



Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement



B&S Vastgoed XX CV

- nieuwbouw supermarkt
- tienjarige huurovereenkomst Coop
- geen hypothecaire financiering
- prognose direct Rendement 5,5%

Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

een initiatief van

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

29 september 2016



B&S Vastgoed XX CV

- nieuwbouw supermarkt
- tienjarige huurovereenkomst Coop
- geen hypothecaire financiering
- prognose direct Rendement 5,5%

Inhoudsopgave

1		Samenvatting	7
2		Risicofactoren	23
3		Beleggingsbeleid	29
4		Het Object	33
5		Financiële aspecten	49
6		Fiscale aspecten en jaarrekening	61
7		Structuur en organisatie	69
8		Participeren	81
9		Aanvullende informatie en mededelingen Beherend Venoot	83
10		Onderzoeksrapport	87
11		Verklaring belastingadviseur	89
12		Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV	91
13		Betrokken partijen	93
14		Definities	95

Bijlagen

1		Statuten CV	99
2		Statuten Stichting Bewaarder	107
3		Statuten Beherend venoot	113
4		Overeenkomst van Beheer en Bewaring	127
5		Taxatierapport	133
6		Winkelstudie	175
7		Verklaring van Deelname (separaat)	



De foto's van de Coop Supermarkt in dit prospectus zijn van de Coop aan het Chopinplein te Culemborg. Volgens opgave van Coop Supermarkten is deze Coop representatief qua volume en uitstraling voor de toekomstige Coop in Geldermalsen. De artist impressions betreffen wel de nieuwbouw supermarkt van Coop te Geldermalsen.



Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het Hoofdstuk 'Definities'.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A – E (A.1 – E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen die vereist zijn om op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten (de Participaties) en uitgevende instelling (de CV). Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

Indien een element vereist is vanwege het type effecten en de uitgevende instelling, wordt het element opgenomen in de samenvatting. Het kan voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging 'niet van toepassing'.

Indien informatie niet is opgenomen in de kern van het Prospectus met betrekking tot een bepaald element, zal de toevoeging 'niet van toepassing' worden opgenomen, gevolgd door een korte beschrijving van de informatieverplichting van het betreffende element. 'Niet van toepassing' zal niet worden afgekort naar 'n.v.t.'.

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

(A.1)

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de CV moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De Initiatiefnemer, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, kan uitsluitend aansprakelijk worden gehouden voor de inhoud van de samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is of indien zij, wanneer zij in samenhang met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om de beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten te dragen voor vertaling van het Prospectus voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

SAMENVATTING

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
(A.1)	(vervolg)	Alleen de Initiatiefnemer, die de samenvatting heeft ingediend (met inbegrip van een vertaling ervan), kan wettelijk aansprakelijk worden gehouden indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de CV te investeren.
(A.2)	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het prospectus	De Initiatiefnemer verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen documenten worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van participatie in de CV kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlelen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de CV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.
Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.1)	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling	B&S Vastgoed XX CV.
(B.2)	- Vestigingsplaats, - Rechtsvorm, - Wetgeving, - Land van oprichting	B&S Vastgoed XX CV is een commanditaire vennootschap ('CV') gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). De CV is in Nederland opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 14 oktober 2014 (gewijzigd op 11 december 2014) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61677434.
(B.3)	Werkzaamheden en activiteiten	Niet van toepassing; de CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen.

SAMENVATTING

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant

(B.4a)	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is.	De CV belegt in een supermarkt, 4 kleine dagwinkels en 54 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het centrum van Geldermalsen. Trends & ontwikkelingen Nederlandse supermarkten ▪ De gemiddelde jaarlijkse omzetgroei bij supermarkten is sinds 2008 stabiel; ▪ De supermarktomzet neemt in 2016 naar verwachting met 2% toe; ▪ Concurrentie en nieuwe technologie vragen van supermarkten dat ze hun business model aanpassen; ▪ Supermarkten vergroten assortiment en ontwikkelen nieuwe type locaties en webshops; ▪ Het aandeel van online in de dagelijkse boodschappen is klein maar groeit snel. Tussen eind 2014 en eind 2015 is het omzetaandeel van online bij supermarkten gestegen van 0,7% tot 1,6%. Voor de totale bestedingen aan dagelijkse boodschappen ligt het online-aandeel momenteel op 2,7%; ▪ De verwachting is dat online blijft groeien richting een omzetaandeel van 10-15% in 2025; ▪ Het belang van voeding in de totale bestedingen van consumenten is het afgelopen decennium weer geleidelijk toegenomen; ▪ Voeding en een gezond leefpatroon krijgen veel aandacht. Hierdoor wordt door supermarkten geëxperimenteerd met gezonde initiatieven; ▪ Technologieën als mobiel internet, sociale media en health tools stellen supermarkten in staat om op veranderende klantbehoeften in te spelen. (bron: ING Economisch Bureau, Supermarkten: zelfde snelheid, andere koers, december 2015)
(B.5)	Groep	Niet van toepassing; de CV vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
(B.6)	Houders van belangen in de CV en stemrecht	Er zijn geen personen die rechtstreeks of middelijk een belang in de CV (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de CV daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de CV direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.
(B.7)	Belangrijke historische financiële informatie over de CV	Niet van toepassing; de CV is 14 oktober 2014 opgericht en heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en heeft derhalve nog geen historische financiële informatie of overzichten beschikbaar.

SAMENVATTING

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.8)	Belangrijke pro-forma financiële informatie	Niet van toepassing; Er is geen pro-forma financiële informatie opgesteld.
(B.9)	Winstprognose- of -raming	Het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement is 5,5%. Onder Direct Rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Bewaarder AIFMD, taxateur, accountant, jaarvergadering van vennoten en eventuele overige kosten. Het Direct Rendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening, waarbij het jaarlijkse resultaat gedeeld wordt door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Een eventueel Indirect Rendement uit verkoop is in deze berekening niet meegenomen. Het Direct Rendement is berekend zonder rekening te houden met belastingeffecten. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.
(B.10)	Voorbehoud m.b.t. afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing; de CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en heeft derhalve nog geen financiële informatie of overzichten beschikbaar.
(B.11)	Werkkapitaal	De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de CV voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de CV te voldoen.
(B.34)	Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid	Het doel van de CV is in het Object beleggen met daartoe verkregen gelden en goederen van Commanditaire Vennoten, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de CV is door de aankoop, exploitatie en verkoop van het Object een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico.

SAMENVATTING

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.34)	Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid (vervolg)	Bij beleggen in vastgoed is een langetermijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de CV voor onbepaalde tijd. Het is de intentie het Object minimaal vijf jaar aan te houden. Als het Object verkocht kan worden, legt de Beherend Vennoot, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de vergadering van Vennoten. De CV wordt alleen gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Commanditaire Vennoten). Er is geen bank betrokken bij de financiering.
(B.35)	Grenswaarden leningen	De CV wordt volledig gefinancierd met eigen vermogen. De verhouding eigen vermogen - vreemd vermogen (leningen) is 100 – 0%.
(B.36)	Toezicht	De CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.
(B.37)	Beleggersprofiel	De CV richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die kunnen participeren in de CV met een minimum Participatie van € 10.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, waaronder met name begrepen het al of niet gedeeltelijke verlies van inleg.
(B.38)	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; de CV belegt uitsluitend in het Object.
(B.39)	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstellingen	Niet van toepassing; de CV belegt uitsluitend in het Object en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
(B.40)	Dienstverleners en vergoedingen	Er zijn dienstverleners betrokken (geweest) in verband met de aankoop van het Object en de oprichting van de CV. De kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de CV in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

