (69%)	€ 27.250.000 (70%)	€ 106.250.000 (69%)
Commanditair Kapitaal	€ 35.150.000 (31%)	€ 12.200.000 (30%)	€ 47.350.000 (31%)
Totale fondsinvestering	€ 114.150.000 (100%)	€ 39.450.000 (100%)	€ 153.600.000 (100%)

Indien de Vierde emissie succesvol is afgerond zijn in totaal 3.788 participaties van € 12.500 uitgegeven, derhalve bedraagt het totale Commanditair Kapitaal € 47.350.000.

Rendement

De rendementsprognose op pagina 17 is uitsluitend gebaseerd op het Directe rendement op basis van huurinkomsten (Exploitatierendement). In de berekeningen is rekening gehouden met een gemiddeld inflatiepercentage van 2,0% over de Beschouwingsperiode voor zowel de uitgaven als de huurinkomsten (behoudens de huur van ING Bank NV te Zoetermeer die jaarlijks met maximaal 1,5% wordt geïndexeerd). Het eventuele Verkoopresultaat is in bovenstaande rendementsberekening buiten beschouwing gelaten.

Risico's

Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Ook bij vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV kunnen onverwachte ontwikkelingen de geprognosticeerde rendementen negatief beïnvloeden.

Met name kan gewezen worden op de risico's van leegstand (door faillissement van een huurder of het niet verlengen van de huurovereenkomst) en de mogelijke fluctuaties op de onroerendgoedmarkt. In het uiterste geval kunnen Participanten hun volledige inleg verliezen. Noodzakelijke voorwaarde hiervoor is echter wel dat een Commanditair Venoot zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de commanditaire vennootschap. Een uitvoerige beschrijving van de risico's is opgenomen in hoofdstuk 2 van dit Prospectus.

Iedere (toekomstige) Participant wordt geadviseerd het Prospectus zorgvuldig te bestuderen en kennis te nemen van de aan deze belegging verbonden risico's.

In zijn algemeenheid wordt geadviseerd maximaal circa 25% van de beleggingsportefeuille in onroerend goed te beleggen. Iedere (toekomstige) Participant wordt aangeraden zelfstandig advies in te winnen over de geschiktheid van zijn individuele deelname in B&S Kantoren XI CV, bijvoorbeeld bij zijn bank, effectenbemiddelaar of financieel adviseur. Indien een belegging in B&S Kantoren XI CV meer dan 25% van uw totale beleggingsportefeuille uitmaakt, wordt met het oog op een te beperkte spreiding van de beleggingsportefeuille deelname ten stelligste afgeraden.

Vergunning Autoriteit Financiële Markten

De AFM heeft aan Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV een doorlopende vergunning verleend inzake de Wft (voorheen Wtb 2005). De CV staat hiermee tevens onder doorlopend toezicht van de AFM. Het prospectus ten behoeve van de Vierde emissie van B&S Kantoren XI CV is bij de AFM gedeponeerd. Op 4 mei 2007 heeft de AFM bevestigd dat het Prospectus voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen en wetgeving. Dit houdt overigens geen kwalitatieve toetsing van onderhavige beleggingspropositie in.

Vierde emissie van Commanditair Kapitaal

Een Participatie bedraagt € 12.500, exclusief 3% emissiekosten. De Beherend Vennoot kan de emissie van Participaties in twee of meerdere tranches laten plaatsvinden en kan mede afhankelijk van de voortgang van de plaatsing van het Commanditair Kapitaal besluiten de Participaties ineens of in meerdere termijnen te laten voldoen.

Samenvatting prognose Exploitatierendement* vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV

Inkomsten	2006**	2007	2010	2013	2015
Huurinkomsten	3.870.347	8.198.223	10.067.402	10.712.950	11.365.668
Aantal maanden	12	12	12	12	12
Rentebaten Liquiditeitsreserve	27.234	72.771	147.174	102.040	39.507
Totale inkomsten	3.897.581	8.270.994	10.214.576	10.814.991	11.405.175
Uitgaven					
Hypotheekrente	4.070.314	4.528.391	4.808.572	5.085.970	5.270.185
Rente rekening courant	0	127.083	150.000	150.000	150.000
OZB + verzekeringen	119.236	303.420	375.835	398.839	423.251
Onderhoud (2% van de huur)	77.407	163.964	201.348	214.259	227.313
Beheervergoeding (3% van de huur)	116.110	245.947	302.022	321.389	340.970
CV- kosten (accountant e.d.)	16.255	22.440	23.814	25.271	26.818
Totale uitgaven	1.974.541	4.921.605	5.829.664	5.681.085	5.405.584
Exploitatieresultaat	1.923.040	3.349.389	4.384.912	5.133.906	5.999.591
Bruto winst per participatie in %	9.39%	7.82%	9.26%	10.84%	12.67%
Cash flow uitkering	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	9.57%
Gemiddeld exploitatierendement	10,1%				
Gemiddelde cash flow uitkering***	8,1%				

* Het exploitatierendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening, waarbij het jaarlijkse exploitatieresultaat gedeeld wordt door de inleg van de commanditaire vennoten.

** Werkelijk gerealiseerde cijfers.

*** Het verschil tussen het gemiddelde exploitatierendement en de gemiddelde cash flow uitkering wordt aangehouden in een liquiditeitsreserve, waaruit o.a. de aflossingen worden voldaan.

Opmerking: alle bedragen zijn in Euro.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.
Lees het Prospectus zorgvuldig!

2. Risicofactoren

Inleiding

Investeren of beleggen in vastgoed kent een aantal risico's. Het belangrijkste risico schuilt in het feit dat vastgoed en de huurders onderhevig zijn aan conjunctuurschommelingen. Gaat het slecht met de economie dan is de kans groot dat het slechter gaat met commercieel onroerend goed. De meer specifieke kenmerken worden hieronder kort beschreven. Het ultieme risico van een belegging in de CV is dat de volledige inleg van de Participanten verloren gaat.

Voor een goede beoordeling van deze risico's is inzicht in onderstaande aspecten van belang.

1. Leegstand

Gemiddeld verhuizen bedrijven eens per vijf jaar. Jonge bedrijven verhuizen vaker dan bedrijven die al enige jaren actief zijn. Ondernemingen expanderen en/of krimpen in. Dat betekent dat huurders periodiek zullen evalueren of de gehuurde ruimte voldoet aan de toekomstplannen. Huurderswisselingen zijn inherent aan een vastgoedbelegging en leveren voor de verhuurder het nodige werk en kosten op. De gevolgen van een huurderswisseling kunnen negatief uitpakken. Als de markthuur lager is dan de huur van de vertrekkende huurder kan een lagere huur gerealiseerd worden. Tevens kan tijdelijke leegstand optreden zodat sprake is van gedeelde huuropbrengsten en niet door te berekenen huurderslasten (met name servicekosten). Nieuwe huurders kunnen wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Om op deze wensen in te kunnen gaan is een periode van leegstand, als gevolg van verbouwing of renovatie, onvermijdelijk. Buiten het feit dat voor verbouwing of renovatie kosten moeten worden gemaakt, treedt inkomstenderving op als gevolg van de leegstand. Een huurder kan failliet gaan waardoor hij zijn huurverplichtingen niet meer kan nakomen. Ook dit veroorzaakt leegstand en huuruitval. Indien huurderswisselingen optreden moet rekening worden gehouden met makelaarskosten teneinde nieuwe huurders aan te trekken.

2. Debiteuren

De huurders worden bij het aangaan van de huurovereenkomst getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Bij organisaties als Graydon en Dun & Bradstreet kan de kredietwaardigheid van de huurders worden onderzocht. Overigens moet gemeld worden dat dergelijke onderzoeken geen garanties voor de toekomst bieden.

Er is in opdracht van de Beherend Vennoot een onderzoek uitgevoerd naar de kredietwaardigheid van de huurders door Graydon. Indien huurgaranties zijn verkregen is tevens de kredietwaardigheid van de garant onderzocht. Deze onderzoeken geven evenwel geen garantie dat huurders of de moedermaatschappijen in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn.

De huurders kunnen, voor of nadat de Participanten zijn toegetreden, failliet gaan. Het risico en de gevolgen van een faillissement komen na toetreding van de Participanten tot de CV voor rekening van de Participanten tot maximaal het bedrag van hun inleg.

3. Rente

In de exploitatie-overzichten speelt de rente als kostenfactor een belangrijke rol. Een verhoging of verlaging van de rente kan grote invloed op het rendement hebben. Over een deel van de opgenomen hypothecaire leningen is een variabele rente verschuldigd (op basis van het driemaands- of eenmaands-euribor plus opslag). Het is mogelijk dat gedurende de Beschouwingsperiode de rente op deze hypotheeken boven de rekenrente uitkomt. Dit zal een nadelig effect hebben op het Exploitatierendement en mogelijk ook op de winstuitkering. Het is mogelijk dat in voorkomend geval de Beherend Vennoot besluit de winstuitkering aan de Participanten te verlagen om zodoende de liquiditeitspositie van de CV in tact te houden.

Na de gefixeerde en/of gemaximeerde perioden zal het rentebeleid opnieuw worden geëvalueerd.



De leningen zullen na de gefixeerde perioden waarschijnlijk tegen een variabele rente worden gefinancierd. Indien de variabele rente hoger wordt dan de gehanteerde rekenrente zal dit een negatief effect hebben op het rendement van de CV.

4. Verkoopresultaat

Veel beleggers kopen onroerend goed (of beleggen in een vastgoedfonds) met het oogmerk Exploitatierendement (Direct rendement) en een Verkoopresultaat (Indirect rendement) te realiseren. De waarde bij verkoop van commercieel onroerend goed is voor een groot deel afhankelijk van de huur. De huurprijzen komen tot stand op basis van vraag en aanbod. In economisch slechtere tijden zullen de huren en de kapitalisatiefactor dalen en zal de leegstand toenemen. Dit betekent dat de waarde van het vastgoed in een slechte conjunctuur kan dalen.

Ook B&S Kantoren XI CV kan zich niet wapenen tegen macro-economische krachten die de waarde van vastgoed bepalen. Het is moeilijk een realistische prognose van de waarde van de Portfolio over tien jaar te geven.

5. Onderhoud

Een slechte staat van onderhoud kan grote financiële gevolgen hebben. Een grondige periodieke technische inspectie en een gedegen onderhoudspreventieschema van de gebouwenbeheerder moeten verrassingen voorkomen. Doorgaans wordt een reservering opgenomen voor onderhoud. Ook in het geval van

B&S Kantoren XI CV wordt een onderhoudsreserve aangehouden. Er moeten overzichten van aanpassingen opgesteld worden die de verhuurbaarheid van de Objecten op lange termijn waarborgen. Het pand dient goed onderhouden te worden. Gebeurt dit niet dan zal de waarde van het pand bij verkoop relatief lager zijn. De kosten voor onderhoud zullen voldaan worden uit de reservering onderhoud. Indien de onderhoudsreserve niet toereikend is om het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren kan het voorkomen dat de Liquiditeitsreserve wordt aangesproken. Indien er grote onverwachte onderhoudskosten dienen te worden uitgegeven en de Liquiditeitsreserve dient te worden aangesproken kan de Beherend Vennoot in het uiterste geval besluiten de Cash flow uitkering te verlagen.

Bovendien zal een pand over ongeveer tien jaar aan de eisen des tijds en aan de eisen van de huurder(s) moeten worden aangepast. Na tien jaar (indien de panden nog in eigendom zijn) zullen derhalve investeringen dienen te worden gedaan. Deze investeringen zullen te zijner tijd bijvoorbeeld (gedeeltelijk) uit de onderhoudsvoorziening kunnen worden voldaan.

Ook kan door de vergadering van Vennoten besloten worden deze investering uit de eventuele Liquiditeitsreserve of door middel van (een verhoging van) de hypothecaire lening te financieren hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement.

Indien een pand niet aan de eisen des tijds voldoet zal het minder aantrekkelijk worden voor huurders, hetgeen leegstand en derhalve een lager rendement tot gevolg kan hebben. De Beheerder speelt bij het aantrekkelijk houden van het pand een grote rol. Over het algemeen kan gesteld worden dat in de eerste tien levensjaren van een gebouw de onderhoudskosten laag zullen zijn. Tussen het tiende en het twintigste jaar moet evenwel serieus rekening gehouden worden met vervangingsinvesteringen en opknopwerkzaamheden. In B&S Kantoren XI CV wordt 2% van de ontvangen huur gereserveerd voor onderhoud.

6. Huur

De verschillende risico's zijn deels met elkaar vervlochten. In economisch slechtere tijden kunnen de huren na expiratie van de huurcontracten onder druk komen te staan. De leegstand kan toenemen en de waarde van het onroerend goed kan wellicht daarvan de nadelige gevolgen ondervinden.

De exploitatiewinsten zijn gebaseerd op de huurinkomsten. Indien door een verslechterende economie



huurerosie optreedt, heeft dit gevolgen voor het Exploitatierendement en de verkoopwaarde. In een afnemende markt kunnen de huurinkomsten dalen. Ook van belang is de indexering die gehanteerd wordt. Indien de inflatie lager is dan de gehanteerde index (behoudens de huur van ING Bank NV te Zoetermeer die jaarlijks met maximaal 1,5% wordt geïndexeerd) in de prognoseberekeringen van 2,0% zal het Exploitatierendement afnemen. Indien leegstand optreedt kan dit een nadelige invloed hebben op het Verkoopresultaat van de Objecten aangezien de verkoopprijs van onroerend goed een directe afgeleide is van de huuropbrengsten.

7. Groei-CV

Naast de vele mogelijkheden die het groei-concept biedt zijn er ook risico's te onderkennen. Zo is het mogelijk dat vastgoed wordt aangekocht waarin leegstand kan ontstaan. Indien een pand aangekocht wordt door middel van een relatief hoge hypothecaire lening zal een hogere leverage voor de CV ontstaan. De leverage van de gehele Portfolio zal echter niet meer bedragen dan 85% van de aankoopssom van de gehele Portfolio. Een hogere leverage heeft een hoger renterisico tot gevolg (zie paragraaf 3 Rente). Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de CV. De CV kan bij de aankoop van vastgoed verplicht worden een zekerheidsstelling af te geven. Indien onverhoopt deze zekerheidsstelling wordt ingeroepen zal Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV het risico van deze zekerheidsstelling op zich nemen. Bovendien gelden voor de in het kader van de groei-CV aan te kopen objecten dezelfde risico's als voor de in dit Prospectus beschreven Objecten (zie in dit hoofdstuk vermelde risico's).

8. Verhandelbaarheid

Doordat de fiscale transparantie (zie paragraaf 8.3 van dit Prospectus) intact dient te blijven is de verhandelbaarheid van de Participaties beperkt. Indien een Participant tussentijds wenst te verkopen is dit derhalve slechts onder de voorwaarde van schriftelijke unanieme goedkeuring van alle medevennoten mogelijk. Participanten dienen dan ook voor deelname zich er van te vergewissen dat een Participatie niet direct verkoopbaar is en dat het bedrag van deelname voor langere termijn wordt belegd.

9. Politiek

Een onberekenbare factor bij vastgoedbeleggingen is de politiek. Met betrekking tot de bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, de bestemmingsplannen, de huurbescherming, de fiscaliteit (waaronder de regelgeving ten aanzien van de afschrijvingen op vastgoed in de vennootschapsbelastingsfeer, BTW, onroerende zaak belasting en de heffingsgrondslag box III in de inkomstenbelastingsfeer) en ook de toezichtwetgeving (Wft) heeft de politiek de nodige gevolgen veroorzaakt voor vastgoedbeleggingen in het algemeen. Het is mogelijk dat de (arbo-)wetgeving ten aanzien van vastgoedbeleggingen aangepast wordt, waardoor ook onvoorziene nadelen voor de CV kunnen optreden.

10. Levering Objecten

Indien onverhoopt technische of juridische problemen ontstaan bij de levering van een of meerdere in de Portfolio van de CV op te nemen panden, waardoor het aankopen in de ogen van Beherend Vennoot niet (meer) verantwoord is of indien het Commanditair Kapitaal niet (tijdig) volledig beschikbaar komt, heeft de Beherend Vennoot het recht een of meerdere panden niet aan te kopen. Een dergelijke beslissing kan nadelige gevolgen hebben voor het rendement en het risico-profiel van de CV en de belegging doordat bijvoorbeeld een pand met een hoog Bruto aanvangsrendement (hetgeen een relatief hoog rendement genereert) niet wordt aangekocht. Het gemiddelde Bruto aanvangsrendement kan hierdoor dalen hetgeen in een lager rendement voor de beleggers kan resulteren.

11. Verlies inleg Participanten

Indien de CV niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, bestaat de mogelijkheid dat het Onroerend Goed van de CV op last van de financier gedwongen verkocht moet worden. Indien de opbrengst van de (gedwongen) verkoop alleen toereikend is om alle schulden af te lossen, kan de inleg van de Participanten niet gerestitueerd worden. Participanten zijn dan hun gehele inleg kwijt. Dit is het ultieme risico van het participeren in de CV. Om niet meer dan de inleg kwijt te raken is het noodzakelijk dat de Commanditaire Vennoot zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de Commanditaire Vennootschap. Als meer dan circa 50% van de huurinkomsten om welke reden dan ook wegvalt, kan het voortbestaan van de CV, als gevolg van het niet kunnen nakomen van haar financiële verplichtingen, in gevaar komen.

3. Transparantie Bijsluiter

B&S Kantoren XI CV, Vierde emissie (maart 2007)

Doel van de Transparantie Bijsluiter

De Transparantie Bijsluiter is ontwikkeld door de brancheorganisatie Vereniging Vastgoed Fondsen en heeft als doel eenvoudige, objectieve instrumenten te ontwikkelen die aspirant-participanten kunnen gebruiken bij het initieel beoordelen van vastgoed-CV's en andere niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. De belangrijkste aspecten (rendement en risico) van een vastgoedbelegging worden bepaald door de kwaliteit en aankoopsom van het onroerend goed enerzijds en het kostenstructuur van het fonds anderzijds. Met de

VVF-meetinstrumenten hoopt Vereniging Vastgoed Fondsen een eenduidige kwalificatie van de kwaliteit-rendementverhouding van het vastgoed ten opzichte van het benchmark (marktgemiddelde) aan te bieden. Hoe lager de VVF-Fondsindicator (VVF-Bruto aanvangsrendement en VVF-total Expense Ratio gecombineerd) des te hoger de kwaliteitsperceptie van de markt en vastgoedspecialisten ten aanzien van het aangekochte onroerend goed.

Voor een uitgebreide beschrijving en berekeningsmethodiek van VVF-Vastgoedclassificatie, VVF-Total Expense Ratio en VVF-Fondsindicator kan worden verwezen naar hoofdstuk 16 van dit prospectus of kijk op www.verenigingvastgoedfondsen.nl.

VVF-meetinstrumenten

VVF-Vastgoedclassificatie ¹:

B

	Fonds	Benchmark ⁷	Afwijking (%) ⁸
VVF-Bruto aanvangsrendement ¹²	6,78%	7,70%	- 11,89%
VVF-Total Expense Ratio ²	6,16%	7,41%	-16,80%
VVF-Fondsindicator ³	5,64	7,73	-26,98%

Kerngegevens fonds

Totaal Fondsvermogen (bedrag en 100%)	: € 153.600.000
Financiering/Vreemd Vermogen (bedrag en %)	: € 106.250.000 (69%)
Commanditair kapitaal/ Eigen Vermogen (bedrag en %)	: € 47.350.000 (31%)
Financiering/Vreemd Vermogen na tien jaar (bedrag en %)	: € 91.682.500 (60%)
Kritisch huurniveau (%) ⁴	: 61%
Break-even exitscenario (% van Totaal Fondsvermogen en bedrag) ⁵	: € 141.451.923 (92%)
Gewogen gemiddelde resterende looptijd huurovereenkomsten	: 13,7 jaar
Gemiddeld enkelvoudig Direct rendement (%)	: 10,1%
Cash flow uitkering (%) ⁶	: 8,1%

¹ VVF-Vastgoedclassificatie: kwaliteitscategorie van het object gebaseerd op het BAR en marktgegevens waarbij A de hoogste kwaliteit weergeeft aflopend naar E dat de laagste kwaliteit weergeeft. Hoe lager het BAR, hoe hoger de VVF-Vastgoedclassificatie van het desbetreffende object zal zijn. Meer informatie over de VVF-Vastgoedclassificatie en de overige vastgoedratio's kunt u vinden op www.verenigingvastgoedfondsen.nl.

² VVF-Total Expense Ratio: de kostenratio van het fonds, het marktgemiddelde (benchmark) en de afwijking van het fonds ten opzichte van het benchmark.

³ VVF-Fondsindicator: in dit meetinstrument zijn de twee belangrijkste determinanten van een vastgoed-CV, het BAR en de Total Expense Ratio, met elkaar gecombineerd in een kengetal dat het kwaliteit-rendementsprofiel van de vastgoed-CV weergeeft. In dit meetinstrument wordt het BAR gecorrigeerd met de relatieve afwijking van de VVF-Total Expense Ratio van het fonds ten opzichte van het benchmark (zie 2 en 12).

⁴ Kritisch huurniveau: het percentage aan feitelijke bruto eerste jaar huur dat minimaal gerealiseerd moet worden om de vastgoed-CV in staat te stellen nog aan alle doorlopende financiële verplichtingen te voldoen.

⁵ Break-even exit scenario: welke opbrengst moet na de looptijd van de vastgoed-CV minimaal gerealiseerd worden om de inleg van de participanten te restitueren en de hypotheek- en exit-kosten te voldoen zonder winst of verlies te realiseren. Hoe lager dit percentage, hoe hoger de kans dat de inleg (na verkoop) gerestitueerd wordt.

⁶ Uitkering aan de participanten als percentage van het commanditair kapitaal.

⁷ Benchmark is het gewogen marktgemiddelde gebaseerd op 65 fondsen van 23 verschillende aanbieders. Elke categorie verhuurd vastgoed (bedrijfspannen, kantoren en winkels), woningen en projectontwikkeling heeft zijn eigen benchmark (marktgemiddelde).

⁸ Procentuele afwijking van het fonds ten opzichte van het benchmark, waarbij een negatieve afwijking positief doorwerkt in de VVF-Fondsindicator.

Transparantie Bijsluiter B&S Kantoren XI CV, Vierde emissie (maart 2007)

Beleggingsgegevens per object

Plaats	Soort OG ⁹	Locatie ¹⁰	Huurder	Resterende looptijd huurovereenkomst (per 1 mei 2007)	% van Portfolio ¹¹	BAR ¹²	VVF Vastgoed-classificatie ¹
Arnhem	Kantoor	Kantoor	Ballast Nedam	9 jaar en 8 maanden	5,6%	6,8%	A
Diemen	Kantoor	Kantoor	Bull Nederland en BV Beleggingsmaatschappij				
			Oranje Vrijstaat	5 jaar en 7 maanden	5,7%	7,0%	C
Eindhoven	Kantoor	Kantoor / vliegveld	Deloitte	6 jaar	6,6%	6,6%	A
Groningen	Bioscoop	Kantoor / stadion	Ufio BV	24 jaar en 1 maand	9,6%	7,5%	A
Houten	Kantoor	Kantoor	Samas Groep NV	8 jaar en 8 maanden	10,7%	6,7%	C
Schiphol	Bedrijfspan	Vliegveld	Fokker Services BV	8 jaar en 5 maanden	6,7%	8,0%	C
Schiphol	Bedrijfspan	Vliegveld	KPN Telecom BV	16 jaar en 4 maanden	24,9%	6,4%	A
Schiphol	Bedrijfspan	Vliegveld	Rutges Cargo BV	4 jaar en 1 maand	3,0%	7,0%	A
Spijkensisse	Winkels	Woonwijk	14 Verschillende huurders	4 jaar*	4,7%	6,3%	D
Utrecht	Kantoor	Kantoor	Conquaestor BV	7 jaar en 1 maand	7,9%	6,3%	B
Utrecht	Kantoor	Industrieel	TCN Assets BV	30 jaar	11,0%	7,0%	C
Zoetermeer	Kantoor	Kantoor	ING Bank NV	3 jaar en 4 maanden	3,6%	6,9%	C
			Desenco Holding BV	10 jaar en 9 maanden			

* gemiddeld gewogen resterende looptijd

⁹ Soort onroerend goed: kantoor, winkel, bedrijfspan, woning, grond, recreatie, divers.

¹⁰ Locatie: centrum, station, kantoor, woonwijk, snelweg, vliegveld, industrieel, overig.

¹¹ % van portfolio: of relatieve weging of percentage dat het object (vrij op naam) uitmaakt van de totale aankoopsom vrij op naam.

¹² BAR: Bruto aanvangsrendement drukt de kwaliteitsperceptie van het onroerend goed uit. Dat is het meest gebruikte instrument om de marktwaarde en kwaliteit van een vastgoedbelegging of portfolio uit te drukken. Het is een meerdimensionale benadering van de waarde van het onroerend goed. Alle kwaliteitsaspecten van een vastgoedbelegging worden meegewogen in het Bruto aanvangsrendement (BAR). Het BAR wordt berekend door de feitelijke bruto jaarhuur van het eerste jaar uit te drukken in een percentage van de aankoop prijs van het onroerend plus overdrachtsbelasting en groot onderhoud. Het duurste onroerend goed heeft het laagste BAR.

4. Beleggen in Nederlands commercieel vastgoed

4.1 Inleiding

Een gefundeerde beleggingsbeslissing dient gebaseerd te worden op een drietal belangrijke pijlers. Op macro-niveau is dat het economisch perspectief en de structurele lange termijnontwikkelingen. Op mesoniveau dient de ontwikkeling op de Nederlandse onroerend-goedmarkt in ogenschouw te worden genomen. Tot slot is op microniveau de beoordeling van het project en de huurder(s) van belang (zie hoofdstuk 6 van dit Prospectus). In januari 2007 heeft makelaarsorganisatie DTZ Zadelhoff haar analyse van de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed over 2006 gepresenteerd. In paragraaf 2 tot en met 4 van dit hoofdstuk is een deel van deze geschreven analyse weergegeven.

De commercieel onroerend goed markt in Nederland heeft zich de afgelopen vijftien jaar voorspoedig ontwikkeld. De markt heeft aan omvang gewonnen en is duidelijk professioneler ingesteld dan begin jaren '90. Daarnaast is de vastgoedmarkt het afgelopen decennium meer en meer een huurdersmarkt geworden, in plaats van een eigenaar-gebruikersmarkt. Dit betekent dat meer mogelijkheden zijn ontstaan voor (private) vastgoedbeleggers.

De commerciële vastgoedmarkt wordt over het algemeen verdeeld in vier hoofdsegmenten:

de markt voor kantoorruimte, de bedrijfsruimtenmarkt, de winkelmart en de woningmarkt. Elke segment kent zijn eigen karakteristieken en risicoprofiel. Daarnaast bestaan regionale en zelfs lokale verschillen in onder meer marktomvang en marktontwikkelingen.

In dit hoofdstuk wordt allereerst per segment de omvang en de geografische spreiding van de voorraad behandeld. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van recente marktontwikkelingen op de verschillende markten. Als laatste is aandacht besteed aan de vastgoedbeleggingsmarkt en de ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen.

4.2 Kantorenmarkt

Voor het eerst sinds jaren vertoont de kantorenmarkt in 2006 duidelijk tekenen van herstel. Zo is de hoeveelheid kantoorruimte die daadwerkelijk in gebruik is, voor het eerst sinds vijf jaar gestegen. De nieuwe toevoeging aan de voorraad is vrijwel direct door de markt opgenomen. Daarnaast bleef de opname in 2006 min of meer gelijk aan het niveau van 2005 en ligt daarmee voor het tweede achtereenvolgende jaar boven het langjarig gemiddelde. Ook de geregistreerde daling van zowel aanbod als leegstand ten opzichte van 2005, is een belangrijke indicator voor herstel.



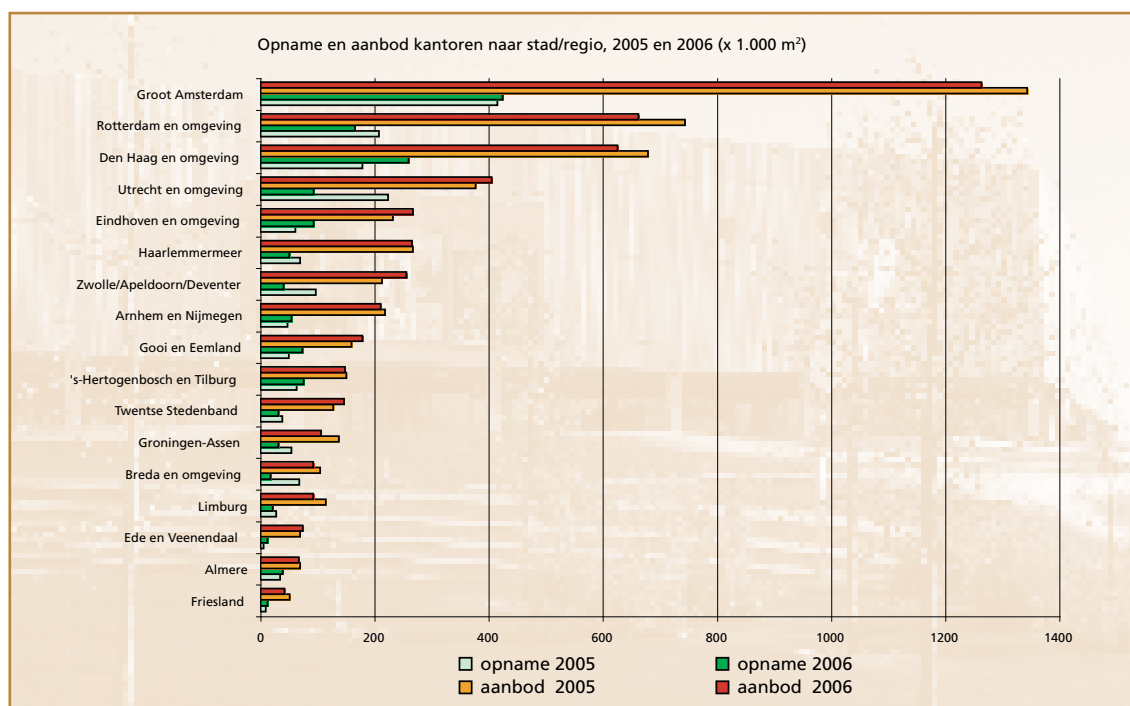
Desondanks blijft sprake van een ruime marktsituatie en bovendien wordt de tweedeling in de markt tussen kwalitatief goede kantoren en verouderde kantoorruimte duidelijker. Een steeds groter deel van het huidige aanbod valt buiten de markt. De problemen op de kantorenmarkt zijn derhalve nog niet voorbij. Een inschatting van de toekomstige nieuwbouwproductie, ontwikkeling van voorraad in gebruik, opname en aanbod geven bovendien uitzicht op een kantorenmarkt met opnieuw een toenemend overaanbod van verouderd vastgoed.

Voorraad (in gebruik) stijgt weer

Uit inventarisatie en analyses van de heer R.L. Bak (directeur research bij vastgoedorganisatie CB Richard Ellis) blijkt dat de totale kantorenvoorraad afgelopen jaar licht is gestegen. De nieuw gerealiseerde voorraad (circa 400.000 m²) is vrijwel direct door de markt opgenomen. Ontwikkelingen op risico vinden nog nauwelijks plaats. Voordat de bouw van nieuwe kantoorruimte start, is deze voor het merendeel reeds voorverhuurd. De verwachting van DTZ Zadelhoff is dat de bouwproductie van nieuwe kantoorruimte de komende jaren zal toenemen. Aantrekkelijke moderne kantoorruimte is in het bestaande segment schaars, waardoor veel kantoorgebruikers de komende jaren geneigd zullen zijn te kiezen voor nieuwbouw.

Ontwikkelaars zullen op deze kansen inspelen door meer kantoorruimte in aanbouw te nemen. Deze vaak langjarig verhuurde ontwikkelingen worden vervolgens tegen aantrekkelijke rendementen doorgezet naar beleggers. Toch verwacht DTZ niet dat de bouwproductie komend jaar het recordniveau uit 2000 zal evenaren. Toen werd een voorraadgroei van meer dan 5% gerealiseerd (2 miljoen m²).

Voor het eerst sinds 2002 vertoont de hoeveelheid kantoorruimte die daadwerkelijk in gebruik is - door DTZ gedefinieerd als het verschil tussen voorraad en aanbod - weer een stijging. Ultimo 2006 was van de totale voorraad circa 38,2 miljoen m² in gebruik als kantoorruimte. Dit is een duidelijke verbetering ten opzichte van eind 2005 toen slechts 37,5 miljoen m² in gebruik was. De oorzaak van de stijging van de voorraad in gebruik is een positieve 'netto absorptie'. Er is per saldo meer kantoorruimte in gebruik genomen, dan is achtergelaten. De groei van de werkgelegenheid is hiervoor een belangrijke verklaring. Bij het zoeken naar nieuwe huisvesting houden bedrijven rekening met een (verwachte) toename van het personeelsbestand. Het resultaat is een stijging van de voorraad in gebruik.



Opname blijft op niveau

Circa 1,8 miljoen m² kantoorruimte kreeg in 2006 een nieuwe gebruiker. De opname ligt daarmee 100.000 m² boven het langjarig gemiddelde, maar tevens 100.000 m² onder het niveau van 2005. Ten opzichte van de jaren 2003 en 2004 is in 2006 duidelijk meer kantoorruimte gehuurd of gekocht.

Inkrimping van bedrijfsactiviteiten en reorganisaties vormen niet langer de belangrijkste verhuismotieven. Bedrijfseconomische gegevens tonen aan dat de grootste reorganisatiegolf achter de rug is en dat ondernemers de toekomst met vertrouwen tegemoet zien. Na de reorganisatiegolf treedt nu een nieuwe fase in de huisvestingstrategie in werking, waarbij passende huisvesting wordt gezocht voor de afgeslankte organisatie. Hierbij spelen nieuwe kantoorconcepten, flexibiliteit en het terugbrengen van het aantal m² per werkplek een rol, evenals de kwaliteit van de nieuwe huisvesting. Was in 2005 de non-profitsector nog verantwoordelijk voor het merendeel van de opname, in 2006 heeft de zakelijke dienstverlening deze koppositie overgenomen.

In lijn met het toegenomen ondernemersvertrouwen en de positieve ontwikkelingen in de bedrijfsdemografie waren de zakelijk dienstverleners verantwoordelijk voor bijna 40% van de totale opname. Opvallend is dat de opname door deze sector (650.000 m²) hoger is dan het opnameniveau in de topjaren op de kan-

torenmarkt, toen de zakelijke dienstverlening circa 550.000 m² opnam.

Eind 2006 werd op de vrije markt 5,9 miljoen m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Ten opzichte van ultimo 2005 is nu ruim 300.000 m² minder voor de markt beschikbaar. Voor het eerst sinds 2001 is nu sprake van een daling.

Kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte die goed aansluit op de wensen en eisen van de hedendaagse kantoorgebruiker, blijft - net als afgelopen jaren - schaars. Dit laat zich duidelijk zien in de leeftijdsopbouw van het aanbod. In het huidige aanbod is nieuwe kantoorruimte (jonger dan drie jaar) nauwelijks aanwezig. Op risico wordt nog nauwelijks ontwikkeld, dus de projecten die in aanbouw worden genomen, zijn grotendeels reeds verhuurd en worden niet op de vrije markt aangeboden.

De kwaliteit van een deel van het aanbod sluit dusdanig slecht aan op de wensen van hedendaagse kantoorgebruikers dat de verhuurkansen erg klein zijn. Uit de analyses van DTZ blijkt dat een kantoorruimte die langer dan twee jaar in aanbod is geweest circa 75% kans heeft om het jaar daarna opnieuw onverhuurd te blijven. Dit betekent dat van de 2,4 miljoen m² die aan het eind van 2006 al langer dan twee jaar op de markt werd aangeboden (40% van het totale aanbod), waarschijnlijk 1,8 miljoen m² in nog niet verhuurd zal zijn in december 2007.



De verhuurkansen voor kantoorruimte die korter dan twee jaar op de markt is, zijn duidelijk gunstiger (circa 60%). Zo blijkt dat de daling van het aanbod die afgelopen jaar plaatsvond, is veroorzaakt door het in gebruik nemen van een groot deel van de panden die in 2005 voor het eerst op de markt waren.

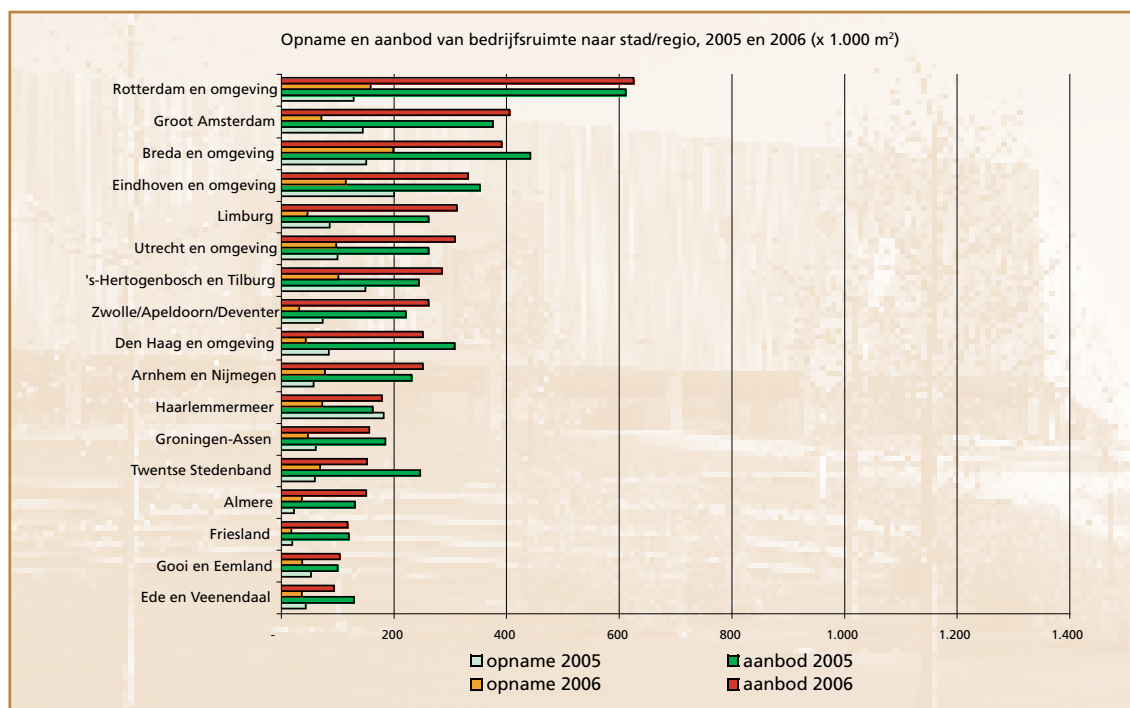
Van de totale kantorenvoorraad stond in december 2006 12,5% leeg. De leegstand komt daarmee 1,3%-punt lager uit dan eind 2005. De daling van de leegstand is het gevolg van een aantal factoren. Ten eerste heeft een deel van de groei ruimte gevonden in reeds bestaande (vaak lege) kantoren. De tweede oorzaak is meer rekenkundig van aard. De leegstand wordt uitgedrukt als percentage van de voorraad. Bij een toenemende voorraad zal het percentage dus dalen. Dit neemt niet weg, dat in het leegstaande metrage in absolute zin ook een daling is opgetreden. In 2005 stond 6,0 miljoen m² leeg, tegenover 5,5 miljoen m² eind 2006.

Stabilisatie van huurprijzen

In 2006 bedroeg de gemiddelde gewogen huurprijs (totaal bedrag van de jaarhuur van alle nieuwe huurcontracten gezamenlijk die in 2006 zijn gesloten gedeeld door het totale aantal in 2006 verhuurde m², waarbij derhalve de huurcontracten voor groter metra-

ges door hun omvang een zwaardere weging hebben) voor kantoorruimte € 139 per m² per jaar en is daarmee gelijk aan het niveau van 2005. De aantrekkende kantorenmarkt heeft ertoe geleid dat de constante daling van de gemiddelde huurprijs die in 2001 is ingezet, is doorbroken. De tweedeling in de markt tussen kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte aan de ene kant en verouderde kantoren aan de andere kant, tekent zich echter ook duidelijk af in de huurprijsniveaus. Zo zijn de huurprijzen voor nieuwbouw licht gestegen tot EUR 164 per m² per jaar, terwijl de huurprijzen voor bestaande bouw gelijk zijn gebleven op een niveau van EUR 132 per m² per jaar. Wel is de stabilisering in de bestaande bouw een trendbreuk in vergelijking met voorgaande jaren, toen het huurprijsniveau scherp daalde als gevolg van verruiming van de marktsituatie in dit segment. De bewering dat - gelet op de huurprijsstabilisatie in bestaande bouw - dit segment weer in trek is bij huurders is echter maar ten dele waar. Het segment bestaande bouw is dusdanig groot dat in een deel daarvan helemaal geen transacties (en dus geen huurprijsregistratie) meer plaatsvindt. Dit betreft veelal de kantoren die slecht aansluiten op de hedendaagse gebruikseisen.

In de hierboven genoemde huurprijzen is het effect van incentives niet opgenomen. Deze incentives





komen veelal voor in de vorm van een huurkorting, of vernieuwing van de kantoorinrichting. De inschatting van DTZ Zadelhoff is dat de omvang van de incentives - vooral in het nieuwbouwsegment – afneemt, hoewel deze situatie sterk afhankelijk is van de lokale situatie. Kwalitatief goede kantoorruimte in de bestaande bouw is momenteel immers nog lastig te vinden, zodat een deel van de kantoorgebruikers ervoor kiest om nieuwe huisvesting te laten ontwikkelen.

In het bestaande segment is - ondanks een daling van het aanbod - nog sprake van een ruime marktsituatie. Beleggers zijn daarom nog steeds bereid om door middel van incentives bestaande huurders te behouden of nieuwe huurders aan te trekken. Net als voorgaande jaren kunnen de incentives in dit segment oplopen tot 20% van de huursom.

Toekomstperspectief

In 2006 is de kantorenmarkt opgekrabbeld en heeft zich ten opzichte van 2005 duidelijk hersteld. Desondanks is er nog geen reden voor een jubelstemming. Het algemene marktbeeld laat zich nog steeds typeren als 'zeer ruim' en de leegstand is in sommige gemeenten nog problematisch. De tweedeling in de markt is in 2006 sterker geworden en de problematiek daarmee hardnekkiger. De komende jaren zal het aanbod van kantoorruimte bovendien naar verwachting toenemen.

De groei van de voorraad zal waarschijnlijk groter zijn dan de toename in de behoefte. Doordat gebruikers bij verhuizing moderne kantoorruimte opnemen en verouderd vastgoed achterlaten, zal de toename van het aanbod vooral in het verouderde segment plaatsvinden. Bijkomend probleem is dat nog maar weinig partijen verantwoordelijkheid nemen voor het vastgoed dat is verouderd en daarmee deels zijn gebruikswaarde heeft verloren.

Op basis van de berekeningen van DTZ Zadelhoff moet men dan ook rekening houden met een stijging van het aanbod tot iets meer dan 7 miljoen m² per eind 2009. Zoals al jaren wordt bepleit, vereist de oplossing van dit probleem samenwerking tussen beleggers, ontwikkelaars en overheid. De uitdaging ligt aan de onderkant van de markt.

4.3 Bedrijfsruimtemarkt

Op de bedrijfsruimtemarkt is het sentiment al langer omgeslagen. Op de grondmarkt, waar een groot deel van de vraag naar bedrijfsruimte wordt geëffectueerd, kon in 2001 al een toename van het aantal plannen worden waargenomen. Op de vrije markt heeft economisch optimisme de afgelopen jaren geresulteerd in een hoog opnameniveau. Sinds 2003 bedraagt de jaarlijkse opname minimaal 2 miljoen m² met een



recordniveau van ruim 2,5 miljoen m² in 2005. In 2006 wisselde opnieuw circa 2,2 miljoen m² bedrijfsruimte van gebruiker. Het aanbod is het afgelopen jaar licht gedaald tot een niveau van circa 8 miljoen m². Desondanks blijft er sprake van een ruime marktsituatie, waarin de tweedeling tussen kwalitatief goede bedrijfsruimte en verouderde bedrijfscomplexen steeds duidelijker wordt. Zo blijkt de leegstand in verouderde fabrieksgebouwen van structurele aard te zijn. Onttrekking of herontwikkeling lijkt een reële oplossing.

Reuring op de grondmarkt

De afgelopen jaren hebben gemeenten in de concretisering van plannen geanticipeerd op de hoge uitgifteniveaus in de economische topjaren. Opvallend is namelijk dat sinds 2001 weer meer bestemmingsplannen zijn geconcretiseerd, terwijl de totale uitgifte van bedrijventerreinen vanaf dat moment sterk is teruggelopen. Deze daling heeft zich voorgedaan in de categorie gemengd terrein waarop verschillende categorieën vastgoed mogen worden gebouwd). De uitgifte van hoogwaardige distributieterreinen nam in dezelfde periode wel toe. Hierin is het streven van de overheid naar de ontwikkeling van een meer hoogwaardig werklandschap te herkennen. De hoofdmoot van het uitgegeven terrein betreft echter nog steeds het meer traditionele gemengde terrein. In 2005 is de uitgifte van bedrijventerreinen gestabiliseerd op een niveau van 570 hectare en de verwachting is dat de uitgifte de komende jaren weer zal toenemen.

De toename van de voorraad terstond uitgeefbaar bedrijfsterrein, ofwel de 'harde' planvoorraad sinds 2001 is evident. In totaal bestaat er momenteel (2005) voor circa 21 miljoen m² bedrijfsruimte aan harde plannen. Gemeenten en ontwikkelaars hebben de afgelopen jaren terughoudend gestaan tegenover ontwikkeling 'op risico'. De toename van plannen duidt derhalve op een substantiële vraag vanuit de markt.

Opname weerspiegelt vraag naar kwaliteit

De opname is in 2006 op 2,2 miljoen m² uitgekomen. Hoewel dit in historisch perspectief gezien relatief veel is, is het duidelijk minder dan in 2005. Er is duidelijk minder bestaande ruimte van gebruiker gewisseld, terwijl de geëffectueerde vraag in nieuwbouw op niveau is gebleven. De opname in nog te bouwen bedrijfsruimte is zelfs sterk gestegen. Een belangrijke verklaring voor de voorkeur voor nieuwbouw is dat bedrijfsruimten veel meer onderdeel zijn van het bedrijfsproces dan veel andere typen vastgoed, waardoor de (functionele) eisen die aan deze huisvesting worden gesteld zeer divers zijn. Geschikte huisvesting vinden in de bestaande bouw is dan ook geen vanzelfsprekendheid. Vooral de stijging in de opname van nog te realiseren bedrijfsruimte, de zogenaamde 'bouw op maat' is opvallend. Er vindt weer meer ontwikkeling van bedrijfsruimte 'op risico' plaats. Ontwikkelaars zien duidelijk kansen vanwege de schaarste in kwalitatief goede bedrijfsruimte. Vorig jaar meldde DTZ reeds dat er sprake was van een afnemend groeitempo van het aanbod, maar toen kon nog niet gesproken worden van een daling.

De bescheiden aanboddaling in 2006 kan wel een eerste teken hiervan zijn. Ultimo 2006 bedraagt het aanbod ruim 8 miljoen m², een daling van circa 2,5% ten opzichte van ultimo 2005.

Hiervoor zijn twee verklaringen te geven, anders dan het substantiële opnameniveau in 2006. Ten eerste is een deel van de daling toe te schrijven aan het hoge opnameniveau van 2005, als gevolg van enkele grote transacties aan het eind van het jaar die nog niet in het aanbodcijfer waren verdisconteerd. Dit is gecorrigeerd in het aanbod van ultimo 2006. Ten tweede heeft het afgelopen jaar in Twente en in Tilburg een aantal onttrekkingen plaatsgevonden in de vorm van herontwikkeling of sloop.

Het nieuwbouwaanbod is wel toegenomen. Dit komt voornamelijk omdat een aantal ontwikkelingen op risico is gestart. Deze trend tekent zich af over vrijwel alle segmenten in de bedrijfsruimtemarkt.

Het aanbodniveau in 2006 is weliswaar licht gedaald (-3%), maar voor een aanzienlijk deel hiervan is de kans op verhuur klein. Een substantieel deel bestaat namelijk uit verouderde, grootschalige bedrijfsruimten. De doorgaans specifieke functionele kenmerken van deze gebouwen maken de kans op ingebruikname door de markt klein.

Vooraf fabrieksgebouwen uit de gratie

Ultimo 2006 stond circa 5% van de voorraad leeg. Dit percentage komt overeen met frictieleegstand, het percentage wat nodig wordt geacht om verschuivingen mogelijk te maken. Wanneer de aard van de leegstand echter nader wordt bekeken en het type bedrijfsruimteaanbod wordt meegenomen, dan kan men stellen dat de leegstand in fabrieksgebouwen en multi-let industrials een meer structureel karakter heeft.

Gezien de meer uniforme bouw en gemiddelde kwaliteit van multi-let industrials en de verwachte groeiemarkt voor dit segment, lijkt deze leegstand minder problematisch. Vooral voor verouderde fabrieksgebouwen is de kans op ingebruikname nagenoeg nihil, aangezien dit doorgaans gebruikersspecifieke gebouwen betreft. Met het vertrek van de zogeheten maakindustrie en de verdergaande snelle technologische ontwikkeling in deze sector, is het toekomstperspectief voor dit aanbodsegment verre van rooskleurig. De leegstand in dit segment aanduiden als frictie is daarom fictie. Herontwikkeling naar bijvoorbeeld distributieruimte of onttrekking lijken de meest reële opties.

Tweedeling in huurprijsontwikkeling

In 2006 bedroeg de gemiddelde gewogen huurprijs voor bedrijfsruimte EUR 45 per m² per jaar. Dat is nagenoeg gelijk aan het niveau in 2005 en 2004. Het verder aantrekken van de economie en het relatief hoge opnameniveau van de afgelopen jaren heeft vooralsnog niet geleid tot een algehele stijging van het huurprijsniveau. De tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt tussen kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte aan de ene kant en verouderde bedrijfsruimte aan de andere kant, tekent zich echter in toenemende mate af in de huurprijsniveaus.