SAMENVATTING

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant																																
(B.40)	Dienstverleners en vergoedingen (vervolg)	Notariskosten € 20.000 Kosten bankgarantie/plaatsingsgarantie € 75.000 Structureringsfee Initiatiefnemer € 300.000 Makelaarscourtage € 41.750 Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies* € 65.000 Marketingkosten € 45.000 <i>* Hieronder vallen de kosten van fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, juridisch advies voor het opstellen van het Prospectus, kosten technische en juridische due diligence, taxatie, de set up fee van de Bewaarder AIFMD, de set up fee van de bestuurders van Stichting Bewaarder en de leges voor de prospectustoetsing door de AFM. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies komen voor rekening van de Initiatiefnemer.</i> Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van het Object van de CV. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de CV. De exploitatiekosten (CV-Kosten) voor het eerste jaar bedragen (gerekend over het gehele boekjaar): <table> <tr> <th>CV-KOSTEN</th><th>€</th><th></th></tr> <tr> <td>Bijdragen VvE (inclusief OZB)</td><td>12.500</td><td>4,2%</td></tr> <tr> <td>Onderhoud</td><td>2.968</td><td>1,0%</td></tr> <tr> <td>Taxateur</td><td>2.000</td><td>0,7%</td></tr> <tr> <td>Accountant</td><td>5.000</td><td>1,7%</td></tr> <tr> <td>Jaarvergadering Vennoten</td><td>2.000</td><td>0,7%</td></tr> <tr> <td>Bewaarder AIFMD</td><td>5.000</td><td>1,7%</td></tr> <tr> <td>Stichting Bewaarder</td><td>3.000</td><td>1,0%</td></tr> <tr> <td>Beheervergoeding</td><td>14.842</td><td>5,0%</td></tr> <tr> <td>CV-Kosten totaal</td><td>47.310</td><td>16%</td></tr> </table>	CV-KOSTEN	€		Bijdragen VvE (inclusief OZB)	12.500	4,2%	Onderhoud	2.968	1,0%	Taxateur	2.000	0,7%	Accountant	5.000	1,7%	Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,7%	Bewaarder AIFMD	5.000	1,7%	Stichting Bewaarder	3.000	1,0%	Beheervergoeding	14.842	5,0%	CV-Kosten totaal	47.310	16%
CV-KOSTEN	€																															
Bijdragen VvE (inclusief OZB)	12.500	4,2%																														
Onderhoud	2.968	1,0%																														
Taxateur	2.000	0,7%																														
Accountant	5.000	1,7%																														
Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,7%																														
Bewaarder AIFMD	5.000	1,7%																														
Stichting Bewaarder	3.000	1,0%																														
Beheervergoeding	14.842	5,0%																														
CV-Kosten totaal	47.310	16%																														
(B.41)	Identiteit en toezicht	De Beheerder van de CV, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, heeft een permanente vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935. De Bewaarder AIFMD, TCS Depositary BV, is de externe organisatie die ten behoeve van de CV de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Bewaarder AIFMD staat als trustkantoor onder toezicht van DNB ingevolge de Wet toezicht trustkantoren. Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van het Object en staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.																														

SAMENVATTING

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.42)	Intrinsieke Waarde	Jaarlijks zal in de jaarrekening van de CV verslag worden gedaan van de Intrinsieke Waarde van de CV. De jaarrekening wordt toegezonden aan het (email)adres van de Participanten binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en de Beheerder zal zowel de jaarrekening als de halfjaarcijfers op haar website publiceren (www.vanboomslettenhaar.nl). Per half jaar informeert de Beheerder de Participanten (na overleg met Stichting Bewaarder) digitaal over de relevante ontwikkelingen door middel van een elektronische nieuwsbrief. In deze e-mail nieuwsbrief worden tevens de Winstuitkeringen, die per kwartaal worden uitgekeerd, zo nodig toegelicht. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van de CV, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de voorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.vanboomslettenhaar.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
(B.43)	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; de CV belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
(B.44)	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	De CV is op 14 oktober 2014 opgericht en heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en heeft derhalve nog geen financiële informatie of overzichten beschikbaar.
(B.45)	Portefeuille	Een Participatie in de CV is een belegging in het Object, zijnde een supermarkt aan de Herman Kuijkstraat 49 in Geldermalsen, alsmede 54 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage aan de Herman Kuijkstraat 49a te Geldermalsen en vier dagwinkels aan de Herman Kuijkstraat 37, 39, 41 en 43.
(B.46)	Meest recente intrinsieke waarde per effect	De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en derhalve is er nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).
Afdeling C - Effecten		
(C.1)	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in art. 1:1 Wft in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.

SAMENVATTING

Afdeling C - Effecten		
(C.2)	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
(C.3)	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 483 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de CV een nominale waarde van € 10.000.
(C.4)	Verbonden rechten aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de CV komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van het Object en de CV) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de CV dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Vennoten worden gehouden die onder voorwaarden door de Vennoten kunnen worden bijeengeroepen. Een vergadering van Vennoten kan worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. 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 tien duizend met dien verstande dat elke Vennoot tenminste één stem heeft. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Vennoten: ▪ (Een voorstel tot) verkoop van het Object. ▪ Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd, lasten aan Participanten worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd. ▪ Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten

SAMENVATTING

Afdeling C - Effecten

(C.4)

Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)

die gezamenlijk tenminste tien procent van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

- Een dergelijk besluit kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire.
- De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- De jaarlijkse begroting voor het komende jaar, opgesteld door de Beherend Vennoot, met daarin opgenomen de geprognoseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, behoeft de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- Verdere inbreng en terugnemings van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten.
- Voor het sluiten van overeenkomsten die ertoe strekken dat de Beherend Vennoot zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, is gedurende het bestaan van de CV de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist.

De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire:

- Het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat.
- Verdere inbreng of terugnemings van gedane inbreng.
- Het vervangen van de Beheerder en/of Stichting Bewaarder.
- Wijziging van de CV-Overeenkomst.
- Het opzeggen en wijzigen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de bewaarovereenkomst Wft.
- 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.

Indien de toestemming van alle Vennoten, in verband met de overdracht van een Participatie, niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten, zowel Beherend als Commanditaire, schriftelijk toestemming is gevraagd. Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door de Beherend Vennoot te zijn ontvangen. 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.

SAMENVATTING

Afdeling C - Effecten		
(C.4)	Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)	Indien de Beheerder en/of Stichting Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien. Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden gedaan door de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
(C.5)	Beperkingen overdraagbaarheid	De Participaties zijn uitsluitend overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Vennoten. Er wordt aan het toestemmingsvereiste voldaan als aan alle Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.
(C.6)	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
(C.7)	Beleid inzake uitkeringen	De Winstuitkering betreft het geprognosticeerde cash flow rendement dat aan de Participanten per kwartaal (achteraf) zal worden uitgekeerd. De Winstuitkeringen worden gevormd door het geprognosticeerd Direct Rendement minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Het Direct Rendement is de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten. De Beheerder behoudt zich het recht voor, ten behoeve van de liquiditeit van de CV, een hogere dan wel een lagere Winstuitkering te doen. Bij de berekening van de Winstuitkeringen wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn. De Winstuitkering vindt plaats onder toezicht van Stichting Bewaarder door de Beherend Vennoot aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden.

SAMENVATTING

Afdeling D - Risico's		
(D.1)	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de CV of de sector	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op de risico's van leegstand (door bijvoorbeeld faillissement van de huurders of het niet verlengen van de huurovereenkomsten) en mogelijke fluctuaties op de onroerendgoedmarkt. In het uiterste geval kunnen Participanten c.q. Commanditaire Vennoten hun volledige inleg verliezen. Het is hierbij van belang dat een Participant zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de Commanditaire Vennootschap. Commanditaire Vennoten zijn niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die hun inleg te boven gaan, mits zij geen beheerhandelingen verrichten. Dit aansprakelijkheidsrisico ligt bij de Beherend Vennoot.
(D.3)	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van het Object zullen doorwerken in de resultaten van de CV. Het maximale verlies dat een Participant kan lijden is het bedrag van zijn inleg (inclusief emissiekosten), mits hij zich onthoudt van daden van beheer. Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat de (feitelijke) verhandeling ervan moeilijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen ingeval alle Vennoten hiervoor toestemming geven. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Dit geldt eens te meer omdat de looptijd van de CV langer kan zijn dan de verwachte looptijd. In beginsel eindigt de CV niet eerder dan nadat het Object is verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van het Object tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Vennoten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan verwachte looptijd van de CV tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

SAMENVATTING

Afdeling E - Aanbieding		
(E.1)	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 4.830.000 (exclusief 3% emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van het Object worden geschat op € 546.750 (overdrachtsbelasting, notariskosten en Fondskosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 4.283.250.
(E.2a)	Redenen voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname in de CV is de Participanten, via het door de CV beleggen van vermogen in het Object, in de opbrengst van bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object. Het Object wordt voor 100% gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden. Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 546.750 besteed aan Fondskosten, zijnde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object zoals de kosten voor de notaris, taxateur, kosten voor de werkzaamheden van de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van de CV en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, de oprichting van de Stichting Bewaarder en de Bewaarder AIFMD, aan kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De netto-opbrengst van naar schatting € 4.283.250 wordt aangewend voor de aankoop en verwerving van het Object (koopsom (kosten koper) en Liquiditeitsreserve).
(E.3)	Voorwaarden van de aanbidding	Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen participeren in de CV met een minimum Participatie van € 10.000 (exclusief 3% emissiekosten). Er zijn in totaal 483 Participaties beschikbaar van € 10.000 per participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon, waardoor er maximaal 483 Participanten c.q. Commanditaire Vennoten kunnen toetreden tot de CV. Door ondertekening van de Verklaring van Deelname bevestigen Participanten deel te nemen als Commanditair Venoot in de CV. Een Participatie in de CV is een effect op naam (derhalve niet aan toonder). De CV zal gedurende de Emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving voor de CV start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn

SAMENVATTING

Afdeling E - Aanbieding		
(E.3)	Voorwaarden van de aanbieding (vervolg)	toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname. Participanten/natuurlijke personen dienen bij hun 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 kopie van het legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op de Verklaring van Deelname. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging 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. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Voorts wordt het Object aangekocht. 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 Stichting 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. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaft 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 voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Er is door de Beherend Vennoot geen datum vastgesteld waarop de Emissie ten vroegste wordt gesloten. 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 het Object, waardoor het aankopen in de ogen van de Beherend Vennoot niet meer verantwoord is, zullen de reeds door Participanten gestorte Participatiebedragen worden gerestitueerd door middel van terugstorting op de bank/girokekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Bewaarder. Er wordt door de Beherend Vennoot een plaatsingsgarantie afgegeven. De Emissie start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit op uiterlijk 30 juni 2017 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen.

SAMENVATTING

Afdeling E - Aanbieding		
(E.4)	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beherend Vennoot en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Beherend Vennoot, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de CV, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs en de exploitatie van het Object, heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien het Object wordt verkocht. De moedermaatschappij van de Beherend Vennoot is de Beheerder. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar om de Emissie 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 gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot het Object. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen. Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
(E.5)	Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.

SAMENVATTING

Afdeling E - Aanbieding		
(E.6)	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
(E.7)	Geraamde kosten voor de belegger (emissiekosten)	De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief 3% emissiekosten. Deze worden separaat bij de Participant in rekening gebracht en komen ten gunste van de Beherend Vennoot.



Risicofactoren

2.1 Inleiding

Investeren of beleggen in vastgoed kent een aantal risico's. Het materialiseren van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd, ofwel bij verkoop van hun Participaties gedurende de looptijd van de CV ofwel bij beëindiging van de CV (en uitkering van het saldo van de CV).

Het belangrijkste risico schuilt in het feit dat vastgoed en de huurders onderhevig zijn aan marktomstandigheden. Gaat het slecht met de economie dan is de kans groot dat het slechter gaat met de huurders en met commercieel onroerend goed. Het aanbod zoals omschreven in dit Prospectus is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers. Om een belegging in vastgoed goed te kunnen beoordelen is het belangrijk dat de belegger zich ervan bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt.

De meer specifieke risico's worden hieronder kort beschreven. Het ultieme risico van een belegging in de CV is dat de volledige inleg van de Commanditaire Vennoten verloren gaat. Voor een goede beoordeling van deze risico's is onderstaande samenvatting van belang. In de onderstaande tekst zijn alle materiële risico's beschreven.

2.2 Economische crisis

Op het moment van samenstelling van onderhavig Prospectus is nog steeds sprake van matig functionerende financiële markten die reeds heeft geleid tot afwaardering van vastgoed. Dit heeft met name betrekking op het mondjesmaat financieren van Nederlands commercieel vastgoed waardoor er

sprake is van een illiquide markt. Hoewel de (toekomstige) effecten hiervan zich moeilijk laten voorspellen, is het mogelijk dat de onrust in de toekomst van invloed is op de CV. Het is mogelijk dat als gevolg van de aanhoudende onrust op de financiële markten de waarde van vastgoed verder daalt als gevolg van de afnemende financierbaarheid, solvabiliteit van huurders en/of verslechterde verhuuromstandigheden en voortschrijdende ontwikkelingen zoals thuiswerken of flexwerken (kantoren) en afnemende winkelbesteding en internetaankopen (winkels) waardoor er minder vraag zal zijn naar Nederlands commercieel onroerend goed.

2.3 Marktrisico

De waarde van commercieel vastgoed is voor een groot deel afhankelijk van de huur en de marktomstandigheden (vraag naar Nederlands commercieel onroerend, mate van leegstand, de financierbaarheid van beleggingsvastgoed, de aantrekkelijkheid van de locatie op langere termijn en dergelijke). De huurprijzen komen tot stand op basis van vraag en



RISICOFACTOREN

aanbod. In economisch slechtere tijden zullen de huur en de waarde van het Object (wat heeft een belegger over voor het onroerend goed?) dalen en zal de leegstand toenemen. Ook afgezien van de huur wordt de waarde van vastgoed bepaald door veranderingen in vraag en aanbod van vastgoed. Andere factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed zijn de rentestand en de inflatie. De huidige instabiele situatie op de financiële markten kan bij aanhoudende onrust van verdere invloed zijn op de waarde van commercieel onroerend goed. Doordat de CV tot op heden uitsluitend belegt in Nederlands commercieel onroerend goed en geen internationale spreiding is aangebracht zullen het rendement- en het risicoprofiel van de CV grotendeels worden beïnvloed door de Nederlandse macro-economische ontwikkelingen. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd, ofwel bij verkoop van hun Participaties gedurende de looptijd van de CV ofwel bij beëindiging van de CV (en uitkering van het saldo van de CV).

2.4 Daling Indirect Rendement - Verkoopwaarderisico

Bij vervreemding van het Object kan de verkoopwaarde lager zijn dan de aankoopprijs. De waarde bij verkoop van het Object is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, maar tevens van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om deze huurcontracten wederom voor een langere periode te verlengen. Deze factoren kunnen ertoe leiden dat het aangekochte Object slechts kan worden verkocht tegen een lagere prijs dan geprognosticeerd, wat een negatief effect heeft op het Indirect Rendement (welk rendement negatief kan worden) en daarmee op het totale rendement voor de Participanten.