De druk op de huurprijzen geldt vooral voor de oudere bedrijfsruimten die in de concurrentie-slag met kwalitatief beter aanbod doorgaans het onderspit delven. Ten opzichte van de afgelopen twee jaar is de gemiddeld gewogen huurprijs voor bestaande bouw nominaal 4% gedaald, naar EUR 44 per m² per jaar. Wanneer daarbij de inflatie in ogenschouw wordt genomen, tekent zich een weinig positief beeld af. Vanwege de verdergaande tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt en de goede financierbaarheid van nieuwbouw als gevolg van de gunstige rentestand, wordt een verdere daling van de huurprijzen voor de oudere bedrijfsruimte niet uitgesloten. De ontwikkeling van de huurprijzen voor nieuwbouw laat echter een veel positiever beeld zien. In 2006 steeg de gemiddeld gewogen huurprijs voor dit segment naar een recordniveau van bijna EUR 56 per m² per jaar. De huurprijsstijging van de nieuwbouw wordt mede ingegeven door de logistieke sector die afgelopen jaren actief was op de huurmarkt.

Toekomstperspectief

De toekomstverwachting voor de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kan worden samengevat in het credo 'oud voor nieuw'. De aantrekkende wereldhandel gaat gepaard met een verschuiving van de economische activiteiten en naar verwachting moeten oude economieën plaatsmaken voor nieuwe economieën. De traditionele industrie moet soms letterlijk plaatsmaken voor nieuwe groeiemarkten getuige de herontwikkeling van voormalige (textiel)productie-industrie naar onder meer moderne distributieruimte of kleinschaliger bedrijfsunits. Vanuit de overheid wordt getracht in te spelen op deze trend naar een meer kennisintensieve economie door het creëren van werklandschappen. Hierbij wordt gestreefd naar functiemenging en is de aandacht primair gericht op bestaande terreinen. Het solitaire, traditionele en mono-functionele bedrijventerrein wordt daarmee vervuld voor



meer geïntegreerde en multifunctionele regionale kennisclusters. Aan optimisme in de bedrijfsruimtemarkt in ieder geval geen tekort. De verwachte substantiële vraag vanuit de markt kan leiden tot een meer evenwichtige marktsituatie, mits er onttrekking van uit de gratie geraakte bedrijfsruimte plaatsvindt en er niet teveel op risico wordt ontwikkeld.

4.4 Winkelmarkt

Na de daling van 2005 stijgt het opnameniveau van winkelruimte weer en komt naar verwachting uit op een niveau van circa 660.000 m² voor geheel 2006. Dit is een opnamegroei van ongeveer 5,5% ten opzichte van 2005. De stijging in de opname van dit jaar kan worden toegeschreven aan de sterk verbeterde economische situatie, waardoor vooral de grootwinkelbedrijven weer meer investeren. Dit resulteert onder andere in een actievare houding op de vastgoedmarkt. De huurprijzen voor retailvastgoed op de vrije markt zijn het afgelopen jaar gestegen. Voor het derde achtereenvolgende jaar zijn de tophuren harder gestegen dan de laagste huren. Een chronisch gebrek aan aanbod op de betere locatie is hiervan de oorzaak. Als gevolg van de stijging van de huurprijzen aan de bovenkant van de markt neemt ook het verschil met de '303-waarde' - de huurprijsherzieningswaarde - steeds verder toe

Opname getemperd door minder nieuwbouw

De daling van 11% in de opname vorig jaar was voor een belangrijk deel het gevolg van minder in aanbouw zijnde winkelcentra. Omdat het nieuwbouwaanbod sinds 2005 daalt, kan de aanhoudende vraag naar winkelruimte niet volledig worden geëffectueerd. Ook de opname in 2006 is hierdoor getemperd. Hierdoor ontstaat een enigszins vertekend beeld. De expansiedrift is in winkelland namelijk duidelijk toegenomen. Dit is het afgelopen jaar vooral waarneembaar geweest in de mode- en telecombranche. Vooral in de modebranche stegen de omzetten soms fors.

Formules als New Yorker, Bonita, Vero Moda, Jack&Jones, The Sting en Score zijn dan ook meer dan ooit actief op zoek naar meer en betere vestigingslocaties in de Nederlandse A-winkelgebieden. Ook de verschillende telecomformules, waaronder de multi-brands als T for Telecom en The Phonehouse, en de singlebrandstores als Vodafone en T-Mobile zijn actieve zoekers in de drukste delen van binnensteden.

De vraag naar winkelruimte op A1-locaties in de grote steden is nog steeds vele malen groter dan het aanbod. Incidentele leegstand wordt snel ingevuld, maar nog vaker zijn vrijgekomen winkelpanden alweer verhuurd voordat ze zichtbaar op de markt worden aangeboden. In de aanloopstraten op B-winkelstand is de vraag naar winkelruimte de laatste jaren merkbaar

teruggelopen. Het aanbod is daarentegen toegenomen, waarmee ook de kans op leegstand is gegroeid. Omdat deze ontwikkeling al enige jaren aanhoudt, wordt de kloof tussen goede en minder goede locaties steeds groter.

Faillissementen en saneringen

Het aantal faillissementen is in 2006 gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Retailers die de economisch slechte jaren van begin deze eeuw hebben doorstaan, bleken sterk genoeg om ook het afgelopen jaar de deuren geopend te houden. Met de positieve vooruitzichten is een eind gekomen aan de reeks bedrijfssluitingen. Toch heeft een aantal saneringsoperaties plaatsgevonden. Tweedehandsboekenformule De Slegte heeft vier vestigingen gesloten en Reisorganisatie TUI heeft aangekondigd zestien van de negentien reisbureaus van Kras Stervakanties te zullen sluiten. Formules die in 2006 definitief uit het straatbeeld zijn verdwenen, zijn Yves Rocher en reisbureau Yo'r. De Britse discount-drogisterij formule Savers van conglomeraat A.S. Watson, waartoe ook Kruidvat en ICI Paris XL behoren, zijn na een jaar alweer verdwenen. Ook zijn dertien slecht functionerende filialen van Trekpleister gesloten. De elektronicaformule De Harense Smid heeft 15 filialen moeten afstoten, terwijl branchegeenoot RAF na faillissement een doorstart maakte in afgeslankte vorm. Modern Electronics verdwijnt als formule en de bestaande filialen worden omgebouwd tot It's of Prijs Topper-winkel.

De omvangrijkste saneringsoperatie van het afgelopen jaar vond plaats bij supermarktconcern Laurus. De supermarkten van Edah en Konmar werden noodgedwongen verkocht. De Edah-vestigingen kwamen deels in handen van Sperwer voor hun formule Plus en van Sligro voor de formules Golff en EM-TÉ. Overigens worden voormalige Edah-supermarkten die niet interessant zijn voor Sperwer en Sligro doorverkocht. De Konmar-supermarkten zijn verkocht aan Jumbo en aan Ahold ten behoeve van Albert Heijn. Als er in hetzelfde verzorgingsgebied al een Albert Heijn-supermarkt aanwezig is, zal deze verbouwd worden tot C1000-supermarkt, die eveneens voor 73% eigendom is van Ahold. Super de Boer blijft als enige formule over in het Laurus-concern, maar zal ook niet ontkomen aan de saneringsoperatie. Begin 2006 zijn al acht Super de Boer-supermarkten in Noord-Holland door Vomar overgenomen. In het najaar 2006 is bekendgemaakt dat nog eens vijfenveertig verliesgevend filialen van de

hand worden gedaan. Ten slotte wordt de organisatie van Laurus afgeslankt, waarbij bijna de helft van het aantal banen wordt geschrapt en het nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen wordt gesloten.

Geconcludeerd kan worden dat vooral de supermarkt-, consumentenelektronica- en reisorganisatiebranche afgelopen jaren de grootste klappen hebben gehad. De prijzenoorlog en de opkomst van de discounters hebben het supermarktlandschap opgeschud. Daarnaast heeft de opkomst van grootschalige elektronica warenhuizen als de MediaMarkt de branche gesaneerd en hebben de economische malaise, de aanslagen van 11 september 2001 in de VS en de snelle opkomst van internet de reisorganisatiebranche voorgoed veranderd.

Vijftien duurste winkelsteden van Nederland*

Plaats	Locatie	van	tot
Amsterdam	Kalverstraat	1400	2000
Rotterdam	Lijnbaan	700	1400
Maastricht	Kleine Staat	1300	1375
Den Haag	Spuistraat	950	1250
Utrecht	Lange Elisabethstraat	1150	1225
Eindhoven	Demer	1050	1200
Groningen	Herestraat	700	1150
Arnhem	Ketelstraat	1100	1125
's-Hertogenbosch	Pensmarkt	850	1050
Breda	Eindstraat	900	1025
Zwolle	Diezerstraat	275	1000
Tilburg	Heuvelstraat	425	975
Haarlem	Grote Houtstraat	325	950
Enschede	Kalanderstraat	800	925
Amstelveen	Winkelcentrum Binnenhof	550	900

* Huurprijzen in euro per m² verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten, goodwill en overnamekosten voor een standaardunit van circa 150 m² en een frontbreedte van circa 6 meter.

Huurprijzen op toplocaties blijven stijgen

In de top-15 van duurste winkelsteden komen al enkele jaren dezelfde plaatsnamen voor. De ranglijst wordt sinds jaar en dag aangevoerd door Amsterdam, waar in de Kalverstraat op het drukste stuk € 2.000 per m² verhuurbaar oppervlak per jaar wordt betaald. Dit staat overigens nog steeds in schril contrast met sommige andere Europese steden zoals Londen, Parijs en uitschieter Dublin, waar tot vijfmaal zoveel wordt betaald.

Toch hebben opmerkelijke ontwikkelingen plaatsgevonden in de rangorde van de Nederlandse winkelsteden. Rotterdam heeft met de Lijnbaan de tweede plaats overgenomen van Maastricht. De huurprijzen van het drukste deel van de binnenstad van Rotterdam zijn harder gestegen dan in de Limburgse hoofdstad, mede als gevolg van de forse toevoeging van winkelmeters in Maastricht. De nieuwbouw van winkelcentrum Entre Deux en Mosae Forum in het centrum van Maastricht zorgen voor een verruiming van de retailmarkt, waardoor de opwaartse druk op de huurprijzen afneemt. Den Haag heeft na een mager 2005 het afgelopen jaar weer een forse huurprijsgroei doorgemaakt. De markt in de hofstad is merkbaar aangetrokken door een toegenomen vraag naar courant vastgoed in het A1-winkelgebied. In Eindhoven en Utrecht zijn de top-huurprijzen niet of nauwelijks gestegen, waardoor Den Haag deze steden in de top-15 van duurste winkelsteden is voorbijgestreefd.

Opvallend is dat huurprijsverschillen tussen kleine en grotere panden steeds minder voorkomen. Elk segment heeft immers zijn eigen doelgroep onder retailers, waardoor kortingen op de huurprijs als gevolg van afwijkende oppervlakten minder nodig zijn. Voor de winkelruimten van circa 50 tot 80 m² is veel vraag van voornamelijk bijoutherieformules, terwijl winkelpanden groter dan 350 m² vooral in trek zijn bij mode- en drogistierijformules. Daarnaast wordt voor winkelruimte op een verdieping inmiddels ook een goede huurprijs betaald. Voor grote oppervlakten in courant vastgoed in de binnenstad wordt circa EUR 100 tot EUR 250 betaald.

Minder huurprijsstijging buiten A1-winkelgebieden

In de B- en C-winkelstraten is de gemiddelde huurprijsstijging aanmerkelijk geringer. In sommige winkelgebieden staan de huurprijzen als gevolg van weggevalen vraag en toegenomen leegstand gedurende de afgelopen jaren zelfs onder druk. Huurprijsdalingen komen echter incidenteel voor. De sterkere wijk verzorgende winkelcentra kennen een gezonde huurprijsontwikkeling die vergelijkbaar is met de binnensteden, maar in de kwetsbare centra moeten de huurprijzen soms naar beneden worden bijgesteld om leegstand te bestrijden. Revitalisering kan de bezettingsgraad van die centra verhogen, maar vaak blijkt dit geen wondermiddel om een (forse) huurprijsstijging te rechtvaardigen.

Een groeiende voorraad in het vooruitzicht

Het aantal m² winkelruimte per inwoner van Nederland is al jaren stijgende. Momenteel is bijna twee m² winkelruimte per inwoner beschikbaar. In vergelijking met omliggende landen ligt het aantal beschikbare winkelmeters per inwoner relatief hoog – het gevolg van de fijnmazige detailhandelsstructuur. Van het totale winkelaanbod staat overigens circa 7% leeg. Als alle plannen die ontwikkelaars, beleggers en overheden hebben daadwerkelijk worden uitgevoerd, zal het winkelaanbod toenemen van 1,9 naar 2,1 m² per inwoner. Uitgaande van een planhorizon van tien jaar vanaf nu en rekeninghoudend met de bevolkingsprognose in dezelfde periode, zal het winkelaanbod met ruim 8% zijn verruimd. Hierin is meegenomen dat een deel van de planvoorraad renovatie betreft en geen toevoeging van winkelmeters aan de bestaande voorraad betekent.

Trend 2007

(opgesteld door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV)

De hierboven geschetste trend in 2007 voor de kantoren-, winkel-, en bedrijfsruimtenmarkten heeft zich in 2007 doorgezet. De opwaartse prijsontwikkeling voor nieuwe kantoren en bedrijfsruimten op goede locaties en de winkels op de A-locaties is in 2007 verder gestegen. De schaarste aan goede vastgoedbeleggingen, de lage rente en de aanhoudend grote vraag in deze segmenten zijn debet aan deze ontwikkeling. Bruto aanvangsrendementen (huur gedeeld door de aankoopssom plus verwervingskosten) van circa 6% (dat is een kapitalisatiefactor, aankoopsprijs gedeeld door de huur, van 16,6 keer de jaarhuur) voor kantoren zijn geen uitzonderingen meer (Bron gedane transacties op www.vastgoedmarkt.nl en www.propertynl.com).

5. B&S investeringsstrategie: groei-CV

Inleiding

Met B&S Kantoren XI CV is een nieuw beleggingsconcept geïntroduceerd. B&S Kantoren XI CV is een zogenaamde groei-CV. Dit betekent dat na aanvang van de CV het fonds zal worden uitgebreid. Er zullen ten behoeve van de uitbreiding panden worden aangekocht. Om deze investering mogelijk te maken zal aanvullend Commanditair Kapitaal en een hypothecaire lening worden aangetrokken. Voor u ligt het Prospectus ten behoeve van de Vierde emissie van B&S Kantoren XI CV.

In december 2005 heeft de Eerste emissie van B&S Kantoren XI CV plaatsgevonden. In januari 2006 heeft de Tweede emissie plaatsgevonden. In januari 2007 is de Derde emissie voltooid. Door middel van deze emissies (voor een totaalbedrag van € 35,15 miljoen) en het aantrekken van een hypothecaire financiering (ten bedrage van € 79 miljoen) zijn de volgende panden aangekocht:

- **Kantoorgebouw Dalsteindreef 141-151**
te Diemen
- **Kantoorgebouw Elzenkade 1-3**
te Houten
- **Combinatiegebouw Prestwickweg 8**
te Schiphol
- **Kantoorgebouw Orteliuslaan 871**
te Utrecht
- **Kantoorgebouw Meander 551**
te Arnhem
- **Kantoorgebouw Flight Forum 40-79**
te Eindhoven
- **Combinatiegebouw Fokkerweg 300**
te Schiphol
- **Kantoorgebouw Maria Montessorilaan 21-29**
te Zoetermeer
- **Data-warehouse Fokkerweg 300**
te Schiphol

In het kader van de groei-CV wordt voor de Vierde emissie Commanditair Kapitaal ten bedrage van € 12,2 miljoen en een hypothecaire lening van € 27,25 miljoen aangetrokken. Met dit kapitaal worden de volgende panden aangekocht:

- **Bioscoop Bouma Boulevard 51-57**
te Groningen (Ufio BV)
- **Winkelcentrum Sterrenhof 2-36**
te Spijkenisse (14 verschillende huurders)
- **Keulsekade 189**
te Utrecht (TCN Assets BV)

5.1 Beleggingsfilosofie Initiatiefnemer

De vastgoedobjecten die in aanmerking komen om voor een vastgoedfonds van de Initiatiefnemer geselecteerd te worden, moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- kantoren en bedrijfsruimten
- goede locaties
- landelijke spreiding
- gerenommeerde en betrouwbare huurders
- kwalitatief hoogwaardig en voornamelijk nieuw (gerenoveerd) vastgoed
- langlopende geïndexeerde huurcontracten
- goede alternatieve aanwendingsmogelijkheden
- panden met een waarde van minimaal € 2 miljoen

Het mag duidelijk zijn dat een mix van bovengenoemde aspecten doorslaggevend is. Soms wegen de kwaliteit van de huurder en de looptijd van het huurcontract zwaar, maar meestal is de locatie doorslaggevend. In ieder geval moeten de objecten een goede belegging opleveren.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV kiest over het algemeen voor nieuw en dus relatief duur onroerend goed. De praktijk wijst uit dat in tijden van afkoeling en recessie de oudere en verouderde objecten als eerste te kampen krijgen met leegstand. Nieuwe en moderne kantoorpanden hebben daarom een grotere kans een conjunctuurdaling op te vangen.

De bezettingsgraad (panden die huur genereren) van alle door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV geïnitieerde vastgoedfondsen tezamen bedraagt op het moment van het verschijnen van het Prospectus 99,1%. Het landelijk gemiddelde op de kantorenmarkt levert een bezettingsgraad van circa 85% op. De bezettingsgraad bij B&S Kantoren XI CV is momenteel 100%.

5.2 Beheerfilosofie Initiatiefnemer

De vastgoedbeheerder is de motor achter het rendement. Vooral in conjunctureel slechte vastgoedtijden moet een beheerder zijn waarde tonen door het creëren van een sterke binding met de huurders en het leveren van toegevoegde waarde door middel van bijvoorbeeld een strenge kwaliteitsbewaking en service. Door het opstellen van meerjarenramingen en

een zorgvuldige rapportage kan het huurdersverloop in kaart worden gebracht en zoveel mogelijk leegstand worden vermeden. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV is direct betrokken bij het beheer en heeft ook een eigen technische dienst.

5.3 Groei-CV

Op basis van kwalitatief marktonderzoek onder beleggers, adviseurs en de interne organisatie van Initiatiefnemer heeft B&S besloten een nieuw en innovatief concept toe te voegen aan de CV-structuur: de groei-CV.

Een van de beperkingen van het beleggen in een vastgoed-CV is de beperkte spreiding van het risico binnen de Portfolio van de CV. Doorgaans worden maximaal vier of vijf panden (of minder) opgenomen in een CV. Een deconfiture van een of meerdere huurders heeft dan direct ingrijpende gevolgen voor het rendement en het voortbestaan van de CV. Om dit risico te verkleinen zou een vastgoed-CV in eigenlijk minimaal tien of meer panden moeten beleggen om zodoende een betere spreiding over regio's, locaties en huurders te hebben.

Het doel van de groei-CV is door een grotere omvang van de CV met meerdere panden en meerdere huurders een grotere risicospreiding te realiseren. Hoe meer panden en huurders in de CV worden opgenomen, des te lager de relatieve impact van bijvoorbeeld een faillissement van een huurder zal zijn. Bij voorkeur binnen twee jaar na oprichting van de CV kan de Portfolio van de CV doorgroeien naar een omvang van circa € 200 miljoen, verdeeld over minimaal tien beleggingsobjecten. In het kader van de aankoop van nieuwe panden zal de CV in veel gevallen een tijdelijke zekerheidstelling moeten afgeven ten behoeve van de afname van het vastgoed.

Het traject van aankoop van het onroerend goed, toetsing van het Prospectus en de plaatsing van de Participaties maken het praktisch bijna ondoenlijk een vastgoed-CV te initiëren met een omvang van meer dan honderd miljoen euro belegd vermogen. Omdat dit einddoel uit het oogpunt van spreiding, risicoreductie en structurele rendementsverbreding toch een sterke voorkeur geniet, is ervoor gekozen de aankoop van het Onroerend Goed en de plaatsing van de Participaties gefaseerd ter hand te nemen.

Om te anticiperen op marktontwikkelingen en ontwikkelingen van de CV kan de Beherend Vennoot dus besluiten een of enkele panden aan de portefeuille van B&S Kantoren XI CV toe te voegen om op deze wijze het risicoprofiel van de CV verder te verbeteren en/of het rendement van het fonds te versterken. Uitbreiding van de portefeuille zal gefinancierd kunnen worden door middel van de volgende varianten:

1. De CV koopt een pand en financiert dit volledig vanuit de liquiditeitsreserve (indien aanwezig). Nieuwe Participanten treden niet toe, Participanten storten niet bij.
2. De CV koopt een pand en financiert dit deels vanuit de liquiditeitsreserve (indien aanwezig) en deels door middel van het aantrekken van een geldlening (hypotheek). Nieuwe Participanten treden niet toe en Participanten storten niet bij.
3. De CV koopt een pand en financiert dit deels vanuit de liquiditeitsreserve (indien aanwezig), deels door middel van het aantrekken van een hypothecaire geldlening en deels door het laten bijstorten door (sommige) Participanten op vrijwillige basis. Nieuwe Participanten treden niet toe.
4. De CV koopt een pand en financiert dit deels door middel van het aantrekken van een hypothecaire geldlening, deels door het laten bijstorten door (sommige) zittende Participanten op vrijwillige basis en deels door het laten toetreden van nieuwe Participanten.

De uitbreiding van de Portfolio met de drie panden zal op basis van variant 4 worden gerealiseerd. Hierbij zal zoveel mogelijk het risico- en rendementsprofiel van de bestaande CV worden gevolgd. Indien besloten wordt kwalitatief hoogwaardig en dus relatief duur onroerend goed te kopen kan dat tot gevolg hebben dat het gemiddelde Exploitatierendement en het Cash-flow rendement daalt. Hierbij zal de Beherend Vennoot besluiten niet tot aankoop van een object over te gaan indien dit een Cash flow rendement van onder de 7% tot gevolg zal hebben. De Beherend Vennoot zal als bovengrens voor de leverage (vreemd vermogen als percentage van de aanschafwaarde van het vastgoed) een grens hanteren van gemiddeld maximaal 85%.

Door de CV kan uitsluitend onroerend goed worden aangekocht. Er kunnen uitsluitend panden die aan de volgende criteria voldoen worden aangekocht:

- Marktconforme koopsom van minimaal € 2 miljoen
- Langjarig verhuurd (minimaal vier jaar)
- Gerenommeerde huurder(s)
- Goede locaties

Naast de vele mogelijkheden die het groei-concept biedt zijn er ook risico's te onderkennen. Zo is het mogelijk dat vastgoed wordt aangekocht waarin leegstand kan ontstaan, net zoals dit overigens in de Portfolio zoals beschreven in dit Prospectus kan ontstaan. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de CV. Bovendien gelden voor de in het kader van de groei-CV aan te kopen panden dezelfde risico's als voor de in dit Prospectus beschreven Objecten (zie ook hoofdstuk 2 Risicofactoren).

5.4 Procedure en voorwaarden

De zittende Participanten hebben bij het uitbreiden van de Portfolio altijd een voorkeursrecht bij de uitgifte van nieuwe Participaties. Indien Participanten hun belang niet willen uitbreiden zullen extern Participaties uitgegeven worden. Bij het uitbreiden van het aantal Participaties zal de Participanten hiervoor toestemming worden gevraagd. Omdat het groeiscenario een speci-

fiek kenmerk is van deze CV, dienen Participanten zich ervan bewust te zijn dat al na korte tijd hun toestemming zal worden gevraagd voor ofwel uitbreiding van hun Participatie danwel voor toetreding van nieuwe Participanten.

Indien de Beherend Vennoot voornemens is de Portfolio van de CV uit te breiden, zal de Beherend Vennoot hierover overleg voeren met het bestuur van de Stichting, de interne toezichthouder van de CV (zie hoofdstuk 9 paragraaf 'Taken Bewaarder'). Alleen na toestemming van het bestuur van de Stichting kan de Beherend Vennoot het voornemen tot uitbreiding van de Portfolio aan de (zittende) Participanten voorleggen en inventariseren welke Participanten gebruik willen maken van hun voorkeursrecht bij de uitgifte van nieuwe Participaties. Aan de Participanten wordt gevraagd of de voorgestelde uitbreiding van de Portfolio wenselijk wordt geacht. Op het moment van verschijnen van onderhavig Prospectus heeft reeds meer dan 50% van de Participanten aangegeven in te stemmen met de uitbreiding en zal de uitbreiding derhalve doorgang vinden. Indien de meerderheid van de Participanten



tegen de voorgestelde uitbreiding zou zijn geweest, zou de Beherend Venoot de geplande uitbreiding heroverwogen hebben, echter zou in dat geval alsnog besloten kunnen hebben de uitbreiding doorgang te laten vinden.

Voor de toetreding van nieuwe Participanten is toestemming nodig van alle Vennoten. Dit is een fiscale verplichting die voorkomt dat dubbele belastingheffing (op het niveau van de CV en op niveau van de Participanten) ontstaat. De CV is fiscaal transparant en moet dat ook blijven. Voor fiscale doeleinden heeft de CV een besloten, en dus fiscaal transparant, karakter. Een voorwaarde voor het verkrijgen van de status van fiscaal transparant lichaam is de toestemmingsvereiste voor alle Vennoten bij een overdracht van een Participatie.

Dit houdt in dat de toestemmingsvereiste niet een civielrechtelijke achtergrond heeft maar een fiscale achtergrond.

Het concept van de groei-CV vereist een pro-actieve en coöperatieve opstelling van de Beherend Venoot en de Participanten. In verband met een geplande uitbreiding en inventarisatie onder de Participanten zal

dientengevolge ook buiten vergadering en schriftelijk worden gecommuniceerd en besloten. De bevoegdheden van de Beherend Venoot bij het uitbreiden van de Portfolio van de CV zijn vastgelegd in de statuten van de CV.

Initiatiefnemer en indirect de CV staan onder doorlopend toezicht van de AFM en zullen blijvend voldoen aan de vereisten van Wft (voorheen Wtb). Voor elke emissie zal daarom een nieuw Prospectus worden opgesteld. De kostenstructuur van de CV zal, naar rato van het volume van de geplande uitbreiding van de Portfolio, van toepassing zijn.



6. De Objecten van B&S Kantoren XI CV

Inleiding

De Portfolio van B&S Kantoren XI CV wordt in verschillende tranches aangekocht en de benodigde financiering zal via meerdere emissies worden aangetrokken. De panden opgenomen in paragraaf 6.9 tot en met 6.12 (Arnhem, Eindhoven, Schiphol (huurder Fokker Services BV) en Zoetermeer) zijn in december 2005 en januari 2006 door de CV aangekocht. Het pand met huurder KPN Telecom BV te Schiphol zoals opgenomen in paragraaf 6.8 is gekocht met behulp van de Tweede emissie. De panden die zijn beschreven in paragraaf 6.4 tot en met 6.7 (Diemen, Houten, Schiphol en Utrecht) zijn in januari 2007 door de CV aangekocht. De panden zoals beschreven in paragraaf 6.1 tot en met 6.3 zijn nieuw en vormen de Vierde emissie van de CV.

6.1 Bouma Boulevard 51-57 te Groningen (Ufio BV)

Object en ligging

B&S Kantoren XI CV verwerft de in het stadion 'Euroborg' gelegen 'Mustsee' bioscoop. Dit bekende voetbalstadion 'Euroborg' is aan de Bouma Boulevard 51-57 gelegen. Dit stadion is de thuisbasis van de in de Eredivisie uitkomende voetbalvereniging FC Groningen. Euroborg biedt naast FC Groningen tevens onderdak aan onder andere een onderwijs-instelling, winkels, kantoren en een bioscoop. De bioscoop met de daarbij behorende horeca gelegenheid die wordt gehuurd door Ufio BV, is gelegen in de West-zijde van het stadion en heeft twee verdiepingen. De bioscoop is met haar 10 zalen die plaats bieden aan ruim 1900 mensen de op drie na grootste bioscoop van Nederland. De bioscoop is in 2006 opgeleverd en door de huurder in gebruik genomen. Voordat de bioscoop in Euroborg is gevestigd, is uitgebreid (markt) onderzoek gedaan naar het verwachte bioscoop bezoek. Euroborg zal zich ten opzichte van andere bioscopen in Groningen en omgeving vooral onderscheiden door haar goede bereikbaarheid, goede parkeergelegenheid en prijsstelling. Euroborg is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en de auto maar is ook met de fiets vanuit het centrum van Groningen eenvoudig en snel bereikbaar.

Huurder

De huurder Ufio BV is een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 25 jaar. Ufio BV (Utrechtse

Film Onderneming BV) is een 100% dochter van Wolff Beheermaatschappij BV. Wolff Beheermaatschappij BV exploiteert in totaal 12 bioscopen in Nederland en is daarmee een van de grootste bioscoopexploitanten van Nederland. De hoogste holding van de huurder, Wolff Beheermaatschappij BV staat garant voor de totale verplichtingen van de huurder die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Essentialia huurovereenkomst Ufio BV

Ufio BV heeft een huurovereenkomst getekend op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 25 jaar, ingaande op 1 juni 2006. In de huurovereenkomst is een optie voor aanvullende huurperioden van telkens 5 jaren opgenomen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens met dien verstande dat de eerste drie jaar van de huurovereenkomst geen indexatie plaatsvindt. De indexatie die feitelijk in de eerste drie jaar van de huurovereenkomst zou dienen plaats te vinden, worden meegenomen in de drie daaropvolgende jaren. Stel dat gedurende de eerste drie jaar de indexatie conform het CPI 3% bedraagt dan zal in de drie volgende jaren de huur geïndexeerd worden met het CPI plus 1/3 van 3% (indexatie eerste drie jaar). Op deze wijze wordt gedurende jaar vier tot en met jaar zes de indexatie van jaar één tot en met jaar drie ingehaald. De huurder heeft een bankgarantie afgegeven ten bedrage van een kwartaal huur inclusief BTW.

De belangrijkste bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in het ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort beschreven.

Bankgarantie

Partijen komen overeen dat verhuurder het recht heeft te eisen dat de bankgarantie eens in de vijf jaar herijkt zal worden, waarbij geldt dat herijking alleen plaats zal vinden indien sprake is van een stijging van 5% of meer van de op dat moment geldende huurprijs en servicekosten ten opzichte van de huurprijs en servicekosten op de afgiftedatum van de geldende bankgarantie.

Gebruik

Huurder is na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder gerechtigd op of aan het gehuurde reclameuitingen aan te brengen ten behoeve van zich-

zelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege.

Onderhuur

Huurder is gerechtigd de twee horeca units in het gehuurde onder te verhuren aan derden, doch zulks slechts op voorwaarde dat huurder jegens zijn onderhuurders uitsluit dat de onderhuurders rechten kunnen ontleen jegens verhuurder. Huurder verplicht zich verhuurder op voorhand een concept onderhuurovereenkomst te verschaffen ter goedkeuring. Een onderhuurder zal moeten voldoen aan redelijke normen van solvabiliteit en reputatie.

Einde huurovereenkomst of gebruik

Huurder zal het gehuurde bij einde huurovereenkomst of bij onverhoopt einde gebruik voor einde van de huurovereenkomst achterlaten in de staat die benodigd is voor een normaal gebruik als bioscoop. Voor het verwijderen van de inventaris en vaste inrichting is vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder vereist. Deze toestemming is niet benodigd voor het verwijderen van projectoren en verplaatsbare computerapparatuur.

Aansprakelijkheid verhuurder

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade toe-

gebracht aan de persoon of goederen van huurder of derden aanwezig in het gehuurde ten gevolge van gebreken, tenzij deze gebreken aan verhuurder zijn toe te rekenen of verhuurder deze bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.

Garanties Moedermaatschappij Huurder

Voor alle verplichtingen van huurder voortvloeiende uit deze huurovereenkomst wordt hoofdelijk ingestaan door Wolff Beheermaatschappij BV, die met dat doel de huurovereenkomst mede ondertekent. Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI CV heeft de bioscoop reeds op 30 november 2006 onder voorbehoud geleverd gekregen en het economisch eigendom onder voorbehoud aan de CV doorgeleverd. Hierbij is de afspraak gemaakt dat de koopsom zal worden voldaan zodra aan het voorbehoud is voldaan. Als voorbehoud geldt dat de meerderheid van de zittende Participanten aan dient te geven geen bezwaar te hebben tegen de aankoop van het object. Inmiddels heeft de Beherend Vennoot geconstateerd dat de zittende Participanten bij meerderheid van stemmen hebben aangegeven het object te willen verwerven en derhalve is het voorbehoud komen te vervallen en is de koopsom verschuldigd. Vanaf 30 november 2006 ontvangt de CV huurinkomsten van het object te Groningen. De CV is echter een rentevergoeding verschuldigd aan



Huurder Bouma Boulevard 51-57 te Groningen				
Ufio BV	Gehuude oppervlakte(m ²)	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
	7.500	1.000.000	01-06-2006	25+5
Totaal	7.500	1.000.000		

verkoper tot het moment van storting van de koopsom van ten bedrage 7,5% op jaarbasis (€ 1 miljoen) over de koopsom. Deze rentekosten zijn derhalve gelijk aan de huuropbrengsten op jaarbasis (€ 1 miljoen). Aangezien de inkomsten en uitgaven voor de CV aan elkaar gelijk zijn tot op het moment van betaling van de koopsom, naar verwachting 1 mei 2007, zijn deze niet opgenomen in de fondsberekeningen. Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI verwerft het pand middels een appartementsrecht van Reggestaete Euroborg BV en levert het economische eigendom vervolgens door aan B&S Kantoren XI CV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt. De CV zal lid worden van de vereniging van eigenaren die de (gezamenlijke) belangen behartigt van de verschillende eigenaren van Euroborg.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 'Europapark' van kracht. Conform artikel 5 lid b (recreatieve voorzieningen en leisure voorzieningen) van het bestemmingsplan voldoet het gebruik van het object als bioscoop aan de gestelde voorschriften. Het object en het gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Taxatie

Het pand is op 1 november 2006 door DTZ Zadelhoff Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 14.085.000 Vrij op naam. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedraagt € 13.334.000 Vrij op naam.

Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 7,5% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn. De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- de rechthebbende wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.2 Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse (14 verschillende huurders)

Object en ligging

In het kader van spreiding zal B&S Kantoren XI CV tevens een winkelcentrum verwerven. Dit winkelcentrum 'Sterrenhof' is gelegen in de wijk 'Sterrenkwartier' te Spijkenisse. Het winkelcentrum is gefaseerd gerenoveerd (laatste deel in 2002). Het winkelcentrum met een totale oppervlakte van 3.167 m² wordt gehuurd door 14 verschillende huurders. Het pand is gelegen op eigen grond. Bij het winkelcentrum is voldoende parkeergelegenheid welke in eigendom is van de gemeente.

Huurder

Het pand is verhuurd aan 14 verschillende huurders waarvan Albert Heijn BV met 1.290 m² de grootste is. Een andere grote huurder is Lidl Nederland GMBH (650 m²). Samen nemen deze huurders circa 60% van de huurpenningen voor hun rekening. De overige ruimten worden gehuurd door onder andere een videotheek, een kapperzaak, een bakker en een drogist. De resterende looptijden van de verschillende huurovereenkomsten varieert. De gemiddeld gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

bedraagt circa 4 jaar. De Stichting verworft het pand van Sevenborgh Vastgoed NV en levert het economische eigendom vervolgens door aan de CV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 'Sterrenkwartier' van kracht. Op het perceel rust de bestemming 'Detailhandel'. Het object en het gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Taxatie

Het pand is op 1 oktober 2006 door DTZ Zadelhoff Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 6.280.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedraagt € 6.190.000 kosten koper. Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 6,25% Vrij op naam.



Huurders Sterrenhof 2-36 te Spijkernisse							
adres	Huurder	Gebruik	Opp m ²	Huurprijs	Ingangsdatum	Einddatum	Optie jaren
2	A.S. Watson	drogist	268	€ 37.572,26	01-07-01	30-06-11	5 + 5
2a	Little Fashion/ J. Krijger	mode	43	€ 6.028,11	01-06-01	31-05-11	5 + 5
6	Lidl Nederland gmbh	supermarkt	650	€ 76.534,44	01-07-01	01-07-11	10+5
16	Ahold Vastgoed BV (Gall & Gall)	slijterij	87	€ 11.795,94	01-11-90	31-10-10	5 + 5
18	Albert Heijn BV	supermarkt	1.290	€ 169.242,00	01-07-01	01-07-11	10 + 5
18a	Reeman Timmer en Onderhoud	keuken	117	€ 14.752,64	01-12-01	30-11-11	5 + 5
20	A.L. Szakaly	kapper	58	€ 7.656,17	01-09-89	31-08-09	5 + 5
22	Bakker Voskamp	bakker	69	€ 10.351,17	01-12-90	30-11-10	5 + 5
24	mw N.K. Ditta	groente	146	€ 18.187,32	01-08-01	31-07-11	5 + 5
28	G. Wandel-Werkhoven	bloemen	60	€ 8.987,49	01-12-90	30-11-10	5 + 5
30	A.L. van Eldert	snackbar	117	€ 15.496,73	01-11-87	31-10-07	5 + 5
32	Chong W.T.	chinees rest	87	€ 10.871,24	01-11-83	31-10-08	5
34	Ster Videotheek	videotheek	131	€ 16.951,32	01-09-85	31-08-10	5 + 5
36	Lady A fashion/AJJ de Lange	mode	44	€ 5.722,29	01-07-01	30-11-10	5 + 5
			3.167	€ 410.149,12			

Essentialia huurovereenkomsten

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurders.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- de rechthebbende wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.3 Keulsekade 189 te Utrecht (TCN Assets BV)

Object en ligging

Aan B&S Kantoren XI CV wordt tevens het hoofdkantoor van TCN Urop SE toegevoegd. Het object Keulsekade 189 is het voormalige hoofdkantoor van Nuon NV. Het pand is in 2006 door TCN Urop SE gekocht en herontwikkeld. Het pand heeft een verhuurbare oppervlakte van 6.754 m² en beschikt over 110 parkeerplaatsen die zijn gelegen op eigen grond. Momenteel zijn 40 parkeerplaatsen aanwezig, de overige 70 parkeerplaatsen zullen op korte termijn door verkoper voor eigen rekening en risico worden aangelegd op eigen terrein. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. De herontwikkeling van het pand heeft daarom in overleg met de Gemeente Utrecht plaatsgevonden. De CV verwerft het pand in erfpacht en zal het verpachten voor een periode van 30 jaar aan TCN Assets BV.

Koopoptie

TCN Urop SE heeft het recht het pand na tien jaar van de CV terug te kopen tegen de dezelfde prijs als de CV het object heeft verworven, zijnde € 15.260.000 kosten koper. Indien TCN Urop SE derhalve geen gebruik

maakt van de koopoptie resteert een 20 jarige erfpachtovereenkomst met TCN Assets BV.

Erfpachter

TCN Urop SE is een van de grotere vastgoedontwikkelaars van Nederland. TCN Urop SE pacht het pand middels haar dochteronderneming TCN Assets BV voor een periode van dertig jaar. TCN Urop SE staat garant voor de verplichtingen waaraan TCN Assets BV conform de erfpachtovereenkomst dient te voldoen. TCN Property Projects BV, gestart in 1994, hanteert een eigenzinnige en resultaatgerichte aanpak van complexe vastgoedprojecten. Een van de grootste projecten in de portfolio van TCN Urop SE is het Media Park in Hilversum. Voorbeelden van nieuwe activiteiten in 2006 zijn: her-ontwikkeling BusinessPark Arnhem, ontwikkeling Retail Park Portimao-Portugal, aankoop van de SIG Portfolio in Groningen en de ontwikkeling van twee kantoorgebouwen Budapest-Hongarije, aldus de website www.tcnpp.com. TCN Property Projects BV wordt gevormd en gemaakt door meer dan 200 medewerkers.



Erfpacht Keulsekade 189 te Utrecht					
	Gepachte oppervlakte(m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Erfpacht excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Kantoorruimte	6.754		1.013.100	Datum	30
Parkeerplaatsen		110	55.000	verwerving pand door CV	
Totaal	6.754	110	1.068.100		

Essentialia erfpachtovereenkomst TCN Assets BV

TCN Assets BV heeft een erfpachtovereenkomst getekend die zoveel mogelijk aansluit op de standaard bepalingen voor een huurovereenkomst van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). De erfpachtovereenkomst is aangegaan voor een periode van 30 jaar, ingaande op 1 mei 2007. In de erfpachtovereenkomst is een optie voor aanvullende erfpachtperiodes van telkens 5 jaren opgenomen. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens.

TCN Urop SE de hoogste holding van TCN Assets BV heeft een garantie afgegeven ten behoeve van de uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Dit betekent dat TCN Urop SE verplicht is alle verplichtingen voortvloeiende uit de met TCN Assets BV gesloten erfpachtovereenkomst te voldoen indien deze laatste niet aan haar verplichtingen ten aanzien van de CV kan voldoen. TCN Urop SE stelt tevens een bankgarantie voor de als gevolg van elke mogelijke tussentijdse beëindiging van de erfpachtovereenkomst door Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI en de CV verschuldigde overdrachtsbelasting. Na een periode van 10 jaar wordt de erfpachterscanon eenmalig met 10% verhoogd, los van de gebruikelijke jaarlijkse indexering.

TCN Assets BV is gerechtigd het pand onder te verhuren aan derden. Momenteel is het object reeds onderverhuurd aan vier partijen die een totale oppervlakte onderhuren van 1.343 m².

De Stichting verwert het pand van TCN Assets BV en levert het economische eigendom vervolgens door aan de CV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Cartesiusweg eerste herziening' van kracht.

Op het perceel rust de bestemming 'Handel, industrie en spoorwegdoeleinden'. Het gebruik van het object als kantoor is daarmee niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Door de gemeente Utrecht is echter schriftelijke vrijstelling voor onbepaalde tijd verleend voor het gebruik als kantoor van dit gebouw.

Taxatie

Het pand is op 2 januari 2007 door DTZ Zadelhoff Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 15.310.000 Vrij op naam. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedraagt € 15.260.000 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 7,0% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaatsgevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot.

De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode.

De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- a. de rechthebbende wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- e. buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- f. dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- g. de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.



6.4 Dalsteindreef 141-151

te Diemen (huurder Bull Nederland BV)

Object en ligging

De CV heeft op 30 maart 2007 het object Dalsteindreef 141-151 te Diemen verworven. In dit pand heeft Bull Nederland BV haar Nederlandse vestiging gehuisvest. Het pand dat gebouwd is in 2002 heeft een moderne uitstraling en is gelegen op het bedrijventerrein Diemervijver op enkele (auto)minuten afstand van de snelwegen A10 (ring Amsterdam) en A9 (Schiphol- Den Haag). Het pand is naast haar goede bereikbaarheid met de auto ook goed bereikbaar met het openbaarvervoer. Op loopafstand van het pand liggen zowel een bushalte als het treinstation Diemen-Zuid.

Het pand bestaat uit 8 bouwlagen en heeft door haar gebogen gevel een moderne en fraaie uitstraling. Het pand heeft een totale oppervlakte (VVO) van 3.595 m². Bull Nederland BV zal per 1 januari 2007 2.995 m² huren. De resterende oppervlakte (600 m²) zal worden gehuurd door BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat voor dezelfde periode. Het pand beschikt over 56 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein. Van deze parkeerplaatsen zijn er 40 gelegen onder het pand en 16 op het parkeerdek voor de hoofdingang.

Huurder

Bull Nederland BV huurt per 1 januari 2007 de onderste zes bouwlagen voor een periode van zes jaar. Bull Nederland BV is onderdeel van Bull International SAS, gevestigd en beursgenoteerd in Parijs. Deze enig overgebleven compleet Europese IT-producent en -leverancier heeft wereldwijd ruim 8.000 medewerkers en is actief in bijna 100 landen.

De omzet in 2005 bedroeg €1,2 miljard met een bedrijfsresultaat van € 15,8 miljoen. Meer dan 50% van de omzet van Bull International SAS is afkomstig uit opdrachten voor dienstverlening en technologie-integratie. De omzet is voor 40% afkomstig uit opdrachten van overheidsinstanties. Bull Nederland BV heeft 140 medewerkers. Bull Nederland BV realiseerde in 2005 een omzet van ruim € 34 miljoen. Op www.bull.nl kunt u uitgebreide informatie vinden over de huurder.

Essentialia huurovereenkomst

Bull Nederland BV

Bull Nederland BV heeft een huurovereenkomst getekend op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 januari 2007. In de huurovereenkomst is een optie voor vier aanvullende huurperioden van elk 5 jaren opgenomen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens. De huurder heeft een bankgarantie afgegeven ten bedrage van € 220.800.

De belangrijkste bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in het ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort beschreven.

Onderverhuur / indeplaatsstelling

Onderverhuur (geheel of gedeeltelijk) aan gelieerde bedrijven en dochterbedrijven is toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van verhuurder. Huurder zal verhuurder schriftelijk informeren omtrent een voorgenomen onderhuursituatie. Onderhuur (geheel of gedeeltelijk) aan een derde is toegestaan na het verkrijgen van schriftelijke goedkeuring van verhuurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Een indeplaatsstelling van de huurovereenkomst (geheel of gedeeltelijk) aan gelieerde bedrijven en dochterbedrijven is toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van verhuurder. Huurder zal verhuurder schriftelijk informeren omtrent een voorgenomen indeplaatsstelling. Een indeplaatsstelling (geheel of gedeeltelijk) aan een derde is toegestaan na het verkrijgen van schriftelijke goedkeuring van verhuurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden, en een dergelijke goedkeuring zal niet worden verbonden aan financiële eisen van verhuurder anders dan genoemd in de huurovereenkomst.

Right of first refusal

Huurder verkrijgt een zogenaamd Right of First Refusal (eerste recht van weigering) op de aangrenzende ruimte, zijnde de 5e en 6e verdieping van het gebouw Vijverhoek. Dit betekent dat indien een huurder wordt gevonden voor de 5e en 6e verdieping dat deze verdiepingen in eerste instantie te huur dient te worden aangeboden aan Bull Nederland BV. De ruimte zal worden aangeboden op alsdan door verhuurder nader

Huurder Dalsteindreef 141-151 te Diemen

	Gehuurde oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Bull Nederland BV	2.995	50	459.300	01-01-2007	6
BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat	600	6	88.800	01-01-2007	6 + (4x5)
Totaal	3.595	56	548.100		

In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.

te bepalen huurvoorwaarden, nadat verhuurder van een derde partij op schrift een voorstel heeft mogen ontvangen. Huurder dient vervolgens binnen 5 werkdagen na ontvangst van een schriftelijke en per aangetekende post verzonden voorstel van verhuurder, dit voorstel te accepteren dan wel af te wijzen. Het niet reageren binnen de gestelde termijn van 5 werkdagen leidt automatisch tot afwijzing van het door verhuurder uitgebrachte voorstel.

BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat heeft een huurovereenkomst getekend op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling voor de overige twee bovenste bouwlagen. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 januari 2007. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens. BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat geeft een bankgarantie af ten bedrage van de gehele huurverplichting over de looptijd (zes jaar) van het door haar getekende standaard ROZ-contract. Verkoper heeft conform deze huurovereenkomst de mogelijkheid tot onderverhuur. BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat streeft er naar deze twee verdiepingen zo spoedig mogelijk te onderverhuren. BV Beleggingsmaatschappij Oranje Vrijstaat blijft echter, dus ook in het geval van onderverhuur, aansprakelijk voor het voldoen van de huurverplichtingen.

De belangrijkste bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in het ROZ-contract zijn hieronder kort beschreven.

Huurprijsherziening

Zowel huurder als verhuurder kunnen een huurprijsaanpassing aan de markt verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden op 1 januari 2017 en vervolgens steeds na een periode van 5 jaar

Onderverhuur

Het is huurder toegestaan het gehuurde onder te verhuren mits deze partij voldoet aan de eisen van goede solvabiliteit, goede moraliteit en goede zeden. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

De Stichting verwerft het pand van Alex Lawrie Onroerend Goed Maatschappij BV en levert het economische eigendom vervolgens door aan de CV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 'Herziening Diemen-Zuid II' van kracht. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' voor de realisering van onder andere kantoren. Het object en het gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Taxatie

Het pand is op 10 oktober 2006 door Jones Lang LaSalle Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeed op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 7.840.000 Vrij op naam.

Het rapport vermeldt geen bijzonderheden.

De aankoopssom bedroeg € 7.830.000 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 7,0% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- a. de rechthebbende wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- e. buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- f. dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- g. de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.



6.5 Elzenkade 1-3 te Houten (huurder Samas-Groep NV)

Object en ligging

In december 2006 heeft de CV het object Elzenkade 1-3 verworven. Het hoofdkantoor van Samas-Groep NV is gebouwd in 1989 en is in 2005 geheel en grondig gerenoveerd. Het object is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het bedrijventerrein Doornkade. Dit bedrijventerrein ligt in het westelijk deel van de gemeente Houten en wordt begrensd door de rijksweg A27 en de provinciale weg N409. Het pand verkeert in een goede staat. Het pand is door haar ligging redelijk bereikbaar met de auto. Tevens is er een goede busverbinding.

Het pand heeft een totale oppervlakte van 7.519 m² verhuurbaar vloeroppervlakte. Het pand beschikt over 171 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is gelegen op eigen grond. Het kantoor is in 1989 gebouwd en bestaat uit twee bouwdelen met een vierkante footprint, welke iets verschoven ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. In 2005 is het gebouw ingrijpend gerenoveerd en aangepast aan de hedendaagse gebruikseisen. Hierbij zijn onder meer op verschillende plaatsen gevelelementen vervangen door grote kozijnen en is in een van de bouwdelen een atrium aangebracht. Daarnaast zijn er hoogwaardige voorzieningen op

het gebied van telecommunicatie en datacommunicatie aangebracht.

Ondanks de ingrijpende renovatie wordt verwacht dat binnen enkele jaren aanvullende bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn. Hierover zijn met de verkoper financiële afspraken gemaakt. Verkoper draagt € 84.500 bij aan de extra onderhoudsreserve. Het is nog niet zeker wanneer deze bouwkundige aanpassingen gerealiseerd moeten worden.

Huurder

Het gehele pand wordt gehuurd door het beursgenoteerde Samas-Groep NV, een internationale onderneming die zich richt op de Europese markten voor kantoorinrichting. De huurder heeft over 2005 een omzet gerealiseerd van circa € 350 miljoen en telt ongeveer 2.300 medewerkers in vaste dienst. Samas-Groep NV is actief met een twintigtal ondernemingen. Deze hebben met sterke lokale merken vooraanstaande marktposities in de Benelux, Duitsland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en enkele Oost-Europese landen. Hiermee neemt Samas-Groep NV in Europa een leidende positie in. De omzet buiten Nederland bedraagt circa 75% van het totaal. Van het totaal aantal medewerkers is ruim 80% buiten Nederland werkzaam. De (certificaten van) aandelen Samas-Groep NV zijn sinds 1986 genoteerd aan de Effectenbeurs Euronext NV te Amsterdam.



Huurder Elzenkade 1-3 te Houten					
	Gehuurde oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Samas-Groep BV	7.519	171	1.004.327	01-01-2006	10 jaar plus twee keer 5 optie jaren
Totaal	7.519	171	1.004.327		
In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.					

Ultimo maart 2005 werd ongeveer 60% hiervan gehouden door Nederlandse beleggers, aldus een persbericht van mei 2006. Voor Samas-Groep NV is meer informatie beschikbaar op www.samas.com.

Het bedrijf heeft een moeilijke periode achter de rug en heeft in 2005 weer winst gemaakt. Het afgelopen half jaar, dat eindigde in september 2006, heeft Samas-Groep NV veel hinder ondervonden van de zwakke marktomstandigheden in Duitsland. Doordat de Duitse markt bijna de helft van de omzet van Samas-Groep NV voor haar rekening neemt heeft dit geresulteerd in een verlies van € 11 miljoen. De omzetsdaling in Duitsland, met als gevolg het verlies, zijn veroorzaakt door de sanering die Samas-Groep NV heeft doorgevoerd. Samas-Groep NV is optimistisch over de rest van het jaar. 'Onze orderportefeuille is ten opzichte van vorig jaar met 2% gestegen. In de laatste twee maanden is de portefeuille met € 13 miljoen toegenomen. Dat gaan wij terug zien in de cijfers over de tweede helft van 2006. Die is bovendien traditioneel beter. Daar komt bij dat tegen het einde van dit boekjaar, in maart, alle reorganisaties achter de rug moeten zijn.' Aldus de bestuursvoorzitter van Samas-Groep NV, Hans van de Ven, in het Financieel dagblad van 9 november 2006. Daarnaast verwacht de directie van Samas-Groep NV in 2007-2008 de vruchten te plukken van een ingrijpende reorganisatie en het verder aantrekken van de economie. Het boekjaar 2006 zal waarschijnlijk een financieel moeilijk jaar worden. In het object heeft Samas-Groep NV haar concept The Village Office gepresenteerd: het ideale kantoor voor de komende decennia, een innovatieve, functionele, inspirerende en zeer aangename werkomgeving. Op www.samas.nl kunt u uitgebreide informatie vinden over dit experience center.

Essentialia huurovereenkomst

Samas-Groep NV heeft een huurovereenkomst getekend op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar, ingaande op 1 januari 2006. In de huurovereenkomst is een optie voor twee aanvullende huurperioden van elk 5 jaren opgenomen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens. De huurder heeft een bankgarantie afgegeven ten bedrage van een kwartaal (aanvangs-)huur. De belangrijkste bepaling die afwijkt van de standaard bepalingen in het ROZ-Contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort beschreven.

Onderverhuur

Huurder is gerechtigd het gehuurde gedeeltelijk in onderhuur af te staan, onder voorwaarde dat huurder verhuurder voor deze onderverhuur schriftelijke toestemming vraagt. Deze benodigde toestemming kan verhuurder niet op onredelijke gronden weigeren. Een deel van het object is onderverhuurd aan Aspa kantoorinrichting BV, Spoerle en T-Mobile.

De Stichting heeft het pand gekocht van ontwikkelaar Reggestaete Elzenkade Houten BV en heeft vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt, anders dan dit Prospectus vermeld.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 5e partiële herziening van het Globaal Bestemmingsplan Houten van 26 juni 1975 van toepassing. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' voor de realisering van onder andere kantoren.

Het object en het gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Taxatie

Het pand is op 31 juli 2006 door DTZ Zadelhoff Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 13.955.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedroeg € 14.000.000 kosten koper. De CV moet 6% overdrachtsbelasting over de koopsom afdragen aan de fiscus, zijnde € 840.000. Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 6,8% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot.

De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- a. de rechthebbende wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- e. buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- f. dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- g. de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.



6.6 Prestwickweg 8 te Schiphol (huurder Rutges Cargo BV)

Object en ligging

In B&S Kantoren XI CV is in december 2006 tevens het combinatiegebouw Prestwickweg 8 te Schiphol opgenomen. Dit in 1997 gebouwde pand is gelegen op de luchthaven Schiphol. Het pand heeft een totale oppervlakte van 2.783 m² onder te verdelen in 846 m² kantoorruimte en 1.937 m² bedrijfsruimte. Het pand is voorzien van vier zogenaamde 'loading-docks' ten behoeve van het laden en lossen van vrachtwagens. Op eigen terrein zijn bij het pand 15 parkeerplaatsen gelegen voor personenauto's en 6 parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer door haar ligging nabij de snelweg A4 (circa 5 minuten met de auto). Ook door middel van openbaar vervoer is het pand goed te bereiken. Het NS-station Schiphol is binnen 15 minuten met de bus te bereiken. In de nabijheid van het pand ligt een bushalte. Door haar ligging op de luchthaven Schiphol voldoet het pand prima aan de vereisten van de huurder.

Huurder

Rutges Cargo BV huurt het pand voor een resterende periode van ruim 4 jaar. De huurder heeft hier haar hoofdkantoor gevestigd. Naast haar vestiging op Schiphol heeft de huurder nog zeven vestigingen verspreid over Europa. Rutges Cargo BV verzorgt het (vrachtwagen-) transport voor onder andere luchtvaartbedrijven, bedrijven in de high-tech sector en de levensmiddelen industrie. Rutges Cargo beschikt momenteel over circa 160 vrachtwagens waarmee zij haar diensten verleent. Momenteel zijn bij Rutges Cargo BV 170 mensen in dienst. De huurder heeft een omzet gerealiseerd over 2005 van € 33 miljoen. De moedermaatschappij van Rutges Cargo BV, Wim Bosman Holding BV, heeft zich hoofdelijk mede-aansprakelijk gesteld voor de schulden voortvloeiende uit de rechtshandelingen aangegaan door Rutges Cargo BV.

Essentialia huurovereenkomst

Rutges Cargo BV heeft een huurovereenkomst getekend op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar, ingaande op 1 juni 2006. In de huurovereenkomst is een optie voor een aanvullende huurperiode van 5 jaren opgenomen. De huur wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van CPI (consumenten-

tenprijsindex cijfer)-alle huishoudens. De huurder heeft een bankgarantie afgegeven ten bedrage van een kwartaal (aanvangs-)huur.

De belangrijkste bepaling die afwijkt van de standaard bepalingen in het ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort beschreven.

Luchthavenreglementen

Huurder verklaart bekend te zijn met en erkent gebonden te zijn aan de vigerende Luchthavenreglementen en verbindt zich erop toe te zien dat een ieder die door of namens hem de tot de luchthaven (zoals gedefinieerd in deze reglementen) is toegelaten deze reglementen en aanpassingen of wijzigingen ervan stipt naleeft.

De Stichting heeft het pand van Schiphol Real Estate BV gekocht en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt

Erfpacht

Het pand is gelegen op in erfpacht zijnde grond. De erfpacht eindigt op 19 december 2077. De verplichting tot de jaarlijks te betalen canon is afgekocht voor de duur van de erfpacht. De CV behoeft dus geen canon te betalen.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan 'Schiphol Zuidoost' van toepassing. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' voor de realisering van onder andere 'ondersteunende bedrijven gericht op de dienstverlening aan platformgebonden bedrijven'. Het object en het gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Taxatie

Het pand is op 26 september 2006 door Jones Lang LaSalle Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 4.230.000 Vrij op naam. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden.

De aankoopssom bedroeg € 4.188.992 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR (per 1 januari

Huurder Prestwickweg 8 te Schiphol					
	Gehuude oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen (auto's + vrachtauto's)	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Rutges Cargo BV	2.783	21	293.229	01-06-2006	5 jaar plus 5 optie jaren
Totaal	2.783	21	293.229		

In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.

2007 geïndexeerde huur (€ 293.229) gedeeld door totale aankoopssom, koopsom plus overdrachtsbelasting) van 7,0% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, uitgaande van:

- de rechthebbende wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.



6.7 Orteliuslaan 871 te Utrecht-Papendorp (huurder ConQuaestor BV)

Object en ligging

Het pand zal naar verwachting in juli 2007 worden opgeleverd en door de CV worden afgenomen. Het object is gelegen aan de Orteliuslaan op kantoorpark Papendorp Noord te Utrecht. Het pand bestaat uit vier bouwlagen en zal gebruikt worden als kantoor en bedrijfsruimte. Het object heeft een totaal verhuurbare vloeroppervlakte van 3.261 m² en beschikt over 62 parkeerplaatsen op eigen terrein, deels op het half verdiepte parkeerdek.

Het pand is gelegen op in erfpacht uitgegeven grond. De erfpachtsovereenkomst is eeuwigdurend en de canon is ook voor onbepaalde tijd afgekocht. Papendorp ligt direct aan de snelweg A2 (Amsterdam - Utrecht), nabij de A12 (Den Haag – Arnhem). Door haar directe ligging aan de snelweg A2 is het object uitstekend bereikbaar met de auto. Nabij het pand is eveneens een bushalte gelegen zodat het object ook door middel van het openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Huurder

Het gehele pand wordt gehuurd door ConQuaestor BV, *mastering finance*. De huurder biedt organisaties oplossingen voor consultancy, finance, professionals, interim management en outsourcing vraagstukken op het gebied van finance. Er werken ongeveer 450 professionals bij ConQuaestor vanuit drie locaties in Amsterdam, Den Haag en Utrecht. Het bedrijf is opgericht op 1 april 2004 na een Management Buy Out (overname van het bedrijf) door directie en management. Voor meer informatie over de huurder, kijk op: www.ConQuaestor.nl.

Essentialia huurovereenkomst

Met ConQuaestor BV is een huurovereenkomst gesloten op basis van de standaard bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvulling. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 7,5 jaar en gaat in op het moment van oplevering van het pand aan de huurder. In de huurovereenkomst is een optie tot een aanvullende huurperiode van 5 jaren opgenomen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex cijfer)-alle huishoudens, waarbij de index boven 4% voor de helft in de huur wordt doorberekend. De huurder heeft een

bankgarantie afgegeven ten bedrage van een kwartaal aanvangshuur.

De belangrijkste bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in het ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort beschreven.

Markthuurprijs aanpassing

Zowel verhuurder als huurder hebben het recht om na 7,5 jaar een aanpassing van de huur aan de marktwaarde te verlangen. Deze marktwaarde zal door drie deskundigen worden bepaald.

Onderverhuur

Huurder is gerechtigd het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan met huurder gelieerde rechtspersonen, mits deze rechtspersonen aantoonbaar minimaal gelijkwaardig solvabel zijn aan huurder. Onderverhuur of ingebruikgeving aan derden kan slechts geschieden met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.

Indexering

De verhoging van de huur als gevolg van inflatie wordt tot een maximum van 4% volledig in de huur doorberekend. Indien de indexering van de huur meer bedraagt dan 4%, zal de verhoging tot 4% volledig voor rekening van huurder zijn en daarnaast wordt het meerdere boven 4% slechts voor 50% aan huurder doorberekend.

De Stichting verworft het pand van ontwikkelaar Kroon Vastgoed 7 BV en levert het economisch eigendom vervolgens door aan de CV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt, anders dan in dit Prospectus vermeld.

Bestemming

Op het gekochte is het bestemmingsplan Papendorp Noord, deelgebied Nieuwerijn II van kracht. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' voor de realisering van combinatiegebouwen met een kantoor- en bedrijfsfunctie in de verhouding 50-70% kantoorruimte en 50-30% bedrijfsruimte. Gemeente

Huurder Orteliuslaan 871 te Utrecht-Papendorp

	Gehuurde oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optiejaren)
ConQuaestor BV	3.261	62	680.785*	01-07-2007	7,5 jaar plus 5 optiejaren
Totaal	3.261	62	680.785		

* De huur kan worden opgesplitst in een huur van € 185/m² vvo (in totaal € 603.285) en € 1.250 per parkeerplaats (in totaal € 77.500). De totale huur bedraagt derhalve € 680.785 per jaar exclusief servicekosten en omzetbelasting.

Utrecht heeft bestuurlijke goedkeuring verkregen om de strook van Nieuwerijn II grenzend aan de Orteliuslaan te bestemmen voor kantoordeeleinden. Gemeente Utrecht heeft schriftelijk bevestigd dat het toekomstig gebruik van ConQuaestor BV in overeenstemming is met het bestemmingsplan en dat een honderd procent kantoorbestemming is goedgekeurd.

Papendorp Parkmanagement

Op Papendorp is parkmanagement ingevoerd om het hoogwaardige kantoren- en bedrijvenpark te beheren. Onderhoud, beveiliging, centrale bewegwijzering, verwerken bedrijfsafval zijn bijvoorbeeld zaken die door het parkmanagement worden verzorgd.

Taxatie

Het pand is op 2 oktober 2006 door DTZ Zadelhoff Taxaties in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 11.010.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoop-som bedraagt € 10.892.256 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR (huur gedeeld door aankoop-som) van 6,25% Vrij op naam.

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zouden kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot.

De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), uitgaande van:

- de rechthebbende wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.8 Fokkerweg 300 te Schiphol (huurder KPN Telecom BV)

Object en ligging

Door B&S Kantoren XI CV is het combinatiegebouw gelegen op het Anthony Fokker Park aangekocht en in eigendom verkregen op 31 maart 2006. Het pand is een voormalig kantoorgebouw dat volledig is gerenoveerd en deels nieuw is gebouwd. Het object is in oktober 2005 opgeleverd. De bouw van het pand is onderdeel van de totale herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van vliegtuigbouwer Fokker. Het pand, gelegen op eigen grond, is strategisch gelegen aan de luchthaven Schiphol in de gemeente Oude Meer.

Het gebouw is met eigen vervoer goed bereikbaar vanuit de richting Amsterdam en Utrecht via de snelweg A9 (afslag 6, Aalsmeer) en de Schipholdijk. En vanuit de richting Den Haag en Rotterdam via de snelweg A4 (afslag 3, Hoofddorp), de N201 en de Fokkerweg. Op het Anthony Fokker Park is voldoende parkeergelegenheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed. Er is een busverbinding tussen het treinstation Schiphol en Schiphol-Oost. Het Anthony Fokker Park is gelegen op steenworp afstand van luchthaven Schiphol en heeft daarmee ook een goede internationale bereikbaarheid.

KPN Telecom BV huurt het gehele pand dat bestaat uit totaal 17.255 m² verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO), opgesplitst in twee bouwdelens, gebouw 59 (15.833 m² kantoor/bedrijfsruimte) en gebouw 59I (1.422 m² VVO bedrijfsruimte). Gebouw 59 bestaat uit zes bouwlagen en gebouw 59I bestaat uit twee bouwlagen. Bij het object horen 85 parkeerplaatsen gelegen op eigen grond en zes calamiteiten parkeerplaatsen in de nabijheid van de gebouwen.

Het gebouw is ingericht als Cybercenter. Dat is een data warehouse waar bedrijven en organisaties hun computerservers en netwerkverbindingen hebben ondergebracht. Hiervoor zijn speciale voorzieningen in het pand aangebracht met betrekking tot bekabeling, gegarandeerde stroomvoorziening middels een uitgebreid back-up systeem, koeling van de serverruimtes en beveiliging. Het gebouw heeft een directe kabelverbinding met de Verenigde Staten. De huurder is eigenaar van alle technische installaties zoals de centrale verwarming, koeling en back-up stroomvoorzieningen.

De huurder heeft voor ongeveer 30 miljoen euro in het pand geïnvesteerd.

Anthony Fokker Park

In 1948 is Fokker Aircraft gestart met activiteiten bij Schiphol. De laatste gebouwen werden in 1981 opgeleverd. Het complex kan gekenschetst worden als typische fabrieksbouw. De gebouwen vormden een bonte verzameling van functionele kantoren en hangars. In 1996 ging het definitief bergafwaarts met Fokker Aircraft en werd het faillissement uitgesproken. Twee jaar later is het complex gekocht door Anthony Fokker Park CV (hierna: 'AFBP') een samenwerkingsverband van Delta Ontwikkelingsgroep, Reggeborgh Groep en Koninklijke Volker Wessels. AFBP heeft een masterplan voor de herontwikkeling van het terrein ontwikkeld waarbij de volgende commerciële uitgangspunten zijn gehanteerd:

- het creëren van een veilige en aangename werkomgeving;
- het bereiken van een hoge kwaliteit door een samenhangend ontwerp;
- het leveren van maatwerk door kwaliteit en flexibiliteit;
- uitstekende parkeernorm en aanvullend openbaar vervoer;
- aantrekkelijke openbare ruimte en voorzieningen.

Om bovenstaande doelen te realiseren is het masterplan opgesplitst in Anthony Fokker Logistics en Anthony Fokker Village. In totaal kan er 120.000 m² bedrijfsruimte en 136.000 m² kantoor ontwikkeld worden. Het object van KPN Telecom BV behoort tot de parkoffices in Anthony Fokker Village. Naast parkoffices worden ook waterfront kantoren ontwikkeld. Het pand van Fokker Services BV (zie paragraaf 6.4) maakt onderdeel uit van Anthony Fokker Logistics. Ten behoeve van de vastgoedbelegger AMB wordt ruim 90.000 m² state-of-the-art logistieke hallen, inclusief 14.000 m² kantoor en 900 parkeerplaatsen ontwikkeld. Een deel van deze ontwikkeling is reeds gerealiseerd. Een van de logistieke huurders is DHL Danzas Air & Ocean (Netherlands) B.V. AFBP verwacht het gehele complex in tien jaar te herontwikkelen.

De eigenaren van de gebouwen zijn lid van een coöperatieve vereniging die eigenaar wordt van de wegen en buitenterreinen. Er zijn drie coöperatieve verenigingen opgericht, Coöperatieve Vereniging Anthony Fokker

Village U.A., Coöperatieve Vereniging Anthony Fokker Logistics U.A. en Coöperatieve Vereniging Anthony Fokker Park All U.A.. De CV is ten behoeve van het gebouw van KPN Telecom BV lid worden van Coöperatieve Vereniging Anthony Fokker Village U.A. en ten behoeve van het gebouw van Fokker Services BV (zie paragraaf 6.4) lid geworden van Coöperatieve Vereniging Anthony Fokker Logistics U.A.

Voor het beheer en facilitaire diensten is Anthony Fokker Parkmanagement in het leven geroepen. De CV maakt gebruik van diensten van dit onderdeel met dien verstande dat kerntaken van de beheerder (zoals het incasseren van huurpenningen en relatiemanagement) altijd door de Beheerder van de CV zelf wordt uitgevoerd. Huurder KPN Telecom BV maakt ook gebruik van de gezamenlijk energie-inkoop dat door Anthony Fokker Parkmanagement wordt verzorgd.

Huurder

De huurder KPN Telecom BV is een volle dochter van Koninklijke KPN NV. KPN Telecom BV is moedermaatschappij van ongeveer vijftig dochter- en werkmaatschappijen. KPN Telecom BV houdt zich volgens de

bedrijfsomschrijving bezig met het uitoefenen van activiteiten in de ruimste zin op het gebied van de telecommunicatie, en tevens als holding- en financieersmaatschappij.

Koninklijke KPN NV biedt telecommunicatiediensten aan zowel particuliere als zakelijke klanten. De kernactiviteiten van Koninklijke KPN NV zijn spraak- en datadiensten via het vaste net in Nederland, mobiele telecommunicatiediensten in Duitsland, Nederland en België en datadiensten in West-Europa. Koninklijke KPN NV is marktleider in de belangrijkste segmenten van de Nederlandse telecommunicatiemarkt. Met E-Plus in Duitsland en BASE in België is Koninklijke KPN NV in deze landen de op twee na grootste aanbieder op de mobiele markt.

Per 31 maart 2005 bediende Koninklijke KPN NV 7,4 miljoen klanten met een vaste telefoonaansluiting en 1,7 miljoen internetgebruikers in Nederland en nog eens 17,7 miljoen mobiele klanten in Duitsland, Nederland en België. Per dezelfde datum had Koninklijke KPN NV 30.453 medewerkers. Koninklijke KPN NV is in 1989 verzelfstandigd.



Huurder Fokkerweg 300 te Schiphol					
	Gehuude oppervlakte (m²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Kantoorruimte (gebouw 59)	3.676		564.050	01-06-2004	19 jaar, 2 maanden en 15 dagen Einddatum 15-08-2023
Bedrijfsruimte (gebouw 59)	12.157		1.416.129		
Bedrijfsruimte (gebouw 59I)	1.422		174.508		
Parkeerplaatsen		85	45.538		
Totaal	17.255	85	2.200.225		
In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.					

De aandelen zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam en de beurzen van New York, Londen en Frankfurt. De credit-ratings van Koninklijke KPN NV per 25 februari 2005 waren A- met stabiele vooruitzichten (Standard & Poor's) en Baa1 met stabiele vooruitzichten (Moody's). De onderneming is opgedeeld in een divisie Vast (wholesale & operations, consumentenmarkt en zakelijke markt), divisie Mobiel (E-plus, KPN Mobiel Nederland en BASE) en Overige Activiteiten (KPN Sales, KPN.com, KPN Retail en internationale deelnemingen).

Missie Koninklijke KPN NV

'Wij streven ernaar moderne, kwalitatief hoogwaardige telecommunicatiediensten te leveren aan onze klanten. Wij willen onze klanten helpen hun doelen te bereiken en hun leven te verrijken, of het nu zakelijk of privé is.'

Divisie Vast

De divisie Vast is verantwoordelijk voor alle activiteiten rond het vaste netwerk van Koninklijke KPN NV. Het betreft hier de telefoonaansluitingen en -gesprekken, inclusief de gesprekken naar mobiele telefoons en internetverkeer. De divisie speelt een vooraanstaande rol in de ontwikkeling van internet, breedband en de distributie van informatie (content). Het vaste netwerk is zowel letterlijk als figuurlijk de 'ruggengraat' van alle communicatie en van de netwerkeconomie.

Tot de divisie behoren de bedrijfsonderdelen die verantwoordelijk zijn voor de levering van internet (waaronder in toenemende mate breedbandinternet), nationale en internationale diensten aan andere markt-partijen ('wholesale'-diensten), aansluitingen op de (Europese) glasvezelringen en overige datadiensten.

De internet service providers Planet Internet, Het Net en XS4ALL, alsmede de Operator Vaste Net en het verkoopkanaal www.kpn.com zijn eveneens onderdeel van de divisie.

Hetzelfde geldt voor de callcenter-onderneming SNT (klantcontacten via telefoon en e-mail), Digitale TV van Koninklijke KPN NV, KPN HotSpots (provider van draadloze internettoegang op zogeheten HotSpots) en Infonet Nederland (de exclusieve distributeur in Nederland van de internationale dataleverancier Infonet).

Koninklijke KPN NV gebruikt het merk KPN voor vrijwel alle diensten en producten van de divisie Vast. De internet service providers Planet Internet, Het Net en XS4ALL opereren onder de eigen naam.

Divisie Mobiel

Mobiele telecommunicatie heeft het dagelijks leven veranderd. De grenzen tussen werk en privé zijn vervaagd. De mobiele 'telefoon' is nu een multifunctioneel toestel, waarmee je de mensen en de informatie kunt bereiken die belangrijk voor je zijn, ongeacht het tijdstip en de locatie. In Duitsland, Nederland en België bevindt Koninklijke KPN NV zich in het brandpunt van deze ontwikkelingen.

Koninklijke KPN NV biedt een breed pakket aan mobiele communicatie-, informatie-, amusements- en commerciële diensten. Als businesspartner ondersteunen ze de activiteiten van hun klanten met geavanceerde geïntegreerde oplossingen voor mobiele communicatie.

In alle segmenten van de Nederlandse markt is Koninklijke KPN NV marktleider. In Duitsland (E-Plus) en België (BASE) neemt het bedrijf met zijn sterke lokale merken een overtuigende derde positie in, met zelfs een voortdurend stijgend omzetaandeel. Synergievoordelen worden benut in alle bedrijfsaspecten, bijvoorbeeld door centrale ICT-platforms, inkoop en roamingafspraken. Koninklijke KPN NV werkt verder aan de verbetering van hun concurrentiepositie door sterke, internationale samenwerkingsverbanden, zoals voor i-mode.

'De internationale serviceprovider van Koninklijke KPN NV, Sympac levert mobiele communicatiediensten aan bedrijven met vestigingen in meerdere landen. Dit biedt de multinationale klant het voordeel van gemak en efficiency, waarbij het principe gehanteerd wordt van één concurrerend aanbod voor de verschillende landen.

Koninklijke KPN NV investeert zorgvuldig in de toekomst. Bijvoorbeeld met de implementatie van een gefaseerde breedbandstrategie en van vast/mobiele oplossingen zoals Wi-Fi. Koninklijke KPN NV richt zich daarbij op marktontwikkelingen, vragen uit de maatschappij en wensen van gebruikers. Met het aanbod van UMTS-diensten loopt Koninklijke KPN NV voorop in Europa.

KPN Internet

Sinds 1 januari 2005 zijn alle internetactiviteiten van Koninklijke KPN NV in de consumentenmarkt gebundeld in één unit: KPN Internet. KPN Internet is ontstaan uit Planet Media Group (met de merken Planet Internet en Het Net) en het consumentengedeelte van de Business Unit Breedband (Direct ADSL). Ook XS4ALL maakt als zelfstandige dochter deel uit van KPN Internet.

Meer informatie over Koninklijke KPN NV kunt u vinden op www.kpn.com. Bovenstaande informatie over Koninklijke KPN NV en haar dochterondernemingen is ontleend aan deze website.

Essentialia huurovereenkomst

Met KPN Telecom BV is een huurovereenkomst gesloten met een looptijd van 19 jaar en 2 maanden, ingaande op 1 juni 2004 en eindigend op 15 augustus 2023. Het betreft geen standaard ROZ-contract met bijbehorende algemene bepalingen. In deze huurovereenkomst zijn alle bepalingen en voorwaarden in een overeenkomst opgenomen. Veel bepalingen hebben

betrekking op de specifieke bedrijfsvoering van de huurder zodat een standaard ROZ-contract in deze situatie niet goed volstaat.

Indexering en huurprijsherziening

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hierna CPI-alle huishoudens. De maximale jaarlijkse indexering bedraagt 4%, waarbij van 0% tot 4% volledig zal worden geïndexeerd en het meerdere (tot maximaal 6%) voor de helft (50%) zal worden geïndexeerd. De indexering zal derhalve maximaal 5% kunnen bedragen.

Verhuurder en huurder hebben per 1 juni 2015 de mogelijkheid de dan geldende huur te laten aanpassen aan de markthuurprijs. Dit houdt in dat als de markthuur voor gelijkwaardige gebouwen op gelijkwaardige locaties hoger of lager is dan de contracthuur op 1 juni 2015, de contracthuur kan worden aangepast. Daarna zal de huur weer jaarlijks geïndexeerd worden.

Oplevering einde overeenkomst

De huurder dient het pand bij het einde van de huur en/of gebruik, in de bij de aanvang van de huur door partijen in het proces-verbaal van oplevering geconstateerde oorspronkelijke staat, behoudens normale slijtage, terug te brengen.

Onderverhuur

Huurder heeft het recht het gehuurde onder te verhuren aan gebruikers die onderdeel uitmaken van Koninklijke KPN NV of een daaraan gelieerde onderneming. Voorts is het de huurder toegestaan zijn huur-rechten uit deze overeenkomst in te brengen in een vennootschap, stichting e.d. welke deel uitmaakt van Koninklijke KPN NV.

Bodemonderzoek

Verhuurder heeft een verkennend bodemonderzoek laten verrichten en een geschiktheidverklaring verkregen. Indien blijkt dat na de huurperiode verontreiniging van de bodem wordt geconstateerd zullen de oprui- c.q. schoonmaakkosten voor rekening van en op risico van huurder direct na constatering worden uitgevoerd, tenzij huurder kan aantonen dat de vervuiling veroorzaakt is door verhuurder of derden.

Bouwkundige aanpassingen

Verhuurder is in principe bereid medewerking te verlenen indien huurder het gehuurde wenst te verbouwen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van de huurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Huishoudelijk reglement Anthony Fokker Park

Huurder is gehouden aan de regels en voorschriften zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement. In dit reglement zijn voorschriften opgenomen over de toegang, beveiliging, verkeersregels, orde en netheid, brandgevaarlijke werkzaamheden, incidenten, ongevallen en calamiteiten.

De Stichting heeft het pand van Anthony Fokker Park CV verworven en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Bestemming

Momenteel is een bestemmingsplan van kracht waarin onder andere is opgenomen dat gebouwen van luchtvaart- en afhandelingsmaatschappijen en gebouwen voor ondernemingen en dienstverlening, handel en industrie welke noodzakelijk zijn te achten voor een optimale ontwikkeling van de luchthaven als vervoers- en distributiecentrum mogen worden opgericht. Het gebruik van het object voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waarin het door KPN Telecom BV gehuurde pand ligt, in ontwikkeling. De Beherend Vennoot zal zich gezamenlijk met de verkoper van het object inspannen om bij het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan een zo ruim mogelijk gebruik, bijvoorbeeld geheel als kantoor, mogelijk te maken.

In de huurovereenkomst is opgenomen dat het pand bestemd is om te worden gebruikt als kantoor-, computer-, technische- en bedrijfsruimte voor en ter ondersteuning van telecommunicatieactiviteiten in brede zin, alsmede parkeren.

Taxatie

Het pand is op 1 december 2005 door Jones Lang LaSalle Vastgoed Taxaties BV in het kader van de aan-

koop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van

€ 32.700.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedraagt € 32.623.647 kosten koper. Bij de afname is een korting op de koopsom verkregen van € 80.354 in verband met eerdere afname. Over de koopsom is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief korting en overdrachtsbelasting bedroeg derhalve € 34.495.891. Het pand is aangekocht voor een BAR van 6,35% (geïndexeerde huur per 1 juni 2006 gedeeld door aankoopssom en overdrachtsbelasting). Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zou kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), uitgaande van:

- a. de rechthebbende wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- e. buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- f. dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- g. de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.9 Meander 551 te Arnhem (huurder Ballast Nedam Bouw BV)

Object en ligging

B&S Kantoren XI CV heeft op 19 januari 2006 het pand Meander 551 te Arnhem door middel van een zogenaamde sale-and-lease-back transactie verworven. Het pand met bouwjaar 2000 is gelegen op kantoren-park IJsseloord II en heeft een verhuurbaar oppervlakte van 3.197 m². Het Object, gelegen aan de N325 (Arnhem-Nijmegen), ligt in de nabijheid van het knooppunt Velperbroek waar de snelwegen A12, A348 en de N325 bij elkaar komen. Door de nabijheid van deze snelwegen is het pand uitstekend bereikbaar. Op loopafstand van het pand is een bushalte gesitueerd zodat het pand ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Bij het pand behoren 37 parkeerplaatsen die net als het pand zijn gelegen op eigen terrein.

Huurder

Met de huurder Ballast Nedam Bouw BV is een huur-overeenkomst voor een periode van twaalf jaar overeengekomen. De hoogste holdingmaatschappij van Ballast Nedam NV is genoteerd aan de AEX/Euronext.

Dit concern houdt zich bezig met het ontwikkelen en bouwen van onroerend goed projecten.

De directe moederorganisatie van de huurder, Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling BV heeft eveneens de huurovereenkomst getekend. Dit betekent dat indien de huurder Ballast Nedam Bouw BV onverhoopt niet aan haar verplichtingen kan voldoen haar moedermaatschappij de verplichtingen voortkomend uit de huurovereenkomst overneemt. Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling BV en haar dochtermaatschappijen hebben gezamenlijk in 2005 een omzet behaald van circa € 658 miljoen en een netto winst gerealiseerd van bijna € 23 miljoen. Meer informatie over de huurder kunt u vinden op www.ballast-nedam.nl.

Essentialia huurovereenkomst

Met Ballast Nedam Bouw BV is een standaard ROZ huurovereenkomst met aanvulling gesloten. In de huurovereenkomst is een optie tot een aanvullende huurperiode opgenomen van 5 jaren.

De bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in een ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen, zijn, hieronder kort beschreven.



Huurder Meander 551 te Arnhem					
	Gehuurde oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Ballast Nedam Bouw BV	3.197		€ 511.520	19-01-2006	12 + 1x5
Totaal	3.197	37	€ 18.500 € 530.020		
In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.					

Opleveringsniveau

Huurder verklaart het gehuurde volledig te kennen, daarvan geen nadere omschrijving en/of tekening te verlangen en het volkomen geschikt te achten voor het overeengekomen gebruik. Huurder verklaart voorts dat hij het gehuurde in goede staat, zonder kenbare gebreken, heeft aanvaard, behoudens de eventueel gemaakte opmerkingen zoals aangegeven in het door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

Wederoplevering

Indien de huur wordt beëindigd zullen eventuele door huurder aangebrachte voorzieningen in het gehuurde, zoals scheidingswanden, vloerbedekking etc. kosteloos kunnen worden achtergelaten in het gehuurde. Indien huurder aangebrachte voorzieningen geheel dan wel gedeeltelijk verwijderd, is huurder verplicht de ontstane gebreken in originele staat te herstellen.

Eigendomsclausule

Huurder verleent door het aangaan van deze huurovereenkomst onherroepelijk toestemming tot contracts-overname van de onderhavige huurovereenkomst en overeenkomsten die daarvan een voortvloeisel zijn aan de juridisch eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s).

Indexatie

In de huurovereenkomst is een maximale indexatie op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI-alle huishoudens) van 4% opgenomen. Bij een indexatie van 0% tot 3% wordt de indexatie volledig in de huur doorberekend. Een indexatie tussen de 3% en 4% wordt voor de helft meegenomen.

De maximale indexatie bedraagt derhalve 3,5%.

Indexaties van meer dan 4% kunnen niet aan de huurder worden doorberekend.

Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'IJsseloord II' is de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. In de omschrijving van het bestemmingsplan staat onder andere dat de bestemming zakelijke dienstverlening betreft. De gemeente heeft bevestigd dat het gebruik van het object voldoet aan de omschrijving in het bestemmingsplan.

De Stichting heeft het pand van Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling BV verworven en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Taxatie

Het pand is op 29 augustus 2005 door Van Gool Elburg Vastgoedsspecialisten BV in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 7.350.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedroeg € 7.795.000 Vrij op naam, derhalve inclusief 6% overdrachtsbelasting. De koopsom kosten koper bedroeg derhalve € 7.353.774. Het pand is aangekocht voor een BAR van 6,8% (huur gedeeld door aankoopssom plus bijkomende kosten en overdrachtsbelasting). Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen verande-

ringen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zou kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- a. De eigenaar van het object wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.



6.10 Flight Forum 40-79 te Eindhoven (huurder Deloitte)

Object en ligging

B&S Kantoren XI CV heeft op 30 december 2005 het pand Flight Forum 40-79 te Eindhoven verworven. Het pand met bouwjaar 2003 is gelegen op Businesspark Flight Forum. Dit bedrijventpark is gelegen aan de entree van Eindhoven Airport. Businesspark Flight Forum wint snel aan populariteit als vestigingsplaats voor bedrijven. Deze populariteit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de uitstekende bereikbaarheid van Flight Forum nabij de snelweg A2 (Utrecht-Maastricht) en Eindhoven Airport. Het pand is ook door middel van het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Vanaf Flight Forum is een snelle verbinding met de bus gerealiseerd naar Eindhoven Centrum/Centraal Station en naar Eindhoven Airport. Het pand heeft een verhuurbare oppervlakte van 3.668 m². Bij het pand behoren 54 parkeerplaatsen in de parkeergarage gelegen onder het pand. De huurder Deloitte (voorheen Deloitte & Touche) heeft een huurovereenkomst gesloten met een resterende looptijd van ruim zeven jaar. Het object is gelegen op eigen grond.

Huurder

De huurder is een wereldwijd opererende organisatie op het gebied van accountancy, belasting- en financieel advies. Deloitte is actief in bijna 150 verschillende landen. Bij de huurder zijn wereldwijd circa 115.000 mensen werkzaam. Gezamenlijk hebben zij in 2006 een omzet gegenereerd van circa 20 miljard dollar. In Nederland is Deloitte actief vanuit meer dan 50 vestigingen. In 2006 waren in Nederland circa 6.000 mensen in dienst en werd een omzet behaald van bijna € 700 miljoen. Meer informatie over de huurder kunt u vinden op www.deloitte.nl

Essentialia huurovereenkomst

Met Deloitte is een negen jaar en tien maanden durende standaard ROZ-contract met aanvulling gesloten. De expiratie van de huurovereenkomst is 31 maart 2013. Derhalve resteert een huurtermijn van ruim zeven jaar. In de huurovereenkomst is een optie tot een aanvullende huurperiode opgenomen van vijf jaren. De huurovereenkomst is een standaard ROZ-contract met aanvulling. De belangrijkste bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in een ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn zijn hieronder kort beschreven.

BTW

Er zijn een aantal bepalingen opgenomen waarin huurder en verhuurder overeenkomen omzetbelasting te rekenen over de te betalen/ontvangen huur. In deze bepalingen is tevens opgenomen dat indien de huurder een niet-BTW belaste prestatie gaat leveren zij de BTW schade die hierdoor ontstaat alsmede rentekosten en verdere kosten en schade aan de verhuurder zal vergoeden.

Niet tijdige oplevering en aanpassingen/voorzieningen

Er zijn in de huurovereenkomst enkele bepalingen opgenomen met betrekking tot de staat en datum van oplevering van het pand aan de huurder. Aangezien het pand reeds in 2003 gereed is gekomen en door de huurder in gebruik is genomen zijn deze bepalingen niet meer van kracht. De huurder is gerechtigd voor eigen rekening en risico, na toestemming van de verhuurder, aanpassingen aan te brengen in onder andere scheidingswanden, vloerbedekking en pantry's.

Naamsvermelding

De huurder heeft het recht naamsaanduidingen aan te brengen op het gebouw op overeengekomen plaatsen. Dit recht komt eventuele onderhuurders eveneens toe, mits hierover vooraf overleg met verhuurder is gepleegd. Alle kosten voor het aanbrengen, hebben en te zijner tijd verwijderen van de naamsvermelding komen voor rekening van de huurder. Het verkrijgen van publiekrechtelijke toestemming tot het aanbrengen van naamsvermelding is voor rekening en risico van de huurder.

Onderverhuur / indeplaatsstelling

De huurder heeft het recht tot onderverhuur en indeplaatsstelling hetgeen hem niet ontslaat van zijn verplichtingen jegens de verhuurder.

Markthuursprijsherziening

Huurder en verhuurder zijn bevoegd om herziening van de huurprijs aan de markt te verlangen (buiten de reguliere jaarlijkse indexering), hetgeen betekent dat de op dat moment verschuldigde huur kan worden aangepast aan de op dat moment geldende markthuurs. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 april 2013 en vervolgens steeds na een periode van vijf jaar na de laatste huurprijsherziening aan de markt.

Optierecht aansluitende huurperiode

Verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat de

Huurder Flight Forum 40-79 te Eindhoven					
	Gehuurde oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Deloitte	3.668	54	€ 602.183	01-06-2003	9 jaar en 10 maanden+ 2x5
Totaal	3.668	54	€ 602.183		

In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.

huurovereenkomst alleen door huurder kan worden opgezegd. Mitsdien kunnen de aansluitende perioden van 1 april 2013 tot en met 31 maart 2018 en daarna tot en met 31 maart 2023 gezien worden als een optierecht van huurder. Per 1 april 2023 en zo vervolgens telkens na 5 jaren hebben beide partijen het recht de huurovereenkomst te beëindigen.

Eerste recht van huur parkeerplaatsen

Huurder heeft het eerste recht van huur op de overige parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage onder het gebouw.

Indexatie

De huur wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd op basis van CPI-alles huishoudens. De huur bij opname van het pand in de CV (30 december 2005) bedroeg € 599.810. De huur is per 1 juni 2006 geïndexeerd en bedraagt nu € 602.183. In de rendementsberekeningen is rekening gehouden met deze per 1 juni 2006 geïndexeerde huur.

Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Meerhoven' rust op het object de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Volgens de gemeente wordt er niet strijdig met het bestemmingsplan geëxploiteerd.

De Stichting heeft het pand van Schiphol Real Estate BV verworven en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Taxatie

Het pand is op 28 september 2005 door Jones Lang LaSalle Vastgoed Taxaties BV in het kader van de aan-

koop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 8.540.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedroeg € 8.565.000 kosten koper. Het pand is aangekocht voor een BAR van 6,6% (per 1 april 2006 geïndexeerde huur gedeeld door aankoopssom plus bijkomende kosten en overdrachtsbelasting). Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zou kunnen zijn. De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), uitgaande van:

- de rechthebbende wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.11 Fokkerweg 300 te Schiphol (huurder Fokker Services BV)

Object en ligging

In B&S Kantoren XI CV heeft op 30 december 2005 tevens het nieuwbouw combinatiepand gelegen op Anthony Fokker Park (zie paragraaf 6.5) verworven. Het pand is in oktober 2005 opgeleverd. De bouw van het pand is onderdeel van de totale herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van vliegtuigbouwer Fokker. Het terrein is direct gelegen aan de luchthaven Schiphol in de gemeente Oude Meer en is derhalve een ideale vestigingsplaats voor aan de luchtvaart gerelateerde ondernemingen. De huurder van het pand, Fokker Services BV, is een aan de luchtvaart gerelateerde onderneming. Fokker Services BV huurt het gehele pand dat bestaat uit 1.257 m² kantoorruimte, 1.472 m² gewone bedrijfsruimte en 2.353 m² hoogwaardige bedrijfsruimte. Het pand bestaat uit drie bouwlagen en is net als de 55 bijbehorende parkeerplaatsen gelegen op eigen grond. De hoogwaardige bedrijfsruimte heeft een speciale lucht- en temperatuurconditionering omdat onderhoud wordt gepleegd aan gevoelige (computer-) onderdelen van onder

andere de Fokker toestellen. Het pand is constructief zodanig gebouwd dat redelijk eenvoudig een atrium in het midden van het pand kan worden gerealiseerd. Op deze wijze kan daglicht toetreden en zou het gehele gebouw conform de arbo-norm in de toekomst gebruikt kunnen worden als kantoor. Het pand is door haar ligging nabij de snelweg A4 met de auto maar ook met de bus goed bereikbaar.

Bestemming

Momenteel is een bestemmingsplan van kracht waarin onder andere is opgenomen dat gebouwen van luchtvaart- en afhandelingsmaatschappijen en gebouwen voor ondernemingen en dienstverlening, handel en industrie welke noodzakelijk zijn te achten voor een optimale ontwikkeling van de luchthaven als vervoers- en distributiecentrum mogen worden opgericht. Het gebruik van het object voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waarin het door Fokker Services BV gehuurde pand ligt, in ontwikkeling. De Beherend Vennoot zal zich gezamenlijk met de verkoper van het object inspannen om bij het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan een zo



Huurder Fokkerweg 300 te Schiphol

	Gehuude oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur excl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
Kantoorruimte	1.257		€ 219.460	01-10-2005	10 + 2x5 (voor het geheel)
Bedrijfsruimte	1.472		€ 151.175		
Hoogwaardige bedrijfsruimte	2.353		€ 340.730		
Parkeerplaatsen		55	€ 31.066		
Totaal	5.082	55	€ 742.432		

In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.

ruim mogelijk gebruik, bijvoorbeeld geheel als kantoor, mogelijk te maken.

Huurder

De huurder Fokker Services BV maakte voorheen deel uit van de inmiddels failliete vliegtuigfabrikant Fokker NV. Fokker Services BV is na het faillissement van Fokker NV overgenomen door de beursgenoteerde onderneming Stork NV. Fokker Services BV is onderdeel van Stork Aerospace en verzorgt het onderhoud van de nog vliegende Fokker vloot van onder andere KLM. Naast het onderhoud van de Fokker vliegtuigen onderhoudt Fokker Services BV ook de veelgebruikte Boeing toestellen van het type 737. Bovendien verzorgt de huurder op langdurige basis modificatie- en onderhoudswerkzaamheden aan Nederlandse F-16's. Fokker Services BV is tevens als supportcenter van Boeing betrokken bij het onderhoud van de Chinook gevechtshelikopters. Fokker Services BV heeft vestigingen in Nieuw Vennep, Woensdrecht en Schiphol. Meer informatie over de huurder kunt u vinden via www.fokker.nl of www.stork.nl.

Essentialia huurovereenkomst

Met Fokker Services BV is een nieuw tienjarig ROZ-contract met aanvulling gesloten, met een break-optie na zeven jaar. Indien de huurder na zeven jaar besluit de huur te beëindigen is zij een boete verschuldigd ten bedrage van € 930.000 (excl. BTW). Bovendien is de huurder in het geval van opzegging een bedrag van € 350.000 (excl. BTW) verschuldigd voor het verhuurgereed maken van het pand ten behoeve van een nieuwe huurder.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI-alle huishoudens. De bepalingen die afwijken van

de standaard bepalingen in een ROZ-contract en de bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen, zijn hieronder kort weergegeven.

De huidige huur bedraagt € 742.432. In de rendementsberekeningen is rekening gehouden met deze per 1 oktober 2006 geïndexeerde huur. De aanvangshuur in 2005 bedroeg € 722.913.

Storingen

Huurder moet er zorg voor dragen dat de bij hem in gebruik zijnde machines, motoren, elektrische apparatuur en dergelijk voldoende ontstoord zijn ter voorkoming van storingen op het elektriciteitsnet van verhuurder, alsmede storingen (bij radio- en televisieontvangst) bij de Luchthaven Schiphol.

Reglement Anthony Fokker Park

Huurder is verplicht zich aan het reglement van het Anthony Fokker Park te houden.

Break mogelijkheid

De huurder heeft eenmalig de gelegenheid de overeenkomst tegen het einde van het 7e huurjaar te beëindigen. Indien huurder hiervan gebruik wenst te maken dient zij een opzegtermijn van 12 maanden in acht te nemen. Huurder is alsdan zes maanden voor het verstrijken van het 7e huurjaar een vergoeding aan verhuurder verschuldigd ten bedrage van € 930.000 exclusief BTW, welke vergoeding terstond opeisbaar is.

Oplevering einde overeenkomst

De huurder dient het pand bij het einde van de huur en/of gebruik, in de bij de aanvang van de huur door partijen in het proces-verbaal van oplevering gecon-

stateerde oorspronkelijke staat, behoudens normale slijtage, terug te brengen. Voorts is huurder bij het beëindigen van de overeenkomst aan verhuurder de navolgende vergoeding voor de te maken sloopkosten c.q. wijzigingskosten verschuldigd:

- Na verloop van een huurperiode tot het 15^e jaar € 350.000;
- Na verloop van een huurperiode na het 15^e en voor het 20^e jaar € 150.000;
- Na verloop van een huurperiode van 20 jaar € nihil.

Alle bedragen zijn exclusief BTW en prijspeil 1 mei 2005, welke bedragen net als de huur zullen worden geïndexeerd. Het alsdan vastgestelde bedrag is verschuldigd en terstond opeisbaar één dag voor de beëindiging van de overeenkomst.

Onderverhuur/ indeplaatsstelling

Huurder heeft het recht het gehuurde aan een solvabele derde onder te verhuren, na schriftelijke toestemming van verhuurder welke verhuurder niet op onredelijke gronden zal weigeren. Deze toestemming is niet vereist voor onderverhuur aan de aan huurder gelieerde bedrijven, direct behorend tot de Stork groep. De huurder heeft na vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van verhuurder het recht een derde in haar plaats te stellen.

Bodemonderzoek

Verhuurder heeft een verkennend bodemonderzoek laten verrichten en een geschiktheidverklaring verkregen. Indien blijkt dat na de huurperiode verontreiniging van de bodem wordt geconstateerd zullen de opruim- c.q. schoonmaakkosten voor rekening van en op risico van huurder direct na constatering worden uitgevoerd, tenzij huurder kan aantonen dat de vervuiling veroorzaakt is door verhuurder of derden.

Uitbreiding technische ruimte

Verhuurder is in principe bereid medewerking te verlenen indien huurder de technische ruimte op het dak van het gehuurde wenst uit te breiden ten behoeve van het opstellen van technische installaties. Verhuurder zal haar definitieve schriftelijke goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

De Stichting heeft het pand van Anthony Fokker Business Park CV verworven en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben

ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Taxatie

Het pand is op 29 augustus 2005 door Jones Lang LaSalle Vastgoed Taxaties BV in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 9.410.000 Vrij op naam. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopsom bedroeg € 9.338.763 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR van 7,95% (huur gedeeld door aankoopsom plus bijkomende kosten). Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd. Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zou kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), uitgaande van:

- a. de rechthebbende wenst te verkopen;
- b. er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- d. buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.
- e. buiten beschouwing worden gelaten, lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden;
- f. dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen;
- g. de door medewerkers en/of beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens.

6.12 Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer (huurder ING Bank NV en Desenco Holding BV)

Object en ligging

De CV heeft op 30 december 2005 één van de zes gebouwen van het kantorenpaviljoen Sawa II verworven. Dit is een complex, gebouwd op eigen grond, van een zestal hoogwaardige kantoorpanden gesitueerd rondom een terrasvormig binnenplein. Sawa II is gelegen op bedrijventerrein Rokkeveen aan de snelweg A12.