Om de Participanten aan het einde van de Beschouwingsperiode hun inleg te restitueren en de verkoopkosten te voldoen die met de verkoop van het Object gepaard gaan, dient een verkoopprijs gerea-



liseerd te worden van € 4.927.358. Om deze verkoopprijs te realiseren dient een Kapitalisatiefactor bij verkoop van 14,31 maal (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur in 2025 van € 350.324. Bij een index van gemiddeld 1,68% (eerste drie jaar 1%, het vierde jaar 1,8% en laatste vijf jaar 2%) wordt deze minimumhuur gehaald.

2.5 Verlies inleg

Indien de CV niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, bestaat de mogelijkheid dat het vastgoed van de CV gedwongen verkocht moet worden. De CV kan ook failliet gaan. Commanditaire Vennoten kunnen hierdoor hun gehele inleg kwijtraken. Dit is het ultieme risico van het participeren in de CV, mits de Commanditaire Vennoten zich onthouden van daden van beheer. Meer in het bijzonder geldt dat als de huur nagenoeg volledig wegvalt, het voortbestaan van de CV, als gevolg van het niet kunnen nakomen van haar financiële verplichtingen (CV-Kosten), in gevaar kan komen. Deze situatie kan zich voordoen als meer dan 90% van de huur uitvalt.

2.6 Leegstandsrisico

Gemiddeld verhuizen bedrijven eens per vijf jaar. Jonge bedrijven verhuizen vaker dan bedrijven die al wat meer geworteld zijn. Ondernemingen expanden en/of krimpen in. Dat betekent dat huurders periodiek evalueren of de gehuurde ruimte voldoet aan de toekomstplannen. Huurderwisselingen zijn inherent aan een vastgoedbelegging en leveren voor de verhuurder het nodige werk en kosten op. De gevolgen van een huurderwisseling 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 gederfde huuropbrengsten en niet door te berekenen huurderlasten (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, na het vertrek van een huurder en als gevolg van verbouwing of renovatie ten behoeve van een nieuwe huurder, onvermijdelijk. Buiten het feit dat voor

RISICOFACTOREN

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 huurderwisselingen optreden moet rekening worden gehouden met makelaarskosten teneinde nieuwe huurders aan te trekken.

In dit kader is het relevant dat de looptijd van de huurovereenkomst van de supermarkt 10 jaar is. De dagwinkels worden voor minimaal 5 jaar verhuurd. Dit betekent dat huurders na relatief lange tijd na aanvang van de CV kunnen besluiten om niet tot verlenging van de huur over te gaan waarna nieuwe huurders voor het betreffende Object gevonden zullen moeten worden. Slechts één huurder is voor meer dan 90% van de totale huurinkomsten verantwoordelijk, namelijk Coop supermarkten. Ook dit is een risico.

Nieuwe huurders kunnen wellicht incentives eisen die een nadelig financieel gevolg hebben voor de huurinkomsten. Dit risico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

2.7 Debiteuren risico

De huurders worden bij het aangaan van de huurovereenkomst getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Bij organisaties als Graydon 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 huurder Coop door Graydon. Indien huurgaranties zijn verkregen, hetgeen voor de CV in het geval van Coop van toepassing is, is tevens de kredietwaardigheid van de garant onderzocht. Deze onderzoeken geven echter geen garantie dat huurders of de moedermaatschappijen in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn. De huurders kunnen, voor- of nadat de Commanditaire Vennoten zijn toegetreden, failliet gaan.



2.8 Huurrisico

De verschillende risico's zijn deels met elkaar verflochten. 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 Object kan wellicht daarvan de nadelige gevolgen ondervinden. Het Direct Rendement is gebaseerd op de huurinkomsten minus de CV-Kosten. Indien door een verslechterende economie een afname van de huuropbrengst of leegstand optreedt, heeft dit gevolgen voor het Direct Rendement en het Indirecte Rendement. In een dalende markt kunnen de huurinkomsten dalen.

Ook van belang is de indexering die gehanteerd wordt. Indien de inflatie lager is dan de gehanteerde index in de prognoseberekeringen van 1,0% (vanaf 1 januari 2017; 2% vanaf 1 januari 2022) zal het Direct Rendement afnemen. Indien leegstand optreedt, kan dit een nadelige invloed hebben op het Indirect Rendement van het Object aangezien de verkoopprijs en de waardering van het Object een directe afgeleide is van de huuropbrengsten.

RISICOFACTOREN



Dit risico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

2.9 Onderhoudsrisico

De onderhoudskosten ten laste van de CV zijn, in verband met de goede staat van het Object, op 1% van de ontvangen huur begroot. Desalniettemin kunnen de kosten van onderhoud van het Object ten laste van de CV onverwacht zoveel hoger uitvallen zodat het Direct Rendement lager uitvalt dan geprognoseerd. Als het Object niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van het Object bij het niet goed onderhouden van het Object komen ten laste van het vermogen van de CV en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.10 Kostenrisico

De geprognoseerde CV-Kosten kunnen hoger uitvallen. Dit risico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

2.11 Juridisch risico

De juridische (waaronder civielrechtelijke en toezichtrechtelijke) en fiscale behandeling van de CV kan buiten de macht van de CV of de Beheerder ver-

anderen, met als gevolg oplopende kosten en andere nadelige consequenties voor de CV in verband met het doorvoeren van aanpassingen aan nieuwe regels alsmede met het doorlopend voldoen aan nieuwe regels.

Daarnaast kan het zijn dat de CV in juridische procedures verwickeld raakt met dienstverleners, Participanten, de verkoper van het Object of andere partijen met alle kosten van dien. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor het rendement en in het uiterste geval leiden tot verlies van de inleg. Het is ook mogelijk dat wetgeving verandert waardoor bijvoorbeeld de CV sneller en makkelijker aansprakelijk kan worden gehouden en eerder kan worden veroordeeld tot het vergoeden van bepaalde kosten die eerder niet voor rekening van een gebouw eigenaar zou zijn gekomen.

2.12 Fiscaal risico

Het wijzigingsrisico met betrekking tot belastingregimes houdt op hoofdlijnen in dat de overheid de belastingwetgeving in ongunstige zin voor de CV verandert, waardoor de waarde van de beleggingsportefeuille en/of de waarde van het eigen vermogen van de CV op één of andere wijze negatief worden beïnvloed. Het is niet uitgesloten dat de wet of wetsinterpretatie verandert al dan niet met terugwerkende kracht. Daarnaast kan de fiscale behandeling van een Participant of Participatie in de loop der jaren wijzigen waardoor het rendement en

RISICOFACTOREN



de waarde van de belegging negatief worden beïnvloed. Het is daardoor mogelijk dat additionele belastingen verschuldigd worden, inclusief eventuele bronheffingen met betrekking tot betaalbaar gestelde uitkeringen, die niet voorzienbaar waren ten tijde van het uitbrengen van het Prospectus of ten tijde van aankoop, waardering of verkoop. Te denken valt onder andere aan de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, omzetbelasting, overdrachtsbelasting en erfbelasting.

2.13 Verhandelbaarheid/Liquiditeit Participaties (lock-up risico)

De CV kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling. Dit houdt onder andere in dat de CV niet gehouden is de Participaties weer in te kopen. De Commanditaire Vennoot dient zelf een koper voor zijn/haar Participatie te vinden. De Beherend Vennoot kan en zal hierbij behulpzaam zijn. Desondanks zijn de Participaties in de CV slecht verhandelbaar. De markt voor het aan- en verkopen van Participaties is niet groot, mede omdat er ook toestemming vereist is van alle andere Commanditaire Vennoten in de CV. Dat wil in de praktijk nog wel eens moeilijk zijn.