Sawa II is een in 2003 ontwikkeld bedrijfspaviljoen met een luxueuze uitstraling. Op het binnenterrein tussen de zes panden van Sawa II, is een zeer fraaie binnentuin gerealiseerd met imposante waterpartijen. De binnenplaats is eigendom van de vereniging van eigenaren. Onder de binnentuin is de overdekte parkeergarage gesitueerd. Ieder pand heeft een aantal parkeerplaatsen in de overdekte garage in eigendom. Zo behoren bij het pand dat de CV heeft verworven 38 parkeerplaatsen. Het pand te Zoetermeer bevat circa 1.951 m² verhuur-

baar vloeroppervlak (v.v.o.). Door gebruik te maken van zorgvuldig op elkaar afgestemde materialen is een hoogwaardig afwerkingsniveau bereikt. De entree van het pand is gelegen aan de fraaie binnentuin. Ook een groot deel van het uitzicht vanuit het pand is gericht op de binnentuin.

Het pand is door haar ligging nabij de snelweg A12 uitstekend bereikbaar. Tevens zijn de snelwegen A4 en A13 vanaf het bedrijventerrein Rokkeveen goed bereikbaar. Het NS-station Zoetermeer Centraal is op loopafstand gelegen zodat ook via het openbaar vervoer het pand goed te bereiken is.

Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Rokkeveen' is de bestemming kantoren. Het object zal geheel als kantoor worden gebruikt en voldoet daarmee aan het bestemmingsplan.

Huurders

De begane grond en de eerste verdieping van het pand Maria Montessorilaan 21-29 worden voor een periode van vijf jaar verhuurd aan ING Bank NV die hier een regiokantoor heeft gevestigd. ING Bank NV



huurt in totaal 994 m² kantoorruimte plus 20 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. De tweede en derde verdieping van het pand worden verhuurd aan Desenco Holding BV. Deze huurder huurt in totaal 957 m² plus 18 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage.

ING Bank NV

ING Bank NV behoort met een marktwaaarde van € 52,1 miljard tot de top-20 van de grootste financiële instellingen van de wereld en de top-10 van Europa. Bij het gehele concern zijn circa 113.000 werknemers in dienst. ING Bank NV is in meer dan 50 landen actief. In Zoetermeer heeft ING Bank NV een regiokantoor gevestigd om haar diensten aan de inwoners van Zoetermeer aan te kunnen bieden.

Essentialia huurovereenkomst

Met ING Bank NV is een standaard ROZ huurovereenkomst met aanvulling afgesloten met een looptijd van vijf jaar. In de huurovereenkomst is een maximale indexatie van 1,5% overeengekomen. ING Bank NV levert een niet BTW belaste prestatie. Dit betekent dat de CV de te betalen BTW over de koopsom en een deel van de fondskosten niet in aftrek kan brengen. De huurder zal een eenmalige tegemoetkoming voor dit BTW nadeel van € 243.058 voldoen. Deze tegemoetkoming is in mindering gebracht op het totaal berekende BTW nadeel zoals opgenomen in de fondsinvesteringen (hoofdstuk 6). De bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort weergegeven.

De huidige huur van ING Bank NV bedraagt € 175.668. In de rendementsberekeningen is rekening gehouden met deze per 1 september 2006 geïndexeerde huur. De aanvangshuur in 2005 bedroeg € 173.585.

Bijzondere bepalingen huurovereenkomst ING Bank NV

Onderverhuur

De huurder heeft na goedkeuring van de verhuurder het recht om het gehuurde onder te verhuren aan bedrijven waarin ING Groep NV een meerderheidsbelang heeft. Na de huurbeëindigingsdatum dienen ook de eventuele onderhuurders het pand te hebben verlaten. Verhuurder kan een onderhuurder niet op onredelijke gronden weigeren.

Oplevering

Bij het einde van de huurovereenkomst zal de oplevering van de ruimten geschieden conform de opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst, derhalve in de staat waarin het zich aan het begin van de huurperiode bevond.

Aanpassingen huurder

De huurder is gerechtigd naams- en/of reclameaanduidingen, antennes, zonwering, automaten, nachtkluizen e.d. aan het gebouw aan te brengen, één en ander uitsluitend conform de reglementen van de Vereniging van Eigenaren.

BTW compensatie

De huurder vergoedt uiterlijk bij ondertekening van deze huurovereenkomst de BTW schade (inclusief 50% van de renteschade) ter grootte van een totaalbedrag van maximaal € 278.334,50 over de periode 1 september 2005 tot 1 september 2010.

Desenco Holding BV

Desenco Holding BV is de 100% houdstermaatschappij van Desenco BV. Desenco BV houdt zich bezig met kantoorinnovatie, (her)huisvesting en facility management. De uiteindelijke moedermaatschappij van Desenco Holding BV is Sedal Holding BV.

Essentialia huurovereenkomst

Met Desenco Holding BV en Sedal Holding BV gezamenlijk is een nieuwe standaard ROZ-contract met aanvulling gesloten met een looptijd van 12 jaar met aanvullend een optie van 5 jaren. De huurovereenkomst is een standaard ROZ-contract met aanvulling waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hierna CPI-alle huishoudens. Sedal Holding BV staat voor een periode van minimaal drie jaar garant voor de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Afhankelijk van de solvabiliteit en kredietwaardigheid van Desenco Holding BV kan Sedal Holding BV, die nu de huurovereenkomst meeondertekend heeft, op zijn vroegst na drie jaar ontslagen worden van haar huurverplichtingen. Desenco Holding BV zal in dat geval als enige contractpartij met betrekking tot de huurovereenkomst resteren. De bepalingen die afwijken van de standaard bepalingen in een ROZ-contract zijn hieronder kort weergegeven.

Bijzondere bepalingen huurovereenkomst Desenco Holding BV

Markthuurprijsherziening

Huurder en verhuurder zijn bevoegd om herziening van de huurprijs aan de markt te verlangen, hetgeen betekent dat de op dat moment verschuldigde huur kan worden aangepast aan de op dat moment geldende markthuur. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van twaalf jaar na huuringsdatum van de huurovereenkomst en vervolgens na een periode van tenminste vijf jaar en aansluitend telkens vijf jaar na de laatste huurprijsherziening aan de markt. De bepalingen die in aanvulling op het ROZ-contract zijn opgenomen zijn hieronder kort weergegeven

Optierecht huurder

Huurder en verhuurder komen overeen dat de huurovereenkomst alleen door huurder na twaalf jaar kan worden opgezegd. Mitsdien kan de eerst aansluitende huurperiode van vijf jaar worden gezien als een eenzijdig optierecht van huurder. Na het verstrijken van de eerste optieperiode van vijf jaar is de huurovereenkomst voor beiden partijen opzegbaar met in achtname van een opzegtermijn van minimaal twaalf maanden.

Reclame

Huurder heeft het recht om voor eigen rekening een bescheiden gevelreclame te voeren. Huurder zal hiervoor een schriftelijk verzoek indienen bij verhuurder en de Vereniging van Eigenaren, die verhuurder niet op onredelijke gronden zal weigeren en zich voor huurder alsdan zal inspannen voor toestemming bij de Vereniging van Eigenaren. Huurder zal zelf zorgdragen voor de gemeentelijke vergunningen. Na expiratie van de huurovereenkomst zal huurder de reclame uiting verwijderen en de gevel in oorspronkelijke staat opleveren.

Onderhuur

Huurder heeft het recht het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden (solide en gedegen) en aan gelieerde onderneming(en) van Desenco Holding BV één en ander binnen de looptijden van deze huurovereenkomst. Verhuurder kan deze onderverhuur alleen op redelijke gronden weigeren.

Einde huurovereenkomst of gebruik

Bij beëindiging na de eerste huurperiode heeft de huurder in afwijking van artikel 10 van de Algemene Bepalingen van een standaard ROZ-contract niet de verplichting om de door huurder aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Deze voorzieningen mogen door huurder om niet worden achtergelaten.

Ontheffing huurder / garant

Indien huurder (Desenco Holding BV) voor een periode van drie jaar achtereenvolgens heeft aangetoond een voldoende solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit te hebben op basis waarvan een gegrond vertrouwen gerechtvaardigd is dat de huurder aan zijn resterende huurverplichtingen zal kunnen blijven voldoen, zal mede-huurder / garant (Sedal Holding BV) ontslagen kunnen worden van zijn (mede-)huurverplichtingen. De solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit zal door de accountant van de verhuurder, in overleg met de accountant van huurder, op basis van gangbare accountancyprincipes en normen worden beoordeeld.

Eigendomsclausule

Huurder verleent door het aangaan van deze huurovereenkomst onherroepelijk toestemming tot contractsovername van de onderhavige huurovereenkomst en overeenkomsten die daarvan een voortvloeisel zijn aan de juridische eigenaar c.q. diens rechtsopvolgers.

De Stichting heeft het pand van H.W. Vastgoed BV verworven en vervolgens het economisch eigendom aan de CV doorgeleverd. Deze vennootschap is gelieerd aan Desenco Holding BV en Sedal Holding BV. Deze verkopende partij is op geen enkele wijze gelieerd aan Initiatiefnemer. Verkopende partij en Initiatiefnemer hebben ten aanzien van dit object geen enkele directe of indirecte financiële (schriftelijke of mondelinge) afspraken gemaakt.

Taxatie

Het pand is op 17 oktober 2005 door Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten BV in het kader van de aankoop en de financiering getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 4.880.000 Vrij op naam. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedroeg € 4.950.000 Vrij op naam. Het pand is aangekocht voor een BAR van 6,9% (huur gedeeld door aankoopssom plus bijkomende kosten en overdrachtsbelasting).

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het

Huurders Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer					
	Gehuude oppervlakte (m ²)	Aantal parkeerplaatsen	Huur incl. parkeerplaatsen excl. BTW (alle bedragen in Euro's)	Ingangsdatum	contract (jaren + optie jaren)
ING Bank NV	994	20	€ 175.668	01-09-2005	5 + 5
Desenco Holding BV	957	18	€ 165.742	30-12-2005	12 + 5
Totaal	1.951	38	€ 341.410		

In de fondsberekening is de werkelijke geïndexeerde huur opgenomen.

verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaats gevonden die van invloed op de waarde van het pand zou kunnen zijn.

De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij dit object anders dan in haar rol als taxateur van het object in opdracht van de Beherend Vennoot. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de Huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder.

Het pand is getaxeerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- De eigenaar van het object wenst te verkopen;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.

Betreffende alle Objecten

Technische inspecties/bodemonderzoek/taxaties

De Objecten zijn bouwkundige geïnspecteerd door Melssen Bouwadvies BV. De installatie-technische keuringen zijn verzorgd door B. van der Graaf Engineering BV en Ir. Moerdijk Management BV. De resultaten van deze inspecties zijn goed. Op basis van deze technische inspecties zijn ook de jaarlijkse kosten voor onderhoud begroot. Deze kosten zijn opgenomen in de rendementsberekeningen.

Tevens is voor de panden een bodemonderzoekrapport aanwezig waarvan de inhoud geen aanleiding geeft tot saneringsverplichtingen in de toekomst.

Er wordt geen groot onderhoud verwacht. De panden zullen in principe uitsluitend voor het moment van verkoop worden getaxeerd. Het is wel mogelijk dat indien de Beherend Vennoot daar aanleiding voor ziet hij namens de CV een of meerdere panden (periodiek) kan laten (her)taxeren.

Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beherend Vennoot is een onderzoek naar de kredietwaardigheid van de huurders uitgevoerd. Deze onderzoeken geven evenwel geen garantie dat huurders en/of de moederconcerns in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn. Het kredietwaardigheidsonderzoek naar Desenco Holding BV (Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer) gaf een verhoogd risico aan. De moedermaatschappij, Sedal Holding BV, staat daarom minimaal drie jaar garant totdat de solvabiliteit van de huurder structureel is verbeterd. Enkele kleinere winkelunits in het winkelcentrum te Spijkernisse zijn verhuurd aan natuurlijke personen. De solvabiliteit van deze huurders is niet verder onderzocht. De resultaten van de overige onderzoeken gaven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Alle taxatierapporten, de overige relevante onderzoeksrapportages en de huurcontracten liggen ten kantore van de Beherend Vennoot ter inzage.

Inhoud van de overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van de CV, de afname en de bezwaring van het onroerend goed is de Initiatiefnemer namens de CV verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, overeenkomsten van geldlening, leverings- en hypotheekakten

en verzekeringsovereenkomsten. De hoofdlijnen van deze overeenkomsten zijn in het Prospectus opgenomen. Het is mogelijk dat in de toekomst thans niet vermelde bepalingen van deze overeenkomsten een belangrijkere rol spelen dan voorzien. Deze overeenkomsten evenals de akte van oprichting en statuten van de CV (zie ook bijlage 1 + 2 van dit Prospectus), verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van de CV opgestelde taxaties en (accountants-) verklaringen liggen ten kantore van de Initiatiefnemer ter inzage.

Alle taxatierapporten, de overige relevante onderzoeksrapportages en de huurcontracten liggen ten kantore van de Beherend Vennoot gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus ter inzage.

Groei-CV

Het is de bedoeling dat de Portfolio van de CV wordt uitgebreid tot € 200 miljoen binnen twee jaar na oprichting. Participanten zullen uitvoerig worden geïnformeerd en geconsulteerd over de nieuw aan te kopen panden. De nieuwe panden zullen voldoen aan de in paragraaf 5.3 genoemde criteria.

7. Fondsinvesteringen

In verband met de uitbreiding van B&S Kantoren XI CV en de verwerving van het Onroerend Goed worden verschillende kosten gemaakt.

Fondsinvesteringen	per 1 april 2007	per 1 mei 2007	totaal	
Vastgoed				
Arnhem	7.353.774		7.353.774	
Eindhoven	8.565.000		8.565.000	
Schiphol	9.350.210		9.350.210	
Schiphol KPN	32.543.293		32.543.293	
niet compensabele btw Zoetermeer	143.596		143.596	
Zoetermeer	4.803.337		4.803.337	
Houten	14.000.000		14.000.000	
Schiphol	4.188.992		4.188.992	
Diemen	7.830.000		7.830.000	
Utrecht	10.892.560		10.892.560	
Spijkenisse		6.190.000	6.190.000	
Groningen		13.334.000	13.334.000	
Utrecht (TCN)		15.260.000	15.260.000	
Totaal	99.670.761	34.784.000	134.454.761	
Overdrachtsbelasting	3.747.724	371.400	4.119.124	
Notaris	90.000	35.000	125.000	
Totaal	3.837.724	406.400	4.244.124	
Totale koopprijs	103.508.486	35.190.400	138.698.885	
Fondskosten				
Financieringskosten	1.456.000	110.000	1.566.000	
Overbruggingsrente BTW	40.000	0	40.000	
Taxatiekosten	117.000	60.000	177.000	
Structureringsfee Initiatiefnemer	4.150.000	1.600.000	5.750.000	
Makelaarscourtage	859.226	214.500	1.073.726	
Oprichtingskosten & fiscaal-juridisch advies	179.000	75.000	254.000	
Marketingkosten	1.000.000	400.000	1.400.000	
Totale bijkomende kosten	7.801.226	2.459.500	10.260.726	
Liquiditeitsreserve	2.840.289	1.800.100	4.640.389	
Totale fondsinvestering	114.150.000	39.450.000	153.600.000	
Hypothecaire geldlening	77.000.000	26.250.000	103.250.000	
Rekening courant	2.000.000	1.000.000	3.000.000	
	79.000.000	27.250.000	106.250.000	
Eigen vermogen	35.150.000	12.200.000	47.350.000	
Deelname Van Boom & Slettenhaar	150.000	50.000	200.000	
Te plaatsen Commanditair Kapitaal	35.000.000	12.150.000	47.150.000	
Aantal Participaties ad	12.500	2.812	976	3.788
Opmerking: alle bedragen zijn in Euro				

Opmerking: alle bedragen zijn in Euro

Total Expense Ratio

De Total Expense Ratio, oftewel de totale kostenratio, wordt berekend door alle fonds- en exploitatiekosten (inclusief emissiekosten en exclusief verkoopkosten c.q. vergoedingen) als percentage van de intrinsieke waarde bij aanvang uit te drukken. Waarbij de fondskosten worden verspreid over een rekenperiode van 10 jaar. In het geval van vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV bedraagt deze ratio na uitbreiding 6,16% $((€ 10.385.726 + 1.420.500) / 10 \text{ jaar}) + € 844.234 / € 32.845.150$.

Toelichting fondskosten

Notariskosten

Notariskosten. Dit zijn de geprognosticeerde kosten in verband met het notarieel verlijden van de akten van eigendomsoverdracht, de hypotheekakten en de uitbreiding van de CV.

Financieringskosten

Vierde emissie

Ten behoeve van de Vierde emissie is een hypothecaire lening aangetrokken van € 27,25 miljoen waarvan € 1 miljoen door middel van een rekening-courant faciliteit. De Beherend Venoot heeft de rente op

€ 26,25 miljoen gefixeerd voor een periode van 5 jaar op 5,21%. In de fondsberekeningen is een rekenrente aangehouden van 5,35%. De eerste vijf jaar zal de CV derhalve een rentevoordeel behalen ten opzichte van de fondsberekeningen ten bedrage van 0,14%. Over het rekening-courant krediet van € 1 miljoen is een variabele rente op basis van het eenmaands-euribor plus een opslag van 1,25% verschuldigd.

Eerste Emissie

De Beherend Venoot heeft ten behoeve van de CV het renterisico op voorhand beperkt door middel van een zogenaamde swaption. Een swaption is het recht om op een bepaald tijdstip de rente te fixeren tegen een vooraf bepaalde rente. De CV had het recht de rente bij de SNS Bank NV per 31 december 2005 voor een periode van vijf jaar te fixeren op 4,05% (inclusief de opslag van de SNS Bank NV). Ten behoeve van het afdekken van het renterisico door middel van de swaption was een premie verschuldigd van € 107.000. Deze premie is contant met de SNS Bank NV afgerekend en is opgenomen in de fondskosten onder de noemer Financieringskosten. De vijfjaars rente inclusief opslag was op het moment van opname van de € 20.000.000 hoger dan 4,05%. Er is derhalve gebruik gemaakt van de swaption en de rente is derhalve inclusief opslag gefixeerd op 4,05%. De CV is geen



afsluitprovisie verschuldigd. De swaption heeft uitsluitend betrekking op de rente die verschuldigd is over de lening (€ 20.000.000) die bij de eerste emissie is opgenomen. In de fondsberekeningen is rekening gehouden met een verschuldigde rente van 4,3%. Door de afgesloten swaption wordt dus een rentevoordeel van 0,25% per jaar op deze lening gerealiseerd gedurende een periode van vijf jaar.

Tweede emissie

Ten behoeve van de aankoop van het door KPN Telecom BV gehuurde pand te Schiphol is een hypotheek aangetrokken ten bedrage van € 27 miljoen. Bovendien is in de fondsberekeningen ruimte opgenomen voor een aanvullende rekening-courant faciliteit ten bedrage van € 1 miljoen. In eerste instantie zal deze rekening-courant faciliteit niet worden benut omdat naar verwachting de Liquiditeitsreserve dusdanig groot zal zijn dat voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de lopende verplichtingen te kunnen voldoen. De rente op de hypotheek die is aangegaan ten behoeve van de uitbreiding van de CV is door middel van een zogenaamde 'Cap' gemaximeerd op 4,8%. De kosten van deze 'Cap' bedroegen € 1.127.500. De kosten van de Cap zijn opgenomen onder de post Financieringskosten in de fondsberekeningen. Over de lening is een variabele rente op basis van het drie maands-euribor verschuldigd. De vijfjaars rente inclusief opslag bedraagt op het moment van het drukken van het Prospectus circa 5,0%. Dit betekent dat dankzij de Cap de verschuldigde rente maximaal 4,8% bedraagt in plaats van de huidig geldende marktrente van circa 5,0%. In de fondsberekeningen is een rekenrente aangehouden van 4,3%. Momenteel is de rente hoger dan de gehanteerde rekenrente. Door middel van de 'Cap' bedraagt de maximaal verschuldigde rente 4,8%. Doordat deze verschuldigde rente hoger is dan de rekenrente ontstaat momenteel een rente nadeel op deze lening van 0,5%.

Derde emissie

Ten behoeve van de Derde emissie is een hypothecaire lening aangetrokken van € 29 miljoen. De Beherend Venoot was voornemens om de rente op de lening (gedeeltelijk) te fixeren voor een periode van 5 jaar op 4,9%. De vijfjaars-rente is echter sinds het drukken van het prospectus voor de Derde emissie aanzienlijk gestegen. Het is derhalve tot op het moment van verschijnen van onderhavig prospectus niet mogelijk geweest voor een periode van vijf jaar te fixeren op een rente niveau

van 4,9%. Zodra de rente daalt en een rentefixatie voor een periode van vijf jaar op een renteniveau van 4,9% of lager mogelijk is kan de Beherend Venoot er alsnog voor kiezen de rente voor een periode van vijf jaar te fixeren. Met de financier is overeengekomen dat over de lening een variabel tarief (eenmaands-euribor plus een opslag van 1,10%) is verschuldigd. Momenteel bedraagt dit rentetarief inclusief opslag circa 5,0%. Bovendien is in de fondsberekeningen ruimte opgenomen voor een aanvullende rekening-courant faciliteit ten bedrage van € 1 miljoen. Over het rekening-courant krediet van € 1 miljoen is een variabele rente op basis van het eenmaands-euribor plus een opslag van 1,25% verschuldigd.

Het is mogelijk dat gedurende de Beschouwingsperiode de rente op het variabele deel van deze hypotheek boven de rekenrente uitkomt. Dit zal een nadelig effect hebben op het Exploitatierendement en mogelijk ook op de winstuitkering. Het is mogelijk dat in voorkomende geval de Beherend Venoot besluit de winstuitkering aan de Participanten te verlagen om zodoende de liquiditeitspositie van de CV in tact te houden.

Het is mogelijk dat gedurende de Beschouwingperiode de rente op het variabele deel van deze hypotheek boven de rekenrente uitkomt. Dit zal een nadelig effect hebben op het Exploitatierendement en mogelijk ook op de winstuitkering. Het is mogelijk dat in voorkomend geval de Beherend Venoot besluit de winstuitkering aan de Participanten te verlagen om zodoende de liquiditeitspositie van de CV in tact te houden.

Rente voorfinanciering BTW

Op de panden die met behulp van de Vierde emissie worden aangekocht is geen 19% BTW verschuldigd met uitzondering van het pand Bouma Boulevard 51-57 te Groningen (zie ook paragraaf 8,3 'Omzetbelasting'). Met de verkoper van het pand te Groningen is echter afgesproken dat de verschuldigde BTW pas wordt betaald nadat de CV de BTW van de Belastingdienst heeft teruggekregen. Derhalve is voor de Vierde emissie een tijdelijke voorfinanciering van de verschuldigde BTW, en de daar over verschuldigde rente in het geval van deze emissie niet aan de orde. Bij de aankoop van enkele van de panden van de eerste drie emissies was dit wel het geval (Meander 551 te Arnhem, Anthony Fokkerweg (Fokker Services BV) te Schiphol, Anthony Fokkerweg (KPN Telecom BV) te Schiphol, Orteliuslaan te Utrecht).

Taxatiekosten

De Objecten zijn technisch beoordeeld en zijn ten behoeve van het verstrekken van de hypothecaire financiering getaxeerd. Uit de taxatierapporten blijkt onder andere de:

- onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat
- waarde van de grond
- herbouwwaarde i.v.m. de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering
- technische (bouwkundige en installatietechnische) staat van onderhoud

Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariële kosten, financieringskosten, rente voorfinanciering BTW en de taxatiekosten komen voor rekening van de CV.

Structureringsfee, oprichtingskosten en kosten fiscaal-juridisch advies

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de juridische advieskosten in verband met de uitbreiding van de CV, het fiscaal advies, de accountantsverklaring, het onderzoeksrapport van de accountant, de kosten voor de vergunning in het kader van de Wft (voorheen Wtb 2005), de kosten voor de toetsing door de AFM van het Prospectus in het kader van de prospectusrichtlijn en de Structureringsfee van de Initiatiefnemer (zie Definities). Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de Structureringsfee, uitbreidingskosten en/of kosten voor fiscaal-juridisch advies komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Marketingkosten

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht in verband met de marketingactiviteiten zoals het verzorgen van mailings, de drukkosten van de vooraankondiging, het Prospectus en overige verkoopkosten. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het marketingbudget komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Liquideitsreserve

Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich brengt, is het verstandig een werkkapitaal aan te houden. Dit werkkapitaal, hier Liquideitsreserve genoemd, wordt gebruikt voor onvoorziene (onderhouds)uitgaven en (extra) aflossingen op de hypothecaire geldlening.

Een deel van dit Exploitatierendement wordt vervolgens door de Beherend Vennoot toegevoegd en aangehouden als Liquideitsreserve, onder meer voor

aflossingen en onderhoudsreservering. In de rendementsprognose is uitgegaan van een rentevergoeding over de Liquideitsreserve van 3,25% op jaarbasis (zie Definities). Het is mogelijk dat de Liquideitsreserve in het kader van een eventuele toekomstige uitbreiding van het fonds deels wordt aangewend om vastgoed aan te kopen. Er zal te allen tijde voldoende Liquiditeitsreserve worden aangehouden voor onvoorziene (onderhouds)uitgaven en (extra) aflossingen op de hypothecaire geldlening. Het werkkapitaal van de CV is naar oordeel van de Beherend Vennoot omvangrijk genoeg om aan de door de CV aangegane verplichtingen voor een periode van twaalf maanden vanaf de datum van het Prospectus te voldoen. Indien nieuwe panden aan het fonds worden toegevoegd zal dit effect hebben op het rendement van de CV. Naar het oordeel van de Beherend Vennoot zal vanaf de datum van het Prospectus de door de CV aangehouden Liquiditeitsreserve voldoende zijn om aan de huidige verplichtingen van de CV te voldoen.

Hypothecaire geldleningen

In totaal wordt de CV gefinancierd door middel van een geldlening van € 103.250.000 en een aanvullende rekening-courant faciliteit ten bedrage van € 3 miljoen, hetgeen overeenkomt met circa 79% van de aankoopssom van de panden. B&S Kantoren XI CV wordt naast het Commanditaire Kapitaal uitsluitend gefinancierd middels zekerheid gedekte leningen zonder garantie (hypothecaire leningen) In het kader van de Groei-CV kan het zijn dat in de toekomst de verhouding eigen vermogen of vreemd vermogen verandert. Het is derhalve mogelijk dat in de toekomst meer of minder dan 79% van de aankoopssom van de Portfolio wordt gefinancierd door middel van een hypothecaire financiering. Het percentage vreemd vermogen van alle emissies tezamen (Eerste tot en met de Vierde emissie) zal maximaal 85% van de aankoopssom van de gehele Portfolio bedragen. B&S Beheer XIV BV is ten behoeve van de uitbreiding van B&S Kantoren XI CV een leningsovereenkomst aangegaan. Het niet direct benodigde deel van de liquideitsreserve wordt normaliter geparkeerd op een spaarrekening. In de CV wordt dit deel van de liquideitsreserve echter aangewend voor de aflossing van de rekening-courant faciliteit. Door deze aflossing bespaart de CV rentekosten omdat de te ontvangen rente op de spaarrekening lager is dan de verschuldigde rente op de rekening-courant faciliteit. Deze aanwending van de liquideitsreserve leidt niet tot een beperking van deze liquideitsreserve.

De belangrijkste kenmerken van de totale hypothecaire lening zijn:

4^e emissie

Hypothecaire financiering	: € 27.250.000 waarvan € 1.000.000 op basis van een rekening-courant krediet
Opname	: Ineens bij levering panden, uiterlijk 1 mei 2007
Financier	: SNS Bank NV
Geldnemer	: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI
Financieringskosten	: € 110.000 (0,40% van de hoofdsom)
Rekenrentepercentage*	: 5,35%
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Aflossing	: gemiddeld 1,5% van de hoofdsom op jaarbasis (zie aflossingsschema Exploitatieoverzicht)
Zekerheden**	: 1. eerste hypotheekrecht van € 26.250.000 op de panden van de 4 ^e emissie 2. verpanding van de huurpenningen, verzekeringen*

1^e emissie

Hypothecaire financiering	: € 21.000.000 waarvan € 1.000.000 op basis van een rekening-courant krediet
Opname	: Ineens bij levering objecten
Financier	: SNS Bank NV
Geldnemer	: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI
Financieringskosten	: € 104.283 (0,54% van de hoofdsom)
Rekenrentepercentage*	: 4,3%
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Aflossing	: gemiddeld 1,7% van de hoofdsom op jaarbasis (zie aflossingsschema Exploitatieoverzicht)
Zekerheden**	: 1. eerste hypotheekrecht van € 21.000.000 op de panden van de 1 ^e emissie

2^e emissie

Hypothecaire financiering	: € 27.000.000. Ter financiering van de 'Cap' is ook een rekening-courant krediet van € 1 miljoen in de berekening opgenomen. Zie voor toelichting 'Rente Tweede Emissie'.
Opname	: Ineens bij levering KPN gebouw
Financier	: HSH Nordbank
Geldnemer	: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI
Financieringskosten	: € 82.996 (0,30% van de hoofdsom)
Kosten rentecap	: € 1.127.500
Rekenrentepercentage*	: 4,3%
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Aflossing	: gemiddeld 1,0% van de hoofdsom op jaarbasis (zie aflossingsschema Exploitatieoverzicht)
Zekerheden**	: 1. eerste hypotheekrecht van € 27.000.000 op het pand van de 2 ^e emissie 2. verpanding van de huurpenningen, verzekeringen en beheerovereenkomst*

* Het rekenrentepercentage is het aangenomen rentepercentage waarmee rekening is gehouden in de fondsberekeningen.

** Hier zijn de belangrijkste zekerheden opgenomen. In de geldleningovereenkomst zijn alle zekerheden en verplichtingen opgenomen. Deze overeenkomsten liggen ten kantore van de Initiatiefnemer ter inzage. De beheerovereenkomst wordt verpand omdat de financier in het geval van uitoefening van haar pandrecht het beheer over het vastgoed wenst uit te kunnen oefenen.

3^e emissie

Hypothecaire financiering	: € 30.000.000 waarvan € 1 miljoen op basis van een rekening-courant krediet
Opname	: In twee delen. Eerste deel ad € 14 miljoen plus € 500.000 rekening-courant bij afname pand Elzenkade 1-3 te Houten en het pand Prestwickweg 8 te Schiphol, opgenomen in december 2006. Tweede deel ad € 15 miljoen plus € 500.000 rekening-courant bij afname pand Dalsteindreef 141-151 te Diemen en Orteliuslaan 871 te Utrecht, begin tweede kwartaal 2007
Financier	: SNS Bank NV
Geldnemer	: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI
Financieringskosten	: € 120.000 (0,4% van de hoofdsom)
Rekenrentepercentage*	: 4,9% voor de hypothecaire lening en 4,2% voor het rekening courant-krediet
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Aflossing	: gemiddeld 1,1% van de hoofdsom op jaarbasis (zie aflossingsschema Exploitatieoverzicht)
Zekerheden**	: 1. eerste hypotheekrecht van € 29.000.000 op de panden van de Derde emissie 2. verpanding van de huurpenningen en verzekeringen

* Het rekenrentepercentage is het aangenomen rentepercentage waarmee rekening is gehouden in de fondsberekeningen.

** Hier zijn de belangrijkste zekerheden opgenomen. In de geldleningovereenkomst zijn alle zekerheden en verplichtingen opgenomen. Deze overeenkomsten liggen ten kantore van de Initiatiefnemer ter inzage. De beheerovereenkomst wordt verpand omdat de financier in het geval van uitoefening van haar pandrecht het beheer over het vastgoed wenst uit te kunnen oefenen.

Commanditair Kapitaal

De Beherend Vennoot kan de emissie van Participaties in één of meerdere tranches laten plaatsvinden (maximaal drie) en kan mede afhankelijk van de voortgang van de plaatsing van het Commanditair Kapitaal besluiten de Participaties ineens of in meerdere termijnen te laten voldoen. De Vierde emissie zal waarschijnlijk in één tranche plaats vinden die naar verwachting in april 2007 zal worden geplaatst.

In het geval dat de emissie in twee tranches plaatsvindt zullen in eerste instantie de Participanten van de eerste tranche tot de CV toetreden en vervolgens zullen de Participanten van de tweede tranche toetreden en hun inleg (€ 12.500 of een veelvoud hiervan) in zijn geheel dienen te storten.

Het is ook mogelijk dat de Beherend Vennoot besluit alle Participaties in zijn geheel ineens te plaatsen en de Participanten zal verzoeken hun deelname bedrag in twee delen te storten. In dit geval zullen alle Participanten ineens tot de CV toetreden. De Participanten dienen in dat geval een deel van hun deelname bedrag bij toetreding te storten en het resterende deel (of delen) te storten op een later, nader door de Beherend Vennoot te bepalen, tijdstip.

Indien de Vierde emissie succesvol is afgerond zijn in totaal 3.788 participaties van € 12.500 uitgegeven, derhalve bedraagt het totale Commanditair Kapitaal € 47.350.000.

8. Rendement

8.1 Investeringsratio's

Het rendement op vastgoed kan opgesplitst worden in twee componenten:

- Exploitatierendement (Direct rendement)
- Verkoopresultaat (Indirect rendement)

Het Exploitatierendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten (inclusief de interestlasten), die verband houden met het beheer en de instandhouding van het onroerend goed. Aangezien de huur wordt geïndexeerd en de kosten vaak redelijk goed kunnen worden ingeschat, laat het Exploitatierendement zich normaliter goed prognosticeren.

Het Verkoopresultaat wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Indien het vastgoed verkocht wordt voor een hoger bedrag dan de som van de verwervingskosten, de fondskosten en de eventuele renovatie-investeringen, wordt een Verkoopresultaat geboekt. Het is moeilijk een betrouwbare schatting te geven van een redelijke verkoopwaarde na een termijn van vijf tot tien jaar. Dit komt doordat de waarde van onroerend goed afhangt van tal van zaken die zich lastig vooraf laten prognosticeren, zoals de toekomstige huurwaarde, de toekomstige kwaliteit van de huurder, de concurrentie, de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn, toekomstige renovatie of de herontwikkelingskosten, de economische conjunctuur, de rente en het daarmee samenhangende beleggingsklimaat.

De Bruto aanvangsrendementen van Onroerend Goed (en de gehanteerde kapitalisatiefactor) variëren in de tijd. Het afgeven van een verkoopprognose over vijf of tien jaar biedt daarom weinig houvast.

Een investeringsbeslissing moet bij onderhavige vastgoed-CV primair gemaakt worden op basis van de kwaliteit van het Onroerend Goed, de locaties,

de huurders en de geprognosticeerde cash flow. Een eventueel positief Verkoopresultaat is een mogelijk voordeel, maar moet geen uitgangspunt zijn. Het uitgangspunt moet een vruchtbare exploitatiefase zijn.

Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom (exclusief bijkomende kosten als notariskosten en overdrachtsbelasting) te delen door de huurinkomsten. In de onderhavige situatie levert dat na uitbreiding van de CV de volgende rekensom op: koopsom ad € 134.454.761, gedeeld door de huur ad € 9.401.270 resulteert in een kapitalisatiefactor van 14,3.

Bruto aanvangsrendement

Het Bruto aanvangsrendement is berekend op basis van de volgende formule: huur gedeeld door koopsom plus bijkomende kosten (notariskosten en overdrachtsbelasting). In het onderhavige geval is de rekensom als volgt: huur ad € 9.401.270 gedeeld door € 138.698.885 is 6,8%.

8.2 Prognose Exploitatierendement

Het Exploitatierendement komt tot stand door saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van de Portfolio met de jaarlijkse exploitatiekosten van de Portfolio en de CV. In de berekening van het Exploitatierendement is uitsluitend rekening gehouden met de Objecten die in dit Prospectus zijn opgenomen. Een overzicht van de opbrengsten en kosten treft u hieronder aan. Het geprognosticeerde Exploitatierendement is opgesteld op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie (zie bijlage 7).

Investeringsratio's B&S Kantoren XI CV	1 ^e t/m 3 ^e emissie	4 ^e emissie	Totaal
Aankoopsom (exclusief verwervingskosten):	€ 99.670.761	€ 34.784.000	€ 134.454.761
Aankoopsom (inclusief verwervingskosten)	€ 103.508.485	€ 35.190.400	€ 138.698.885
Huurinkomsten (aanvangshuren excl. servicekosten en BTW)	€ 6.923.021	€ 2.478.249	€ 9.401.270
Kapitalisatiefactor (keer de jaarhuur)	14,4 x	14,0 x	14,3 x
Bruto aanvangsrendement:	6,7%	7,0%	6,8%

Prognose Exploitatierendement Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inkomsten											
Arnhem	503.519	540.620	551.433	562.461	573.711	585.185	596.889	608.826	621.003	633.423	646.091
Eindhoven	599.231	613.622	625.894	638.412	651.180	664.204	677.488	691.037	704.858	718.955	733.334
Schiphol	745.801	759.078	774.259	789.744	805.539	821.650	838.083	854.845	871.942	889.381	907.168
Schiphol (KPN)	1.644.039	2.222.227	2.266.672	2.312.005	2.358.245	2.405.410	2.453.518	2.502.589	2.552.641	2.603.693	2.655.767
Diemen	0	419.297	559.062	570.243	581.648	593.281	605.147	617.250	629.595	642.187	655.030
Houten	29.938	1.003.848	1.023.925	1.044.403	1.065.292	1.086.597	1.108.329	1.130.496	1.153.106	1.176.168	1.199.691
Schiphol (Rutges)	7.797	293.520	299.390	305.378	311.486	317.715	324.070	330.551	337.162	343.905	350.783
Utrecht	0	347.200	694.401	708.289	722.454	736.904	751.642	766.674	782.008	797.648	813.601
Spijkensisse	0	273.433	418.352	426.719	435.253	443.958	452.838	461.894	471.132	480.555	490.166
Groningen	0	666.667	1.000.000	1.023.568	1.064.923	1.107.949	1.139.527	1.162.317	1.185.563	1.209.275	1.233.460
Utrecht (TCN)	0	712.067	1.089.462	1.111.251	1.133.476	1.156.146	1.179.269	1.202.854	1.226.911	1.251.449	1.276.478
Zoetermeer	340.022	346.645	351.807	357.946	364.195	370.554	377.028	383.616	390.323	397.148	404.096
Totale huurinkomsten	3.870.347	8.198.223	9.654.656	9.850.421	10.067.402	10.289.554	10.503.826	10.712.950	10.926.243	11.143.788	11.365.668
Aantal maanden	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Rentebaten											
liquiditeitsreserve (3,25%)	27.234	72.771	156.459	155.249	147.174	135.211	122.107	102.040	81.270	55.756	39.507
Jaarlijkse Inkomsten	3.897.581	8.270.994	9.811.115	10.005.670	10.214.576	10.424.765	10.625.933	10.814.991	11.007.513	11.199.544	11.405.175
Uitgaven											
Hypotheekrente											
(rekenrente 4,3% 1e en 2e tranche, 4,9% 3e tranche, 5,35% 4e tranche)	1.645.533	4.058.750	4.833.475	4.814.301	4.776.646	4.725.333	4.656.894	4.571.328	4.469.394	4.356.845	4.237.232
Rente rekening courant	0	127.083	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Onroerende zaak belasting	93.506	236.721	286.085	291.807	297.643	303.596	309.667	315.861	322.178	328.622	335.194
Verzekeringen	25.730	66.700	75.156	76.659	78.192	79.756	81.351	82.978	84.637	86.330	88.057
Onderhoud (2% van de huur)	77.407	163.964	193.093	197.008	201.348	205.791	210.077	214.259	218.525	222.876	227.313
Beheervergoeding (3% van de huur)	116.110	245.947	289.640	295.513	302.022	308.687	315.115	321.389	327.787	334.314	340.970
CV- kosten (accountant e.d.)	16.255	22.440	22.889	23.347	23.814	24.290	24.776	25.271	25.777	26.292	26.818
Totale uitgaven	1.974.541	4.921.605	5.850.337	5.848.634	5.829.664	5.797.452	5.747.879	5.681.085	5.598.298	5.505.278	5.405.584
Exploitatieresultaat	1.923.040	3.349.389	3.960.778	4.157.036	4.384.912	4.627.313	4.878.054	5.133.906	5.409.215	5.694.266	5.999.591
Bruto winst per participatie	1.173	1.053	1.046	1.097	1.158	1.222	1.288	1.355	1.428	1.503	1.584
Bruto winst per participatie in %	9.39%	7.82%	8.36%	8.78%	9.26%	9.77%	10.30%	10.84%	11.42%	12.03%	12.67%
Gemiddeld Exploitatierendement*	10.1%										
Winstuitkering in %	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	9.6%
Winstuitkering in Euro per participatie	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.197
Totale winstuitkering	1.639.000	3.249.707	3.788.000	3.788.000	3.788.000	3.788.000	3.788.000	3.788.000	3.788.000	3.788.000	4.532.679
Gemiddelde Cash flow uitkering	8.1%										
	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Aflossing hypotheek 1^e emissie	0	210.000	210.000	210.000	210.000	420.000	420.000	630.000	630.000	630.000	630.000
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Aflossing hypotheek 2^e emissie	0	0	0	0	202.500	270.000	472.500	540.000	540.000	540.000	540.000
	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.50%
Aflossing hypotheek 3^e emissie december	0	0	0	70.000	140.000	140.000	140.000	140.000	280.000	280.000	350.000
	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.50%
Aflossing hypotheek 3^e emissie maart	0	0	0	75.000	150.000	150.000	150.000	150.000	300.000	300.000	375.000
	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.50%	2.50%	3.00%
Aflossing hypotheek 4^e emissie	0	0	0	262.500	262.500	262.500	525.000	525.000	656.250	656.250	787.500
Totale aflossing	0	210.000	210.000	617.500	965.000	1.242.500	1.707.500	1.985.000	2.406.250	2.406.250	2.682.500
Liquiditeitsreserve**	2.239.114	4.814.110	4.776.887	4.528.423	4.160.336	3.757.148	3.139.702	2.500.608	1.715.573	1.215.589	0

* Het Exploitatierendement is gebaseerd op een enkelvoudig rendement (gemiddelde Exploitatierendement gedeeld door de inleg vennoten). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het Prospectus zorgvuldig.

** Het verschil tussen het gemiddelde Exploitatierendement en de gemiddelde Cash flow uitkering wordt aangehouden in een Liquiditeitsreserve waaruit o.a. de aflossingen worden voldaan

Opmerking: alle bedragen zijn in Euro

Toelichting tabel Exploitatierendement

Huurinkomsten

De huur van de panden wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2000=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de rendementsprognose is, behoudens voor de huur van ING Bank te Zoetermeer een indexering van 2,0% per jaar aangehouden voor zowel de huur als de exploitatiekosten. In de rendementsprognose is voor de huur van ING Bank NV een indexatie van 1,5% aangehouden aangezien in de huurovereenkomst is opgenomen dat de indexatie maximaal 1,5% kan bedragen. In het geval van het object te Groningen wordt de huur de eerste drie jaar van de huurovereenkomst niet geïndexeerd. De indexatie die conform het CPI over deze drie jaar geldt wordt in het vierde tot en met het zesde jaar van de huurovereenkomst bij de dan geldende index opgeteld voor een derde deel (zie ook paragraaf 6.1).

Bij de berekening is uitgegaan van de veronderstelling dat geen leegstand zal optreden gedurende de looptijd van de CV. Dat leegstand niet zal optreden is niet gegarandeerd.

Hypotheekrente

Vierde emissie

Ten behoeve van de Vierde emissie is een hypothecaire lening aangetrokken van € 27,25 miljoen. De Beherend Venoot heeft de verschuldigde rente op € 26,25 miljoen op voorhand gefixeerd voor een periode van 5 jaar op 5,21%. De CV zal derhalve gedurende vijf jaar een rentevoordeel behalen van 0,14% over dit deel van de lening. Het overige deel van de lening, zijnde € 1 miljoen zal worden opgenomen in de vorm van een rekening-courant faciliteit. Over het rekening-courant krediet van € 1 miljoen is een variabele rente op basis van het eenmaands-euribor tarief plus een opslag van 1,25% verschuldigd. Met andere woorden, de Beherend Vennoot gaat ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van de CV niet hoger zal zijn dan de genoemde gemiddelde rekenrente.

De hypothecaire lening wordt opgenomen bij aankoop van het Onroerend Goed door de CV. Na de gefixeerde periode zal de gehele lening waarschijnlijk tegen een variabele rente worden gefinancierd. Door te zijner tijd de lening tegen een variabele rente te financieren is de CV flexibel in het aflossen van de hypothecaire lening in het geval van verkoop van een of meerdere panden. Op deze wijze kan een ongewenste boeterente, te voldoen in het geval van vervroegde aflossing, worden voorkomen.





Eerste emissie

In de berekening is een rekenrente aangehouden van 4,3% voor de hypothecaire financiering. De Beherend Vennoot heeft de rente op een deel van de lening (€ 20.000.000) gefixeerd voor een periode van 5 jaar op 4,05%. Over de overige € 1,0 miljoen (rekening-courant krediet) is een variabele rente verschuldigd op basis van het eenmaands-euribor plus een opslag van 1,25%. Met andere woorden, de Beherend Vennoot gaat ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van de CV niet hoger zal zijn dan de genoemde gemiddelde rekenrente.

De hypothecaire lening is opgenomen bij aankoop van het Onroerend Goed door de CV. Na de gefixeerde periode zal de gehele lening waarschijnlijk tegen een variabele rente worden gefinancierd. Door te zijner tijd de lening tegen een variabele rente te financieren is de CV flexibel in het aflossen van de hypothecaire lening in het geval van verkoop van een of meerdere panden. Op deze wijze kan een ongewenste boeterente, te voldoen in het geval van vervroegde aflossing, worden voorkomen.

Tweede emissie

De Beherend Vennoot heeft ten behoeve van de renteverplichting die voortvloeit uit de hypotheek die wordt aangegaan voor de uitbreiding van de CV een 'Cap' gekocht. Een Cap is een renteinstrument waarmee renterisico wordt beperkt. De Beherend Vennoot heeft een Cap voor een periode van 10 jaar gekocht zodat de rente op € 27 miljoen gedurende 10 jaar maximaal 4,8% kan bedragen. Op de hypothecaire lening zal dus een variabele rente plus opslag verschuldigd zijn die gedurende 10 jaar niet hoger zal zijn dan 4,8%.

Tevens is rekening gehouden met een additionele rekening-courant faciliteit van € 1 miljoen. Dit rekening-courant krediet kan indien nodig worden gebruikt. Tot op heden is van deze faciliteit geen gebruik gemaakt aangezien een redelijk grote Liquiditeitsreserve wordt aangehouden. De Beherend Vennoot zal zorg dragen voor opname van het rekening-courant krediet mocht dit vanuit liquiditeitsoogpunt noodzakelijk zijn. Het rentebeleid en liquiditeitsmanagement van de CV zijn opgedragen aan de Beherend Vennoot.

Derde emissie

Ten behoeve van de Derde emissie is een hypothecaire lening aangetrokken van € 29 miljoen. De Beherend Vennoot was voornemens om de rente op de lening (gedeeltelijk) te fixeren voor een periode van 5 jaar op 4,9%. De rente is echter sinds het drukken van het prospectus voor de derde emissie aanzienlijk gestegen. Het is derhalve tot op het moment van verschijnen van onderhavig prospectus niet mogelijk geweest voor een periode van vijf jaar te fixeren op een rente niveau van 4,9%. Zodra de rente daalt en een rentefixatie voor een periode van vijf jaar op een renteniveau van 4,9% of lager mogelijk is kan de Beherend Vennoot er alsnog voor kiezen de rente voor een bepaalde periode te fixeren. Met de financier is overeengekomen dat over de lening een variabel tarief (eenmaands-euribor plus een opslag van 1,10%) is verschuldigd. Bovendien is in de fondsberekeningen ruimte opgenomen voor een aanvullende rekening-courant faciliteit ten bedrage van € 1 miljoen. Over het rekening-courant krediet van € 1 miljoen is een variabele rente op basis van het eenmaands-euribor tarief plus een opslag van 1,25% verschuldigd.

Na de gefixeerde periode zal waarschijnlijk voor de gehele lening worden geopteerd voor een variabele rente. Door te zijner tijd de lening tegen een variabele rente te financieren is de CV flexibel in het aflossen van de hypothecaire lening in het geval van verkoop van een of meerdere panden.

Onroerende zaak belasting

De OZB is een gegeven en wordt berekend over de door de gemeente te taxeren waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen.

Verzekeringen

Op basis van de taxatierapporten van de herbouwwaarde wordt voor de Objecten een uitgebreide opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Op de opstalverzekering is een eigen risico van toepassing van € 1.125 per schadegeval.

Ten behoeve van het bestuur van Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI wordt een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Op deze verzekering is een eigen risico van € 50.000 per schadegeval van toepassing. In deze rendementsprognose is een schatting opgenomen van de premies voor de verzekeringen.

Onderhoud

Op basis van de technische rapportages is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. De Portfolio bestaat uit drie recent gerenoveerde panden (Schiphol, KPN Telecom BV (2004-2005), Houten, Samas-Groep NV (2005) en Keulsekade 189, TCN Assets BV (2006)), drie nieuwe panden (Groningen (Ufio BV), Schiphol (Fokker Services BV) en Utrecht (ConQuaestor)) en vijf recent gebouwde panden (Arnhem (2000), Eindhoven (2003), Zoetermeer (2003) en Diemen (2002)). En twee oudere panden te Schiphol (Rutges Cargo BV, bouwjaar 1977 maar gefaseerd gerenoveerd). De panden zijn gebouwd met onderhoudsvrije materialen en verkeren in goede staat. In het geval van het pand te Houten is het mogelijk dat binnen enkele jaren aanvullende bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn ondanks de ingrijpende renovatie. Hierover zijn met de verkoper financiële afspraken gemaakt. Verkoper draagt € 84.500 bij aan de extra onderhoudsreserve.

Het is nog niet zeker wanneer deze bouwkundige aanpassingen gerealiseerd moeten worden.

Op korte termijn worden geen ingrijpende onderhoudskosten verwacht. In de prognose van de onderhoudskosten is rekening gehouden met de leeftijd van de panden. De Beheerder verwacht derhalve dat met genoemde voorziening geen achterstallig onderhoud zal optreden.

Het meeste onderhoud voor de Portfolio is te verwachten na circa tien jaar. Verwacht mag worden dat de onderhoudskosten na tien jaar, indien de CV nog in het bezit is van de Objecten, toenemen. Na de in dit Prospectus gehanteerde Beschouwingperiode zal een hogere onderhoudsreservering moeten worden aangehouden.