Hierbij is relevant dat de looptijd van de CV en de deelname van de Commanditaire Vennoten in beginsel voor onbepaalde tijd is. De illiquiditeit van de Participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.14 Politieke risico

Een onzekere factor bij vastgoedbeleggingen en beleggen in zijn algemeen 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, onroerendezaakbelasting en de heffingsgrondslag Box III in de inkomstenbelastingsfeer) en ook de toezichtwetgeving (Wft en AIFMD) heeft de politiek de nodige gevolgen gehad voor vastgoedbeleggingen in het algemeen. Het is mogelijk dat wetgeving ten aanzien van vastgoedbeleggingen in de toekomst aangepast wordt, waardoor ook onvoorziene nadelen voor de CV kunnen optreden.

2.15 Calamiteitenrisico

Brand- en waterschade kan onder meer een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het Object. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. De CV zal zich hier tegen verzekeren via de VvE waar zij onderdeel van uit maakt. Deze verzekering zal de schade aan het Object grotendeels dekken maar misschien wordt niet alle schade vergoed. Eventuele huurdervering bij leegstand is niet te verzekeren. Op veel verzekeringspolissen is ook een eigen risico van toepassing.

RISICOFACTOREN

2.16 Inflatierisico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het huidige niveau, waardoor de huuropbrengsten voor de CV minder hard zullen stijgen.

De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor de CV. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor de CV hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

In de berekening van het Direct Rendement wordt uitgegaan van een indexatie van de huur en CV-Kosten van 1,0% van 2016 t/m 2020 en 2,0% vanaf 2020 (gemiddeld dus 1,5% met dien verstande dat dit niet gelijk staat aan index van 1,5% over de gehele looptijd). Het kan zijn dat de werkelijke index afwijkt van de gekozen aanname, hetgeen een effect heeft op het Direct Rendement. Als de inflatie gemiddeld 1% is, dan zal het Direct Rendement lager zijn dan geprognoseerd (5,4% i.p.v. 5,5%). Als de inflatie gemiddeld 2% bedraagt, dan zal het Direct Rendement hoger zijn dan geprognoseerd (5,6% i.p.v. 5,5%). Zie voor een toelichting paragraaf 5.4.2 en 5.4.4.

2.17 Concentratierisico

Het Object van de CV wordt gehouden in Nederlands commercieel vastgoed. Dit kan een concentratierisico tot gevolg hebben. Indien in Nederland zich situaties voordoen op bijvoorbeeld politiek, financieel of economisch gebied die van invloed zijn op het Object dan kan dit een negatief resultaat hebben op het rendement van de CV. Daarnaast kan beleggen in het segment winkels een concentratierisico tot gevolg hebben. Indien er in een bepaald segment van de onroerendgoedmarkt zich problemen voor-

doen kan dit nadelige gevolgen hebben voor de CV. Dit kan van negatieve invloed zijn op het Directe en Indirecte Rendement van de CV en haar Commanditaire Vennoten.

2.18 Spreidingsrisico

Een Participatie in de CV is een belegging in een supermarkt en vier kleine dagwinkels en 54 parkeerplaatsen aan de Herman Kuijkstraat te Geldermalsen. Dat is een zeer beperkte spreiding op slechts één locatie. Beleggers dienen derhalve zelf een risicospreiding aan te brengen door verschillende beleggingen in hun portefeuille op te nemen zodat sprake is van een verantwoorde spreiding binnen de beleggingsportefeuille. De Beheerder en/of de Beherend Vennoot adviseert daarin niet. Het is dus raadzaam dat de aanstaande Commanditaire Vennoten extern advies inwinnen over de gewenste en noodzakelijke risicospreiding binnen de portefeuille.

2.19 Risico's samenhangend met de Beherend Vennoot en/of Beheerder

Het vermogen van de Beherend Vennoot en/of Beheerder om het beleggingsrendement te realiseren, zoals geprognoseerd in dit Prospectus, is mede afhankelijk van kwaliteit, deskundigheid en inzet van de Beherend Vennoot en/of Beheerder van de CV. Het verlies van een of meer directeuren en andere sleutelfiguren of het faillissement van de Beherend Vennoot en/of Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de Beherend Vennoot en/of Beheerder om de CV te besturen..

2.20 Besluitvormingsrisico

Het kan voor komen dat de vergadering van Vennoten een besluit neemt, bijvoorbeeld het besluit om het Object te verkopen, dat niet in het belang is of hoeft te zijn van een individuele Vennoot.



Beleggingsbeleid

3.1 Beleggingsdoelstelling

De CV is een instelling voor collectieve belegging in vastgoed en heeft ten doel (en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad) het in registergoederen beleggen van gelden ten behoeve van de Vennoten, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het beleid van de Beherend Vennoot zal in lijn zijn met de doelstelling van de CV en het Prospectus. Het door de Beherend Vennoot gevoerde beleid wordt per half jaar in de nieuwsbrieven en jaarlijks op de vergadering van Vennoten toegelicht. In de jaarrekening van de CV wordt een directieverslag opgenomen waarin ook een toelichting wordt gegeven van het door de Beheerder gehanteerde risicobeheerssysteem.

Bij beleggen in vastgoed is een langetermijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden. Daarom is een Participatie in de CV voor onbepaalde tijd. Het is de intentie het Object minimaal vijf jaar aan te houden. Als het Object verkocht kan worden, legt de Beherend Vennoot, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de vergadering van Vennoten.

Indien het niet mogelijk is het Object te kopen, zal de CV geen ander onroerend goed of andere beleggingen aankopen.

Indien de Emissie niet voltekend wordt, kan de Beherend Vennoot de Emissie intrekken of de plaatsingsgarantie invoeren.

De CV wordt alleen gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Commanditaire Vennoten). Er is geen bank betrokken bij de financiering.

Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst waardoor rechten of zekerheden van Participan-

ten worden verminderd, lasten aan Participanten worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt beoordeeld door de vergadering van Vennoten, zoals beschreven in de CV-Overeenkomst. Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire.

In het geval dat een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst en/of het beleid of een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt gedaan zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de



BELEGGINGSBELEID

vergadering van Vennoten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst en aan de Participanten gezonden. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten, naar het oordeel van de Beherend Vennoot (na overleg met het bestuur van Stichting Bewaarder), worden vermindert of lasten aan hen worden opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus – inclusief de beperkingen daarin – uittreden. De CV is dan gehouden de Participaties van de uittredende Commanditaire Vennoten te kopen tegen de Intrinsieke Waarde van de Participaties. Indien de CV niet genoeg liquide middelen heeft om de uittredende vennoten uit te kopen, dan zal hiermee feitelijk de voorwaardewijziging stranden. Een besluit tot voorwaardenwijziging kan derhalve alleen genomen worden onder de opschortende voorwaarde dat de uittredende Vennoten genoegzaam gecompenseerd kunnen worden, zijnde de vergoeding van de intrinsieke waarde van hun Participatie(s).

Indien tussentijds het Object verkocht wordt, zal de Beherend Vennoot de hiermee vrijkomende liquide middelen uitkeren aan de Commanditaire Vennoten. Deze gelden zullen (ter nadere toelichting bij hetgeen is opgenomen in artikel 10.5 en 10.6 van CV-Overeenkomst) derhalve, anders dan op basis van zwaarwichtige redenen, niet worden geherinvesteerd.

Indien het Object onverhoopt niet aangekocht kan worden, zal de Beherend Vennoot geen ander onroerend goed aankopen. De Beherend Vennoot zal de Emissie dan staken en de beleggers hun reeds ingelegde gelden volledig en per direct terugstorten.

3.2 Beleggingsbeperkingen

De CV belegt uitsluitend en voor honderd procent in het Object. Na verkoop van het Object worden de CV en Stichting Bewaarder geliquideerd.

De CV wordt alleen gefinancierd met eigen vermogen. Hierdoor is er dus geen bank of andere financier betrokken die bij eventuele tegenvallers de financiering kan opeisen en de CV in problemen kan brengen. In artikel 3 van de CV-Overeenkomst is desondanks opgenomen dat '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 hypothec(e)k(en) te vestigen'.

Deze bevoegdheid heeft betrekking op nieuw aan te kopen onroerend goed en is niet van toepassing op de Emissie. Van deze bevoegdheid kan en zal alleen gebruik gemaakt worden indien zwaarwichtige redenen hiervoor aanleiding zijn en nadat de vergadering van Vennoten hiertoe een rechtsgeldig besluit heeft genomen en het bestuur van Stichting Bewaarder eveneens heeft ingestemd. Het is dus een bevoegdheid maar niet de intentie om nieuw onroerend goed aan te kopen.

Deze beleggingsbeperkingen kunnen alleen worden gewijzigd op de wijze als voorzien in de CV-Overeenkomst (zoals hiervoor weergegeven) en in overeenstemming met de Wft.

3.3 Beleggingsfilosofie

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

- kantoren, winkels en bedrijfsruimten
- goed bereikbare locaties
- Nederlands onroerend goed
- goede huurders
- kwalitatief hoogwaardig en voornamelijk nieuw vastgoed
- geïndexeerde huurcontracten
- goede alternatieve aanwendingsmogelijkheden

BELEGGINGSBELEID

- panden met een waarde van minimaal € 2 miljoen

Een mix van bovengenoemde aspecten zal doorslaggevend zijn. Soms wegen de kwaliteit van de huurder en de looptijd van het huurcontract zwaar, maar meestal is de locatie doorslaggevend.

De Initiatiefnemer 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 panden zijn daarom beter bestand tegen conjunctuurschommelingen.

3.4 Beheerfilosofie

Een proactieve property manager is de motor achter het rendement. Vooral in conjunctureel slechte vastgoedtijden moet een property manager 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 een meerjarenonderhoudsplan en een zorgvuldige rapportage kan het huurdersverloop in kaart worden gebracht en zoveel mogelijk leegstand worden vermeden. De Beherend Vennoot verricht het property management zelf. De directie van de Beherend Vennoot en de Beheerder is dagelijks persoonlijk betrokken bij het property en asset management (gebouw- en fondsbeheer) van de CV.







Het Object

4.1 Supermarkt Coop, Herman Kuijkstraat te Geldermalsen

Het door de CV aan te kopen Object bestaat uit een supermarkt (huisnummer 49), vier kleine dagwinkels (huisnummers 37, 39, 41 en 43) en 54 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage (huisnummer 49a) aan de Herman Kuijkstraat aan de oostzijde van het centrum van Geldermalsen. Door haar ligging is de supermarkt goed bereikbaar.

Het appartementencomplex waar de supermarkt, de dagwinkels en de parkeerplaatsen in de parkeergarage deel van uitmaken wordt naar verwachting eind december 2016 aan de huurders opgeleverd door de aannemer en de ontwikkelaar.

4.2 Objectkenmerken

Locatie:	Herman Kuijkstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a te Geldermalsen (4191 AJ)
Categorie:	Winkels
Bouwjaar:	2016
Grond:	Eigen grond
Eigendomssituatie:	Appartementsrechten in twee onderverenigingen van VvE Appartementencomplex "Kuijkhof"
Metrage:	1.917 m ² (BVO)
Parkeerplaatsen:	54 parkeerplaatsen in parkeergarage



HET OBJECT

4.3 Huurders

Huuroverzicht Supermarkt Coop, Herman Kuijkstraat te Geldermalsen

Huurders	m ² BVO	Parkeer plaatsen	Huur/	Huur/m ²	Looptijd
Coop Vastgoed	1.720,9	54	260.555	151	10
Dagwinkel, unit 1	41,1	0	7.604	185	5
Dagwinkel, unit 2	40,7	0	7.530	185	5
Dagwinkel, unit 3	57,9	0	10.712	185	5
Dagwinkel, unit 4	56,4	0	10.434	185	5
Totaal	1.917,0	54	296.834		

Alle bedragen die in dit prospectus genoemd worden zijn exclusief omzetbelasting, tenzij nadrukkelijk wordt aangegeven dat deze bedragen inclusief omzetbelasting zijn. Er wordt met BTW-belast verhuurd. Dit betekent dat ook alle omzetbelasting die betaald wordt in aftrek genomen kan worden zodat omzetbelasting niet prijsverhogend werkt voor de CV.

De vier dagwinkels zijn nog niet verhuurd. Indien de dagwinkels op het moment van levering aan de CV nog niet verhuurd zijn, dan zal een huurgarantie door de verkoper van kracht gaan. Dit betekent dat de verkoper deze huurt betaalt voor een maximale periode van vijf jaar dan wel eerder als de dagwinkels eerder verhuurd zijn. Zodra een winkel verhuurd is, vervalt de huurgarantie. De huurgarantie herleeft niet als de huurder, na het ingaan van de huurovereenkomst, failliet gaat.

Indien de dagwinkels voor een lager bedrag dan € 185/m² verhuurd worden zal de koopsom naar rato worden verlaagd. Er zal alsdan een lagere koopsom verschuldigd zijn. Deze korting op de te betalen koopsom zal worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De rekensom ziet er als volgt

uit: geprognosticeerde markthuur van € 185/m² minus de gerealiseerde contracthuur op basis van de nieuw af te sluiten huurovereenkomst gedeeld door het brutoaanvangsrendement van 7,1%. Dus als alle dagwinkels voor € 180/m² verhuurd worden zal de koopsomrestitutie als volgt berekend worden: € 185 - € 180 x 196 m² (€ 980) gedeeld door 7,1%, dat is € 13.803.

Indien de dagwinkel voor een hoger bedrag dan € 185/m² verhuurd worden dan zal de koopsom niet worden verhoogd.

Coop Vastgoed BV huurt het grootste deel van de commerciële ruimte op de begane grond van het complex en zal deze ruimte gebruiken als supermarkt. Coop was reeds gevestigd in Geldermalsen zodat het een verplaatsing van de supermarkt binnen dezelfde gemeente betreft. De ligging van de nieuwe supermarkt van Coop is aanzienlijk beter dan de oude locatie. De nieuwe Coop is verder ruim twee keer zo groot als de vorige Coop op locatie Rijksstraatweg.

HET OBJECT

Coop

In het jaarverslag 2015 van Coop Holding BV wordt het ondernemingsprofiel als volgt beschreven:

‘Coop is een in Nederland opererende coöperatieve supermarktorganisatie, die als doel heeft zijn leden optimaal te bedienen. Coop kent zowel leden-consumenten als leden-ondernemers.

Coop verzorgt tal van diensten, zoals distributie, assortimentsmanagement, marketing, winkel-automatisering, opleidingen, verzekeringen, financieringen en administratie. De verwerving en ontwikkeling van nieuwe projecten voor toekomstige supermarkten zijn eveneens belangrijke activiteiten.