De in het Prospectus gehanteerde onderhoudsreservering van 2% zal naar verwachting voldoende zijn om het onderhoud gedurende de Beschouwingperiode uit te voeren. Na de in dit Prospectus gehanteerde Beschouwingperiode zal een hogere onderhoudsreservering moeten worden aangehouden.

Beheervergoeding

Conform de Beheerovereenkomst (Bijlage 3) bedraagt deze vergoeding 3,0% van de totale geïncasseerde jaarhuurinkomsten van de Objecten. Deze vergoeding kan opgesplitst worden in een vergoeding van 1,5% voor het feitelijke gebouwenbeheer en 1,5% voor het fondsbeheer van B&S Kantoren XI CV. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn voor het goed functioneren van de CV, waaronder het periodiek informeren van de Participanten.

CV-Kosten

De Beherend Vennoot brengt deze kosten aan de CV in rekening op basis van facturen dan wel op basis van onderbouwde kostencalculaties. De kosten van de Bewaarder, gemaakt bij de vervulling van zijn taak, behoren conform artikel B 2 van de Bewaarovereenkomst (Bijlage 4) tot de CV-Kosten. De belangrijkste kostenpost in deze rubriek is het opstellen van de jaarrekening van de CV, eventueel juridisch advies en de externe kosten voor het organiseren van de jaarvergadering. De jaarrekening wordt opgesteld door de interne registeraccountant van de Initiatiefnemer en gecontroleerd door een extern accountantskantoor.

Exploitatieresultaat, Cash flow uitkering en Liquiditeitsreserve

Het (bruto) Exploitatierendement is het positieve verschil tussen de huurinkomsten en de exploitatiekosten van de CV. Een deel van dit (bruto) Exploitatierendement wordt vervolgens door de Beherend Vennoot toegevoegd en aangehouden als Liquiditeitsreserve, onder meer voor aflossingen en onderhoudsreservering. De gemiddelde Cash flow uitkering is door reserveringen en aflossingen dus lager dan het Exploitatierendement. Voor B&S Kantoren XI CV is gekozen voor een aflossing van gemiddeld 1,4% per jaar (zie tabel Exploitatierendement). De aflossingen op de hypothecaire geldleningen zullen jaarlijks de te betalen hypotheekrente doen dalen.

Total Exploitation Expense Ratio

De Total Exploitation Expense Ratio, oftewel de totale exploitatiekosten ratio wordt berekend door de gemiddelde totale over de Beschouwingperiode geprognosticeerde exploitatiekosten (exclusief de hypotheekrente) uit te drukken als percentage van de gemiddelde totale over de Beschouwingperiode geprognosticeerde huur. In het geval van vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV bedraagt deze ratio 8,9%.

Veronderstellingen

Aan de prognose van het Exploitatierendement liggen verschillende veronderstellingen ten grondslag. Hieronder zijn deze veronderstellingen weergegeven.

Interne factoren

Onder interne factoren worden factoren verstaan die beïnvloedbaar zijn door de Beherend Vennoot of de Beheerder.

- de rente gedurende de Beschouwingsperiode zal niet hoger zijn dan de rekenrenten;
- de onderhoudskosten kunnen beperkt blijven tot 2,0% van de huursom zonder dat daarbij achterstallig onderhoud optreedt;
- indien de huurders van de gebouwen geen gebruik maken van de optie de huurovereenkomst na afloop van de huurtermijn te verlengen, kan de CV met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten sluiten zonder dat leegstand ontstaat;
- de werkelijke exploitatiekosten van de Portfolio niet hoger zijn dan de geprognosticeerde exploitatiekosten.

Externe factoren

Onder externe factoren worden factoren verstaan die niet beïnvloedbaar zijn door de Beherend Vennoot of de Beheerder.

- de jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de exploitatiekosten;
- de huurindexatie na 2006 2,0% per jaar zal bedragen (behoudens de maximale indexatie van 1,5% van de huur van ING Bank NV te Zoetermeer);
- de te ontvangen rente zal op de Liquiditeitsreserve 3,25% bedragen.

Het Onroerend Goed van de CV kan gefaseerd worden geleverd. Indien de panden later dan verwacht getransporteerd worden, zal dit lichte gevolgen hebben voor het Exploitatieresultaat in 2007, aangezien er in de fondsberekeningen vanuit is gegaan dat de uitbreiding op 1 mei 2007 zal plaatsvinden. Indien één of meerdere objecten niet worden aangekocht in verband met een tegenvallende emissie, zal dit eveneens gevolgen kunnen hebben voor het Exploitatierendement. De Beherend Vennoot zal bepalen welk pand (of welke panden) niet door de CV aangekocht worden in het geval van een tegenvallende emissie.

Prognoses versus werkelijkheid

In de rendementsprognoses is ervan uitgegaan dat alle geprognosticeerde kosten, zoals hypotheekrente, onderhoud en CV-kosten ook daadwerkelijk gemaakt worden. In de praktijk van een vastgoedbelegging zal het feitelijke beeld afwijken van de prognose.

Jaarlijks worden vier Cash flow uitkeringen gedaan (per kwartaal achteraf). Indien het werkelijke exploitatieresultaat lager is dan geprognosticeerd, kan de Beherend Vennoot besluiten een lagere Cash flow uitkering te verstrekken. Indien het werkelijke exploitatieresultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beherend Vennoot kan ook besluiten een hogere uitkering aan de Participanten te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen, voor zover dit boetevrij mogelijk is.

Uitkering Cash flow

Per kwartaal achteraf wordt de voor uitkering beschikbare Cash flow onder toezicht van de Bewaarder door de Beherend Vennoot uitgekeerd aan de Participanten. De eerste uitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalender kwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevon-



den. Aan de Participanten die ten tijde van de Eerste, Tweede en Derde emissie zijn toegetreden is een Cashflow uitkering gedaan van 8% naar rato van deelnamebedrag en de periode waarin de Participant heeft geparticipeerd.

8.3 Fiscaliteit algemeen

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van de CV alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit Participaties in de CV gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) Participanten, zoals deze onder de huidige fiscale wetgeving luidt. De fiscale positie van de Participanten met betrekking tot de inkomsten uit de Participaties wordt beschreven op basis van de huidige tekst van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Met dit overzicht wordt niet getracht een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale aspecten van de CV en haar Participanten. Participanten wordt aangeraden ter beoordeling van hun individuele situatie hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

Belastingpositie van de CV

In de CV-Overeenkomst is bepaald dat Vennoten slechts mogen toetreden dan wel mogen worden vervangen met de toestemming van de vergadering van vennoten. Alle Vennoten, zowel de Beherend Venoot als de Commanditaire Vennoten, moeten instemmen met het besluit tot toetreding dan wel vervanging van een vennoot. Een uitzondering hierop geldt bij vererving of verkrijging van de Participatie als legaat. Iedere

relatieve of absolute verandering (van de machtsverhouding) in het CV-belang vereist de toestemming van alle vennoten. Vermelde schriftelijke toestemming kan niet geschieden middels het verlenen van een algemene volmacht. Wel wordt aan het toestemmingsvereiste voldaan als aan alle Vennoten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming wordt niet binnen 4 weken geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van een unaniem verleende toestemming. Als aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan wordt de CV voor de heffing van vennootschapsbelasting aangemerkt als transparant lichaam. De CV is dan ook niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De voorgestelde civielrechtelijke wetwijziging met betrekking tot de rechtspersoonlijkheid van een commanditaire vennootschap heeft naar de mening van de staatssecretaris van Financiën geen gevolgen voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Voor de heffing van overdrachtsbelasting zullen wel gevolgen aan de wetwijziging verbonden zijn, maar deze gevolgen zijn op het moment van publicatie van dit prospectus nog onbekend.

Overdrachtsbelasting

De Bewaarder zal in eerste instantie de panden in eigendom verkrijgen, waarna het economische eigendom zal worden geleverd aan (de Vennoten van) de CV. Derhalve houdt de Stichting het juridisch eigendom van het vastgoed en verkrijgt de CV (de Vennoten) het economisch eigendom.

Reeds verkregen objecten

Bij de verkrijging van de objecten te Schiphol (Fokkerweg 300: huurder Fokker Services BV), Zoetermeer en Utrecht-Papendorp was geen overdrachtsbelasting verschuldigd, omdat de verkrijging was vrijgesteld of omdat kwijtschelding van de verschuldigde overdrachtsbelasting is verleend door de Belastingdienst.

Terzake van de objecten te Schiphol (Fokkerweg 300: KPN Telecom BV), Arnhem, Eindhoven, Houten, Schiphol (Prestwickweg) en Diemen was wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de objecten te Arnhem, Schiphol (Prestwickweg) en Diemen heeft de verkoper de verschuldigde overdrachtsbelasting voldaan, omdat de verkoop plaats vond onder de verkoopvoorwaarde 'Vrij op naam'. De verschuldigde overdrachtsbelasting voor de objecten te Schiphol (Fokkerweg 300: KPN Telecom BV), Eindhoven en Houten is ten laste van de CV gekomen.

Vierde emissie

Het object te Groningen is reeds door de CV verkregen onder de ontbindende voorwaarde van betaling van de koopprijs. Terzake van deze verkrijging is geen overdrachtsbelasting geheven. De Belastingdienst heeft het beroep op de zogenaamde projectontwikkelaarsresolutie bevestigd (kwijtschelding overdrachtsbelasting).

Voor de verkrijging van het object te Spijkenisse is overdrachtsbelasting verschuldigd. De levering van het pand te Spijkenisse geschiedt onder de verkoopvoorwaarde 'kosten koper', zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting ten laste van de CV komt. Het pand te Utrecht is aangekocht onder de verkoopvoorwaarde 'Vrij op naam' zodat eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper komt.

Op basis van een ruling met de voor de CV bevoegde Belastingdienst is heffing van overdrachtsbelasting bij verkoop van Participaties door Participanten na eigendomsverkrijging van de Objecten alleen aan de orde indien een bepaalde deelgerechtigdheid wordt verkregen of uitgebreid (in het algemeen 33 1/3 % of meer).

Omzetbelasting

Reeds verkregen objecten

De levering van de objecten in Zoetermeer, Schiphol (huurder Fokker Services BV) en Utrecht-Papendorp aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder



aan de CV waren van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen. Terzake van de levering van de objecten Arnhem, Eindhoven, Houten, Schiphol (Prestwickweg) en Diemen aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder aan de CV is geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering. Tot slot was de levering van het object te Schiphol (huurder KPN Telecom BV) aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder aan de CV vrijgesteld van omzetbelasting.

Vierde emissie

De levering van het object te Groningen aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder aan de CV was van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.

Terzake van de levering van het object te Utrecht aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder aan de CV zal worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering. Terzake van de levering van het object te Spijkenisse aan de Bewaarder en vervolgens door de Bewaarder aan de CV is geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering.

De Belastingdienst heeft bevestigd dat zowel de Bewaarder als de CV als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt. De Bewaarder kan de omzetbelasting op de aankoop van de objecten volledig in aftrek brengen.

Verhuur reeds verkregen objecten

De CV verhuurt de objecten in Arnhem, Eindhoven, Schiphol (huurder Fokker Services BV), Schiphol (huurder KPN Telecom BV), Houten, Utrecht-Papendorp, Diemen en Schiphol (huurder Rutges Cargo BV) volledig belast met omzetbelasting, zodat de CV de terzake aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting volledig in aftrek kan brengen.



Het pand in Zoetermeer wordt voor 50% vrijgesteld van omzetbelasting verhuurd aan ING Groep NV en voor 50% belast met omzetbelasting aan Desenco Holding BV. Dit betekent dat de CV 50% van de aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting welke toerekenbaar is aan het pand in Zoetermeer, niet in aftrek kan brengen.

Verhuur Vierde emissie

Volgens de thans bij ons aanwezige informatie zal de CV het object in Groningen volledig belast met omzetbelasting verhuren, zodat de CV terzake aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting volledig in aftrek kan brengen. Het object in Utrecht zal ook belast met omzetbelasting worden geëxploiteerd (erfpacht), zodat de CV terzake aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting volledig in aftrek kan brengen.

Het object in Spijkenisse wordt in beginsel belast met omzetbelasting verhuurd. De huidige huurovereenkomsten voldoen niet allen aan de daarvoor geldende (formele) vereisten, in welk geval de verhuur voor dat deel wettelijk is vrijgesteld. Dit heeft als gevolg dat de optie voor een met omzetbelasting belaste levering formeel geen rechtskracht heeft. Gevolg is dat de CV geconfronteerd kan worden met de als gevolg daarvan mogelijke terugbetalingsverplichting van de door verkoper terzake van de aanschaf/(ver)bouw in aftrek gebrachte omzetbelasting. Daarnaast wordt het recht op aftrek van aan de CV berekende omzetbelasting beperkt. De Beherend Vennoot zal binnen twee weken na de verwerving van het object er voor zorg dragen dat de formele gebreken in de huurovereenkomsten worden hersteld, zodat de CV de terzake aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting zo veel mogelijk in aftrek kan brengen. De risico's inzake de optie voor belaste levering worden in formele zin niet weggenomen, maar materieel biedt dit herstel een betere

uitgangspositie bij een eventuele discussie met de Belastingdienst. Over de aan- en verkoop van Participaties is in beginsel geen omzetbelasting verschuldigd.

Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties

Wet op de Inkomstenbelasting 2001

Onder de werking van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 zal voor in Nederland woonachtige Participanten-natuurlijke personen in principe gelden dat de Participatie onder de forfaitaire rendementsheffing van Box III valt. In geval een Participatie tot het ondernemingsvermogen wordt gerekend, zal alsdan het regime waaronder de onderneming wordt belast op de Participatie van toepassing zijn (derhalve het winstregime van Box I voor een onderneming van een natuurlijk persoon of een samenwerkingsverband, en de vennootschapsbelasting voor een besloten vennootschap). Onder bijzondere omstandigheden zou sprake kunnen zijn van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden, indien de deelname in de CV wordt gekwalificeerd als werkzaamheden die het normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaan.

Prognose fiscaal resultaat vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Exploitatieresultaat	1.923.040	3.349.389	3.960.778	4.157.036	4.384.912	4.627.313	4.878.054	5.133.906	5.409.215	5.694.266	5.999.591
2. Afschrijving 3.00%	1.520.941	1.971.675	1.939.359	617.004	0	0	0	0	0	0	0
3. Fiscaal resultaat (1 minus 2)	402.099	1.377.713	2.021.419	3.540.032	4.384.912	4.627.313	4.878.054	5.133.906	5.409.215	5.694.266	5.999.591

Fiscaal resultaat Participant/rechtspersoon (BV)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
4. Exploitatieresultaat per participatie	1.043	990	1.046	1.097	1.158	1.222	1.288	1.355	1.428	1.503	1.584
5. Afschrijving per participatie	402	521	512	163	0	0	0	0	0	0	0
6. Fiscaal resultaat (4 minus 5)	641	470	534	935	1.158	1.222	1.288	1.355	1.428	1.503	1.584
7. Vennootschapsbelasting (29.6% 2006, 25.5% 2007)	190	120	136	238	295	312	328	346	364	383	404
8. Netto winst per participatie (4 minus 7)	853	871	910	859	862	910	959	1.010	1.064	1.120	1.180
9. Netto winst per participatie in %	6.82%	6.96%	7.28%	6.87%	6.90%	7.28%	7.68%	8.08%	8.51%	8.96%	9.44%

Gemiddelde netto winst 7,7%

Fiscaal resultaat Participant/natuurlijk persoon

Wet IB 2001	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
4. Exploitatieresultaat per participatie	1.043	990	1.046	1.097	1.158	1.222	1.288	1.355	1.428	1.503	1.584
10. Forfaitaire rendement 4%	112	156	189	305	338	376	416	458	502	550	597
11. Belasting over forfaitaire winst 30%	34	47	57	92	102	113	125	137	151	165	179
12. Netto winst per participatie (4 minus 11)	1.009	944	989	1.006	1.056	1.109	1.163	1.218	1.277	1.338	1.405
13. Netto winst per participatie in %	8.07%	7.55%	7.91%	8.05%	8.45%	8.87%	9.30%	9.74%	10.22%	10.71%	11.24%

Gemiddelde netto winst 9,1%

* Het bruto totaalrendement wordt gevormd door de Cash flow uitkeringen (zie paragraaf 8.2), verhoogd met het verkoopresultaat (zie paragraaf 8.5). Het netto totaalrendement wordt gevormd door het gemiddelde netto Exploitatierendement (zie paragraaf 8.4) verhoogd met het verkoopresultaat (zie paragraaf 8.5), gecorrigeerd voor aflossingen.**

Bij deze berekeningen is ervan uitgegaan dat de gerealiseerde boekwinst geherinvesteerd wordt zodat de verschuldigde vennootschapsbelasting over deze winst wordt doorgeschoven naar de toekomst.
(Bedragen zijn in euro's.)

Box III

De Participant voor wie een Participatie een Box III-vermogensbestanddeel vormt, wordt jaarlijks belast voor een forfaitair rendement van 4% over de gemiddelde waarde van de Participatie, verminderd met de eventueel daarop drukkende leningen, per 1 januari en 31 december van het jaar. Deze heffing geschiedt derhalve ongeacht het werkelijk behaalde rendement van de Participatie. Het forfaitair rendement zal worden belast tegen 30%, zodat de netto heffing 1,2% bedraagt. Iedere belastingplichtige heeft een algemeen heffingsvrij vermogen van € 20.014. Voor gehuwden en fiscale partners is het € 40.028 (cijfers 2007).

Jaarlijkse huurinkomsten alsmede vermogenswinsten behaald bij vervreemding, worden niet apart in Box III belast. Alleen als vermogensbestanddelen aan het eind van het kalenderjaar nog aanwezig zijn, zullen deze in

de heffingsgrondslag betrokken worden. Kosten, lasten en afschrijvingen zijn daarentegen niet aftrekbaar. Een eventueel verlies bij verkoop van de Participatie is evenmin aftrekbaar.

Box I

Indien een Participatie voor een Participant tot het IB-ondernemingsvermogen wordt gerekend, dient de Participant het belastbaar resultaat uit de Participatie te berekenen met inachtneming van de winstregels van goed koopmansgebruik. Het belastbaar resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen de winst behaald bij vervreemding, zal jaarlijks belast worden tegen het progressieve inkomstenbelasting tarief (maximaal 52%). Hierbij komen in beginsel afschrijvingen op het vastgoed en in het eerste boekjaar de eenmalige fondskosten ten laste van het fiscale resultaat. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig

jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed door de CV alsmede een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is voor deze Participanten aftrekbaar.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde Participanten die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting (en niet de status van fiscale beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969), geldt dat de positieve resultaten in 2007 in principe belast worden met 25,5% vennootschapsbelasting. Echter voor de eerste € 25.000 geldt een tarief van 20% en voor winsten tussen de € 25.000 en € 60.000 geldt een tarief van 23,5%.

De Participant dient het belastbaar resultaat uit de Participatie te berekenen met inachtneming van goed koopmansgebruik. Hierbij komen in beginsel afschrijvingen op het vastgoed en in het eerste jaar de eenmalige fondskosten ten laste van het fiscale resultaat.

Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed door de CV alsmede een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is voor deze Participanten aftrekbaar.

Afschrijving onroerende zaken

Op grond van het wetsvoorstel 'werken aan winst' is de fiscale afschrijving op onroerende zaken per 1 januari 2007 beperkt. Per deze datum mag beleggingsvastgoed in principe niet verder worden afgeschreven dan tot de WOZ-waarde. Is de WOZ-waarde bereikt, dan mogen geen afschrijvingslasten meer ten laste van de belastbare winst worden gebracht. Deze maatregel geldt vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2007 of daarna. Er geldt een overgangsregeling voor gebouwen die vóór 1 januari 2007 zijn aangeschaft, waarop reeds voor 1 januari 2007 is afgeschreven en waarop per 1 januari 2007 niet langer dan 3 jaren is afgeschreven. In een dergelijk geval is de afschrijvingsbeperking pas van toepassing in het boekjaar volgend

Break-even berekening

Hypotheek in 2016	92.017.500
Investering Participanten	<u>47.350.000</u>
	139.367.500
Verkoopkosten (1,5% bruto verkoopopbrengst)	<u>2.090.513</u>
Totaal break-even verkoopprijs	141.458.013
Aankoopprijs	134.454.761
Kapitalisatiefactor bij huur 2016	12,4
Kapitalisatiefactor bij aanvang	<u>14,3</u>
	-1,9
Break-even huur bij kapitalisatiefactor van 14,3 x de huur	9.890.947
Aanvangshuur	<u>9.401.270</u>
Huurstijging	489.677
(benodigde indexatie per jaar)	0,5%
Rendement bij break-even scenario	
Totaal uitgekeerde cashflow eind 2016 per € 12.500	10.197
Terugbetaling inleg	<u>12.500</u>
Totaal ontvangen eind 2016	22.697
Rendement	8.16%

op het boekjaar waarin de afschrijftermijn van drie jaar eindigt. Dit betekent bijvoorbeeld bij een aanschaf gedurende het boekjaar in 2006 dat er nog tot eind 2009 op mag worden afgeschreven volgens de huidige regels. Deze uitzondering zal niet van toepassing zijn voor Participanten die een Participatie nemen bij de Vierde emissie.

Bij de berekening van jaarlijkse afschrijving worden de onderdelen van een gebouw, de daarbij behorende ondergrond en aanhorigheden als één geheel beschouwd. Het afschrijven op afzonderlijke onderdelen van een onroerende zaak is dan ook niet meer mogelijk.

Herinvesteringsreserve

Naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad van 30 september 2005 (nr. 40 859) is het voor IB-ondernemers en vennootschappen mogelijk om een herinvesteringsreserve ('HIR') af te boeken op de evenredige gerechtigdheid tot onroerende zaken op basis van een participatie in een vastgoed-CV. Hiervoor is met name vereist dat de onroerende zaak van de CV eenzelfde economische functie heeft binnen de onderneming als de verkochte onroerende zaak waarvoor de HIR is gevormd. Voor de overige vereisten verwijzen wij u naar uw persoonlijke belastingadviseur.

Invalinstructie belastingaangifte

Na afloop van het kalenderjaar zullen alle Participanten geïnformeerd worden over de voor de aangifte benodigde gegevens. De Beheerder zal jaarlijks een fiscaal advies (waaronder de vaststelling van de intrinsieke waarde van de Participatie) voor de Participanten afgeven. Particulieren zullen worden geadviseerd ten aanzien van de verwerking in de aangifte inkomstenbelasting. De deelnemende vennootschappen ontvangen een advies ten aanzien van de verwerking in de jaarstukken c.q. aangiften vennootschapsbelasting.

8.4 Fiscaal resultaat

Bij de berekening van het fiscaal resultaat zijn twee netto rendementsberekeningen opgenomen. Voor Participanten/natuurlijke personen is uitgewerkt hoeveel belasting afgedragen moet worden op basis van de forfaitaire rendementsheffing (Box III). Daarnaast is de belastingdruk aangegeven waarmee een Participant/rechtspersoon rekening moet houden.

Prognose netto Exploitatierendement B&S Kantoren XI CV

Fiscale positie Participant	Rendement na belastingen*
Participant/natuurlijk persoon Box III IB 2001	9.1%
Participatie met NV/BV 29,6% (2006) en 25,5% (vanaf 2007) VPB	7.7%**

* Het betreft het gemiddelde enkelvoudige rendement op basis van een Beschouwingsperiode van 10 jaar en één maand. In de berekening wordt het jaarlijkse exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Indien de waarde van de Portfolio stijgt, stijgt ook het vermogen dat in de forfaitaire rendementsheffing van Box III wordt betrokken. Bij deze rendementsberekeningen is uitgegaan van de verwachte waarde van de Portfolio in het economisch verkeer.

** De afschrijving op vastgoed is vanaf 2007 sterk beperkt, waardoor weinig tot geen afschrijving op nieuw aangekocht vastgoed meer mogelijk is. Voor vastgoed dat is gekocht in 2004, 2005 of 2006 geldt een overgangsregeling en is afschrijving tot maximaal 2009 nog mogelijk. Voor Participant/rechtspersonen die reeds een Participatie hebben, zal dit betekenen dat er deels wel en deels niet kan worden afgeschreven. Voor nieuwe Participant/rechtspersonen kan er in zijn geheel geen afschrijving plaatsvinden. Het gevolg is dat het weergegeven netto rendement kan verschillen van het werkelijke rendement dat een Participant/rechtspersoon behaalt, afhankelijk van de mogelijkheid tot wel of geen afschrijving. Participanten/ rechtspersonen dienen zich te laten adviseren over hun deelname in B&S Kantoren XI CV door hun persoonlijke adviseur.

8.5 Verkoop

Aangezien beleggen in vastgoed een lange termijn visie dient en veel in de toekomst onzekere factoren invloed hebben op de waarde van onroerend goed is het moeilijk een betrouwbare verkoopprognose te geven. De beslissing te participeren in B&S Kantoren XI CV kan daarom het beste genomen worden op basis van het vertrouwen in een lange en vruchtbare exploitatiefase. Wel is het mogelijk een break-even berekening te maken. Deze berekening geeft weer welke verkoopprijs voor het vastgoed dient te worden verkregen om de hypotheek geheel af te lossen en de Participanten hun inleg te restitueren op het moment van verkoop aan het eind van de Beschouwingsperiode. Om de Participanten aan het eind van de Beschouwingsperiode hun inleg te restitueren en de verkoopkosten te voldoen die met de verkoop van de Objecten gepaard gaan, dient een verkoopprijs gerealiseerd te worden van € 141.458.013.

Om deze verkoopprijs te realiseren dient:

- een kapitalisatiefactor bij verkoop van 12,4 maal (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur in 2016 van € 11.365.668. Dit betekent dat de kapitalisatiefactor kan dalen met 1,9 maal de jaarhuur mits de huur in 2016 € 11.365.668 bedraagt. De jaarhuur in 2016 is berekend door de aanvangshuur

in 2006 jaarlijks met 2,0% (behoudens de maximale indexatie van 1,5% van de huur van ING Bank NV te Zoetermeer) te indexeren.

- een jaarhuur van € 9.890.947 gerealiseerd te worden indien we uitgaan van een gelijke kapitalisatiefactor bij verkoop als bij aankoop (14,3 maal de jaarhuur). Dit betekent dat de jaarhuur met 0,5% per jaar dient te stijgen gedurende de Beschouwingsperiode terwijl de kapitalisatiefactor gelijk blijft.

In het geval van het break-even scenario ontvangen de Participanten aan het eind van de Beschouwingsperiode hun inleg terug en ontvangen bovendien jaarlijks hun Cash flow uitkering zoals opgenomen in het exploitatieoverzicht.

Winstdeling Beherend Vennoot

De Beherend Vennoot heeft een winstrecht van 0,1% van het exploitatieresultaat. Dit winstrecht zal in absolute zin in mindering worden gebracht op de 3,0% beheervergoeding waarop de Beherend Vennoot recht heeft.

Daarnaast heeft de Beherend Vennoot recht op 10% van de overwinst bij verkoop van de Objecten. Onder overwinst wordt het bedrag verstaan dat resteert van de bruto verkoopopbrengst na aftrek van de hypotheek, de verkoopkosten, de investering van de Participanten en nadat de Participanten een winstpreferentie uitgekeerd hebben gekregen van gemiddeld enkelvoudig 11,0% vóór belastingen per jaar, uitgaande van een beleggingsperiode van 10 jaar en één maand. Dit laatste houdt in dat aan de Participanten uit de overwinst bij verkoop eerst een aanvulling op het jaarlijks bruto Exploitatierendement tot gemiddeld 11,0% voor belastingen per jaar wordt uitgekeerd, voor zover de opbrengsten daartoe toereikend zijn. De alsdan resterende overwinst zal voor 90% ten goede komen aan de Participanten en voor 10% als performance fee toekomen aan de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot deelt niet mee in de verrichte aflossingen en de opgebouwde Liquiditeitsreserve van de CV.

Indien de looptijd van de CV korter is dan de beschouwingsperiode, zal de winstpreferentie worden aangepast, maar zal altijd een half procent hoger zijn dan de volgens dit Prospectus over de werkelijke looptijd van de CV, herberekende prognose van het Exploitatierendement.

De bemiddelingsprovisie van 1,5% van de bruto verkoopopbrengst wordt door de Beherend Vennoot aan de CV in rekening gebracht. Uit deze vergoeding zal de Beherend Vennoot de verschuldigde makelaarscourtage en overige verkoopkosten zoals taxaties en juridisch advies voldoen. Ontstane tekorten of overschotten op de verkoopkosten komen voor rekening van de Beherend Vennoot.

IRR

Naast de gangbare rendementsberekening op basis van het enkelvoudige rendement (exploitatieresultaat gedeeld door het participatiebedrag) wordt ook de Internal Rate of Return, oftewel de interne rentevoet, gebruikt. De interne rentevoet is het rendement waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cash flow gelijk is aan het geïnvesteerde eigen vermogen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het tijdstip waarop de cash flow beschikbaar komt, met dien verstande dat naarmate cash flow eerder vrij komt er een hogere waarde aan wordt toegekend. De factor tijd speelt in de berekeningsmethode dus een grote rol. Het IRR rendement vóór belastingen bedraagt 8,7%, indien er van wordt uitgegaan dat er geen verkoopwinst wordt gerealiseerd maar dat de beleggers gedurende de Beschouwingsperiode de cashflowuitkeringen ontvangen en aan het eind van de Beschouwingsperiode hun inleg gerestitueerd krijgen.



9. Juridische structuur

Inleiding

Als juridische structuur van B&S Kantoren XI CV is gekozen voor een Commanditaire Vennootschap. Een Commanditaire Vennootschap is een contractueel overeengekomen vennootschap tussen één of meer Beherend Vennoten en één of meer Commanditaire Vennoten. Een Beherend Venoot is de wettelijke vertegenwoordiger van de CV en voert het beheer over de vennootschap en is belast met het dagelijks bestuur. De Beherend Venoot vertegenwoordigt de Commanditaire Vennootschap en verricht namens de Commanditaire Vennootschap (rechts-)handelingen. De Beherend Venoot verkrijgt hiertoe in de overeenkomst, waarbij de Commanditaire Vennootschap wordt aangegaan, een volmacht. Een Beherend Venoot is volledig aansprakelijk voor de handelingen die door hem (of door één van de mede Beherend Vennoten) namens de Commanditaire Vennootschap zijn verricht.

Een Commanditair Venoot wordt ook wel aangeduid als 'stille venoot'. Hij verricht geen beheerhandelingen op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid. Een Commanditair Venoot deelt mee in het financieel resultaat van de Commanditaire Vennootschap terwijl hij slechts gehouden is om bij te dragen in de verliezen en schulden van de Commanditaire Vennootschap tot maximaal het bedrag van zijn inbreng.

De reden van de keuze voor een Commanditaire Vennootschap is met name gelegen in het waarborgen van de beperking van de aansprakelijkheid van de Commanditaire Vennoten in en het realiseren van de fiscale transparantie.

Aansprakelijkheid commanditaire vennoten

De aansprakelijkheid van de Commanditaire Vennoten is beperkt tot maximaal het door hen ingelegde bedrag. De Commanditaire Vennoten kunnen in beginsel nooit verplicht worden een negatief saldo van de Commanditaire Vennootschap aan te vullen. Noodzakelijke voorwaarde hiervoor is echter wel dat een commanditair venoot zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de commanditaire vennootschap.

Wellicht ten overvloede: ook de hypotheekhouder (bank) kan de Commanditaire Vennoten niet aanspreken.

Toelichting juridische structuur

Wetgeving van de Autoriteit Financiële Markten

Per 1 september 2005 is het toezichtregime van de AFM in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005 (Wtb 2005) gewijzigd. Per 1 januari 2007 valt de Wtb onder de Wft (Wet op het financieel toezicht). Als gevolg van de Wft (voorheen Wtb 2005) zal niet langer een tijdelijke vergunning op het niveau van de beleggingsinstelling (de CV) maar een permanente vergunning op het niveau van de Beheerder worden verstrekt. In het geval van B&S Kantoren XI CV is de permanente vergunning verstrekt aan de Beheerder Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV staat onder permanent toezicht van de AFM. De Participaties van B&S Kantoren XI CV zijn gecreëerd

Juridische structuur van B&S Kantoren XI CV



onder de Wft (voorheen Wtb 2005) en het Nederlands recht. De bestuurders van zowel de Beheerder als de Bewaarder zijn getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. De vergunninghouder beschikt over het, op grond van de Wft (voorheen Wtb 2005) en de daarop gebaseerde regelgeving, minimaal vereiste eigen vermogen van

€ 225.000. Dit Prospectus bevat alle gegevens zoals die vereist zijn op grond van de Prospectusrichtlijn die per 1 juli 2005 van kracht is geworden. In deze Prospectusrichtlijn is opgenomen welke gegevens minimaal in een prospectus dienen te worden opgenomen.

De Commanditaire Vennoten

De Commanditaire Vennoten vormen samen met de Beherend Vennoot de CV. De CV wordt aangegaan naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. B&S Beheer XIV BV is de Beherend Vennoot van de CV. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV treedt op als Beheerder in de zin van de Wft (voorheen Wtb 2005). Tussen de CV en de Beheerder is een Beheerovereenkomst opgesteld (zie Bijlage 3). De aandelen van de Beheerder worden gehouden door Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De Beheerder treedt ook op als beheerder voor andere vastgoed-CV's.

Oprichting CV

Op 26 september 2005 is de CV opgericht. Naast B&S Beheer XIV BV als Beherend Vennoot is Van Boom & Slettenhaar Groep BV als eerste Commanditaire Vennoot toegetreden. Voordat de CV het Onroerend Goed ten behoeve van de Vierde emissie geleverd krijgt treden de overige Participanten toe.

De CV heeft ten doel en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in register goederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin (zie ook bijlage 1 van dit Prospectus artikel 2. van de Statuten van B&S Kantoren XI CV). Het beleid van de Beherend Vennoot zal zoveel mogelijk in lijn zijn met de doelstelling van de CV en hetgeen is verwoord in het Prospectus. Het door de Beherend Vennoot gevoerde beleid wordt per kwartaal in de nieuwsbrieven en jaarlijks op de vergadering van Vennoten toegelicht. Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Beheer- of Bewaarovereenkomst kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk of

door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Een dergelijk besluit kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherende zowel als Commanditaire.

Taken Beheerder (in opdracht van Beherend Vennoot)

De Beheerder verzorgt ten behoeve van de CV het beheer van het Onroerend Goed op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied. In de Beheerovereenkomst is de relatie tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder nader uitgewerkt. De Beheerder is op grond van deze overeenkomst bevoegd namens de Beherend Vennoot het dagelijkse beheer zelfstandig te voeren. De Beheerder zal een vergoeding ontvangen voor het gevoerde beheer van 3% van de ontvangen huuropbrengsten. Deze vergoeding wordt in eerste instantie door de CV aan de Beherend Vennoot betaald. De Beheerder zal deze vergoeding op haar beurt bij de Beherend Vennoot declareren.

Voor het vervreemden van registergoederen is de goedkeuring door middel van een meerderheidsbesluit (>50%) van de vergadering van Vennoten vereist. De rechten, plichten en bevoegdheden van de Beheerder zijn vastgelegd in de CV-overeenkomst en de Beheerovereenkomst. Voor een gedetailleerd overzicht van de bevoegdheden van de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Vennoten wordt verwezen naar de Bijlagen 1 en 3.

Overige werkzaamheden Beheerder

(in opdracht van Beherend Vennoot)

- Uitnodigen van de Participanten voor de jaarvergadering
- Agendering van de te houden jaarvergadering
- Toesturen van de jaarrekening aan de Participanten
- Toelichting op de jaarrekening tijdens de vergaderingen laten verzorgen
- Verstrekken van de invulinstructie aan de Participanten ten behoeve van de belastingaangiften
- Per kwartaal verslaggeving van financiële resultaten en relevante gebeurtenissen met betrekking tot de Objecten
- Uitkeren van de winst (per kwartaal) aan de Participanten
- Overleg voeren met het bestuur van de Stichting Bewaarder inzake het te voeren beleid
- Het namens de CV aangaan van verschillende over-

eenkomsten zoals de koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, overeenkomsten van geldlening, leverings- en hypotheekakten en verzekeringsovereenkomsten.

De Beheerder zal ten behoeve van de CV optreden als 'beheerder in de zin van de Wft (voorheen Wtb 2005)'. Tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder is een Beheerovereenkomst gesloten (zie Bijlage 3.) waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder zijn middelijk vastgelegd. Het beheer van de CV en zijn vermogen wordt uitsluitend gevoerd door de Beheerder. Het bestuur van de Beheerder is in handen van Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De zeggenschap over Van Boom & Slettenhaar Groep BV ligt bij haar aandeelhouders de heren drs. G. van Boom, S.J. van den Brink en E. Slettenhaar. Het bestuur van Van Boom & Slettenhaar Groep BV wordt gevormd door de heren G. van Boom en E. Slettenhaar. De statuten van de Beheerder zijn opgenomen in Bijlage 6.

De Beherend Vennoot heeft voorts aan de Beheerder een volmacht (met het recht van substitutie) verleend om als diens vertegenwoordiger alle (rechts)handelingen te verrichten in naam van de Beherend Vennoot. Deze volmacht is opgenomen in de CV-akte. De Beherend Vennoot kan te allen tijde worden aangesproken voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens B&S Kantoren XI CV zijn verricht.

Vergoedingen Beheerder

De Beherend Vennoot heeft conform de beheerovereenkomst en de statuten van de CV recht op 3% beheervergoeding. De Beherend Vennoot heeft tevens een winstrecht van 0,1%. De Beherend Vennoot verrekt dit winstrecht ad 0,1% met de beheervergoeding van 3%. Per saldo ontvangt de Beherend Vennoot derhalve 2,9% beheervergoeding en 0,1% winstrecht, oftewel een totale vergoeding (beheervergoeding plus winstrecht) van 3%. De Beheerder ontvangt vervolgens voor het in het kader van de Wft (voorheen Wtb 2005) gevoerde beheer 3% beheervergoeding van de Beherend Vennoot. De gemaakte CV-kosten worden door de Beheerder aan de CV in rekening gebracht op basis van de ontvangen nota's, danwel een gespecificeerde kostprijscalculatie. De door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV eventueel gerealiseerde winst en de uit te keren dividenden staan ter vrije beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Beherend Vennoot

Tot de verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot behoren onder andere het uitgeven van extra Participaties, het aantrekken van een nieuwe hypothecaire geldlening en/of het uitgeven van winstdelende obligatieleningen met hypothecaire zekerheid om zodoende uitbreiding van de Portfolio van de CV te financieren.

Het bestuur van de Beherend Vennoot wordt gevormd door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedbeheer BV. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedbeheer BV is een 100% dochtervennootschap van Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De door B&S Beheer XIV BV eventueel gerealiseerde winst en de uit te keren dividenden staan ter vrije beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

De heren drs. G. van Boom, S.J. van den Brink en E. Slettenhaar zijn directeur en enig aandeelhouder van de holding Van Boom & Slettenhaar Groep BV, waartoe Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV en Van Boom & Slettenhaar Vastgoedbeheer BV behoren.

De heer G. van Boom, geboren te Amsterdam op 5 augustus 1962, heeft aan de Rijksuniversiteit Groningen geschiedenis gestudeerd. Na zijn studie en militaire dienst werd hij financieel adviseur medische beroepen. In 1997 is de heer Van Boom samen met zijn collega E. Slettenhaar een eigen onderneming gestart, Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De heer Van Boom heeft verschillende publicaties over vastgoedbeleggingen op zijn naam staan. De heer Van Boom geeft leiding aan het beheer van B&S Beheer XIV BV. De heer Van Boom is voorzitter van de branche-organisatie Vereniging Vastgoed Fondsen.

De heer S.J. van de Brink, geboren te Laren op 4 mei 1976 heeft aan Hogeschool Utrecht de studie Bedrijfs-economie afgerond. Na zijn studie is hij in 1999 in dienst getreden bij Van Boom & Slettenhaar Groep BV en heeft vervolgens de postacademische opleiding Vastgoedbeleggingsanalyse voltooid. De heer Van den Brink is met name verantwoordelijk voor de structurering van de verschillende vastgoed-CV's.

De heer E. Slettenhaar, geboren te Wierden op 6 augustus 1971, is na zijn middelbare schoolopleiding werkzaam geweest als financieel adviseur medische

beroepen. In 1997 is de heer Slettenhaar samen met zijn collega G. van Boom een eigen onderneming gestart, Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De heer Slettenhaar is met name verantwoordelijk voor de interne organisatie en de investor relations.

Van Boom & Slettenhaar Groep BV heeft vanaf 1997 ruime ervaring opgebouwd in het structureren en syndiceren van besloten beleggingsinitiatieven van met name Nederlands onroerend goed (zie Hoofdstuk 15). De bestuurders van Van Boom & Slettenhaar Groep BV, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

Taken Bewaarder

De Wft (voorheen Wtb 2005) schrijft voor dat beheerder en bewaarder onafhankelijk van elkaar zijn en dat de activa van een beleggingsfonds door een onafhankelijke bewaarder-rechtspersoon moeten worden bewaard. De bewaarder moet in belangrijke mate zijn bedrijf maken van het bewaren en administreren van objecten ten behoeve van derden.

Om bovengenoemde redenen maakt de Bewaarder deel uit van de juridische structuur. De Bewaarder werkt onder de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De Bewaarder zal uitsluitend optreden in het belang van de continuïteit van de CV en haar Participanten. De Bewaarder is juridisch eigenaar van de Portfolio; het economische eigendom komt toe aan de CV en daarmee aan de Participanten. Daarnaast houdt de Bewaarder toezicht op de gelden van de CV. De Bewaarder is opgericht met het specifieke doel om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de CV.

Overeenkomstig de bepalingen van de Bewaarovereenkomst, afgesloten tussen de CV en de Bewaarder, kunnen de taken van de Bewaarder als volgt worden samengevat:

- houden juridisch eigendom van het Onroerend Goed;
- bezwaren van het Onroerend Goed (hypotheek);
- Intern toezicht houden hetgeen bestaat uit:
 - toezien op de uitvoering van besluiten van de CV door de Beherend Vennoot;
 - controle uitoefenen op de kasstromen van de CV;
 - in algemene zin adviseren en controleren van de Beherend Vennoot in het belang van de CV.

Vergoedingen Bewaarder

De vergoeding van de bestuurders van de Bewaarder bedraagt € 3.000 per kalenderjaar per bestuurder voor 'out of pocket expenses' (zie Bijlage 4).

Naast de in de Bewaarovereenkomst overeengekomen vergoeding ontvangen de bestuurders van de Bewaarder € 3.000 per jaar als vergoeding van de Beherend Vennoot voor de geleverde inspanningen.

De bestuurders ontvangen dus jaarlijks beiden een vergoeding van in totaal € 6.000.

Bestuur Bewaarder

Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door de volgende personen:

Voorzitter

De heer drs. C.M.A. Bosman, ondernemer, belegger in onroerend goed en oud lid van de Tweede Kamer der Staten Generaal.

Secretaris/penningmeester

De heer Mr. S. Wynia fb, belastingadviseur en partner HZW Accountants en Belastingadviseurs te Veenendaal en belegger in onroerend goed.

Bovengenoemde bestuurders zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

Verslaglegging

Per kwartaal informeert de Beheerder de Participanten (na overleg met de Bewaarder) over de relevante ontwikkelingen door middel van een nieuwsbrief. In deze nieuwsbrief wordt tevens het rendement, dat per kwartaal wordt uitgekeerd, toegelicht. De winstuitkeringen zullen zoveel mogelijk conform de prognose verlopen. De Beheerder behoudt zich het recht voor, ten behoeve van de liquiditeit van de CV, een hogere dan wel een lagere winst uit te keren.

Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar. De CV heeft sinds de datum van oprichting werkzaamheden aangevangen en er zijn op moment van verschijning van het Prospectus financiële overzichten opgesteld. De Vierde emissie van de CV vindt tijdens het boekjaar 1 januari tot en met 31 december 2007 plaats. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarrekening opgemaakt, welke stukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden verstuurd aan de Vennoten. De Beheerder stuurt de Vennoten jaarlijks als bijlage bij de jaarrekening een

begroting van inkomsten en kosten voor het komende jaar. De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Vennoten. De Beheerder voorziet de Participanten jaarlijks van een invulinstructie voor de fiscale aangifte.

Waardering

De waardering van de activa en passiva geschiedt op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. De Portfolio gecorrigeerd voor de grondwaarde wordt gewaardeerd op basis van historische kostprijs verminderd met afschrijvingen volgens de lineaire methode of op lagere marktwaarde. Huuropbrengsten en kosten worden verantwoord in het boekjaar waarop ze betrekking hebben.

Grote beleggers in de zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft')

Onder grote belegger wordt verstaan een belegger met een direct of indirect kapitaalbelang en/of stemrecht van minimaal 25% in de beleggingsinstelling, de Beherend Vennoot of de Beheerder, opdat deze een belangrijke invloed kan uitoefenen op de betrokken instelling. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV houdt alle aandelen in de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft geen dochtermaatschappijen. Hoewel niet is uit te sluiten dat een of meer grote beleggers in vorenbedoelde zin zullen participeren, verwacht de Beheerder niet dat een of meer Participanten als zodanig zullen worden gekwalificeerd.

De CV is niet verplicht tot inkoop van Participaties. Indien Participanten hun Participaties willen vervreemden, zal de Beherend Vennoot beoordelen of deze Participaties ingekocht kunnen worden. De Beherend Vennoot spreekt de bereidheid uit te bemiddelen bij een eventuele verkoop.



I0. Mededelingen van de Beherend Vennoot

De mededelingen in Hoofdstuk 1, 2, 3 en 5 t/m 7, Hoofdstuk 8 (paragrafen 8.1, 8.2, 8.4 en 8.5), Hoofdstuk 9, 10, 14, 15 en de Bijlagen 1 t/m 10 zijn afkomstig van de Beherend Vennoot. De overige mededelingen in Hoofdstuk 4 (DTZ Zadelhoff Research met uitsluiting van de paragraaf 'trend 2007'), 8 (paragraaf 8.3), Hoofdstuk 11, 12 en 13 (Ernst & Young Accountants & Ernst & Young Belastingadviseurs) van dit Prospectus zijn afkomstig van anderen dan de Beherend Vennoot. Voor zover de Beherend Vennoot bekend had kunnen zijn, zijn de gegevens in Hoofdstuk 1, 2, 3 en 5 t/m 7, Hoofdstuk 8 (paragrafen 8.1, 8.2, 8.4 en 8.5), Hoofdstuk 9, 10, 14, 15 en de Bijlagen 1 t/m 10 in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. Deze van derden afkomstige informatie is door de Beherend Vennoot correct weergegeven en voorzover de Beherend Vennoot weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De betrokken deskundigen hebben ingestemd met de opnemings van de verklaring of het verslag en met de vorm en context waarin die verklaring of dat verslag is opgenomen in het Prospectus. Dit Prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover de Beherend Vennoot bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Het bestuur van de Beherend Vennoot wordt gevormd door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedbeheer BV. De heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar zijn directeur van de holding Van Boom & Slettenhaar Groep BV, waartoe Van Boom & Slettenhaar Vastgoedbeheer BV behoort.

Deze heren geven leiding aan alle vennootschappen waarvan Van boom & Slettenhaar Groep BV direct of indirect de aandelen houdt. Het betreft hier met name de beherend vennoten van de verschillende door Van Boom & Slettenhaar geïnitieerde vastgoed-CV's. De aandelen van Van Boom & Slettenhaar Groep BV worden gehouden door de heren drs. G. van Boom, S.J. van den Brink en E. Slettenhaar. Tussen de heren drs. G. van Boom, S.J. van den Brink en E. Slettenhaar bestaan geen familiebanden. Niemand is gemachtigd in

verband met de plaatsing 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 de Beherend Vennoot. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Participaties in het kapitaal van de commanditaire vennootschap B&S Kantoren XI 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 geoorloofd is.

Naast de verplichte accountantsverklaring heeft de Beherend Vennoot Ernst & Young Accountants verzocht aanvullend een uitgebreid onderzoeksrapport op te stellen. De bevindingen Ernst & Young Accountants, zoals opgenomen in het onderzoeksrapport, gaven geen aanleiding tot opmerkingen. De Beherend Vennoot meent hiermee aan de optimale zorgvuldigheidsbetrachting bij het structureren van de CV en het opstellen van het Prospectus te hebben voldaan. De controlerend accountant, de heer drs. A.J. Buisman RA, is ingeschreven als registeraccountant bij de accountantsorganisatie NIVRA.

De AFM heeft een permanente vergunning aan Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft (voorheen Wtb 2005), zodat B&S Kantoren XI CV is onderworpen aan het toezicht van de Wft (voorheen Wtb 2005). In het belang van de beleggers dient B&S Kantoren XI CV te voldoen aan eisen met betrekking tot financiële waarborgen, deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, bedrijfsvoering en informatieverschaffing aan Participanten, publiek en toezichthouder.

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling en hun eigen belangen en/of andere plichten van de bestuurders van de Beherend Vennoot, Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV of Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI. Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezicht houdende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Tegen de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar zijn geen officiële en openbare beschuldigingen geuit en/of sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties).

De heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar zijn de afgelopen vijf jaar niet door gerechtelijke instanties onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. De heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar zijn nooit veroordeeld voor fraudemisdrijven en zijn de afgelopen vijf jaar niet betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de uitgevende instelling moet worden aangemeld. De belangrijkste participatiehouders van de uitgevende instelling hebben geen verschillende stemrechten.

Er zijn de Beherend Vennoot geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beherend Vennoot, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Beherend Vennoot, de CV en/of de groep waar toe de Beherend Vennoot behoort.

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de CV welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd. Er hebben geen ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, anders dan gebeurtenissen en ontwikkelingen die voortkomen uit de normale bedrijfsvoering, plaatsgevonden.

Eenieder wordt geattendeerd op de mogelijkheid dat de informatie opgenomen in dit Prospectus door verloop van tijd kan zijn gedateerd. De Initiatiefnemer geeft geen garantie dat de in dit Prospectus vermelde informatie op enig moment na publicatiedatum nog volledig en/of juist is. Voor klachten over B&S Kantoren XI CV kan men zich schriftelijk aangetekend richten tot de Beheerder.

B&S Beheer XIV BV volgt niet de corporate governance code van Nederland aangezien de omvang van de organisatie te beperkt is om invoering van de richtlijnen te rechtvaardigen.

Laren (NH), 4 mei 2007
B&S Beheer XIV BV

II. Onderzoeksrapport

Aan de beheerder van B&S Kantoren XI CV

Opdracht

Wij hebben de in dit prospectus in paragraaf 8.2 Prognose Exploitatierendement, paragraaf 8.4 Fiscaal Resultaat en in paragraaf 8.5 Verkoop opgenomen prognoses en break-even berekeningen van B&S Kantoren XI CV te Laren (NH) over de periode 1 januari 2007 tot en met 31 december 2016 onderzocht. De prognoses en break-even berekeningen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van B&S Beheer XIV BV in haar hoedanigheid van Beherend vennoot van B&S Kantoren XI CV. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake deze prognoses en break-even berekeningen te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschappen en de initiatiefnemer, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognoses en de break-even berekeningen. Voorts zijn wij van mening dat alle prognoses en break-even berekeningen op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen zijn opgesteld en zijn toegelicht, en in overeenstemming zijn met de van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, één en ander zoals opgenomen in de hoofdstukken 7 en 8 van het prospectus.

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

Apeldoorn, 4 mei 2007

Ernst & Young Accountants

namens deze
drs. A.J. Buisman RA

12. Goekeurend assurance-rapport

Aan: Beherend vennoot van B&S Kantoren XI CV

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus "Vierde emissie vast-goed-fonds B&S Kantoren XI CV" uitgevoerd overeenkomstig COS 3000 Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 4 mei 2007 van B&S Kantoren XI CV te Laren (NH) ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en de Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- de beherend vennoot (B&S Beheer XIV BV) en de initiatiefnemer (Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV) zijn verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus die ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en de Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat;
- het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2 c van de Wet op het financieel toezicht.

Werkzaamheden

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht waarbij wij gebruik hebben gemaakt van de criteria zoals vastgelegd in artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en de Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren.

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat het prospectus ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en de Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft voorgeschreven gegevens bevat. Voorts is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat het prospectus niet de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Apeldoorn, 4 mei 2007

Ernst & Young Accountants

namens deze
drs. A.J. Buisman RA

I 3. Verklaring belastingadviseur

Wij hebben de paragraaf 8.3 'Fiscaliteit algemeen' van dit Prospectus beoordeeld. Vooraf zij benadrukt, dat de door ons beoordeelde paragraaf 8.3 niet beoogt een oordeel te geven over commerciële risico's die zijn verbonden aan het participeren als commanditair vennoot in een commanditaire vennootschap.

Voor zover ons redelijkerwijs bekend, zijn de in paragraaf 8.3 weergegeven fiscale aspecten (inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting en omzetbelasting) met betrekking tot B&S Kantoren XI CV en resultaten uit deze CV in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Paragraaf 8.3 is gebaseerd op de thans geldende fiscale wetgeving en de tot op heden gepubliceerde rechtspraak en beoogt slechts een algemeen kader te schetsen. Aangezien de fiscale gevolgen van een participatie in B&S Kantoren XI CV per Participant kunnen verschillen, raden wij Participanten ten eerste aan hun individuele fiscale positie door de eigen adviseur te laten beoordelen.

Ernst & Young Belastingadviseurs

I 4. Participeren in B&S Kantoren XI CV

Door ondertekening van de Verklaring van Deelname bevestigen Participanten deel te nemen als Commanditair Vennoot in B&S Kantoren XI CV. Een Participatie in B&S Kantoren XI CV is een effect op naam (derhalve niet aan toonder). B&S Kantoren XI CV zal gedurende de emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving voor B&S Kantoren XI CV start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname. De Participanten die ingetkend hebben op de Eerste emissie en/of de Tweede emissie en/of de Derde emissie krijgen voorrang bij het toewijzen van Participaties in de Vierde emissie.

Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen participeren in B&S Kantoren XI CV met een minimum deelname van één Participatie ten bedrage van €12.500 (excl. emissiekosten) of een veelvoud hiervan. Participanten zijn 3% emissiekosten verschuldigd over het bedrag van hun deelname. Voor Participanten die reeds in een van de vastgoedfondsen van de Initiatiefnemer participeren, is een kortingsregeling van toepassing. Zij krijgen 50% korting op de emissiekosten. Participanten/natuurlijke personen dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen moeten een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel met de onderhandse volmacht meesturen alsmede een legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde. Na ontvangst van de Verklaring van Deelname en overige benodigde documenten krijgt de Participant een bevestiging van deelname per post toegestuurd met

daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de CV. Na storting op de Participatie treedt hij toe tot de CV zonder dat zijn aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Voorts wordt het Onroerend Goed aangekocht en de hypotheekakte voor de notaris gepasseerd. Met de Verklaring van Deelname geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart hij zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Beherend Vennoot en de Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beherend Vennoot noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de CV. In dit kader wordt met name gedacht aan de koop- en leveringsakten, de hypotheekakte, de overeenkomst van geldlening behorende bij de hypotheekakte, de verzekeringsovereenkomsten en overigen.

Na toetreding tot de CV, het inbrengen van het Onroerend Goed en het inschrijven van de hypotheek, ontvangen de Participanten een informatiemap met daarin opgenomen een certificaat van deelname, de CV-Overeenkomst, het toetredingsbesluit en de nieuwsbrief waarmee het resultaat van de emissie bekend wordt gemaakt.

Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de emissie vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. De Beherend Vennoot kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voor-

Risicoprofiel belegger

In zijn algemeenheid wordt geadviseerd maximaal ca. 25% van de beleggingsportefeuille in onroerend goed te beleggen. Gezien het risico en de spreiding van een belegging in B&S Kantoren XI CV is het raadzaam het onroerend goed gedeelte van uw beleggingsportefeuille te spreiden over meerdere vastgoedfondsen. Dit houdt in dat het niet verstandig is om 25% procent of meer van de beleggingsportefeuille uitsluitend te investeren in B&S Kantoren XI CV. Indien een belegging in B&S Kantoren XI CV meer dan 25% van uw totale beleggingsportefeuille uitmaakt, wordt deelname ten stelligste afgeraden. Voorts dienen beleggers goede nota te nemen van de aan de belegging in B&S Kantoren XI CV verbonden risico's. De risico's dienen in overeenstemming te zijn met het persoonlijke risicoprofiel van de individuele Participanten. Participanten wordt met klem geadviseerd met zijn/haar adviseur overleg te voeren of het risicoprofiel van de belegging past bij zijn/haar persoonlijke risicoprofiel. Door middel van het ondertekenen van de Verklaring van Deelname en het invullen van het cliëntprofiel geven de Participanten aan te voldoen aan dit beleggersprofiel.

waarden zijn gesteld, de emissie te sluiten. Er is door de Beherend Vennoot geen datum vastgesteld waarop de emissie ten vroegste wordt gesloten. Dit betekent dat minder Participaties zullen worden geplaatst dan in het Prospectus vermeld. Indien besloten wordt de emissie in zijn geheel in te trekken, bijvoorbeeld in het geval dat onverhoopt technische of juridische problemen ontstaan bij de levering van een of meerdere in de Portfolio van de CV opgenomen panden, waardoor het aankopen in de ogen van Beherend Vennoot niet (meer) verantwoord is, zullen de reeds door Participanten gestorte deelnamebedragen worden gerestitueerd door middel van terugstorting op de bank/girorekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI. Er wordt derhalve door de Beherend Vennoot geen plaatsingsgarantie afgegeven. Indien de emissie wordt beëindigd voordat alle Participaties zijn geplaatst, kan dit resulteren in een lager rendement voor de Participanten doordat de fondskosten naar verhouding relatief hoger zullen worden. Bovendien kan, indien besloten wordt een pand met een relatief lage koopsom niet aan te kopen, het rendement lager worden. Indien de emissie van het Commanditair Kapitaal niet geheel of niet tijdig kan worden afgerond is de Beherend Vennoot gerechtigd een (tijdelijke) alternatieve financiering aan te trekken om hiermee de nog niet geplaatste Participaties af te nemen en het voor afname van de Objecten benodigde kapitaal (tijdig) bijeen te brengen. De Beherend Vennoot zal vervolgens eventueel alsnog de niet geplaatste Participaties bij beleggers trachten te plaatsen. Het risico en de kosten, zoals bijvoorbeeld extra marketingkosten en rentekosten, van de niet (tijdige) volledige plaatsing van het Commanditair Kapitaal ligt bij de Beherend Vennoot. Het is mogelijk dat risico's en kosten (kosten die op het moment van verschijnen van het prospectus niet zijn te voorzien) die voortvloeien uit de niet (tijdige) volledige plaatsing van het Commanditair Kapitaal van invloed zijn op de exploitatie van de CV en zodoende resulteren in een lager rendement voor de Participanten. Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom, S.J. van den Brink en de heer E. Slettenhaar om de emissie van B&S Kantoren XI CV succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte emissie zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de emissie reeds fondskosten en notariskosten gemaakt en

heeft de Initiatiefnemer een afname verplichting met betrekking tot het vastgoed. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen.

De Beherend Vennoot kan de emissie van Participaties in (maximaal drie) tranches (delen) laten plaatsvinden. In dit geval wordt het Commanditair Kapitaal in verschillende delen bij de Participanten opgehaald en treden Participanten in een eerdere tranche eerder tot de CV toe dan de Participanten van een latere tranche. Deze verschillende tranches behoren wel tot dezelfde emissie. Bovendien kan mede afhankelijk van de voortgang van de plaatsing van het Commanditair Kapitaal besluiten de Participaties ineens of in meerdere termijnen te laten voldoen. In dit geval zal de Participant verzocht worden zijn deelname bedrag in twee of meerdere delen te storten.

De Beherend Vennoot zal de Participanten schriftelijk informeren wanneer en welk deelnamebedrag door de Participanten gestort dient te worden en/of in welke tranche wordt geparticipeerd en/of de emissie meerdere tranches zal plaatsvinden. Ook kan de Beherend Vennoot meer Participaties plaatsen vooruitlopend en/of anticiperend op een geplande uitbreiding van de Portfolio. Het is ook mogelijk dat de Beherend Vennoot besluit alle Participaties in zijn geheel ineens te plaatsen en de Participanten zal verzoeken hun deelname bedrag in twee delen te storten. In dit geval zullen alle Participanten ineens tot de CV toetreden. De Participanten dienen in dat geval een deel van hun deelname bedrag bij toetreding te storten en het resterende deel (of delen) te storten op een later, nader door de Beherend Vennoot te bepalen, tijdstip. De Beherend Vennoot zal de Participanten schriftelijk informeren wanneer en welk deelname bedrag door de Participanten gestort dient te worden.

Indien nieuwe objecten aan de Portfolio van de CV (zie paragraaf 5.3 concept van Groei-CV) worden toegevoegd, zullen Participanten verzocht worden in te stemmen met de geplande uitbreiding van het aantal Participaties om zodoende deze uitbreiding te financieren met behoud van de fiscale transparantie van de CV. Participanten zullen op eerste verzoek van de Beherend Vennoot meewerken aan het toetreden van nieuwe Participanten. Bij nieuwe emissies van de CV kunnen de zittende Participanten bij voorrang intekenen op de nieuw uit te geven Participaties.

15. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen

Activiteiten

Van Boom & Slettenhaar Groep BV is een onafhankelijke organisatie, gespecialiseerd in besloten beleggingen voor particuliere investeerders. De organisatie, opgericht in 1997, heeft een grote expertise opgebouwd in het structureren en aanbieden van vastgoed-CV's.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV is initiatiefnemer van vastgoedprojecten (kantoren en bedrijfspanden) in de vorm van commanditaire vennootschappen. Deze vennootschap treedt op als holding voor verschillende beheervenootschappen, die het management en het beheer van de verschillende fondsen verzorgen. In ieder emissieproject, extern of eigen initiatief, neemt Van Boom & Slettenhaar met één of meer participaties deel.

Geplaatste vastgoedfondsen Van Boom & Slettenhaar

Naam fonds	Prognose t/m 2006	Gerealiseerd t/m 2006
Vastgoedfonds B&S Kantoren CV	8,30%	9,10%
Vastgoedfonds B&S Kantoren II CV	7,50%	8,00%
Vastgoedfonds B&S Kantoren III CV	9,20%	9,00%
Vastgoedfonds B&S Kantoren IV CV	9,50%	10,20%
Vastgoedfonds B&S Mode Centrum Almere CV	10,20%	10,30%
Vastgoedfonds B&S Kantoren V CV	9,60%	7,90%
Vastgoedfonds B&S Insinger de Beaufort VI CV	8,80%	9,30%
Vastgoedfonds B&S Kantoren VII CV	8,50%	9,80%
Vastgoedfonds B&S Kantoren VIII CV	8,80%	9,50%
Vastgoedfonds B&S Kantoren IX CV	8,10%	9,50%
Vastgoedfonds B&S Kantoren X CV	8,10%	8,70%
Vastgoedfonds B&S Kantoren XI CV	8,50%	9,40%
Obligatielening B&S Mode Centrum Almere II CV	n.v.t.	n.v.t.

Bovenstaande rendementspercentages zijn berekend op dezelfde grondslagen als weergegeven in paragraaf 8.2 van dit Prospectus. Bovenstaande rendementen zijn afgeleid van de jaarrekeningen van de betreffende CV's, waarbij door de accountants van de CV's accountantsverklaringen met een goedkeurende strekking zijn afgegeven.



Organisatie

Van Boom & Slettenhaar is een onafhankelijke organisatie. Er zijn geen bindingen met banken of andere partijen, anders dan in dit prospectus gemeld. De directie van Van Boom & Slettenhaar Groep BV wordt gevormd door drs. G. van Boom en E. Slettenhaar.

Publicatie

Beleggen in Vastgoed (boek),
drs G. van Boom en S.J. van den Brink,
vierde herziene druk, april 2005

Deze publicatie is op aanvraag kosteloos verkrijgbaar bij Van Boom & Slettenhaar, (zolang de voorraad strekt).





I 6. Vereniging Vastgoed Fondsen

Inleiding

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen is lid van de brancheorganisatie Vereniging Vastgoed Fondsen. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen committeert zich aan de gedragscode en prospectusrichtlijnen die zijn opgesteld door Vereniging Vastgoed Fondsen.

Branchevereniging

Vereniging Vastgoed Fondsen is een belangenbehartigingsorganisatie voor aanbieders van besloten, niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die zich in hoofdzaak richten op de particuliere beleggersmarkt. De leden zijn voornamelijk actief met het professioneel initiëren, emitteren en beheren van besloten, niet-beursgenoteerde vastgoed-CV's, vastgoedmaatschappijen, vastgoedobligaties en andere fondsstructuren. Zowel aanbieders die onder doorlopend toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft, waarvan de voormalige Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) en Wet toezicht effectenverkeer (Wte) onderdeel uitmaken) als aanbieders die vrijgesteld zijn van wettelijk toezicht kunnen lid worden.

Doelstelling

Vereniging Vastgoed Fondsen heeft ten doel het behartigen van de belangen van haar leden in de ruimste zin van het woord door, onder meer:

- het versterken van het vertrouwen van het beleggende publiek in niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsproducten;
- het formuleren van kwaliteitsvoorwaarden ten aanzien van organisatie, producten alsmede deskundigheid en integriteit van bij leden werkzame personen;
- het voeren van overleg met wetgevende en toezichthoudende instanties;
- het onderhouden en bevorderen van communicatie met andere marktpartijen;
- het verstrekken van adviezen, het nemen van maatregelen en waar mogelijk anticiperend handelen op voor de leden relevante fiscale, financiële en andere maatschappelijke ontwikkelingen.

Gedragscode

Om de doelstelling te realiseren heeft Vereniging Vastgoed Fondsen een Gedragscode opgesteld. In deze Gedragscode is het ethisch handelen van aanbieders van besloten vastgoedfondsen vastgelegd ten aanzien van kapitaalverschaffers (beleggers), huurders en derden.

Een van de belangrijkste elementen van de Gedragscode is dat haar leden zich in materieel opzicht committeren aan de wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit de Wft (voorheen Wtb en Wte), ook al zijn leden vrijgesteld van dit wettelijke toezicht.

Model Interne Gedragscode

Medewerkers van aanbieders moeten, indien dit al niet is vastgelegd in hun arbeidsovereenkomst, de Interne Gedragscode ondertekenen, waarin het ethisch handelen van medewerkers van de leden is omschreven. Medewerkers van Van Boom & Slettenhaar Groep, waartoe Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen behoort, hebben deze Interne Gedragscode ondertekend.

Prospectusrichtlijnen

Voorts zullen leden in redelijkheid en billijkheid zich vrijwillig houden aan de door Vereniging Vastgoed Fondsen opgestelde Prospectusrichtlijnen (onderdeel van de Gedragscode). Deze prospectusrichtlijnen hebben een verdere strekking dan het wettelijke toezicht voorschrijft. Hiermee beoogt de Vereniging Vastgoed Fondsen de kwaliteit van de fondsen verder te professionaliseren en de transparantie te vergroten. Met name valt te denken aan een standaardisering van de rendementsanalyse, verplichtingen ten aanzien van een uitgebreide taxatie van het onroerend goed ('banktaxatie'), standaardisering van informatieverstrekking in het prospectus.

De prospectusrichtlijn resulteert in lijst met specifieke onderdelen die aanbieders in het prospectus moeten verwerken. De volgende onderdelen zijn hierbij van belang:

- Voldoet de vastgoed-CV feitelijk of materieel aan de eisen van de Wft (voorheen Wtb en Wte)?
- Is een onderzoeksrapport opgesteld? Zijn alle elementen die het rendement bepalen en beïnvloeden deugdelijk onderbouwd?
- Wordt op deugdelijke wijze onderscheid gemaakt tussen direct en indirect rendement?
- Is het kritische huurniveau opgenomen?
- Is een break-even exitscenario of minimale verkoopopbrengstberekening opgenomen?
- Is er gebruik gemaakt van een onafhankelijke uitgebreide banktaxatie conform de richtlijnen van Vereniging Vastgoed Fondsen?
- Zijn in de uitgebreide banktaxatie ook de resultaten van VVF-Vastgoedclassificatie opgenomen?

- Ligt een onafhankelijke onderbouwing ten grondslag aan de prognose van de onderhoudskosten?
- Zijn alle overige kosten gespecificeerd en duidelijk weergegeven in het prospectus?
- Is in het prospectus duidelijk weergegeven aan wie de kosten toekomen?
- Heeft de aanbieder in het prospectus deugdelijk aangegeven welke relaties er zijn met derden die bij het fonds, de ver- en aankoop, verhuur, beheer en exploitatie van het fonds direct of indirect betrokken zijn? Is bekend gemaakt van welke partijen het onroerend goed wordt aangekocht?
- Wordt in het prospectus gemeld wie de afgelopen vijf jaar eigenaar is geweest van het onroerend goed?
- Zijn VVF-Bruto aanvangsrendement, VVF-Total Expense Ratio, VVF-Fondsindicator en VVF-Transparantie Bijsluiter opgenomen in het prospectus en correct berekend?
- Worden beleggers minimaal twee maal per jaar schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen van het fonds?
- Wordt jaarlijks een accountantscontrole toegepast?
- Wordt door de aanbieder de resultaten van andere door hem aangeboden fondsen (track record) deugdelijk in het prospectus opgenomen?

VVF-Transparantie Bijsluiter

Vereniging Vastgoed Fondsen streeft naar een wetenschappelijk verantwoord en objectief fondsvergelijkingsmodel, VVF-Fondsindicator. De belangrijkste aspecten (rendement en risico) van een vastgoedbelegging worden bepaald door de kwaliteit en aankoopssom van het onroerend goed enerzijds en het kostenstructuur van het fonds anderzijds. Om het rendement en risico objectief te kunnen onderbouwen, te analyseren en te vergelijken heeft Vereniging Vastgoed Fondsen een drietal benchmarks ontwikkeld:

- VVF-Bruto aanvangsrendement (VVF-BAR)
- VVF-Total Expense Ratio (VVF-TER)
- VVF-Fondsindicator (VVF-FONDS)

Daarnaast is VVF-Vastgoedclassificatie ontwikkeld. Al deze en andere relevante beleggingsinformatie worden samengevoegd in VVF-Transparantie Bijsluiter. Beleggers kunnen in één oogopslag de kwaliteit, kosten en rendement van de aanbieding beoordelen zonder daarvoor deskundig te zijn of afhankelijk te zijn van subjectieve analyses.

VVF-Bruto aanvangsrendement (VVF-BAR)

De belangrijkste determinant van de kwaliteit en rendement van een vastgoedfonds is het bruto aanvangsrendement. Dat is het meest gebruikte instrument om de marktwaarde en kwaliteit van een vastgoedbelegging of portfolio uit te drukken. Het is een meerdimensionale benadering van de waarde van het onroerend goed. Alle kwaliteitsaspecten van een vastgoedbelegging worden meegewogen in het Bruto aanvangsrendement (BAR).

Het (BAR) is een percentage en wordt als volgt berekend: huur gedeeld door de aankoopssom van het onroerend goed Vrij op naam. Hoe lager het BAR des te hoger de kwaliteitsperceptie van het onroerend goed. Het BAR van een fonds moet door een onafhankelijke taxateur worden onderbouwd, zodat het BAR kan dienen als het stevige en belangrijkste element in VVF-Fondsindicator.

VVF-Total Expense Ratio (VVF-TER)

Een tweede determinant van de kwaliteit en rendement van een vastgoedfonds wordt gevormd door de gehanteerde of noodzakelijke kostenstructuur van een vastgoedfonds. VVF heeft een standaard ontwikkeld om kosten op een correcte en marktconforme wijze te analyseren en vergelijken: VVF-Total Expense Ratio. Hoe lager de Total Expense Ratio (TER) des te hoger het rendement van het vastgoedfonds.

VVF-Fondsindicator (VVF-FONDS)

Om voor beleggers een indicator te ontwikkelen die objectief, eenvoudig en wetenschappelijk onderbouwd is, heeft Vereniging Vastgoed Fondsen de VVF-Fondsindicator ontwikkeld. In deze benchmark zijn de twee belangrijkste determinanten van een vastgoed-CV, het BAR en de TER, met elkaar gecombineerd in een kengetal dat de kwaliteit-rendementsperceptie van de vastgoed-CV weergeeft. Hoe lager de VVF-Fondsindicator des te hoger de kwaliteitsperceptie van het fonds.

VVF-Fondsindicator wordt als volgt berekend:

$\text{BAR} \div \text{TER}$. Ook van VVF-Fondsindicator is een benchmark ontwikkeld.

Gratis VVF-boek!

Op de website van Vereniging Vastgoed Fondsen kunt u gedetailleerd nalezen hoe de indicatoren zijn ontwikkeld en welke wetenschappelijke onderbouwing ten grondslag hebben gelegen aan deze benchmarks. Maandelijks zullen de resultaten van aanbiedingen

worden gepubliceerd. Tevens kunt u gratis het boek downloaden over de VVF benchmarks (www.verenigingvastgoedfondsen.nl).

Benchmarks voor elke categorie

Omdat de werkwijze van verschillende soorten vastgoed-CV's moeilijk vergelijkbaar is, heeft Vereniging Vastgoed Fondsen in totaal drie categorieën benchmarks ontwikkeld:

- beleggingen in kantoren, winkels, bedrijfspanden
- beleggingen in woningen
- projectontwikkeling

VVF-Vastgoedclassificatie

Het is voor niet-deskundige beleggers vaak moeilijk een goede, eenvoudige inschatting te maken van de kwaliteit van het in besloten vastgoedfondsen aangeboden onroerend goed. Vereniging Vastgoed Fondsen heeft door DTZ Zadelhoff een vastgoedclassificatie laten ontwikkelen: VVF-Vastgoedclassificatie. De kwaliteit van vastgoedobjecten wordt gerangschikt van categorie A t/m E. A vertegenwoordigt de hoogste kwaliteit en E vertegenwoordigt de laagste kwaliteit. Een nieuw kantoor op de Zuidas in Amsterdam een hogere classificatie (Klasse A) dan een veertig jaar oud bedrijfspand in een buitenwijk van Delfzijl (Klasse E).

Belangenbehartiging VVF

Naast het verbeteren van transparantie en professionaliteit van de vastgoed-CV markt wordt de andere kerntaak van Vereniging Vastgoed Fondsen gevormd door belangenbehartiging van de branche. Hiervoor zijn overlegstructuren opgezet met relevante marktpartijen zoals het onafhankelijke onderzoeks- en beoordelingsinstituut Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV), vereniging Vastgoed Belang (de belangenbehartiger van beleggers in vastgoed) Autoriteit Financiële Markten, Ministerie van Financiën en de media. Tal van zaken kunnen, in het belang van beleggers in vastgoed-CV's, worden verbeterd. Vereniging Vastgoed Fondsen zet zich daarvoor in.

www.verenigingvastgoedfondsen.nl



Bijlage I

Statuten

B&S Kantoren XI CV

De ondergetekende, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht, verklaart hiermee, dat hij zich naar beste weten ervan heeft overtuigd, dat de overeenkomst houdende de commanditaire vennootschap: B&S Kantoren XI C.V., gevestigd te Laren, luidt overeenkomstig de aan dit certificaat gehechte doorlopende tekst van de overeenkomst.

De overeenkomst is voor het laatst gewijzigd bij akte, verleden voor ondergetekende, op 16 november 2005.

DOORLOPENDE TEKST VAN DE OVEREENKOMST VAN:
B&S Kantoren XI C.V., gevestigd te Laren, per 16 november 2005.

1. Naam. Zetel

1. De commanditaire vennootschap draagt de naam: B&S Kantoren XI C.V..
2. De vennootschap is gevestigd te Laren.

2. Doel

De vennootschap heeft ten doel het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten. B&S Kantoren XI C.V. zal een hypothecaire geldlening aangaan, en voorts participaties aan (nieuw toetredende) vennoten uitgeven ter grootte als door de beherend vennoot zal worden vastgesteld met dien verstande dat een participatie tenminste twaalfduizend vijfhonderd euro (€12.500,00) of een veelvoud daarvan bedraagt.

3. Duur. Vennoten

1. De vennootschap is met ingang van heden aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. De statutair te Laren (Noord Holland) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Beheer XIV BV, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE), is de besturende vennoot, hierna te noemen: de beherende vennoot, en Van Boom & Slettenhaar Beleggingsconsultants B.V. is de (bij het aangaan van deze commanditaire vennootschap nog enige) commanditaire vennoot.
De beherende vennoot is uitsluitend bevoegd om als beherende vennoot te functioneren bij B&S Kantoren XI C.V. waaraan de beherende vennoot zich bij deze gebonden verklaart.
3. Indien een participatie in het vermogen van de vennootschap tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die participatie voortvloeiende rechten jegens de vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.

4. Waar in deze akte wordt gesproken over vennoot, wordt daaronder zowel een vennoot-natuurlijk persoon begrepen als een vennoot-rechtspersoon, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.

4. Inbreng

1. Door de vennoten wordt in de vennootschap ingebracht:
 - a. door de beherende vennoot, zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
 - b. door Van Boom & Slettenhaar Beleggingsconsultants B.V., als commanditaire vennoot een bedrag ad twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00).
2. Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kunnen slechts geschieden met toestemming van de vergadering van vennoten.
3. Ieder van de vennoten wordt voor zijn inbreng in geld of goederen op zijn kapitaalrekening gecrediteerd ten belope van het bedrag of de waarde daarvan.
4. Alle activa ten behoeve van de vennootschap zullen goederenrechtelijk verkregen worden door de te Laren (Noord-Holland) gevestigde stichting: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI, hierna te noemen: de bewaarder. In dit verband zal de vennootschap met de bewaarder een overeenkomst van bewaring sluiten, hierna te noemen: de bewaarovereenkomst. Voor de onderlinge verhouding van de vennoten geldt het vermogen van de vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waartoe een vennoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
5. De beherende vennoot legt een register aan waarin de namen en adressen van alle vennoten zijn opgenomen, met vermelding van hun inbreng.
6. Alle kennisgevingen en oproepingen ingevolge deze overeenkomst zullen worden gedaan aan de adressen zoals vermeld in het register van vennoten. Iedere vennoot is verplicht te zorgen dat zijn adres bij de beherende vennoot bekend is.

5. Bestuur en vertegenwoordiging

1. Het bestuur van de vennootschap berust bij de beherende vennoot. De beherende vennoot is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
2. Onder de hiervoor in lid 1 bedoelde bevoegdheid van de beherende vennoot is uitdrukkelijk ook begrepen de bevoegdheid om namens de vennootschap registergoederen aan te kopen en (in economische zin) te verkrijgen. Voor de financiering van de in vorige volzin bedoelde aankopen zal eerst binnen de bestaande kring van commanditaire vennoten worden bekeken of daar belangstelling bestaat voor het afnemen van met in verband met bedoelde aankopen uit te geven nieuwe participaties. Indien er geen of onvoldoende belangstelling bestaat voor nieuw uit te geven participaties, is de beherende vennoot

bevoegd de aankoop van registergoederen geheel of gedeeltelijk te financieren met vreemd vermogen en tot zekerheid voor de terugbetaling daarvan hypothe(e)k(en) te vestigen.

De bewaarder zal op eerste verzoek van de beherende vennoot aan het vestigen van bedoelde hypothe(e)k(en) zijn medewerking verlenen.

3. De te Laren gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V., met adres te 1251 HE Laren, Torenlaan 19A (hierna te noemen: de beheerder), zal optreden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, waarbij de beheerder ondermeer is belast met het beheer van (het vermogen) van de vennootschap, waaronder mede is begrepen het beleggen van de goederen die tot de vennootschap behoren, de administratie van de vennootschap, het aangaan van verplichtingen ten laste van de vennootschap en alle overige handelingen ten behoeve van de vennootschap, alle met inachtneming van hetgeen hierover in het prospectus, de Wet toezicht beleggingsinstellingen en de overeenkomst van beheer is bepaald. De vennootschap zal, in verband met het in de vorige volzin bepaalde, met de beheerder een overeenkomst tot beheer (hierna te noemen: de beheerovereenkomst) aangaan. De beherende vennoot verleent hierbij voor de duur van de beheerovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan de beheerder in verband met het beheer van het vermogen van de vennootschap die rechtshandelingen te verrichten, die zijn omschreven in het prospectus en de daarin bedoelde voorwaarden van beheer. Deze volmacht is door de beheerder aanvaard, waarvan blijkt uit een schriftelijk stuk dat aan deze akte is gehecht.
De beheerder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid een deel van het beheer en de daaruit voortvloeiende taken uit te laten oefenen door een of meer door hem te benoemen derden, niet zijnde de bewaarder.
De beherende vennoot kan te allen tijde worden aangesproken voor de handelingen die door of namens de beheerder namens de vennootschap zijn verricht.
4. De beherend vennoot zal aan de beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.
5. Indien de beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, zal binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten worden bijeengeroepen en gehouden ten einde in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.
6. De bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de vennootschap.
Beschikkingshandelingen omtrent de

goederen van de vennootschap kunnen slechts samen met de bewaarder worden verricht.

De bewaarder geeft de door hem bewaarde goederen slechts af aan de beheerder na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerdersfunctie.

7. Voor het vervreemden van registergoederen is de goedkeuring van de vergadering van vennoten vereist.

6. Overdracht

1. Een vennoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn participatie in een bepaald tot het vennootschapsvermogen behorend goed.
2. Een vennoot kan over zijn participatie in het vennootschapsvermogen slechts beschikken met toestemming van de vergadering van vennoten met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 lid 3. Een vervreemding met toestemming van de vergadering van vennoten doet de vennootschap niet eindigen.
3. Verkrijging krachtens erfrecht door een derde van een participatie in het vennootschapsvermogen doet de vennootschap niet eindigen.
4. Een vennoot die zijn participatie in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de beherende vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de persoon aan wie hij zijn participatie wenst over te dragen.
5. De beherende vennoot is verplicht binnen vier (4) weken na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in lid 4 de vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht te informeren en de vergadering van vennoten te verzoeken toestemming te verlenen voor de voorgenomen overdracht.
6. De overdracht van een participatie in het vennootschapsvermogen geschiedt door een daartoe bestemde authentieke of onderhandse akte en mededeling daarvan aan de vennootschap. De vennootschap geeft van vorenbedoelde mededeling onverwijld kennis aan de bewaarder. De beherende vennoot zal van de overdracht aantekening doen in het register van vennoten.
7. Door het nemen respectievelijk verkrijgen van een participatie in het vennootschapsvermogen onderwerpt een toetredende vennoot zich aan de bepalingen van deze overeenkomst.

7. Borgtocht.

Gedurende het bestaan van de vennootschap is het aan de beherende 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.

8. Boekjaar. Balans.

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen vier (4) 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 vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar respectievelijk het einde van de vennootschap. In deze jaarstukken wordt tevens een vergelijking met het voorgaande jaar opgenomen.
3. Op elke balans moet het kapitaal van de vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van de inbreng van iedere vennoot en de eventueel in de vennootschap gelaten winst.
4. De activa en passiva van de vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. De registergoederen van de vennootschap zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs vermindert met een gecumuleerde jaarlijkse afschrijving over de historische kostprijs gecorrigeerd voor de grondwaarden. De aankoopkosten van de registergoederen worden zo spoedig mogelijk, zulks ter beoordeling van de beherende vennoot, afgeschreven. Het resultaat van de vennootschap zal worden bepaald als verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten en de kosten en andere lasten over het boekjaar, gewaardeerd tegen uitgaveprijzen. Resultaten op transacties worden verantwoord in het boekjaar waarin zij zijn gerealiseerd. Kosten en andere lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode.

9. Begroting. Tussentijdse rapportage.

1. Jaarlijks zal door de beherende vennoot een begroting voor het komende jaar worden opgesteld, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognosticeerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, welke begroting de goedkeuring behoeft van de vergadering van vennoten.
2. De beherende vennoot zal ieder kwartaal een verslag (nieuwsbrief) omtrent de gang van zaken bij de vennootschap opstellen en deze ter kennisname toezenden aan de commanditaire vennoten.
3. Van een verzoek aan de stichting: Stichting Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 15 sub a Wet toezicht beleggingsinstellingen tot intrekking van de aan de vennootschap verleende vergunning zal de beherende vennoot schriftelijk mededeling doen aan het

adres van iedere vennoot.

10. Resultaat. Uitkeringen.

1. Aan de beherende vennoot komt uit hoofde van zijn werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap toe een bedrag gelijk aan drie procent (3%) van de door de vennootschap geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting). Voorts komt het positief resultaat in enig boekjaar voor één/tiende procent (0,1%) toe aan de beherende vennoot, welke vergoeding in mindering komt op de in de eerste volzin vermelde drie procent (3%) vergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.
2. Met inachtneming van het in lid 1 hiervoor bepaalde is een commanditair vennoot nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de vennootschap boven de som van het bedrag van zijn kapitaal inbreng.
3. Ieder van de vennoten wordt jaarlijks voor zijn aandeel in het resultaat over het laatst verstreken boekjaar gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd op zijn kapitaalrekening, zodra dit aandeel is vastgesteld.
4. Bij vervreemding van een of meer van de onroerende zaken is de vennootschap aan de beherende vennoot verschuldigd een bedrag van tien procent (10%) van de overwinst van de desbetreffende onroerende zaken. Onder overwinst zoals bedoeld in de eerste zin van dit lid wordt verstaan: het positieve verschil tussen enerzijds de bij vervreemding gerealiseerde netto-opbrengst en anderzijds de prijs waarvoor het registergoed in de vennootschap is ingebracht (inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, kadastraal recht, financieringskosten, oprichtingskosten, marketing- en plaatsingskosten en de kosten van het prospectus) vermeerderd met de geactiveerde investeringen van de desbetreffende onroerende zaken en vermeerderd met een aanvulling op de exploitatiewinsten van de commanditaire vennoten zodat deze laatste in ieder geval een winstpreferentie van elf procent (11%) per jaar hebben genoten gebaseerd op een deelnameperiode van tien jaar. In afwijking van vorenstaande zal, indien de deelnameperiode van een commanditaire vennoot korter is dan tien jaar, de voorbedoelde winstpreferentie vijf/tiende procent (0,5%) bedragen boven het werkelijk gerealiseerde exploitatierendement met een maximum voor de betreffende commanditaire vennoot van elf procent

- (11%). Bij vervreemding van één of meer onroerende zaken is de beheerende vennoot voorts gerechtigd een bemiddelingsvergoeding aan de vennootschap in rekening te brengen van één vijf/tiende procent (1,5%) van de bruto verkoopopbrengst. Van dit bedrag zal de beheerend vennoot alle externe kosten betalen verband houdende met de verkoop van registergoederen, zoals onder andere makelaarscourtage, taxatiekosten en juridisch advies. Vorenstaande vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting. De vergoedingen zullen door de vennootschap aan de beheerende vennoot worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.
5. Het positieve resultaat over enig boekjaar zal op een door de beheerende vennoot vast te stellen tijdstip door de bewaarder worden uitgekeerd aan de vennoten. De beheerende vennoot zal hiervan mededeling doen aan de vennoten. De beheerende vennoot is bevoegd het volledige dan wel een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren teneinde de solvabiliteit en liquiditeit van de vennootschap in stand te houden dan wel te verbeteren, zulks ter beoordeling van de beheerende vennoot. De beheerend vennoot is bevoegd de overtollige liquiditeiten van de vennootschap aan te wenden voor extra aflossingen op de hypothecaire geldleningen van de vennootschap of te herinvesteren ten behoeve van de vennootschap. Overtollige liquiditeiten zijn de liquiditeiten die de liquiditeitsreserve zoals opgenomen in het prospectus te boven gaan..

11. Uittreden van een vennoot. Ontbinding.

1. Een vennoot treedt vóór de einddatum uit:
 - a. wat betreft een vennoot-rechtspersoon, door zijn ontbinding;
 - b. door overlijden;
 - c. door overdracht van zijn participatie in het vermogen van de vennootschap met toestemming van de vergadering van vennoten.
2. Het uittreden van een vennoot in de gevallen van lid 1 sub a, b en c heeft tot gevolg dat de vennootschap jegens zijn rechtsopvolger wordt voortgezet.

12. Ontbinding van de vennootschap Vereffening

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 liquidatie-winst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding

als geldt voor de in artikel 10 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.

2. Op de na de ontbinding van de vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de vennootschap komen, vast te stellen door de accountant van de vennootschap. Indien de registergoederen van de vennootschap alsdan worden vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de tegenprestatie.
3. Na de ontbinding van de vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de vennootschap worden overgegaan. De beheerende vennoot zal als vereffenaar optreden.
4. Bij vereffening van het vermogen (waaronder begrepen het geval van vereffening als bedoeld in artikel 16 derde lid van de Wet Toezicht Beleggingsinstellingen) zal de beheerend vennoot aan de participanten rekening en verantwoording afleggen alvorens tot uitkering aan de participanten wordt overgegaan. Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze akte zoveel mogelijk van toepassing.

13. Boekhouding. Bewaring boeken en bescheiden

1. De beheerende 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.
2. De beheerende vennoot is verplicht de in lid 1 en de in artikel 9 lid 2 bedoelde stukken gedurende tien (10) jaren te doen bewaren.
3. De beheerende 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.
4. De beheerende vennoot kan besluiten om bij verkoop van een deel van de registergoederen van de vennootschap de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de vennootschap danwel af te lossen op de geldlening dan wel te herinvesteren.

14. Vergadering van vennoten

1. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar

een vergadering van vennoten gehouden.

2. Daarin wordt ten minste:
 - a. door de beheerende vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
 - b. behandeld ieder voorstel, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
3. Voorts kunnen vergaderingen van vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven participaties vertegenwoordigen.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vennoten, zoals die bij de vennootschap bekend zijn. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
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.
6. De vergaderingen worden gehouden ter plaatse als door de beheerende vennoot wordt bepaald.
7. De beheerende vennoot is voorzitter van de vergaderingen van vennoten. De vergaderingen van vennoten worden geleid door de voorzitter.
8. Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de beheerende vennoot notulen gehouden, welke door de voorzitter van de vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend.
9. Mits ieder van de vennoten in redelijkheid in de gelegenheid is geweest stem uit te brengen, kunnen de vennoten met volstreekte meerderheid van stemmen ook buiten vergadering besluiten. Een stem als in dit lid bedoeld dient schriftelijk, daaronder begrepen per telecopier, te worden uitgebracht.
10. Indien ter vergadering een voorstel komt ter wijziging van onderhavige overeenkomst of de beheer- of de bewaarovereenkomst dan zal het voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

15. Besluitvorming vergadering van vennoten

1. Elke vennoot heeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als het bedrag van zijn kapitaalbreng overeenkomt met het veelvoud van het getal twaalf duizend vijfhonderd met dien verstande dat elke vennoot tenminste één stem heeft.

2. Vennoten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een mede-vennoot doen vertegenwoordigen.
3. Een besluit tot:
 - a. het laten toetreden of vervangen van een (commanditaire) vennoot buiten het geval van vererving of legaat;
 - b. verdere inbreng (hetgeen tevens een vergunning behoeft van de stichting: Stichting Autoriteit Financiële Markten) of terugneming van gedane inbreng;
 - c. vervanging van de beheerder en/of bewaarder;
 - d. (overigens) wijziging van deze overeenkomst;
 - e. het opzeggen en wijzigen van de beheer- en/of de bewaarovereenkomst;
 - f. ontbinding en/of vereffening van de vennootschap, indien de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registergoederen, kan slechts worden genomen met toestemming van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire. Alle overige besluiten van de vergadering van vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de vennootschap in geval de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien de beheerder en/of de bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.
4. Een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst, de beheerovereenkomst en/of de bewaarovereenkomst kan slechts worden gedaan door de beheerder en de bewaarder gezamenlijk of door één of meer vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven participaties vertegenwoordigen.
5. Voor het geval het voorgeschreven quorum niet aanwezig is en het een besluit betreft als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub b, c en/of d, zal na de eerste vergadering een nieuwe schriftelijke oproeping geschieden en zal aldus een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien (14) dagen na de eerste vergadering, waarin rechtsgeldig kan worden besloten omtrent de in de eerste vergadering aan de orde gestelde onderwerpen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde vennoten.

16. Geschillen

1. Alle geschillen, ook die, welke slechts door één van de vennoten als zodanig worden beschouwd, welke tussen de vennoten mochten ontstaan naar aanleiding van de in deze akte neergelegde overeenkomst dan wel nadere overeen-

komsten 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.

2. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.
3. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

Bijlage 2

Statuten Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI

STICHTING

Heden, eenendertig augustus tweeduizend en vijf, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw Hazina Maria Cornelia Hemmer, geboren te Woerden op vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Clemens Maria Antonius Bosman, wonende te Bosch en Duin, Amersfoortseweg 5 (postcode 3735 LJ), geboren te Utrecht op dertien juni negentienhonderd zesenvierentwintig, paspoortnummer: NF2865751, gehuwd. De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze akte een stichting op te richten en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

STATUTEN NAAM EN ZETEL

ARTIKEL 1.

1. De stichting draagt de naam: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI.
2. Zij is gevestigd te Laren.

DOEL

ARTIKEL 2.

- De stichting heeft ten doel: het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de te Laren (Noord-Holland) gevestigde commanditaire vennootschap: B&S Kantoren XI CV, hierna te noemen: de vennootschap, en in dat kader:
- a. het innen van de inbreng van de commanditaire vennoten van de vennootschap, hierna te noemen: de vennoten;
 - b. het bewaren van de activa van de vennootschap;
 - c. het ten behoeve van de vennootschap verkrijgen, al dan niet in economische zin, van de door de statutair te Laren (Noord-Holland) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV, hierna te noemen: de beheerder, als zodanig voorgedragen onroerende zaken;
 - d. het aangaan van door de beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c. bedoelde onroerende zaken;
 - e. het op aanwijzing van de beheerder verhuren van onroerende zaken;
 - f. het op aanwijzing van de beheerder vervreemden van onroerende zaken;
 - g. het verdelen van het positieve resultaat van de vennootschap en het liquidatiesaldo over de vennoten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de vennootschap en de daartoe met de beheerder gesloten overeenkomst van beheer en de overeenkomst van bewaring.

De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

BESTUUR

Artikel 3.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
2. Bestuurders worden benoemd door het bestuur. In ontstane vakatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een sekretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
6. Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
 - e. (indien het bestuur uit meer dan twee leden bestaat) door zijn ontslag door het bestuur; het besluit hiertoe kan slechts worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders.

TAKEN, BEVOEGDHEDEN EN BEZOLDIGING

Artikel 4.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
2. Het bestuur is bevoegd binnen het doel van de stichting te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is, binnen het doel van de stichting, voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
3. Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden een bestuurder vergoed.

BESLUITVORMING

Artikel 5.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste één maal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
5. Iedere bestuurder heeft één stem. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
6. Alle stemmen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door de sekretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en sekretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
9. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende

voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de sekretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

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

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 6.

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

REGLEMENTEN

Artikel 7.

1. Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 9, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 8.

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt eenendertig december tweeduizend en vijf.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een

door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.

5. De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
6. Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

STATUTENWIJZIGING, FUSIE EN SPLITSING

Artikel 9.

1. Het bestuur is bevoegd, na voorafgaande goedkeuring van alle vennoten van de vennootschap, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
2. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
3. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.

ONTBINDING

Artikel 10.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
4. De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
5. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting is bestemd voor de vennoten naar verhouding van ieders

inbreng.

6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

SLOTBEPALING

Artikel 11.

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

OVERGANGSBEPALING

Artikel 12.

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2 worden de bestuurders voor de eerste maal bij deze akte benoemd.

SLOTVERKLARING

Tenslotte verklaart de comparante, handelend als gemeld:

- a. ter uitvoering van het bepaalde in artikel 12 worden voor de eerste maal tot bestuurders van de stichting benoemd:
 - de heer C.M.A. Bosman, voornoemd, en wel als voorzitter;
 - de heer Siek Wijnia, wonende te Veenendaal, Beethovenlaan 38 (postcode 3906 CR), geboren te Noordoostpolder op negentien oktober negentienhonderd eenenvijftig en wel als secretaris/penningmeester;
- b. het adres van de stichting luidt: Torenlaan 19 A te 1251 HE Laren.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de comparante blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparante verklaart van de inhoud der akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Bijlage 3

Beheerovereenkomst

(art. 5.2 Besluit Wtb)

De ondergetekenden:

de statutair te Laren (Noord-Holland) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Beheer XIV BV, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE), ingeschreven in het handelsregister te Hilversum, onder nummer 32110517, te dezen handelend als beherend vennoot van de te Laren (Noord-Holland) gevestigde commanditaire vennootschap: B&S Kantoren XI CV, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE) ingeschreven in het handelsregister te Hilversum, onder nummer, hierna te noemen: de CV;

de statutair te Laren (Noord-Holland) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE), ingeschreven in het handelsregister te Hilversum, onder nummer 32110512, hierna te noemen: de BV,

verklaren:

A. Considerans

1. De CV is aangegaan en haar bepalingen zijn vastgesteld bij de akte op 26 september 2005 verleden voor Mr Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht, hierna te noemen: de CV-akte.
2. De CV heeft ten doel het beleggen in onroerende zaken alsmede rechten waaraan deze zijn onderworpen, hierna samen te noemen: de registergoederen.
3. De CV is een passieve belegger en wil zich laten bijstaan door deskundigen.
4. De BV heeft de organisatie, de expertise en faciliteiten om het beheer over de onroerende zaken te voeren en als zodanig voor de CV te fungeren als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, hierna te noemen: de Wtb, waaromtrent partijen overeenstemming hebben bereikt.
5. Ingevolge artikel 5 lid 1 van de CV-akte zal het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de onroerende zaken van de CV uitgevoerd worden door een beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen waartoe de CV met de BV een beheerovereenkomst wenst aan te gaan.
6. De BV verricht het beheer in de zin van de Wtb onder volmacht van de Beheerend vennoot die te allen tijde aansprakelijk blijft voor de door de Beheerder namens de CV verrichte handelingen.
7. Partijen wensen bij deze akte hun afspraken omtrent voormelde beheerovereenkomst nader vast te leggen.

B. Overeenkomst

Artikel 1

1. De CV draagt hierbij aan de BV - met uitsluiting van anderen, de CV en de vennoten van de CV - het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer op over de onroerende zaken van de CV, hierna te noemen: het Beheer.
2. De BV treedt bij het Beheer uitsluitend op in het belang van de CV en haar gezamenlijke vennoten.
3. De BV aanvaardt bij deze voormelde opdracht en zal het Beheer met inachtneming van deze overeenkomst alsmede de CV-akte, zelfstandig voeren.

Artikel 2

1. De BV verleent aan de CV de gebruikelijke standaarddiensten van een beheerder van registergoederen.
2. Alle door de BV in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van de Wtb te ontvangen bedragen zullen worden gestort op een rekening ten name van de bewaarder in de zin van de Wtb, te weten de stichting: Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI.

Artikel 3

1. Tot de taken van de BV behoren onder andere voorts:
 - a. het per kalenderkwartaal opstellen van een verslag als bedoeld in artikel 9 lid 2 van de CV-akte (nieuwsbrief). Dit overzicht zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten;
 - b. het per boekjaar opstellen van de balans, de winst- en verliesrekening, met toelichting met betrekking tot dat boekjaar binnen een termijn van vier maanden na afloop van ieder boekjaar ;
 - c. het opstellen van een begroting voor het komende jaar, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognosticeerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten,
 - d. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden van de CV;
 - e. het doen van voorstellen aan de CV met betrekking tot de verkoop van registergoederen.
2. De BV zal de accountant van de CV tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar te onderzoeken.

Artikel 4

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

2. De BV is bevoegd alle rechtshandelingen van de CV voor rekening van de CV te verrichten met dien verstande dat:
 - Beschikkingshandelingen omtrent de goederen van de CV slechts samen met de bewaarder kunnen worden verricht
 - De bewaarder de door hem bewaarde goederen slechts afgeeft aan de beheerder na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerdersfunctie.
 - De Beherend Vennoot kan te allen tijde worden aangesproken voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens B&S Kantoren XI CV zijn verricht.
3. De BV is bevoegd het positieve resultaat over enig boekjaar op een door haar vast te stellen tijdstip door de bewaarder te laten uitkeren aan de vennoten. De BV zal hiervan mededeling doen aan de vennoten. De BV is bevoegd het volledige dan wel een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren teneinde de solvabiliteit en liquiditeit van de CV in stand te houden dan wel te verbeteren, zulks ter beoordeling van de BV. De BV is bevoegd de overtollige liquiditeiten van de CV aan te wenden voor extra aflossingen op de hypothecaire geldleningen van de CV of te (her-)investeren ten behoeve van de CV. Overtollige liquiditeiten zijn de liquiditeiten die de liquiditeitsreserve zoals opgenomen in het prospectus te boven gaan.
4. De BV is bevoegd bij verkoop van een deel van de registergoederen van de CV de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de CV danwel af te lossen op de geldlening dan wel te herinvesteren.