De fysieke distributie vindt plaats vanuit twee landelijke centra: een voor houdbare artikelen en een voor alle verse producten, met uitzondering van brood. Een serviceprovider verzorgt de distributie van alle diepvriesproducten. De verwerking en distributie (ook aan derden) van vlees is ondergebracht bij Coop Productiebedrijven BV handelend onder de naam ProMessa.

Het servicekantoor van Coop is gevestigd in Velp. Coop heeft zijn activiteiten in een aantal afzonderlijke werkmaatschappijen ondergebracht. Een helder geformuleerde winstdoelstelling voor deze werkmaatschappijen maakt de organisatie doelgericht. Coop streeft naar een verantwoorde en duurzaam winstgevende groei. Daarom werkt de organisatie continu aan een verdere verbetering van de winkelformats, producten en diensten, processen en organisatie.

Coop is aangesloten bij Superunie, een organisatie die de centrale inkoop verzorgt voor dertien supermarktorganisaties (29,2% van de Nederlandse markt). Het benutten van de inkoopvolumes en -afspraken is van essentieel belang voor de optimalisatie van de bedrijfsresultaten van de aangesloten leden-ondernemers en van de coöperatieve organisatie.

De groei van Coop wordt mede gerealiseerd door samenwerking in de keten. Sterke betrokkenheid

en inzet van onze medewerkers en de aangesloten ondernemers spelen hierbij een cruciale rol. Met zijn coöperatieve structuur neemt Coop een unieke plaats in de Nederlandse foodretailbranche in.

Coop heeft landelijk 254 supermarkten, waarvan 111 filialen en 143 winkels gerund door ondernemers. In 2015 behaalde Coop een consumenten-omzet van € 1.083 miljard.’

Persbericht

Velp, 4 januari 2016

Coop groeit sterk door in 2015

Coop behaalde in 2015 7,5 procent meer omzet dan in 2014. De totale consumentenomzet steeg met € 76 miljoen van € 1,007 miljard (52 weken) naar € 1,083 miljard in 2015 (53 weken). Het aantal winkels van de supermarktketen groeide in 2015 per saldo met 13 winkels naar 254 Coop-supermarkten. Eind november vierde Coop de mijlpaal van 250 winkels.

De omzetstijging van € 76 miljoen is gestuurd door de toename van het aantal winkels en de groei van het aantal klanten. Ook het gemiddelde kassabonbedrag nam toe.

“Coop heeft de marktgroei ruimschoots overtroffen. We investeerden in 2015 opnieuw flink in onze winkels. We voegden een groot aantal nieuwe supermarkten toe en passeerden de grens van de 250ste winkel. Ook moderniseerden we tientallen winkels en werd bij alle filialen en veel ondernemers de afdeling groenten en fruit vernieuwd. De investeringen in onze winkels blijken succesvol in zowel klantwaardering, besteding en rendement. Coop introduceerde daarnaast eind 2015 een nieuw stadsconcept Coop Vandaag in drie winkels. Deze drie winkels in Rotterdam worden enthousiast ontvangen. In 2016 groeit Coop verder door en vieren we ons 125 jarige jubileum, waarover later dit jaar meer.”

HET OBJECT

4.4 Bijzondere bepalingen huurovereenkomst Coop

Casco oplevering

Aan de huurder Coop wordt een casco ruimte opgeleverd die Coop zelf kan afbouwen en inrichten als supermarkt. De kosten voor deze afbouw en inrichting zijn voor rekening van Coop zelf en worden geraamd op 1 miljoen euro. Dit betekent ook dat de huurder de verwarming en koeling zelf moet aanbrengen.

Looptijd huurovereenkomst

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien (10) jaar, ingaande op de datum van bouwkundige/casco oplevering die is vastgesteld op uiterlijk 1 januari 2017 en lopende tot en met tien (10) jaar na de datum van bouwkundige/casco oplevering, derhalve tot en met 31 december 2026.

Behoudens beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder tegen het einde van de (eerste) huurperiode, wordt deze huurovereenkomst voortgezet voor drie (3) aansluitende optieperiodes van vijf (5) jaar. Aan het einde van elke optieperiode kan de huurder opzeggen. De verhuurder kan niet opzeggen tot 31 december 2041.

Opzegging van de huurovereenkomst kan geschieden door opzegging van huurder aan verhuurder of verhuurder aan huurder met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 (één) jaar.

Huurgarantie Coop

Door Coop Holding BV is als moedermaatschappij van huurder een zogenoemde "403-verklaring" afgegeven. Hiermee verklaart Coop Holding zich hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor schulden van haar dochtermaatschappijen waaronder huurder. Zodra Coop Holding deze verklaring intrekt zal zij verhuurder daarvan op de hoogte stellen en ter vervanging een concerngarantie dan wel vervangende zekerheid stellen waarmee zij onvoorwaardelijk instaat voor de juiste nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit hoofde van de huurovereenkomst. In verband met deze bepaling heeft Coop Holding BV de huurovereenkomst mede ondertekend.



Gebruik parkeerplaatsen

Huurder heeft het recht de tot het gehuurde behorende 54 gebouwde parkeerplaatsen op een door haar gewenste wijze te reguleren waarbij de eventueel daarvoor benodigde voorzieningen door en voor rekening van Coop dienen te worden aangebracht en de overige 18 tot de woningen behorende parkeerplaatsen te allen tijde toegankelijk dienen te zijn.

Bijdrage huurder aan parkeerplaatsen

Huurder zal bij oplevering van de winkelruimte aan de ontwikkelaar van het gebouw (de verkoper) een eenmalige bijdrage voldoen ter hoogte van € 1.350.000 exclusief BTW om de realisatie van de circa 54 gebouwde en afsluitbare parkeerplaatsen ten behoeve van de consument mogelijk te maken. De parkeerplaatsen vormen een onderdeel van het gehuurde. Bij een eventuele huurprijsherziening zal de waarde van de parkeerplaatsen buiten beschouwing worden gelaten, omdat hiervoor door huurder bovengenoemde eenmalige financiële bijdrage wordt voldaan. Voor de CV betekent dit dat de CV eigenaar wordt van de parkeerplaatsen, maar hiervoor geen koopsom is verschuldigd en dat de CV ook geen huur ontvangt voor deze parkeerplaatsen van de huidige huurder. Van een eventuele opvolgend huurder anders dan Coop zou wel een huurvergoeding gevraagd kunnen worden. De kosten die verband houden met de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de CV en zijn opgenomen in de CV-kosten.

Onderhuur

Huurder heeft het recht het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik af te staan, doch uitsluitend aan aan huurder gelieerde ondernemingen. Huurder zal een onderhuurder, die aan huurder is gelieerd, vooraf ter goedkeuring aan verhuurder voorleggen waarbij verhuurder alleen goedkeuring kan onthouden indien de onderhuurder in redelijkheid en billijkheid geen goede moraliteit heeft. Huurder heeft het recht het gehuurde te verkavelen.

HET OBJECT

Index

Jaarlijks op 1 januari zal de huur geïndexeerd worden.

Servicekosten

Leveringen en diensten (servicekosten) zijn vooralsnog niet van toepassing. Dit zal gaan spelen als bepaalde leveringen en diensten verzorgd moeten worden in opdracht van en/of door de VvE. Waarschijnlijk zullen zaken als elektraverbruik en het liftonderhoud voor de lift van de parkeergarage naar de begane grond waar de supermarkt bevindt in een servicekostenovereenkomst worden ondergebracht. Dit is afhankelijk van de besluitvorming binnen de VvE hierover. Dit betekent dat de CV deze kosten eerst betaald aan de VvE en deze kosten dan doorbelast aan de huurder als servicekosten.