Artikel 5

Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer en management is de CV aan de BV per boekjaar verschuldigd een bedrag gelijk aan drie procent (3,0%) van de geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting). Op deze vergoeding wordt de vergoeding 0,1% van het positieve resultaat van de CV, zoals bedoeld in artikel 10.1 van de CV-akte, in mindering gebracht. Voormelde vergoeding is telkens per kalenderkwartaal over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten, bij vooruitbetaling verschuldigd. In deze vergoeding zijn de kosten voor de door de BV te verrichten werkzaamheden begrepen, alsmede de kosten van de door de BV ingeschakelde (rechts)personen als bedoeld in artikel 4 lid 1. Alle overige

kosten verband houdende met het beheer en management van de onroerende zaken zijn voor rekening van de CV.

Artikel 6

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

Artikel 7

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de CV en eindigt na de vereffening van het vermogen van de CV.

Artikel 8

De CV heeft het recht deze overeenkomst voortijdig op te zeggen indien de BV op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verbintenis de door

haar op zich genomen taken te vervullen en, na hierop door de CV schriftelijk te zijn gewezen, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke mededeling verbetering in haar taakvervulling aanbrengt.

Artikel 9

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

Artikel 10

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

Artikel 11

De BV verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die

zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de CV af te geven.

Artikel 12

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

Artikel 13

De BV zal een voorstel tot wijziging van de CV-akte uitsluitend tezamen met de bewaarder doen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Laren (NH), op 15 november 2005

1.

B&S Beheer XIV BV,
voor deze:

drs. G. van Boom

2.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV
voor deze:

drs. G. van Boom

Bijlage 4

Bewaarovereenkomst

(art. 5.2 Besluit Wtb)

De ondergetekenden:

1. de statutair te Laren (Noord-Holland) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Beheer XIV BV, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE) ingeschreven in het handelsregister te Hilversum, onder nummer 32101063, te dezen handelend als beherend vennoot van de te Laren (Noord-Holland) gevestigde commanditaire vennootschap: B&S Kantoren XI CV, Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE), hierna te noemen: de CV;

2. de statutair te Laren (Noord-Holland) gevestigde stichting Bewaarder B&S Kantoren XI, met adres te Laren, Torenlaan 19 A (postcode 1251 HE) ingeschreven in het handelsregister te Hilversum, onder nummer 32110519, hierna te noemen: de bewaarder,

verklaren:

A. Considerans

1. De CV is aangegaan en haar bepalingen zijn vastgesteld bij de akte op 26 september 2005 verleden voor Mr Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht, hierna te noemen: de CV-akte.
2. De CV heeft ten doel het beleggen in onroerende zaken alsmede rechten waaraan deze zijn onderworpen, hierna samen te noemen: de registergoederen. Partijen zijn overeengekomen dat de bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de CV. Partijen wensen bij deze akte hun afspraken omtrent het bewaren door de bewaarder vast te leggen.

B. Overeenkomst

1. De bewaarder verplicht zich jegens de CV om:
 - a. te handelen conform het bepaalde in de CV-akte en alle op haar uit hoofde van die akte rustende verplichtingen na te komen;
 - b. het in juridische eigendom verkrijgen, houden en onder voorwaarde vervreemden van de registergoederen van de CV, de in juridische eigendom verkregen registergoederen van de CV bezwaren

op aangeven van de beherende vennoot en voorts alles te doen wat voor het in juridische eigendom verkrijgen en bezwaren van de registergoederen van de CV bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin des woords;

- c. de stortingen van de vennoten van de CV te verzamelen op één of meer bank- of girorekeningen, zulks ten behoeve van en voor rekening van de vennoten van de CV;

- d. de stortingen van de vennoten van de CV aan te houden, alsmede gelden over te maken en uit te keren op aanwijzing van de beherend vennoot van de CV;

- e. de jaarlijks vrijvallende liquiditeiten, verminderd met een bedrag dat naar de beslissing van de beherende vennoot van de CV ge(her)inverteerd, aangewend ter (gedeeltelijke) aflossing van de hypothecaire lening of gereserveerd zal worden, in ontvangst te nemen en zo spoedig mogelijk uit te betalen aan de vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng;

- f. gedurende het bestaan van de CV zonder haar toestemming op geen andere wijze actief te zijn dan als bewaarder voor de in- en uitgaande gelden van de CV en zulks uitsluitend in het belang van de vennoten van de CV, een en ander met inachtneming van de CV-akte;

- g. de bewaring aldus in te richten dat over de in bewaring gegeven activa slechts kan worden beschikt door de beheerder en de bewaarder tezamen;

- h. de bewaarder geeft de in bewaring gegeven activa slechts af tegen ontvangst van een verklaring van de beheerder van de CV waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd en de vergadering van vennoten daarvoor haar goedkeuring heeft verleend..

- i. De bewaarder zal op eerste verzoek van de beherende vennoot meewerken aan het vestigen van de in artikel 4 lid 5 van de beheerovereenkomst bedoelde hypothe(e)k(en).

2. De CV verbindt zich hierbij om alle kosten door de bewaarder gemaakt bij de vervulling van zijn taak alsmede de zogenaamde "out of pocket expenses" aan de bewaarder te vergoeden zulks tot een maximum van duizend euro (€ 1.500) per bestuur-

der per kalenderjaar. Van de gemaakte kosten zal de bewaarder de CV een schriftelijk overzicht doen toekomen.

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

4.

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de CV en eindigt na de vereffening van het vermogen van de CV.

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

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

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

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Laren (NH), op2005

1.

Van Boom & Slettenhaar Groep BV
B&S Beheer XIV BV namens
voor deze: drs. G. van Boom

2.

namens Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV
B&S Kantoren XI CV, Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI,
voor deze: drs. C.M.A. Bosman

mede voor deze: mr. S. Wynia fb

Bijlage 5

Statuten Beherend Vennoot

Heden, eenendertig augustus tweeduizend en vijf, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw Hazina Maria Cornelia Hemmer, geboren te Woerden op vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Gerton van Boom, wonende te Laren, Ambachtstraat 2 (postcode 1251 PZ), geboren te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderd tweeënzestig, paspoortnummer: NH9940462, gehuwd, bij het geven van de volmacht handelend als algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Beleggingsconsultants B.V., nummer BV 615.796, statutair gevestigd te Laren (Noord-Holland), adres Torenlaan 19 A te 1251 HE Laren (postadres: Postbus 575 1250 AN Laren), ingeschreven in het handelsregister te Hilversum onder nummer 32067198, en als zodanig deze vennootschap op grond van haar statuten vertegenwoordigende in haar hoedanigheid van algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V., nummer BV 1304164, statutair gevestigd te Laren, adres Torenlaan 19 A te 1251 HE Laren (postadres: Postbus 575 1250 AN Laren), en als zodanig deze laatste vennootschap op grond van haar statuten vertegenwoordigend.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze akte op te richten een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en daartoe de navolgende statuten vast te stellen:

STATUTEN

NAAM EN ZETEL

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: B&S Beheer XIV B.V..
2. Zij is gevestigd te Laren.

DOEL

Artikel 2.

- De vennootschap heeft ten doel:
1. het bemiddelen bij- en het beleggen in vastgoed;
 2. het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen, leasing daaronder begrepen;
 3. het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten;
 4. het deelnemen in, zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer over en het financieren en besturen van vennootschappen en andere ondernemingen;
 5. het zich sterk maken of het zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden;

zomede al hetgeen dat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander in de ruimste zin.

KAPITAAL

Artikel 3.

Het maatschappelijke kapitaal van de vennootschap bedraagt negentig duizend euro (€ 90.000,00), verdeeld in negen duizend (9.000) aandelen van tien euro (€ 10,00) nominaal.

AANDELEN

Artikel 4.

1. De aandelen zijn op naam gesteld. Er worden geen aandelebewijzen uitgegeven. De aandelen zijn doorlopend genummerd van 1 af.
2. Is de som van het geplaatste deel van het kapitaal en de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden geringer dan het laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal, dan moet de vennootschap een reserve aanhouden ter grootte van het verschil.

UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 5.

1. De algemene vergadering van aandeelhouders - hierna te noemen: de algemene vergadering - besluit tot uitgifte van aandelen; zij stelt daarbij de voorwaarden en de koers van uitgifte vast.
2. 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.
3. Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4. Het bepaalde in 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.

VOORKEURSRECHT

Artikel 6.

1. Bij uitgifte van aandelen hebben de aandeelhouders een voorkeursrecht, onverminderd het bepaalde in de laatste zin van dit lid en het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
- Een aandeelhouder heeft een voorkeursrecht naar rato van zijn bezit aan aandelen.
- Indien een aandeelhouder niet of niet volledig van zijn voorkeursrecht gebruik maakt, hebben de overige aandeelhouders ook een voorkeursrecht op de door hem niet opgeëiste aandelen.
- Een aandeelhouder heeft geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.

2. De algemene vergadering kan per uitgifte besluiten het voorkeursrecht geheel of gedeeltelijk ter zijde te stellen.
3. Een voorkeursrecht is niet overdraagbaar.
4. De algemene vergadering stelt de periode vast waarbinnen het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend; deze periode is ten minste vier weken na de dag van verzending van de in het volgende lid bedoelde aankondiging.
5. De vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend aan in een schriftelijke mededeling aan alle aandeelhouders.
6. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, met dien verstande dat aandeelhouders geen voorkeursrecht hebben op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

STORTING

Artikel 7.

1. Aandelen kunnen slechts onder de verplichting tot onmiddellijke volstorting worden uitgegeven.
2. Storting op aandelen moet in geld geschieden voor zover niet een inbreng in natura is overeengekomen. Storting in vreemd geld is toegestaan, mits met toestemming van de directie van de vennootschap.

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT

Artikel 8.

1. Op aandelen kan een recht van vruchtgebruik of een pandrecht worden gevestigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.
 2. De aandeelhouder kan aan de vruchtgebruiker of pandhouder als zodanig het stemrecht op de aandelen doen toekomen.
- Indien de vruchtgebruiker of pandhouder een persoon is aan wie aandelen niet vrijelijk kunnen worden overgedragen, kan hem als zodanig het stemrecht alleen toekomen voor zover de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd.
3. Bij overdracht van het vruchtgebruik kan het stemrecht, voor zover dat aan de vruchtgebruiker als zodanig toekomt, slechts op de verkrijger overgaan indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd. Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing indien een ander in de rechten van een pandhouder treedt aan wie als zodanig het stemrecht op de verpande aandelen toekomt.
 4. De vruchtgebruiker en pandhouder die als zodanig stemrecht hebben, hebben de rechten die door de wet zijn

toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen, als in artikel 9 bedoeld.

CERTIFICATEN EN CERTIFICAAT- HOUDERS

Artikel 9.

1. De vennootschap mag haar medewerking verlenen aan de uitgifte van certificaten.
2. Houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten kunnen de rechten uitoefenen welke de wet aan hen toekent. Deze rechten zijn ondermeer het recht tot de algemene vergadering te worden opgeroepen, die vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en het recht op inzage van de jaarstukken van de vennootschap, alsook om daar afschriften van te verkrijgen. Zodanige certificaathouders zijn niet gerechtigd in de algemene vergadering stem uit te brengen.
3. Onder het begrip certificaathouders wordt hierna in de statuten verstaan: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen, alsmede de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als zodanig het stemrecht op aandelen toekomt.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

Artikel 10.

1. Oproepingen, kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap geschieden bij brief, al dan niet aangetekend. Brieven bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de bij de vennootschap bekende adressen. Brieven bestemd voor de directie worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen welke krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven.

REGISTER VAN AANDEELHOUDERS EN OPGAVE AANDEELHOUDER BIJ HANDELSREGISTER

Artikel 11.

1. De directie van de vennootschap houdt een register, waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning van de levering of betekening van de akte alsmede het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op die aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding of hun als zodanig het stemrecht of de rechten van een certificaathouder toekomen.
2. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittrek-

sel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op een aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht toekomt.

3. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als zodanig het stemrecht toekomt.
4. Aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders zijn verplicht aan de directie hun adressen op te geven.
5. Binnen een week nadat de vennootschap ter kennis is gekomen dat alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap door één persoon worden gehouden danwel tot één huwelijksgemeenschap of één gemeenschap van een geregistreerd partnerschap behoren, dienen van die persoon respectievelijk van een deelgenoot tot die huwelijksgemeenschap ten kantore van het handelsregister, naam, voornamen en woonplaats te worden opgegeven. De aandelen gehouden door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tellen voor de vaststelling van het in de vorige zin bedoelde aantal aandelen niet mee. Onder kantoor van het handelsregister wordt in deze statuten verstaan het kantoor in het gebied waarvan de onderneming van de vennootschap is gevestigd danwel in welk gebied de onderneming van de vennootschap haar hoofdvesting heeft; indien aan de vennootschap geen onderneming toebehoort, geschiedt de nederlegging ten kantore van het handelsregister in het gebied waarvan de vennootschap haar statutaire zetel heeft.

GEMEENSCHAP

Artikel 12.

Indien een of meer aandelen, beperkte rechten daarop of daarvoor toegekende certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die aandelen, beperkte rechten of certificaten voortvloeiende rechten jegens de vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

Artikel 13.

1. De directie kan besluiten tot verkrijging door de vennootschap van eigen aandelen. De verkrijging van niet volgestorte aandelen is nietig.
2. Volgestorte aandelen mag de vennootschap te allen tijde om niet verkrijgen. In andere gevallen mag de vennootschap volgestorte aandelen slechts verkrijgen indien:
 - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden;
 - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt;

c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering.

3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging anders dan om niet niet toegestaan.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Vervreemding door de vennootschap van eigen aandelen geschiedt door de directie, onder goedkeuring van de algemene vergadering. Een besluit van de algemene vergadering tot goedkeuring van vervreemding van eigen aandelen omvat de goedkeuring als bedoeld in artikel 2:195 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stemrecht uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor krachtens de wet of de statuten geen stem kan worden uitgebracht.
7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

GEEN STEUN BIJ VERKRIJGING VAN AANDELEN EN CERTIFICATEN

Artikel 14.

1. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.
2. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken, doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves. Dergelijke leningen mogen slechts met goedkeuring van de algemene vergadering worden verstrekt. De vennootschap houdt een niet uit-

keerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van bedoelde leningen.

KAPITAALVERMINDERING

Artikel 15.

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van de aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld. Het geplaatste kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit voorgescreven wettelijke minimumkapitaal.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.
Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
4. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting kan slechts naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
5. De vennootschap legt een besluit tot kapitaalvermindering neer ten kantore van het in artikel 11 lid 5 bedoelde handelsregister, teneinde schuldeisers in de gelegenheid te stellen gedurende twee maanden na de in de volgende zin bedoelde aankondiging bij de rechtbank tegen de kapitaalvermindering in verzet te komen. De vennootschap kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad.
6. Een besluit tot kapitaalvermindering wordt niet van kracht zolang verzet kan worden gedaan. Indien verzet is gedaan, wordt het besluit eerst van kracht, zodra het verzet is ingetrokken of de opheffing van het verzet uitvoerbaar is. Een voor de kapitaalvermindering vereiste akte van statutenwijziging kan niet eerder worden verleden.
7. Indien de vennootschap haar kapitaal wegens geleden verliezen vermindert tot een bedrag dat niet lager is dan dat van haar eigen vermogen, behoeft zij geen waarborg te geven en wordt het besluit onmiddellijk van kracht.
8. De oproeping tot een vergadering waarin een besluit tot kapitaalvermindering wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering daarvan. Van het voorstel tot kapitaalvermindering dient een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 16.

1. Voor de levering van een aandeel, of 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.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de desbetreffende rechtshandeling heeft erkend danwel een notarieel afschrift of uittreksel van de akte van levering aan haar is betekend.
3. Erkenning door de vennootschap kan geschieden:
 - a. in de akte van levering, of
 - b. door het plaatsen van een gedagtekende verklaring op het daartoe overgelegde notariële afschrift of uittreksel van de akte van levering, of
 - c. door eigener beweging de desbetreffende rechtshandeling in te schrijven in het aandeelhoudersregister.

BLOKKERINGSREGELING AANBIEDINGS-PLICHT

Artikel 17.

1. Indien een aandeelhouder, niet zijnde de vennootschap zelf, aandelen wil overdragen dan wel krachtens een door hem gemaakt legaat moeten worden overgedragen, dienen de betreffende aandelen eerst te koop te worden aangeboden aan de overige aandeelhouders, met dien verstande dat een aandeelhouder zijn aandelen vrijelijk mag overdragen indien de andere aandeelhouders daartoe met inachtneming van het bepaalde in het laatste lid van dit artikel hebben besloten.
Ten aanzien van overdracht van aandelen door de vennootschap vindt het bepaalde in artikel 13 lid 5 toepassing. Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien een aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
2. Het aanbod moet aan de directie worden medegedeeld onder opgaaf van het aantal aandelen en de persoon aan wie de aandelen zullen worden overgedragen. De directie stelt van deze kennisgeving de aandeelhouders onverwijld in kennis.
3. De directie belegt tegen een datum niet later dan zes weken, nadat het aanbod door haar is ontvangen, een algemene vergadering.
4. In deze algemene vergadering kan iedere aandeelhouder opgeven hoeveel aangeboden aandelen hij wenst te kopen.
5. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan worden aangeboden, verdeelt de directie, met inachtneming van het in lid 4 bepaalde, de aangeboden aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding van hun bezit aan aandelen, met dien verstande, dat een gegadigde geen groter aantal kan krijgen dan waarop hij gereflecteerd heeft.
6. Tenzij partijen anders overeenkomen, zal de prijs van de over te dragen aandelen worden vastgesteld door drie onaf-

hankelijke deskundigen, te benoemen door partijen in onderling overleg of, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, op verzoek van de meest gereede partij door de voorzieningenrechter van de rechtbank in het arrondissement waaronder de statutaire zetel van de vennootschap valt.

De deskundigen brengen hun rapport zo mogelijk binnen twee maanden na hun aanstelling aan de directie uit. De prijs van de over te dragen aandelen dient gelijk te zijn aan hun waarde. De directie zal aan de deskundige(n) bij de prijsvaststelling haar volledige medewerking geven. Zodra de prijs aan de directie bekend is, deelt zij die onverwijld aan partijen mede.

7. De kosten van prijsvaststelling komen ten laste van de vennootschap, tenzij de deskundigen naar redelijkheid anders bepalen.
8. Iedere gegadigde is bevoegd tot een maand nadat hij over de prijs van de aandelen in kennis is gesteld alsnog aan de directie mede te delen, dat hij zich (gedeeltelijk) terugtrekt. De directie verdeelt dan de daardoor vrijgekomen aandelen overeenkomstig het in lid 5 bepaalde onder de overige gegadigden en deelt het resultaat hiervan onverwijld aan partijen mede.
9. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken binnen een maand nadat hem definitief bekend is, aan wie hij al de aangeboden aandelen kan verkopen en tegen welke prijs. De aanbieder dient van een intrekking van zijn aanbod de directie van de vennootschap onverwijld in kennis te stellen.
10. Als tenslotte mocht vaststaan, dat niet al de aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, zal de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling de aangeboden aandelen, mits alle, vrijelijk mogen overdragen, doch slechts aan de door hem aan de directie medegedeelde persoon.
11. De vennootschap kan slechts met instemming van de aanbieder zelf als gegadigde gelden.
12. Indien de aanbieder met de levering van de ingevolge dit artikel over te dragen aandelen in gebreke blijft is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de levering te bewerkstelligen, ook in geval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap.
13. De gezamenlijke aandeelhouders kunnen besluiten, mits schriftelijk, dat het hiervoor bepaalde omtrent de aanbieder van aandelen in het desbetreffende geval achterwege kan blijven; de aanbieder is dan bevoegd zijn aandelen binnen drie maanden vrijelijk over te dragen.

Artikel 18.

1. In geval een aandeelhouder overlijdt of het vrije beheer over zijn vermogen verliest, of een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of ophoudt te bestaan of aandelen in het kader van een splitsing in de zin van artikel 2:334a Burgerlijk Wetboek doet overgaan, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder te koop worden aange-

boden; in geval van een splitsing dienen de aandelen te worden aangeboden die in het kader daarvan overgaan. Deze verplichting geldt ook voor de deelgenoten van een te verdelen gemeenschap waartoe aandelen behoren. De hiervoor bedoelde verplichting tot aanbieding geldt niet bij een fusie in de zin van artikel 2:333 Burgerlijk Wetboek en evenmin bij een splitsing in de zin van artikel 2:334hh Burgerlijk Wetboek.

De verplichting vervalt wat betreft de verdeling van een gemeenschap, indien en voor zover de aandelen worden toebedeeld aan de deelgenoot van wiens zijde de aandelen destijds in de gemeenschap waren gevallen.

2. Zodra vaststaat, dat ingevolge het in lid 1 bepaalde, aandelen te koop moeten worden aangeboden, moeten zij, die tot het aanbod verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling doen aan de directie, onder opgave van het aantal aandelen. Deze mededeling geldt als aanbod in de zin van het vorige artikel. De verplichting tot aanbieding van de aandelen heeft niet tot gevolg dat gedurende het bestaan van de verplichting de aan de aandelen verbonden rechten niet kunnen worden uitgeoefend.

3. Het bepaalde in het vorige artikel is op het in dit artikel bepaalde, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

a. het aanbod niet kan worden ingetrokken;

b. de verplichting tot overdracht is vervallen, zodra mocht vaststaan, dat niet al de betreffende aandelen tegen contante betaling worden gekocht.

4. Indien aan de verplichting tot het doen van de mededeling als bedoeld in lid 2 niet tijdig is voldaan, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder dan wel zijn rechtsopvolgers in gebreke heeft gesteld, tot een jaar na die ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd de betreffende aandelen, overeenkomstig het in dit artikel bepaalde te koop aan te bieden en in eigen- dom over te dragen, ook in geval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap.

BESTUUR

Artikel 19.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit één of meer directeuren.
2. De directie kan, onder goedkeuring van de algemene vergadering, een reglement vaststellen voor de verdeling van haar taken.
3. De directie besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de directeuren ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een directeur kan zich ter vergadering door een mede-directeur doen vertegenwoordigen. Iedere directeur brengt één stem uit. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.
4. De directie kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle directeuren zich omtrent het voorstel schriftelijk

hebben uitgesproken, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager.

5. De algemene vergadering kan directiebesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen, mits de betrokken besluiten nauwkeurig omschreven schriftelijk aan de directie zijn medegedeeld.

DIRECTEUREN

Artikel 20.

1. De directeuren worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt het aantal directeuren. Een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd. De algemene vergadering kan aan één of meer van de directeuren de titel algemeen directeur of enige andere titel verlenen.

2. De schorsing van een directeur geldt ten hoogste twee maanden, tenzij de algemene vergadering voor de afloop van die periode heeft besloten de termijn eenmalig met ten hoogste twee maanden te verlengen.

De geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te laten bijstaan.

Indien de algemene vergadering niet besluit een geschorste directeur te ontslaan dan wel indien een schorsingstermijn niet tijdig wordt verlengd, vervalt de schorsing.

BELONING

Artikel 21.

De algemene vergadering stelt de beloning en de overige voorwaarden met betrekking tot de werkzaamheden van de directeuren vast.

ONTSTENTENIS OF BELET

Artikel 22.

Bij ontstentenis of belet van een directeur zijn de overblijvende directeuren met het bestuur belast, terwijl bij ontstentenis of belet van alle directeuren een daartoe door de algemene vergadering aangewezen persoon voorlopig met het bestuur is belast.

VERTEGENWOORDIGING, TEGENSTRIJDIG BELANG EN PROCURATIE

Artikel 23.

1. Indien de directie uit twee of meer directeuren bestaat, kan de vennootschap slechts vertegenwoordigd worden hetzij door de directie, hetzij door een algemeen directeur afzonderlijk, hetzij door twee gezamenlijk handelende directeuren.

Indien er slechts een directeur in functie is, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door die directeur.

2. Indien een directeur een tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap kan hij niettemin de vennootschap vertegenwoordigen.
3. De directie kan aan één of meer personen doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen; de directie kan aan één of meer directeuren vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen om als zodanig, met inachtneming van zijn volmacht, de vennootschap zelf-

standig of met een ander te vertegenwoordigen. De directie kan voorts aan gevolmachtigden een titel verlenen. De directie zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het in artikel 11 lid 5 bedoelde handelsregister.

4. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap of jegens een deelgenoot in een huwelijks-gemeenschap of in een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door een van de deelgenoten, dienen schriftelijk te worden vastgelegd, tenzij de handelingen onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren. De aandelen gehouden door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tellen voor de vaststelling van het in de vorige zin bedoelde aantal aandelen niet mee.

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 24.

1. Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden, en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap.

2. De agenda voor deze vergadering bevat, onverminderd het bepaalde in het volgende lid, in ieder geval de volgende onderwerpen:

a. behandeling van het schriftelijk jaarverslag van de directie;

b. vaststelling van de jaarrekening en de bepaling van de winstbestemming;

c. goedkeuring van het door de directie gevoerde beleid in de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft; voor zover dat beleid uit die stukken blijkt of het resultaat daarvan in die stukken is verwerkt.

3. Het onderwerp in lid 2 sub a bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de artikelen 2:396 lid 6, eerste volzin, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden. Het onderwerp in lid 2 sub b respectievelijk sub c bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de algemene vergadering heeft besloten de termijn waarbinnen de jaarrekening dient te worden opge- maakt wegens bijzondere omstandigheden met ten hoogste zes maanden te verlengen, dan wel een voorstel daartoe op de agenda staat vermeld.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 25.

1. Naast de jaarvergadering kunnen ook buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden.
2. De directie kan besluiten een buitengewone vergadering te houden.
3. Buitengewone algemene vergaderingen moeten eveneens worden gehouden op schriftelijk verzoek van één of meer aandeelhouders, vertegenwoordigende ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, dat onder opgave

van de te behandelen onderwerpen aan de directie is gericht. In dat geval dient de vergadering binnen vier weken te worden gehouden, bij gebreke waarvan de verzoekers zelf de vergadering kunnen beleggen, dit met inachtneming van het in deze statuten omtrent oproeping bepaalde.

OPROEPING ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS EN PLAATS VAN DE VERGADERING

Artikel 26.

1. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door de directie dan wel door een directeur.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering door middel van oproepingsbrieven. De oproepingsbrieven zijn gericht aan de aandeelhouders en de certificaathouders. De oproepingsbrieven voor een algemene vergadering vermelden dag, uur en de plaats van de vergadering, alsmede de agenda met de te behandelen onderwerpen.
3. Is de oproeping tot een vergadering niet of niet juist geschied, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Hetzelfde geldt ten aanzien van een voorstel dat niet op de agenda van de vergadering staat vermeld.
4. De algemene vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft. In een algemene vergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

STEMRECHT

Artikel 27.

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij op grond van deze statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven.
3. De stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen door middel van niet ondertekende, gesloten stembiljetten, tenzij geen van de stemgerechtigden zich tegen een mondelinge stemming verzet. Blanco en ondertekende stembiljetten zijn van onwaarde.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen, tenzij de algemene vergadering besluit de beslissing op te dragen aan een bindend adviseur, aan te wijzen door het Nederlands Arbitrage Instituut. In dat geval is eerst een besluit genomen, zodra die adviseur heeft beslist. Indien over het voorstel tot opdracht van de beslissing aan de adviseur de stemmen staken, geldt dat voorstel als aangenomen.
5. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. De directeuren zijn bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en heb-

ben als zodanig in die vergadering een raadgevende stem.

LEIDING ALGEMENE VERGADERING EN NOTULEN

Artikel 28.

1. De algemene vergadering wijst de voorzitter van de vergadering aan. De directie wijst de secretaris van de vergadering aan, tenzij de algemene vergadering anders besluit.
2. Van het ter vergadering verhandelde worden door respectievelijk in opdracht van de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering.
3. Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing indien van het ter vergadering verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Een directeur of één of meer aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal kunnen het opmaken van een proces-verbaal verlangen. De kosten van een proces-verbaal komen voor rekening van de vennootschap.
4. De notulen of het proces-verbaal liggen binnen redelijke termijn na afloop van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze stukken verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

BESLUIT BUITEN VERGADERING

Artikel 29.

1. Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders aan wie het stemrecht toekomt, kunnen alle besluiten welke zij in vergadering kunnen nemen ook buiten vergadering (schriftelijk) nemen, tenzij met medewerking van de vennootschap certificaten van aandelen zijn uitgegeven. Een dergelijk besluit is slechts geldig indien alle stemgerechtigden schriftelijk, daaronder begrepen per elektronische gegevensdrager, ten gunste van het desbetreffende voorstel hun stem hebben uitgebracht.
2. Indien een besluit buiten vergadering is genomen, wordt de directie van de vennootschap daarvan ten spoedigste door een door de stemgerechtigden uit hun midden aan te wijzen persoon in kennis gesteld, onder overlegging van de geschriften waaruit van het besluit blijkt. Ten aanzien van deze geschriften vindt het bepaalde in lid 4 van het vorige artikel overeenkomstige toepassing.

BOEKJAAR

Artikel 30.

Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.

JAARSTUKKEN

Artikel 31.

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van

bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag ter inzage voor de aandeelhouders, tenzij de artikelen 2:396 lid 6, eerste volzin, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden.

2. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; ontbreekt de ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. Van de dag van de oproeping tot de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, tot de afloop van die vergadering ligt de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek ten kantore van de vennootschap ter inzage voor de aandeelhouders en de certificaathouders die de stukken aldaar kunnen inzien en allen daarvan kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen.
4. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

ACCOUNTANT

Artikel 32.

1. De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek de opdracht verlenen om de door de directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt. Indien de wet de benoeming van een accountant niet vereist, kan de vennootschap de in de vorige zin bedoelde opdracht ook aan een andere deskundige dan een accountant verlenen.
2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie daartoe bevoegd. De aan de deskundige verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering alsook door degene die de opdracht heeft verleend.
3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.
4. De directie kan aan de aangewezen deskundige of aan een andere deskundige op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

WINST

Artikel 33.

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering bestemde winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit

- blijkt dat zij geoorloofd is.
Aandelen waarop krachtens het in artikel 13 lid 6 bepaalde geen stem mag worden uitgebracht, tellen bij de winstuitkering niet mee, tenzij op de aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht was gevestigd voordat het stemrecht kwam te vervallen.
4. De algemene vergadering kan besluiten dat een uitkering geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zal geschieden.
 5. Winstuitkeringen zijn opeisbaar twee weken na het besluit tot uitkering, tenzij de directie daarvoor een eerdere datum bepaalt.
 6. De vordering van een aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaar.
 7. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

INTERIMDIVIDEND

Artikel 34.

De algemene vergadering kan te allen tijde besluiten tussentijdse uitkeringen te doen, onverminderd het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel.

JURIDISCHE FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

Artikel 35.

1. De algemene vergadering kan besluiten tot juridische fusie, tot splitsing, tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap. Deze besluiten kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste drie/vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee/derde gedeelte van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is; in geval van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek dient evenwel ter vergadering ten minste een gedeelte van vijfenegentig procent van het geplaatste aandelenkapitaal aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.
2. Indien in een vergadering waarin een besluit aan de orde komt als in de vorige zin bedoeld, met uitzondering van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek, niet ten minste twee/derde gedeelte van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien en ten hoogste dertig dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd kapitaal.
3. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het kapitaal.
4. Van het voorstel tot statutenwijziging dient een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgeno-

men ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

VEREFFENING

Artikel 36.

1. Bij ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering geschiedt de vereffening van het vermogen door de directeuren, tenzij de algemene vergadering anders beslist.
2. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
3. De bepalingen in deze statuten omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van directeuren en de vertegenwoordiging van de vennootschap zijn van overeenkomstige toepassing op respectievelijk voor de vereffenaars. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd naar rato van hun aandelenbezit.
5. De boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap zullen gedurende zeven jaren na afloop van de vereffening blijven berusten onder de persoon daartoe door de vereffenaars benoemd.

SLOTBEPALING

Artikel 37.

In alle gevallen, waarin niet door de statuten of de wet is voorzien, beslist de algemene vergadering.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaart de comparante, handelend als gemeld:

- a. het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt achttien duizend euro (€ 18.000,00), verdeeld in eenduizend achthonderd (1.800) aandelen van nominaal tien euro (€ 10,00);
- b. in het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichtster voor alle eenduizend achthonderd (1.800) aandelen;
- c. op de aandelen wordt in geld gestort;
- d. voor zover de storting op de geplaatste aandelen reeds heeft plaatsgevonden, wordt deze door de vennootschap aanvaard;
- e. de bankverklaring als bedoeld in artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek ./ wordt aan deze akte gehecht;
- f. voor de eerste maal wordt tot algemeen directeur van de vennootschap benoemd: de oprichtster;
- f. het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend en vijf.

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

Op het ontwerp van de onderhavige akte werd op drieëntwintig augustus tweeduizend en vijf de ministeriële

verklaring van geen bezwaar verkregen, Ministerie van Justitie, nummer B.V. 1304167; ./ de verklaring van geen bezwaar wordt aan deze akte gehecht.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de comparante blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

SLOT AKTE

De comparante is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Bijlage 6

Statuten Beheerder

Heden, eenendertig augustus tweeduizend en vijf, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw Hazina Maria Cornelia Hemmer, geboren te Woerden op vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Gerton van Boom, wonende te Laren, Ambachtstraat 2 (postcode 1251 PZ), geboren te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderd tweeënzestig, paspoortnummer: NH9940462, gehuwd, bij het geven van de volmacht handelend als algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Boom & Slettenhaar Beleggingsconsultants B.V., nummer BV 615.796, statutair gevestigd te Laren (Noord-Holland), adres Torenlaan 19 A te 1251 HE Laren (postadres: Postbus 575 1250 AN Laren), ingeschreven in het handelsregister te Hilversum onder nummer 32067198 en als zodanig deze vennootschap op grond van haar statuten vertegenwoordigend.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze akte op te richten een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en daartoe de navolgende statuten vast te stellen:

STATUTEN NAAM EN ZETEL

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V..
2. Zij is gevestigd te Laren.

DOEL

Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

1. het bemiddelen bij- en het beleggen in vastgoed;
 2. het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen, leasing daaronder begrepen;
 3. het initiëren, ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten;
 4. het deelnemen in, zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer over en het financieren en besturen van vennootschappen en andere ondernemingen;
 5. het zich sterk maken of het zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden;
- zomede al hetgeen dat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander in de ruimste zin.

KAPITAAL

Artikel 3.

Het maatschappelijke kapitaal van de vennootschap be-draagt één miljoen eenhonderd vijftientig duizend euro

(€ 1.125.000,00), verdeeld in eenhonderd twaalf duizend vijfhonderd (112.500) aandelen van tien euro (€ 10,00) nominaal.

AANDELEN

Artikel 4.

1. De aandelen zijn op naam gesteld. Er worden geen aandelebewijzen uitgegeven. De aandelen zijn doorlopend genummerd van 1 af.
2. Is de som van het geplaatste deel van het kapitaal en de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden geringer dan het laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal, dan moet de vennootschap een reserve aanhouden ter grootte van het verschil.

UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 5.

1. De algemene vergadering van aandeelhouders - hierna te noemen: de algemene vergadering - besluit tot uitgifte van aandelen; zij stelt daarbij de voorwaarden en de koers van uitgifte vast.
2. 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.
3. Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4. Het bepaalde in 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.

VOORKEURSRECHT

Artikel 6.

1. Bij uitgifte van aandelen hebben de aandeelhouders een voorkeursrecht, onverminderd het bepaalde in de laatste zin van dit lid en het bepaalde in lid 2 van dit artikel. Een aandeelhouder heeft een voorkeursrecht naar rato van zijn bezit aan aandelen. Indien een aandeelhouder niet of niet volledig van zijn voorkeursrecht gebruik maakt, hebben de overige aandeelhouders ook een voorkeursrecht op de door hem niet opgeëiste aandelen. Een aandeelhouder heeft geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.
2. De algemene vergadering kan per uitgifte besluiten het voorkeursrecht geheel of gedeeltelijk ter zijde te stellen.
3. Een voorkeursrecht is niet overdraagbaar.
4. De algemene vergadering stelt de periode vast waarbinnen het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend; deze periode is ten minste vier weken na de dag van

verzending van de in het volgende lid bedoelde aankondiging.

5. De vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend aan in een schriftelijke mededeling aan alle aandeelhouders.
6. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, met dien verstande dat aandeelhouders geen voorkeursrecht hebben op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

STORTING

Artikel 7.

1. Aandelen kunnen slechts onder de verplichting tot onmiddellijke volstorting worden uitgegeven.
2. Storting op aandelen moet in geld geschieden voor zover niet een inbreng in natura is overeengekomen. Storting in vreemd geld is toegestaan, mits met toestemming van de directie van de vennootschap.

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT

Artikel 8.

1. Op aandelen kan een recht van vruchtgebruik of een pandrecht worden gevestigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.
2. De aandeelhouder kan aan de vruchtgebruiker of pandhouder als zodanig het stemrecht op de aandelen doen toekomen. Indien de vruchtgebruiker of pandhouder een persoon is aan wie aandelen niet vrijelijk kunnen worden overgedragen, kan hem als zodanig het stemrecht alleen toekomen voor zover de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd.
3. Bij overdracht van het vruchtgebruik kan het stemrecht, voor zover dat aan de vruchtgebruiker als zodanig toekomt, slechts op de verkrijger overgaan indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd. Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing indien een ander in de rechten van een pandhouder treedt aan wie als zodanig het stemrecht op de verpande aandelen toekomt.
4. De vruchtgebruiker en pandhouder die als zodanig stemrecht hebben, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen, als in artikel 9 bedoeld.

CERTIFICATEN EN CERTIFICAAT- HOUDERS

Artikel 9.

1. De vennootschap mag haar medewer-

- king verlenen aan de uitgifte van certificaten.
- Houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten kunnen de rechten uitoefenen welke de wet aan hen toekent. Deze rechten zijn onder meer het recht tot de algemene vergadering te worden opgeroepen, die vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en het recht op inzage van de jaarstukken van de vennootschap, alsook om daar afschriften van te verkrijgen. Zodanige certificaathouders zijn niet gerechtigd in de algemene vergadering stem uit te brengen.
 - Onder het begrip certificaathouders wordt hierna in de statuten verstaan: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen, alsmede de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als zodanig het stemrecht op aandelen toekomt.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

Artikel 10.

- Oproepingen, kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap geschieden bij brief, al dan niet aangetekend. Brieven bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de bij de vennootschap bekende adressen. Brieven bestemd voor de directie worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
- Mededelingen welke krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven.

REGISTER VAN AANDEELHOUDERS EN OPGAVE AANDEELHOUDER BIJ HANDELSREGISTER

Artikel 11.

- De directie van de vennootschap houdt een register, waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning van de levering of betekening van de akte alsmede het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op die aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding of hun als zodanig het stemrecht of de rechten van een certificaathouder toekomen.
- De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op een aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht toekomt.
- De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als

zodanig het stemrecht toekomt.

- Aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders zijn verplicht aan de directie hun adressen op te geven.
- Binnen een week nadat de vennootschap ter kennis is gekomen dat alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap door één persoon worden gehouden danwel tot één huwelijksgemeenschap of één gemeenschap van een geregistreerd partnerschap behoren, dienen van die persoon respectievelijk van een deelgenoot tot die huwelijks-gemeenschap ten kantore van het handelsregister, naam, voornamen en woonplaats te worden opgegeven. De aandelen gehouden door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tellen voor de vaststelling van het in de vorige zin bedoelde aantal aandelen niet mee. Onder kantoor van het handelsregister wordt in deze statuten verstaan het kantoor in het gebied waarvan de onderneming van de vennootschap is gevestigd danwel in welk gebied de onderneming van de vennootschap haar hoofdvesting heeft; indien aan de vennootschap geen onderneming toebehoort, geschiedt de nederlegging ten kantore van het handelsregister in het gebied waarvan de vennootschap haar statutaire zetel heeft.

GEMEENSCHAP

Artikel 12.

Indien een of meer aandelen, beperkte rechten daarop of daarvoor toegekende certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die aandelen, beperkte rechten of certificaten voortvloeiende rechten jegens de vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

Artikel 13.

- De directie kan besluiten tot verkrijging door de vennootschap van eigen aandelen. De verkrijging van niet volgestorte aandelen is nietig.
- Volgestorte aandelen mag de vennootschap te allen tijde om niet verkrijgen. In andere gevallen mag de vennootschap volgestorte aandelen slechts verkrijgen indien:
 - het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden;
 - het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt;
 - machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering.
- Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij

en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging anders dan om niet niet toegestaan.

- Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
- Vervreemding door de vennootschap van eigen aandelen geschiedt door de directie, onder goedkeuring van de algemene vergadering. Een besluit van de algemene vergadering tot goedkeuring van vervreemding van eigen aandelen omvat de goedkeuring als bedoeld in artikel 2:195 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stemrecht uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor krachtens de wet of de statuten geen stem kan worden uitgebracht.
- Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

GEEN STEUN BIJ VERKRIJGING VAN AANDELEN EN CERTIFICATEN

Artikel 14.

- De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.
- Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken, doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves. Dergelijke leningen mogen slechts met goedkeuring van de algemene vergadering worden verstrekt. De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van bedoelde leningen.

KAPITAALVERMINDERING

Artikel 15.

- De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van de aandelen

bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld. Het geplaatste kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit voorgescreven wettelijke minimumkapitaal.

2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.
Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
4. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting kan slechts naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
5. De vennootschap legt een besluit tot kapitaalvermindering neer ten kantore van het in artikel 11 lid 5 bedoelde handelsregister, teneinde schuldeisers in de gelegenheid te stellen gedurende twee maanden na de in de volgende zin bedoelde aankondiging bij de rechtbank tegen de kapitaalvermindering in verzet te komen. De vennootschap kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad.
6. Een besluit tot kapitaalvermindering wordt niet van kracht zolang verzet kan worden gedaan. Indien verzet is gedaan, wordt het besluit eerst van kracht, zodra het verzet is ingetrokken of de opheffing van het verzet uitvoerbaar is. Een voor de kapitaalvermindering vereiste akte van statutenwijziging kan niet eerder worden verleden.
7. Indien de vennootschap haar kapitaal wegens geleden verliezen vermindert tot een bedrag dat niet lager is dan dat van haar eigen vermogen, behoeft zij geen waarborg te geven en wordt het besluit onmiddellijk van kracht.
8. De oproeping tot een vergadering waarin een besluit tot kapitaalvermindering wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering daarvan. Van het voorstel tot kapitaalvermindering dient een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 16.

1. Voor de levering van een aandeel, of 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.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de in lid 1 bedoelde

rechtshandelingen partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de desbetreffende rechtshandeling heeft erkend danwel een notarieel afschrift of uittreksel van de akte van levering aan haar is betekend.

3. Erkenning door de vennootschap kan geschieden:
 - a. in de akte van levering, of
 - b. door het plaatsen van een gedagtekende verklaring op het daartoe overgelegde notariële afschrift of uittreksel van de akte van levering, of
 - c. door eigener beweging de desbetreffende rechtshandeling in te schrijven in het aandeelhoudersregister.

BLOKKERINGSREGELING AANBIEDINGSPLICHT

Artikel 17.

1. Indien een aandeelhouder, niet zijnde de vennootschap zelf, aandelen wil overdragen dan wel krachtens een door hem gemaakt legaat moeten worden overgedragen, dienen de betreffende aandelen eerst te koop te worden aangeboden aan de overige aandeelhouders, met dien verstande dat een aandeelhouder zijn aandelen vrijelijk mag overdragen indien de andere aandeelhouders daartoe met inachtneming van het bepaalde in het laatste lid van dit artikel hebben besloten.
Ten aanzien van overdracht van aandelen door de vennootschap vindt het bepaalde in artikel 13 lid 5 toepassing. Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien een aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
2. Het aanbod moet aan de directie worden medegedeeld onder opgaaf van het aantal aandelen en de persoon aan wie de aandelen zullen worden overgedragen. De directie stelt van deze kennisgeving de aandeelhouders onverwijld in kennis.
3. De directie belegt tegen een datum niet later dan zes weken, nadat het aanbod door haar is ontvangen, een algemene vergadering.
4. In deze algemene vergadering kan iedere aandeelhouder opgeven hoeveel aangeboden aandelen hij wenst te kopen.
5. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan worden aangeboden, verdeelt de directie, met inachtneming van het in lid 4 bepaalde, de aangeboden aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding van hun bezit aan aandelen, met dien verstande, dat een gegadigde geen groter aantal kan krijgen dan waarop hij gereflekt heeft.
6. Tenzij partijen anders overeenkomen, zal de prijs van de over te dragen aandelen worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen door partijen in onderling overleg of, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, op verzoek van de meest gerede partij door de voorzieningenrechter van de rechtbank in het arrondissement waaronder de statutaire zetel van de vennootschap valt.
De deskundigen brengen hun rapport zo mogelijk binnen twee maanden na

hun aanstelling aan de directie uit. De prijs van de over te dragen aandelen dient gelijk te zijn aan hun waarde. De directie zal aan de deskundige(n) bij de prijsvaststelling haar volledige medewerking geven. Zodra de prijs aan de directie bekend is, deelt zij die onverwijld aan partijen mede.

7. De kosten van prijsvaststelling komen ten laste van de vennootschap, tenzij de deskundigen naar redelijkheid anders bepalen.
8. Iedere gegadigde is bevoegd tot een maand nadat hij over de prijs van de aandelen in kennis is gesteld alsnog aan de directie mede te delen, dat hij zich (gedeeltelijk) terugtrekt. De directie verdeelt dan de daardoor vrijgekomen aandelen overeenkomstig het in lid 5 bepaalde onder de overige gegadigden en deelt het resultaat hiervan onverwijld aan partijen mede.
9. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken binnen een maand nadat hem definitief bekend is, aan wie hij al de aangeboden aandelen kan verkopen en tegen welke prijs. De aanbieder dient van een intrekking van zijn aanbod de directie van de vennootschap onverwijld in kennis te stellen.
Indien de aanbieder zijn aanbod heeft ingetrokken komen, in afwijking van het bepaalde in lid 7, de kosten van de in lid 6 bedoelde deskundigen geheel voor zijn rekening, ook indien de deskundigen anders hebben beslist.
10. Als tenslotte mocht vaststaan, dat niet al de aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, zal de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling de aangeboden aandelen, mits alle, vrijelijk mogen overdragen, doch slechts aan de door hem aan de directie medegedeelde persoon.
11. Indien de aanbieder met de levering van de ingevolge dit artikel over te dragen aandelen in gebreke blijft is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de levering te bewerkstelligen, ook in geval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap.
12. De gezamenlijke aandeelhouders kunnen besluiten, mits schriftelijk, dat het hiervoor bepaalde omtrent de aanbidding van aandelen in het desbetreffende geval achterwege kan blijven; de aanbieder is dan bevoegd zijn aandelen binnen drie maanden vrijelijk over te dragen.

Artikel 18.

1. In geval een aandeelhouder overlijdt of het vrije beheer over zijn vermogen verliest, of een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of ophoudt te bestaan of aandelen in het kader van een splitsing in de zin van artikel 2:334a Burgerlijk Wetboek doet overgaan, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder te koop worden aangeboden; in geval van een splitsing dienen de aandelen te worden aangeboden die in het kader daarvan overgaan. Deze verplichting geldt ook voor de deelgenoten van een te verdelen gemeenschap waartoe aandelen behoren. De hiervoor bedoelde verplichting tot aanbidding geldt niet bij een fusie in de zin van arti-

kel 2:333 Burgerlijk Wetboek en evenmin bij een splitsing in de zin van artikel 2:334hh Burgerlijk Wetboek.

De verplichting vervalt wat betreft de verdeling van een gemeenschap, indien en voor zover de aandelen worden toebedeeld aan de deelgenoot van wiens zijde de aandelen destijds in de gemeenschap waren gevallen.

2. Zodra vaststaat, dat ingevolge het in lid 1 bepaalde, aandelen te koop moeten worden aangeboden, moeten zij, die tot het aanbod verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling doen aan de directie, onder opgaaf van het aantal aandelen. Deze mededeling geldt als aanbod in de zin van het vorige artikel.
De verplichting tot aanbidding van de aandelen heeft niet tot gevolg dat gedurende het bestaan van de verplichting de aan de aandelen verbonden rechten niet kunnen worden uitgeoefend.

3. Het bepaalde in het vorige artikel is op het in dit artikel bepaalde, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

- a. het aanbod niet kan worden ingetrokken;
- b. de verplichting tot overdracht is vervallen, zodra mocht vaststaan, dat niet al de betreffende aandelen tegen contante betaling worden gekocht.

4. Indien aan de verplichting tot het doen van de mededeling als bedoeld in lid 2 niet tijdig is voldaan, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder dan wel zijn rechtsoptvolgers in gebreke heeft gesteld, tot een jaar na die ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd de betreffende aandelen, overeenkomstig het in dit artikel bepaalde te koop aan te bieden en in eigendom over te dragen, ook in geval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap.

BESTUUR

Artikel 19.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit één of meer directeuren.
2. De directie kan, onder goedkeuring van de algemene vergadering, een reglement vaststellen voor de verdeling van haar taken.
3. De directie besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de directeuren ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een directeur kan zich ter vergadering door een mede-directeur doen vertegenwoordigen. Iedere directeur brengt één stem uit. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.
4. De directie kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle directeuren zich omtrent het voorstel schriftelijk hebben uitgesproken, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager.
5. De algemene vergadering kan directiebesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen, mits de betrokken besluiten nauwkeurig omschreven schriftelijk aan de directie zijn medegedeeld.

DIRECTEUREN

Artikel 20.

1. De directeuren worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt het aantal directeuren. Een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd. De algemene vergadering kan aan één of meer van de directeuren de titel algemeen directeur of enige andere titel verlenen.
2. De schorsing van een directeur geldt ten hoogste twee maanden, tenzij de algemene vergadering voor de afloop van die periode heeft besloten de termijn eenmalig met ten hoogste twee maanden te verlengen.
De geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te laten bijstaan.
Indien de algemene vergadering niet besluit een geschorste directeur te ontslaan dan wel indien een schorsingstermijn niet tijdig wordt verlengd, vervalt de schorsing.

BELONING

Artikel 21.

De algemene vergadering stelt de beloning en de overige voorwaarden met betrekking tot de werkzaamheden van de directeuren vast.

ONTSTENTENIS OF BELET

Artikel 22.

Bij ontstentenis of belet van een directeur zijn de overblijvende directeuren met het bestuur belast, terwijl bij ontstentenis of belet van alle directeuren een daartoe door de algemene vergadering aangewezen persoon voorlopig met het bestuur is belast.

VERTEGENWOORDIGING, TEGENSTRIJDIG BELANG EN PROCURATIE

Artikel 23.

1. Indien de directie uit twee of meer directeuren bestaat, kan de vennootschap slechts vertegenwoordigd worden hetzij door de directie, hetzij door een algemeen directeur afzonderlijk, hetzij door twee gezamenlijk handelende directeuren.
Indien er slechts een directeur in functie is, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door die directeur.
2. Indien een directeur een tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap kan hij niettemin de vennootschap vertegenwoordigen.
3. De directie kan aan één of meer personen doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen; de directie kan aan één of meer directeuren vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen om als zodanig, met inachtneming van zijn volmacht, de vennootschap zelfstandig of met een ander te vertegenwoordigen. De directie kan voorts aan gevolmachtigden een titel verlenen. De directie zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het in artikel 11 lid 5 bedoelde handelsregister.
4. Rechtshandelingen van de vennootschap

jegens de houder van alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap of jegens een deelgenoot in een huwelijks-gemeenschap of in een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door een van de deelgenoten, dienen schriftelijk te worden vastgelegd, tenzij de handelingen onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren. De aandelen gehouden door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tellen voor de vaststelling van het in de vorige zin bedoelde aantal aandelen niet mee.

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 24.

1. Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden, en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap.
2. De agenda voor deze vergadering bevat, onverminderd het bepaalde in het volgende lid, in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. behandeling van het schriftelijk jaarverslag van de directie;
 - b. vaststelling van de jaarrekening en de bepaling van de winstbestemming;
 - c. goedkeuring van het door de directie gevoerde beleid in de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft, voor zover dat beleid uit die stukken blijkt of het resultaat daarvan in die stukken is verwerkt.
3. De agenda bevat voorts de onderwerpen waarvan de behandeling tijdig schriftelijk is verzocht door een of meer aandeelhouders en/of certificaathouders, die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Het verzoek moet door de directie van de vennootschap niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering zijn ontvangen. Indien het zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet, kan de directie besluiten het onderwerp niet op de agenda te plaatsen.
4. Het onderwerp in lid 2 sub a bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de artikelen 2:396 lid 6, eerste volzin, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden. Het onderwerp in lid 2 sub b respectievelijk sub c bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de algemene vergadering heeft besloten de termijn waarbinnen de jaarrekening dient te worden opgemaakt wegens bijzondere omstandigheden met ten hoogste zes maanden te verlengen, dan wel een voorstel daartoe op de agenda staat vermeld.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 25.

1. Naast de jaarvergadering kunnen ook buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden.
2. De directie kan besluiten een buitenge-

wone vergadering te houden.

3. Buitengewone algemene vergaderingen moeten eveneens worden gehouden op schriftelijk verzoek van één of meer aandeelhouders en/of certificaathouders, vertegenwoordigende tenminste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, dat onder opgave van de te behandelen onderwerpen aan de directie is gericht. In dat geval dient de vergadering binnen vier weken te worden gehouden, bij gebreke waarvan de verzoekers zelf de vergadering kunnen beleggen, dit met inachtneming van het in deze statuten omtrent oproeping bepaalde.

OPROEPING ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS EN PLAATS VAN DE VERGADERING

Artikel 26.

1. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door de directie dan wel door een directeur.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering door middel van oproepingsbrieven. De oproepingsbrieven zijn gericht aan de aandeelhouders en de certificaathouders. De oproepingsbrieven voor een algemene vergadering vermelden dag, uur en de plaats van de vergadering, alsmede de agenda met de te behandelen onderwerpen.
3. Is de oproeping tot een vergadering niet of niet juist geschied, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Hetzelfde geldt ten aanzien van een voorstel dat niet op de agenda van de vergadering staat vermeld.
4. De algemene vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft. In een algemene vergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

STEMRECHT

Artikel 27.

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij op grond van deze statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven.
3. De stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen door middel van niet ondertekende, gesloten stembiljetten, tenzij geen van de stemgerechtigden zich tegen een mondelinge stemming verzet. Blanco en ondertekende stembiljetten zijn van onwaarde.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen, tenzij de algemene vergadering besluit de beslissing op te dragen aan een bindend adviseur, aan te wijzen door het Nederlands Arbitrage Instituut. In dat geval is eerst een besluit genomen, zodra die adviseur heeft beslist. Indien over het voorstel tot opdracht van de beslissing aan de adviseur de

stemmen staken, geldt dat voorstel als aangenomen.

5. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. De directeuren zijn bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en hebben als zodanig in die vergadering een raadgevende stem.

LEIDING ALGEMENE VERGADERING EN NOTULEN

Artikel 28.

1. De algemene vergadering wijst de voorzitter van de vergadering aan. De directie wijst de secretaris van de vergadering aan, tenzij de algemene vergadering anders besluit.
2. Van het ter vergadering verhandelde worden door respectievelijk in opdracht van de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering.
3. Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing indien van het ter vergadering verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Een directeur of één of meer aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal kunnen het opmaken van een proces-verbaal verlangen. De kosten van een proces-verbaal komen voor rekening van de vennootschap.
4. De notulen of het proces-verbaal liggen binnen redelijke termijn na afloop van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze stukken verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

BESLUIT BUITEN VERGADERING

Artikel 29.

1. Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders aan wie het stemrecht toekomt, kunnen alle besluiten welke zij in vergadering kunnen nemen ook buiten vergadering (schriftelijk) nemen, tenzij met medewerking van de vennootschap certificaten van aandelen zijn uitgegeven. Een dergelijk besluit is slechts geldig indien alle stemgerechtigden schriftelijk, daaronder begrepen per elektronische gegevensdrager, ten gunste van het desbetreffende voorstel hun stem hebben uitgebracht.
2. Indien een besluit buiten vergadering is genomen, wordt de directie van de vennootschap daarvan ten spoedigste door een door de stemgerechtigden uit hun midden aan te wijzen persoon in kennis gesteld, onder overlegging van de geschriften waaruit van het besluit blijkt. Ten aanzien van deze geschriften vindt het bepaalde in lid 4 van het vorige artikel overeenkomstige toepassing.

BOEKJAAR

Artikel 30.

Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.

JAARSTUKKEN

Artikel 31.

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag ter inzage voor de aandeelhouders, tenzij de artikelen 2:396 lid 6, eerste volzin, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden.
2. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; ontbreekt de ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. Van de dag van de oproeping tot de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, tot de afloop van die vergadering ligt de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek ten kantore van de vennootschap ter inzage voor de aandeelhouders en de certificaathouders die de stukken aldaar kunnen inzien en allen daarvan kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen.
4. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

ACCOUNTANT

Artikel 32.

1. De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek de opdracht verlenen om de door de directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt. Indien de wet de benoeming van een accountant niet vereist, kan de vennootschap de in de vorige zin bedoelde opdracht ook aan een andere deskundige dan een accountant verlenen.
2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie daartoe bevoegd. De aan de deskundige verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering alsook door degene die de opdracht heeft verleend.
3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.
4. De directie kan aan de aangewezen deskundige of aan een andere deskundige op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

WINST

Artikel 33.

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering bestemde winst slechts

- uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. Aandelen waarop krachtens het in artikel 13 lid 6 bepaalde geen stem mag worden uitgebracht, tellen bij de winstuitkering niet mee, tenzij op de aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht was gevestigd voordat het stemrecht kwam te vervallen.
 - De algemene vergadering kan besluiten dat een uitkering geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zal geschieden.
 - Winstuitkeringen zijn opeisbaar twee weken na het besluit tot uitkering, tenzij de directie daarvoor een eerdere datum bepaalt.
 - De vordering van een aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaar.
 - Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

INTERIM-DIVIDEND

Artikel 34.

De algemene vergadering kan te allen tijde besluiten tussentijdse uitkeringen te doen, onverminderd het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel.

JURIDISCHE FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

Artikel 35.

- De algemene vergadering kan besluiten tot juridische fusie, tot splitsing, tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap. Deze besluiten kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste drie/vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee/derde gedeelte van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is; in geval van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek dient evenwel ter vergadering ten minste een gedeelte van vijftien-negentig procent van het geplaatste aandelenkapitaal aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.
- Indien in een vergadering waarin een besluit aan de orde komt als in de vorige zin bedoeld, met uitzondering van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek, niet ten minste twee/derde gedeelte van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien en ten hoogste dertig dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd kapitaal.
- Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld, dat en

waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het kapitaal.

- Van het voorstel tot statutenwijziging dient een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

VEREFFENING

Artikel 36.

- Bij ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering geschiedt de vereffening van het vermogen door de directeuren, tenzij de algemene vergadering anders beslist.
- De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
- De bepalingen in deze statuten omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van directeuren en de vertegenwoordiging van de vennootschap zijn van overeenkomstige toepassing op respectievelijk voor de vereffenaars. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
- Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd naar rato van hun aandelenbezit.
- De boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap zullen gedurende zeven jaren na afloop van de vereffening blijven berusten onder de persoon daartoe door de vereffenaars benoemd.

SLOTBEPALING

Artikel 37.

In alle gevallen, waarin niet door de statuten of de wet is voorzien, beslist de algemene vergadering.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaart de comparante, handelend als gemeld:

- het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt tweehonderd vijftienduizend euro (€ 225.000,00), verdeeld in tweeëntwintig duizend vijfhonderd (22.500) aandelen van nominaal tien euro (€ 10,00);
- in het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichter voor alle tweeëntwintig duizend vijfhonderd (22.500) aandelen;
- op de aandelen wordt in geld gestort;
- voor zover de storting op de geplaatste aandelen reeds heeft plaatsgevonden, wordt deze door de vennootschap aanvaard;
- de bankverklaring als bedoeld in artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek ./wordt aan deze akte gehecht;
- voor de eerste maal wordt tot algemeen directeur van de vennootschap benoemd: de oprichtster;

- het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend en vijf.

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

Op het ontwerp van de onderhavige akte werd op drieëntwintig augustus tweeduizend en vijf de ministeriële verklaring van geen bezwaar verkregen, Ministerie van Justitie, nummer B.V. 1304164; ./de verklaring van geen bezwaar wordt aan deze akte gehecht.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de comparante blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

SLOT AKTE

De comparante is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Bijlage 7

Balans per 31 december 2006

B&S KANTOREN XI CV

BALANS

31 december 2006

€ €

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

96.401.241

Financiële vaste activa

Herziening belastingen

347.989

VLOTTENDE ACTIVA

Debiteuren

881.221

Belastingen

2.218.530

Overige vorderingen

350.424

3.450.175

Liquide middelen

1.042.380

101.241.785

PASSIVA

Ondernemingsvermogen

16.616.879

Voorzieningen

Onderhoudsreserve

65.722

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

60.800.000

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

5.200.000

Crediteuren

77.587

Overige schulden

18.481.597

23.759.184

101.241.785

B&S KANTOREN XI CV

Winst- en verliesrekening over 2005/2006

(van 16 november 2005 tot en met 31 december 2006)

	€	2005/2006 €
Netto-omzet		3.953.680
Afschrijvingen	1.395.526	
Exploitatiekosten	314.420	
Algemene kosten	16.255	
Fondskosten	<u>5.319.963</u>	
Som der bedrijfslasten		7.046.164
 Bedrijfsresultaat		 -3.092.484
Financieel resultaat		-1.701.637
 Netto resultaat		 <u>-4.794.121</u>

B&S KANTOREN XI CV

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld met in acht-neming van de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden gewaar-deerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur, rekeninghoudend met eventuele waarde-verminderingen uit hoof-de van een lagere bedrijfswaarde. De afschrij-ving bedraagt onderstaande percentages van de verkrij-gingsprijs:

Terreinen (20% van verkrijgingsprijs): 0%

Gebouwen (80% van de verkrijgingsprijs): 3%

Herziening belastingen

De herziening belastingen bestaat uit de niet verrekenbare omzetbelasting als gevolg van vrijgestelde verhuur en wordt gewaardeerd tegen oorspronkelijke nomi-nale waarde, verminderd met een lineaire afschrijving op basis van de fiscale regeling inzake de herzieningstermijn.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventu-ele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Ondernemingsvermogen

Het ondernemingsvermogen bestaat uit de inbreng van de participanten vermeerderd of verminderd met de aan hen toekomen-de resultaten na aftrek van de cashflow-uitkeringen.

Onderhoudsreserve

Voor de kosten van onderhoud van de gebouwen wordt een statische reserve gevormd. De jaarlijkse dotatie bedraagt het vastgestelde percentage over de ver-

antwoorde huuropbrengsten over het boekjaar. Onder-houdskosten worden ten laste van de reserve verantwoord in het jaar waarin de werkzaam-heden worden uitgevoerd. De onderhouds-reserve wordt jaarlijks getoetst aan de hand van erva-ringscijfers.

Overige activa en passiva

Alle overige posten in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte huren en diensten, exclusief omzetbelasting, onder aftrek van de muta-tie van de voorziening debiteuren.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald met inacht-neming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegere-kend aan het verslagjaar waarop zij betrek-king hebben. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn gele-verd en of de diensten zijn verricht. Verlie-zen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat betreft de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-lasten van ontvangen leningen en rentebaten over uitstaande banksaldi.

Derivaten

Derivaten zoals renteswaps worden gebruikt om de met fluctuaties van rente-voeten samen-hangende risico's te beper-ken. Betaalde premies worden volledig ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de premies worden betaald.

Belastingen

De vennootschap is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat de vennootschap niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere commanditaire vennoot voor zijn deelname in het commanditair kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

B&S KANTOREN XI CV

Toelichting op de balans per 31 december 2006

2006
€

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings	97.796.767
Afschrijvingen	<u>-1.395.526</u>

Boekwaarde per 31 december 96.401.241

Verkrijgingsprijs	97.796.767
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.395.526</u>

Boekwaarde per 31 december 96.401.241

Van de vastgoedbeleggingen
zijn de volgende waarden vastgesteld:

	WOZ waarde €	Boek- waarde €
Arnhem, Meander 551	niet bekend	7.617.274
Eindhoven, Flight Forum 40-79	5.260.341	8.861.006
Groningen, Boumaboulevard 51-57	niet bekend	13.307.332
Houten, Elzenkade 1	niet bekend	14.740.596
Luchthaven Schiphol, Prestwickweg 1	niet bekend	4.186.207
Oude Meer, Fokkerweg 300 (Fokker)	niet bekend	9.125.805
Oude Meer, Fokkerweg 300 (KPN)	niet bekend	33.874.964
Zoetermeer, Maria Montessorilaan 21-29	<u>niet bekend</u>	<u>4.688.057</u>
	<u>niet bekend</u>	<u>96.401.241</u>

Het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen is in bezit van de CV. Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI houdt het juridisch eigendom van de vastgoedbeleggingen.

De vastgoedbelegging Boumaboulevard 51-57 te Groningen is onder ontbindende voorwaarde aangekocht. De ontbindende voorwaarde is dat indien de overeengekomen koopsom niet voor 1 juli 2007 door de CV wordt betaald, de koopovereenkomst wordt ontbonden.

In 2007 zullen de vastgoedbeleggingen Dalsteindreef 141-151 te Diemen en Orteliusslaan 871 te Utrecht worden aangekocht voor de 3^e emissie.

B&S KANTOREN XI CV

Financiële vaste activa

2006

Herziening belastingen

€

Omzetbelasting

Investerings	386.654
Ontvangen vergoedingen van huurder(s)	<u>-38.665</u>

Stand per 31 december 347.989

De omzetbelasting betreft de bij aankoop van de Maria Montessorilaan 21-23 te Zoetermeer niet verrekenbare omzetbelasting op de aankoopprijs, als gevolg van de verhuur aan huurders met vrijgestelde prestaties voor de omzetbelasting. Deze huurders vergoeden door middel van een opslag op de huur de aan het boekjaar toe te rekenen schade.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Debiteuren

Arnhem, Meander 551	164.107
Eindhoven, Flight Forum 40-79	0
Groningen, Boumaboulevard 51-57	99.167
Houten, Elzenkade 1	392.641
Luchthaven Schiphol, Prestwickweg 1	0
Oude Meer, Fokkerweg 300 (Fokker)	0
Oude Meer, Fokkerweg 300 (KPN)	218.189
Zoetermeer, Maria Montessorilaan 21-29	<u>7.117</u>
	<u>881.221</u>

De vorderingen betreffen hoofdzakelijk de huur inclusief omzetbelasting over het eerste kwartaal 2007. De huurders hebben in januari 2007 de gefactureerde bedragen grotendeels voldaan.

Belastingen

Omzetbelasting	<u>2.218.530</u>
----------------	------------------

Overige vorderingen

Vooruitbetaalde fondskosten	<u>350.424</u>
-----------------------------	----------------

Betreft de vooruitbetaalde fondskosten voor de 3e emissie. Deze kosten worden op het moment dat de participanten notarieel zijn togetreden tot de CV ten laste van het resultaat verantwoord.

Liquide middelen

ING Bank, rekeningen-courant	1.620.745
SNS Bank, rekeningen-courant	<u>-578.365</u>

1.042.380.

B&S KANTOREN XI CV

Als onderdeel van de financiering van de vastgoedbeleggingen is door de SNS Bank een krediet-faciliteit in rekening-courant verstrekt met een basislimiet van €2.000.000. De verschuldigde rente op deze faciliteit bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag 1,25% over het opgenomen saldo.

Voor de kredietfaciliteit is het onderstaande inperkingsschema overeengekomen:

- 2006 grace-period
- 2007 - 2010 € 20.000 per jaar (1,0% van het basislimiet)
- 2011 - 2012 € 40.000 per jaar (2,0%)
- 2013 - 2015 € 60.000 per jaar (3,0%).

Het maximum van de kredietfaciliteit bedroeg per 31 december 2006 € 2.000.000.

Ten behoeve van de aankoop van nieuwe vastgoedbeleggingen zijn door de SNS Bank twee bank-garanties gesteld voor totaal € 2.072.100. Deze bankgaranties vervallen op het moment dat de vastgoedbeleggingen notarieel worden geleverd.

Het saldo van de liquide middelen is niet gelijk aan de liquiditeitsreserve van de CV. Voor de berekening van de liquiditeitsreserve wordt verwezen naar pagina 4 van dit financieel verslag.

PASSIVA

Ondernemingsvermogen

Stortingen	23.050.000
Cashflow-uitkeringen	-1.639.000
Resultaat boekjaar	<u>-4.794.121</u>
Stand per 31 december	<u><u>16.616.879</u></u>

Het ondernemingsvermogen bestaat na uitgifte van de 2^e emissie van commanditair kapitaal uit 1.844 participaties van € 12.500.

Voorzieningen

Onderhoudsreserve

Dotatie boekjaar	79.074
Uitgevoerd onderhoud	<u>-13.352</u>
Stand per 31 december	<u><u>65.722</u></u>

De dotatie aan de voorziening bedraagt 2% van de verantwoorde huuropbrengsten.

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

SNS Bank (1 ^e emissie)	19.800.000
HSH Nordbank	27.000.000
SNS Bank (3 ^e emissie)	<u>14.000.000</u>
	<u><u>60.800.000</u></u>

B&S KANTOREN XI CV

2006

SNS Bank (1^e emissie)

€

Opname / stand per 31 december	20.000.000
Aflossingen komend boekjaar, opgenomen onder de kortlopende schulden	<u>-200.000</u>
Langlopend deel van de schulden	<u>19.800.000</u>

De rente op de lening is variabel en bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag van 1,05%.

Ter afdekking van het renterisico op de geldlening is een Swaption gekocht waardoor het Euribor tijdens de looptijd van de Swaption 3,0% zal bedragen. De rente die de SNS Bank in rekening brengt, bedraagt derhalve 4,05% per jaar. De swaption is gekocht voor de periode van vijf jaar, tot 1 januari 2011.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- eerste hypothecaire inschrijving ten bedrage van € 34.500.000.
- pandrecht op de huurpenningen, verzekeringen en beheerovereenkomst.

Voor de lening is het onderstaande aflossingsschema overeengekomen:

- 2006 grace-period
- 2007 - 2010 € 200.000 per jaar (1,0% van hoofdsom)
- 2011 - 2012 € 400.000 per jaar (2,0%)
- 2013 - 2015 € 600.000 per jaar (3,0%).

HSH Nordbank

Opname / stand per 31 december	27.000.000
Aflossingen komend boekjaar, opgenomen onder de kortlopende schulden	<u>0</u>
Langlopend deel van de schulden	<u>27.000.000</u>

De rente op de lening is variabel en bedraagt het 3-maands Euribor vermeerderd met een opslag van 1,0%.

Ter afdekking van het renterisico op de geldlening is een Rentecap gekocht waardoor het Euribor tijdens de looptijd van de Rentecap maximaal 3,8% zal bedragen. De rente die de HSH Nordbank in rekening kan brengen, bedraagt derhalve maximaal 4,8% per jaar. De Rentecap is gekocht voor de periode van tien jaar, tot 1 april 2016.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- eerste hypothecaire inschrijving ten bedrage van € 40.500.000.
- pandrecht op de huurpenningen, verzekeringen en beheerovereenkomst.

Voor de lening is het onderstaande aflossingsschema overeengekomen:

- 2006 - 2009 grace-period
- 2010 € 202.500 per jaar (1% van hoofdsom, vanaf 1 april)
- 2011 € 270.000 per jaar (1%)
- 2012 € 472.500 per jaar (1% tot 1 april, 2% vanaf 1 april)
- 2013 - 2016 € 540.000 per jaar (2,0%)

B&S KANTOREN XI CV

SNS Bank (3^e emissie)

€

Opname / stand per 31 december	14.000.000
Aflossingen komend boekjaar, opgenomen onder de kortlopende schulden	<u>0</u>
Langlopend deel van de schulden	<u>14.000.000</u>

De rente op de lening is variabel en bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag van 1,10%.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- eerste hypothecaire inschrijving ten bedrage van € 45.000.000.
- pandrecht op de huurpenningen, verzekeringen en beheerovereenkomst.

Voor de lening is het onderstaande aflossingsschema overeengekomen:

- 2006 - 2008 grace-period
- 2009 € 70.000 per jaar (0,5% van hoofdsom)
- 2010 - 2013 € 140.000 per jaar (1,0%)
- 2014 - 2015 € 280.000 per jaar (2,0%)
- 2016 € 350.000 per jaar (2,5%).

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingen op langlopende schulden	
SNS Bank	200.000
HSH Nordbank	0
SNS Bank, overbruggingskrediet	<u>5.000.000</u>
	<u>5.200.000</u>

Ten behoeve van de voorfinanciering van de aankoop van de Elzenkade 1 te Houten en Prestwickweg 8 te Luchthaven Schiphol voor de 3e emissie is een overbruggingskrediet opgenomen bij de SNS Bank van € 5.000.000. De kredietfaciliteit wordt afgelost op het moment dat de participanten notarieel tot de CV zijn toegetreden, doch uiterlijk 1 april 2007.

De rente voor dit overbruggingskrediet bedraagt het 1-maand Euribor vermeerderd met een opslag van 1,25% over het opgenomen saldo.

Crediteuren	<u>77.587</u>
Overige schulden	
Investing Boumaboulevard 51-57 te Groningen	15.867.460
Vooruitgefactureerde huur	1.237.924
Vooruit ontvangen stortingen participanten 3e emissie	675.535
Cashflow-uitkering	461.000
Bankrente (inclusief hypotheekrente)	91.647
Reservering onroerende zaak belasting	84.000
Servicekosten	48.794
Accountants- en administratiekosten	10.000
Overige schulden	<u>5.237</u>
	<u>18.481.597</u>

Over een bedrag van € 13.334.000 van de nog te betalen investering in Boumaboulevard 51-57 te Groningen is tot opheffing van de ontbindende voorwaarde 7,5% rente per jaar verschuldigd.

De vooruitgefactureerde huur betreft de huur voor het eerste kwartaal 2007. Deze inkomsten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Van de vooruitgefactureerde huur heeft 190.974 een looptijd van meer dan één jaar.

In 2006 is door een aantal participanten het verschuldigde bedrag in verband met de deelname in de 3e emissie vooruitbetaald. Deze gestorte bedragen worden in 2007 na notariële toetreding tot de CV aan het commanditair kapitaal toegevoegd.

De cashflow-uitkering en de bankrente zijn in januari 2007 betaald.

B&S KANTOREN XI CV

Toelichting op de winst- en verliesrekening over
(van 16 november 2005 tot en met 31 december 2006)

2005/2006

Netto-omzet €

Huuropbrengsten

Arnhem, Meander 551	503.519
Eindhoven, Flight Forum 40-79	599.232
Groningen, Boumaboulevard 51-57	83.333
Houten, Elzenkade 1	29.938
Luchthaven Schiphol, Prestwickweg 1	7.797
Oude Meer, Fokkerweg 300 (Fokker)	745.800
Oude Meer, Fokkerweg 300 (KPN)	1.644.039
Zoetermeer, Maria Montessorilaan 21-29	<u>340.022</u>
	<u><u>3.953.680</u></u>

Voor een specificatie van de huurovereenkomst en de huur per 31 december 2006 verwijzen wij naar de bijlage Huurdersoverzicht.

Afschrijvingen

Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen 1.395.526

Exploitatiekosten

Onroerend zaak belasting	93.506
Verzekeringen	25.730
Dotatie onderhoudsreserve (2% van huuropbrengsten)	79.074
Beheervergoeding (3% van huuropbrengsten)	<u>116.110</u>
	<u><u>314.420</u></u>

Over de huuropbrengsten van de Boumaboulevard 51-57 te Groningen is geen beheervergoeding berekend.

Algemene kosten

Accountants- en administratiekosten	10.000
Kosten Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI	6.000
Kosten Kamer van Koophandel en overige kosten	<u>255</u>
	<u><u>16.255</u></u>

B&S KANTOREN XI CV

€

Fondskosten

Notariskosten	48.163
Financieringskosten	1.330.000
Voorfinanciering omzetbelasting	18.786
Taxatiekosten	58.100
Makelaarskosten	632.032
Structureringsfee	2.500.000
Oprichtingskosten	104.000
Marketingkosten	600.000
Niet verrekenbare BTW op fondskosten	<u>28.882</u>

5.319.963

In de financieringskosten zijn de kosten verantwoord voor het aankopen van de swaption bij de SNS Bank van € 100.000 en de Rentecap bij de HSH Nordbank van € 1.162.500.

Als gevolg van de stijgende rente gedurende de periode tussen het uitbrengen van het prospectus en het aankopen van de Rentecap bij de HSH Nordbank zijn de kosten voor deze Rentecap hoger uitgevallen dan geprognoseerd.

Financieel resultaat

Hypotheekrente	-1.645.533
Rente lening investering in Boumaboulevard 51-57 te Groningen	-83.338
Rente en kosten bankier	-8.911
Van huurder ontvangen rentevergoeding voor financiering BTW	13.019
Rente debiteuren	<u>23.126</u>

-1.701.637

In de post Rente en kosten bankier zijn de rentekosten verantwoord van de kredietfaciliteit in rekening-courant bij de SNS Bank.

ACCOUNTANTSVERKLARING

Wij hebben de in dit financieel verslag opgenomen jaarrekening 2006 van B&S Kantoren XI CV te Laren (NH) bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst- en verliesrekening over de periode van 16 november 2005 tot en met 31 december 2006 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De directie van de beherend vennoot van de CV, B&S Beheer XIV BV, is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde

een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van het vastgoedfonds. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van B&S Kantoren XI CV per 31 december 2006 en van het resultaat over de periode van 16 november 2005 tot en met 31 december 2006 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Apeldoorn, 14 februari 2007

Ernst & Young Accountants

w.g. drs. A.J. Buisman RA

BIJLAGE 7.2**WINST- EN VERLIESREKENING 2005/2006 CONFORM PROSPECTUS**

Om de vergelijking van de winst- en verliesrekening over de periode 16 november 2005 tot en met 31 december 2006 met de prognose te kunnen maken is deze winst- en verliesrekening geherrubriceerd op basis van de presentatie van de prognose zoals opgenomen in het prospectus.

€

Bedragen x € 1.000

2005/2006

Huuropbrengsten	3.954
Rente liquiditeitsreserve	<u>27</u>

Totaal opbrengsten	<u><u>3.981</u></u>
---------------------------	----------------------------

Hypotheekrente	1.729
Belastingen	94
Verzekeringen	26
Onderhoudskosten	79
Beheerkosten	116
Algemene kosten	<u>16</u>

Totaal kosten	<u><u>2.060</u></u>
----------------------	----------------------------

Exploitatieresultaat	<u><u>1.921</u></u>
-----------------------------	----------------------------

Fondskosten	-5.320
Afschrijvingen	<u>-1.395</u>

Resultaat	<u><u>-4.794</u></u>
------------------	-----------------------------

Cash flow rendement	<u><u>8%</u></u>
----------------------------	-------------------------

BIJLAGE 7.3 PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE

Algemeen

Om een overzicht te geven van de pro forma financiële gevolgen van de 4^e emissie van B&S Kantoren XI CV is een pro forma balans en winst- en verliesrekening opgesteld bestaande uit de historisch financiële informatie over het boekjaar 2006 en de pro forma financiële informatie met betrekking tot de aankoop van de nieuwe vastgoedbeleggingen.

De belangrijkste uitgangspunten voor deze pro forma financiële informatie zijn:

- de vastgoedbeleggingen voor de 3^e emissie (deels) en 4^e emissie zouden per 31 december 2006 zijn aangekocht op basis van de in de prospectussen voor de 3^e en 4^e emissie opgenomen huurovereenkomsten en de hieraan verbonden aankoopssommen;
- de participanten zijn op 31 december 2006 toegetreden tot het commanditair kapitaal en hebben de hiertoe verschuldigde bedragen geheel betaald.
- de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals vermeld op pagina ## van het Prospectus is ook op deze pro forma informatie toegepast.

De pro forma berekening is uitsluitend voor illustratieve doeleinden opgesteld. De pro forma financiële informatie heeft betrekking op een hypothetische situatie en geeft derhalve niet de werkelijke financiële positie en resultaten van B&S Kantoren XI CV weer.

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen in B&S Kantoren XI CV zijn en worden in meerdere emissies aangekocht. In onderstaand overzicht zijn de aangekochte vastgoedbeleggingen tot en met 31 december 2006, zoals verantwoord in de jaarrekening 2006, en de nog aan te kopen vastgoedbeleggingen in 2007 samengevat.

Aangekochte vastgoedbeleggingen 2005/2006

Plaats	Adres	emissie	Aankoopdatum
Arnhem	Meander 551	1 ^e emissie	19/01/2006
Eindhoven	Flight Forum 40-79	1 ^e emissie	30/12/2005
Oude Meer	Fokkerweg 300 (Fokker)	1 ^e emissie	30/12/2005
Zoetermeer	Maria Montessorilaan 21-29	1 ^e emissie	30/12/2005
Oude Meer	Fokkerweg 300 (KPN)	2 ^e emissie	31/03/2006
Houten	Elzenkade 1	3 ^e emissie	21/12/2006
Luchthaven Schiphol	Prestwickweg 8	3 ^e emissie	21/12/2006
Groningen	Boumaboulevard 51-57	4 ^e emissie	30/11/2006

Aan te kopen vastgoedbeleggingen 2007

Plaats	Adres	emissie	Aankoopdatum
Diemen	Dalsteindreef 141-151	3 ^e emissie	april 2007*
Utrecht	Orteliuslaan 871	3 ^e emissie	juli 2007*
Spijkernisse	Sterrenhof 2-36	4 ^e emissie	mei 2007*
Utrecht	Keulsekade 189	4 ^e emissie	mei 2007*

* betreft de geplande datum van afname; de feitelijke datum van afname kan afwijken. In de pro forma financiële informatie is de aankoopdatum gesteld op 31 december 2006.

PRO FORMA BALANS PER 31 DECEMBER 2006

Historisch Bedragen x € 1.000	Pro forma 31-12-2006	Pro forma 3e en 4e emissie	31-12-2006
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	96.401	40.544	136.945
Financiële vaste activa	<u>348</u>	<u>0</u>	<u>348</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen ¹	3.450	-350	3.100
Liquide middelen	<u>1.043</u>	<u>1.279</u>	<u>2.322</u>
Totaal activa	<u>101.242</u>	<u>41.473</u>	<u>142.715</u>
PASSIVA			
Ondernemingsvermogen ²	16.617	19.233	35.850
Voorzieningen ³	<u>66</u>	<u>0</u>	<u>66</u>
Langlopende schulden	60.800	36.250	97.050
Kortlopende schulden ¹	<u>23.759</u>	<u>-14.010</u>	<u>9.749</u>
Totaal passiva	<u>101.242</u>	<u>41.473</u>	<u>142.715</u>

Aannames

¹ In dit rekenvoorbeeld is de vooruitgefactureerde huur voor 2007 voor de nieuwe vastgoed-beleggingen buiten beschouwing gelaten. Dit uitgangspunt heeft geen gevolgen voor vermogen en resultaat.

² De cashflow-uitkering heeft gedurende het gehele jaar 8,0% bedragen over het ingelegde commanditair kapitaal.

³ Uitgangspunt is dat er voor de nieuwe vastgoedbeleggingen geen onderhoudskosten zijn gemaakt.

PRO FORMA WINST- EN VERLIESREKENING 2005/2006

Bedragen x € 1.000	Historisch 2005/2006	Pro forma 3 ^e en 4 ^e emissie	Pro forma 2005/2006
Netto-omzet	3.954	0	3.954
Kosten			
Afschrijvingen	1.396	0	1.396
Exploitatiekosten	314	0	314
Algemene kosten	16	0	16
Fondskosten ¹	<u>5.320</u>	<u>5.067</u>	<u>10.387</u>
	<u>7.046</u>	<u>5.067</u>	<u>12.113</u>
Bedrijfsresultaat	-3.092	-5.067	-8.159
Financieel resultaat	<u>-1.702</u>	<u>0</u>	<u>-1.702</u>
Netto resultaat	<u>-4.794</u>	<u>-5.067</u>	<u>-9.861</u>

Aannames

¹ Om aansluiting te houden met de historische financiële informatie zijn de initiële fondskosten ineens ten laste van het resultaat verantwoord.

Aan de beheerder van B&S Kantoren XI CV

**ASSURANCE-RAPPORT BIJ DE PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE
30 DECEMBER 2005 TOT EN MET 31 DECEMBER 2006 VAN B&S KANTOREN XI CV**

Opdracht

Wij hebben de in dit prospectus op de pagina's 146 tot en met 148 opgenomen pro forma financiële informatie van B&S Kantoren XI CV te Laren (de 'instelling') over de periode 30 december 2005 tot en met 31 december 2006, bestaande uit een balans per 31 december 2006, een winst- en verliesrekening over de periode 30 december 2005 tot en met 31 december 2006 en toelichting inzake de veronderstellingen die aan de pro forma aanpassingen ten grondslag liggen (de 'pro forma financiële informatie'), onderzocht. De pro forma financiële informatie is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beherend vennoot (B&S Beheer XIV BV) en de initiatiefnemer (Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV). Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverslag inzake de pro forma financiële informatie te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van pro forma financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de instelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Conclusie

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de pro forma financiële informatie. Voorts zijn wij van mening dat de pro forma financiële informatie op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en is toegelicht, in overeenstemming met de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening over het boekjaar 2006.

Apeldoorn, 2 mei 2007

Ernst & Young Accountants

namens deze

w.g. drs. A.J. Buisman RA

Bijlage 8

Definities

AFM

Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Singel 542, 1017 AZ Amsterdam, onder andere toezichthouder Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005 (Wtb 2005).

Beheerder

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV (hierna ook: B&S), gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 19a, 1251 HE LAREN (NH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Hilversum, nummer 32110512, opgericht dd 31 augustus 2005. van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV zal optreden als 'Beheerder' in de zin van de Wtb 2005. Alle aandelen in deze vennootschap worden gehouden door Van Boom & Slettenhaar Groep BV.

Beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen B&S Beheer XIV BV en Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV, waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen zal optreden als 'Beheerder' in de zin van de Wtb 2005 (zie Bijlage 3).

Beherend Vennoot

B&S Beheer XIV CV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 19a, 1251 HE LAREN (NH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Hilversum, nummer 32110517, opgericht dd 31 augustus 2005, tel. 035-5232600. Op de Beherend Vennoot is de Nederlandse wetgeving van toepassing. De Beherend Vennoot werkt onder de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Beschouwingsperiode

De periode van 1 januari 2006 tot en met 31 december 2016.

Bewaarder of Stichting

Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI, opgericht bij notariële akte dd 31 augustus 2005, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 19a, 1251 HE LAREN (NH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Hilversum, nummer 32110519, tel. 035-5232600.

Bewaarovereenkomst

De overeenkomst tussen de Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI en de CV, waarin wordt overeengekomen

dat en onder welke voorwaarden Stichting Bewaarder B&S Kantoren XI zal optreden als 'bewaarder' in de zin van de Wtb 2005 voor de CV (zie Bijlage 4).

Break-even verkoopresultaat

De minimale verkoopopbrengst van de portefeuille die benodigd is om de Participanten het Commanditair Kapitaal te kunnen restitueren en de verkoopkosten te kunnen voldoen.

Bruto aanvangsrendement of BAR

De gangbare manier om de waarde van onroerend goed bij aankoop uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt als volgt berekend: huursom op het moment van verwerving gedeeld door alle verwervingskosten van het onroerend goed, zoals de koopsom, overdrachtsbelasting en notariskosten.

Cash flow rendement

Dit is het jaarlijkse geprognosticeerde rendement dat aan de Participanten zal worden uitgekeerd. Het Cash flow rendement is het Exploitatierendement (Direct rendement) minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Bij de berekening van dit rendement wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Commanditair Kapitaal

Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten tezamen.

Commanditaire Vennoten of Participanten

Zij die deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair Kapitaal van B&S Kantoren XI CV.

CV of B&S Kantoren XI CV

Commanditaire Vennootschap B&S Kantoren XI CV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 19a, 1251 HE LAREN (NH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Hilversum, nummer 32110908, opgericht bij notariële akte dd 26 september 2005. Op de CV is de Nederlandse wetgeving van toepassing. De CV werkt onder de Wet op het financieel toezicht. De CV is uitsluitend telefonisch te bereiken via de Beherend Vennoot, tel 035-5232600.

CV-Kosten

De kosten in verband met de exploitatie van de CV, waaronder begrepen de kosten voor externe adviseurs

zoals de accountant, de secretariaatskosten van de CV en andere kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de CV.

CV-Overeenkomst

De notarieel dd 26 september 2005 verleden akte houdende het aangaan van B&S Kantoren XI CV tussen de Beherend Vennoot en de Commanditaire Venno(o)t(en) (zie Bijlage 1).

Derde emissie

De reeds voltooide emissie van € 12,1 miljoen commanditair kapitaal waarmee, tezamen met de hypothecaire lening van € 30 miljoen de volgende objecten zijn aangekocht:

Dalsteindreef 141-151 te Diemen (Bull Nederland NV)
Elzenkade 1-3 te Houten (Samas Groep NV)
Prestwickweg 8 te Schiphol (Rutges Cargo BV)
Orteliuslaan 871 te Utrecht (ConQuaestor BV)

Eerste emissie

De reeds voltooide emissie van € 12,8 miljoen Commanditair Kapitaal waarmee tezamen met de hypothecaire lening van € 21 miljoen de volgende panden zijn aangekocht:

Kantoorgebouw Meander 551 te Arnhem (Ballast Nedam)
Kantoorgebouw Flight Forum 40-79 te Eindhoven (Deloitte)
Combinatiegebouw Fokkerweg 300 te Schiphol (Fokker Services)
Kantoorgebouw Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer (ING Bank en Desenco)

Exploitatierendement of Direct rendement

Dit is de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen hypotheekrente, onderhoudskosten, onroerendezaak belasting, heffingen, verzekeringspremies, beheerkosten, CV-kosten en eventuele overige kosten. Het betreft een enkelvoudig rendement.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Dit is de taxatiemethode waarbij de onderhandse verkoopwaarde wordt bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van het gebouw en/of terrein, verminderde met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere door de opdrachtgever opgegeven en/of geschatte

lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op factoren als bijvoorbeeld bouwaard, staat van onderhoud en ouderdom. Het verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Hierop worden overdrachtsbelasting, notaris-kosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Initiatiefnemer of B&S

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 19a, 1251 HE LAREN (NH).
Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Hilversum, nummer 32110512, opgericht dd 31 augustus 2005.

Liquiditeitsreserve

Dit is het werkkapitaal dat door de CV wordt aan-gehouden en waaruit onvoorziene kosten (indien van toepassing) en de aflossingen op de hypotheek worden gefinancierd. De Beherend Vennoot is zelf-standig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liqui-diteitsreserve te bepalen.

Participatie

Een deelneming in het Commanditair Kapitaal van € 12.500 (exclusief 3% emissiekosten) in B&S Kantoren XI CV.

Portfolio of Onroerend Goed of Objecten

De beleggingsportefeuille van B&S Kantoren XI CV, bestaande uit:

1^e emissie

Kantoorgebouw Meander 551 te Arnhem
(huurder Ballast Nedam)

Kantoorgebouw Flight Forum 40-79 te Eindhoven
(huurder Deloitte)

Combinatiegebouw Fokkerweg 300 te Schiphol
(huurder Fokker Services)

Kantoorgebouw Maria Montessorilaan 21-29
te Zoetermeer (huurder ING Bank en Desenco)

2^e emissie

Combinatiegebouw Fokkerweg 300 te Schiphol
(huurder KPN Telecom BV)

3^e emissie

Dalsteindreef 141-151 te Diemen
(Bull Nederland NV)

Elzenkade 1-3 te Houten
(Samas Groep NV)

Prestwickweg 8 te Schiphol
(Rutges Cargo BV)

Orteliuslaan 871 te Utrecht
(Conquaestor BV)

4^e emissie

Bouma Boulevard 51-57 te Groningen
(Ufio BV)

Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse
(14 verschillende huurders)

Keulsekade 189 te Utrecht
(TCN Assets BV)

Prospectus

Dit prospectus inclusief Bijlagen 1 t/m 10.

ROZ-contract

Een volgens de standaard richtlijnen van de Raad voor Onroerende Zaken opgestelde huurovereenkomst.

Structureringsfee

Dit is de vergoeding van de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van de CV, het aankopen van het Onroerend Goed en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het voorzien in een afnameverplichting van het Onroerend Goed.

Total Exploitation Expense Ratio of TEER

De Total Exploitation Expense Ratio, oftewel de totale exploitatiekosten ratio wordt berekend door de gemiddelde totale over de beschouwingperiode van tien jaar geprognosticeerde exploitatiekosten (exclusief de hypotheekrente) uit te drukken als percentage van de gemiddelde totale over de beschouwingperiode geprognosticeerde huur.

Total Expense Ratio of TER

De Total Expense Ratio, oftewel de totale kosten ratio, wordt berekend door de totale fondskosten (inclusief notariskosten en exclusief eventuele overdrachtsbelasting) als percentage van het totale fondsvermogen uit te drukken.

Tweede emissie

De reeds voltooide emissie van € 10.250.000 Commanditair Kapitaal waarmee, tezamen met de hypothecaire lening van € 27 miljoen, het door KPN Telecom BV gehuurde gebouw aan de Fokkerweg 300 te Schiphol is aangekocht.

Vennoten

De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten tezamen.

Vierde emissie

De emissie van € 12,2 miljoen commanditair kapitaal waarmee, tezamen met de hypothecaire lening van € 27,25 miljoen de volgende objecten zullen worden aangekocht:

Bioscoop Bouma Boulevard 51-57 te Groningen
(Ufio BV)

Winkelcentrum Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse
(14 verschillende huurders)

Kantoorgebouw Keulsekade 189 te Utrecht
(TCN Assets BV)

Vrij op naam (VON)

De koopsom van een object inclusief eventuele overdrachtsbelasting.

Vpb

Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

VVO

Vrij Verhuurbare Oppervlakte, de oppervlakte die de huurder conform de huurovereenkomst huurt.

Wet IB 2001

Wet op de Inkomstenbelasting 2001.

Wtb 2005

Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005.

Wft

Wet op het financieel toezicht (waar de Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005 onderdeel vanuit maakt).

Namen en adressen

Initiatiefnemer / Beheerder

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV
Torenlaan 19a, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)
tel 035-5232600
fax 035-5232609
e-mail info@vanboomslettenhaar.nl
www.vanboomslettenhaar.nl

Van Boom & Slettenhaar
Vastgoedfondsen

Beherend vennoot

B&S Beheer XIV BV
Torenlaan 19a, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)

Fiscaal advies

Ernst & Young Belastingadviseurs
Boogschutterstraat 1a, Postbus 652
7300 AR APELDOORN



Accountant

Ernst & Young Accountants
Boogschutterstraat 1a, Postbus 652
7300 AR APELDOORN



Notaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen
Maliebaan 81, Postbus 14005
3508 SB UTRECHT

Hermans  Schuttevaer

Financier 1^e, 3^e en 4^e emissie

SNS Bank NV
Mr. D.U. Stickerstraat 10, Postbus 777
6800 AT ARNHEM



Financier 2^e emissie

HSH Nordbank
Roemer Visscherstraat 43
1054 EW AMSTERDAM



Taxatie

Jones Lang LaSalle Vastgoed Taxaties BV
Alexanderveld 89, Postbus 84047
2508 AA DEN HAAG
tel 070-3181313



Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten BV
Strawinskylaan 611
1077 XX AMSTERDAM
020-6648585

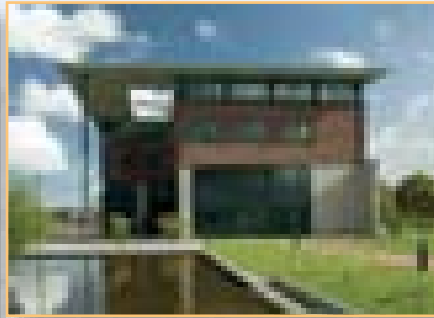


DTZ Zadelhoff Taxaties BV
Maliebaan 50b, Postbus 85064
3508 AB UTRECHT





Fokkerweg 300 te Schiphol



Maria Montessorilaan 21-29 te Zoetermeer



Prestwickweg 8 te Schiphol



Meander 551 te Arnhem



Fokkerweg 300 te Schiphol



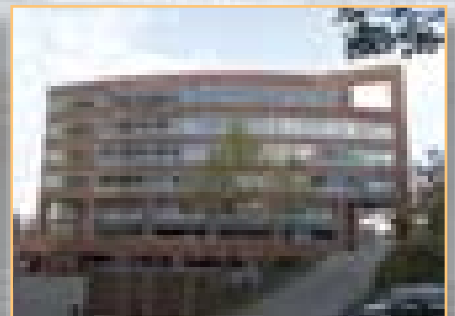
Orteliuslaan 871 te Utrecht



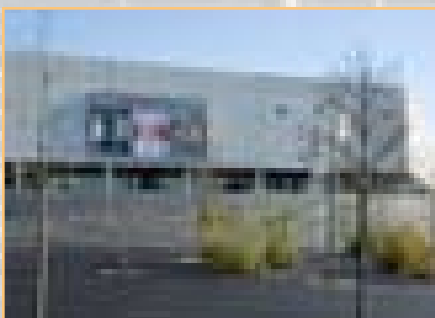
Flight Forum 40-79 te Eindhoven



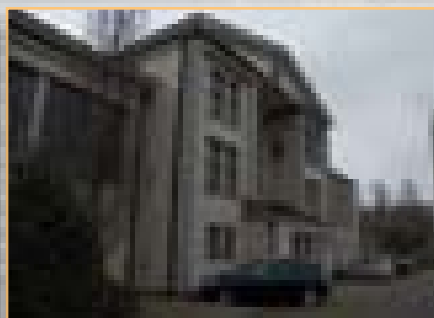
Elzenkade 1-3 te Houten



Dalsteindreef 141-151 te Diemen



Bouma Boulevard 51-57 te Groningen



Keulsekade 189 te Utrecht

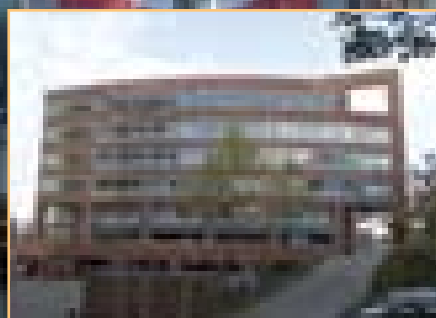
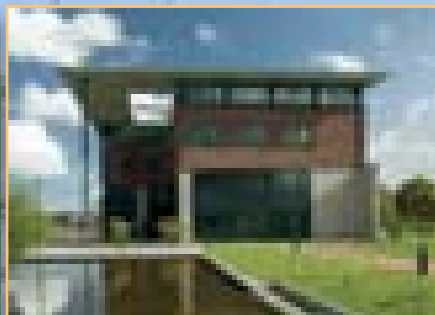


Sterrenhof 2-36 te Spijkenisse



Colofon

Ontwerp : Dirk-Jan de Bree, de Bree & ko, Blaricum
Druk : Drukkerij Van der Horst, Hilversum



Van Boom & Slettenhaar

Vastgoedfondsen

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen • Torenlaan 19^a • Postbus 575 • 1250 AN Laren (NH)
telefoon 035 - 523 26 00 • fax 035 - 523 26 09 • e-mail info@vanboomslettenhaar.nl

www.vanboomslettenhaar.nl