4.5 Vereniging van Eigenaren

Het complex waar het Object deel van uitmaakt is ondergebracht in Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex "Kuijkshof". De hoofvereniging is onderverdeeld in drie onderplitsingen, te weten in gemeente Geldermalsen, sectie G, nummers: 3767 A 1 (parkeergarage, breuk 20/100) 3767 A 2 (commerciële ruimten, breuk 44/100) 3767 A 3 (18 woningen, breuk 36/100)

De parkeergarage heeft 72 parkeerplaatsen, waarvan er 54 behoren tot de supermarkt en 18 behoren bij de 18 bovengelegen appartementen. De 54 parkeerplaatsen behorende bij de supermarkt zijn geadministreerd onder nummer 3767 A 40, onderdeel van 3767 A 1.

De appartementen van ondersplitsing A 3 zijn of worden verkocht aan particulieren.

In principe heeft de CV een meerderheid van stemmen zowel in de hoofd-VvE als in de onder-VvE. Bepaalde besluiten met betrekking tot uitgaven tot onderhoud, niet betreffende de gemeenschappelijke ruimten en noodzakelijke herstelwerkzaamheden of vernieuwingen, met betrekking tot uitgaven ten laste van het reservefonds en het aangaan van grote financiële verplichtingen moeten in een vergadering waarin tenminste twee/derde van de stemgerechtigden is vertegenwoordigd met

twee/derde meerderheid worden aangenomen. Deze eis geldt ook voor vaststelling en wijziging van het huishoudelijk reglement. De CV heeft 66 van de 100 stemmen in de hoofd-VvE en dus in principe geen twee/derde meerderheid, zodat haar stemmen in de VvE bij stemming over deze besluiten niet bepalend zijn. Indien noodzakelijk kan voor handelingen, bijvoorbeeld betreffende onderhoud of het aanbrengen van installaties, machtiging worden gevraagd aan de kantonrechter, die dan tevens kan bepalen in welke verhouding appartementseigenaren moeten bijdragen in de kosten (artikel 5:121 BW).

De CV zal derhalve appartementsrechten bezitten in de twee onderverenigingen, te weten 3767 A 1 en A 2. De VvE Kuijkshof wordt beheerd door een professionele VvE-beheerder, te weten Rebo VvE Management BV te Dieren.

De jaarlijkse bijdragen aan de VvE waren ten tijde van de koop nog niet vastgesteld, maar zijn begroot op € 12.500 per jaar. De beheerder van de VvE zal een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) opstellen en op basis van deze planning een begroting maken en een voorschotbedrag bepalen. In dit voorschotbedrag zitten tevens de kosten van de opstalverzekering verwerkt.

De begrote kosten zijn als onderdeel van de CV-Kosten opgenomen in de berekening van het Direct Rendement.

De 54 parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn verhuurd aan Coop Vastgoed BV met een garantie van Coop Holding BV. De dagwinkels kunnen dus geen gebruik maken van de parkeerplaatsen in de parkeergarage. Er zijn ook parkeerplaatsen buiten op straat. Deze kunnen door iedereen gebruikt worden.

4.6 Bestemming

Het beoogde gebruik door huurder Coop Vastgoed BV (zoals opgenomen in de huurovereenkomst met Coop Vastgoed BV) en de dagwinkels is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, dat is vastgesteld op 28 april 2015. De bestemmingsomschrijving is opgenomen in artikel 3.1.1 van het bestemmingsplan. De bestemming is wonen, detail-



HET OBJECT

handel met dien verstande dat tevens een supermarkt is toegestaan, dienstverlening, horecabedrijven categorie 1, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven categorie 1 zijn toegestaan op de begane grond toebehorend aan het Object. Bij dienstverlening doelt het bestemmingsplan op een bedrijf met een verzorgende taak en een publiekaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, hypotheekverstrekker, makelaarskantoor en dergelijke (in het bestemmingsplan worden meerdere voorbeelden gegeven). Onder horecabedrijven categorie 1 vallen bijvoorbeeld een lunchroom, broodjeszaak of een ijsalon, dus bedrijven waar kleinere etenswaren en alcoholvrije dranken worden verstrekt. Binnen deze bestemming wordt een parkeergarage met minimaal 72 parkeerplaatsen aangelegd. Gebruik van de supermarkt is uitsluitend toegestaan indien een akoestisch scherm, dat aan bepaalde in artikel 4.2.3 van het bestemmingsplan omschreven eisen moet voldoen, is gerealiseerd. Deze voorziening is als verplichting opgenomen in de huurovereenkomst met Coop.

4.7 Koopsom

De koopsom voor het Object bedraagt € 4.175.000 vrij op naam. Indien de dagwinkels voor een lagere huur dan € 185/m² verhuurd worden, zal de koopsom naar rato naar beneden bijgesteld worden.

4.8 Incentives

Indien verkoper incentives aan de huurders van de dagwinkels toezegt, zijn deze incentives (huurvrije periodes en huurkorting) voor rekening van de verkoper.

4.9 Overdrachtsbelasting

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de koopsom indien het Object na zes maanden na oplevering of na zes maanden na eerste ingebruikname door de huurders geleverd wordt. Aangezien de levering van het Object gepland staat binnen deze termijn, is er bij het opstellen van dit Prospectus vanuit gegaan dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn.

4.10 Taxatie

Het Object is op 24 juni 2016 door Troostwijk Taxaties BV in het kader van de aankoop getaxeerd op een marktwaarde van € 4.240.000 vrij op naam, zijnde € 3.980.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopsom bedraagt € 4.175.000 vrij op naam. Het pand wordt aangekocht voor een Bruto Aanvangsrendement van 7,08%. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 9,4 jaren.

Het Object kan worden geschaard in de categorie 'Supermarkten' zoals opgenomen op pagina 17 van het taxatierapport, zie bijlage 5.

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 het Object anders dan in haar rol als taxateur van het Object in opdracht van de CV. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurders.

Informatie taxateur

Officiële en handelsnaam: Troostwijk Taxaties BV
KvK-nummer: 33165249
Datum van oprichting: 2 juli 1981
Statutaire zetel: Amsterdam
Adres: Anderlechtlaan 181, 1066 HM
Telefoonnummer: 020-6666666

Als bijlage 5 is het volledige taxatierapport opgenomen met daarin alle benodigde relevante details en gegevens.

Taxatiebeleid

De Beheerder beschikt over een schriftelijk beleid ten aanzien van taxaties, zoals de frequentie van taxeren (eens per jaar), procedures (taxatie-instructie, overleg met de externe accountant), beïnvloeding taxateur, informeren Commanditaire Vennoten over de resultaten en gevolgen van de jaarlijkse

HET OBJECT

taxatie, werkzaamheden van en samenwerking met de Bewaarder AIFMD (ten aanzien van de jaarlijkse taxatie) en andere procedurele aangelegenheden. Dit beleid maakt deel uit van het Handboek Bedrijfsvoering, Administratieve Organisatie & Interne Beheersing van de Beheerder.

In het najaar van elke jaar zal de Beherend Venoot in overleg treden met de taxateur en de externe accountant van de CV. In dit gesprek wordt besproken en vastgesteld hoe de taxatieopdracht richting taxateur moet luiden. Voorts worden bijzonderheden ten aanzien van het Object besproken, die mogelijk invloed zouden kunnen hebben op de taxatie.

Voorts gaat de taxateur aan het werk en komt begin december met zijn inschatting van de waardering aan het einde van het boekjaar van de CV. Deze inschatting wordt door de betrokken partijen besproken met de taxateur. Als de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de taxatie correct zijn en de Beheerder de concept-waardering heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden, wordt voor het einde van het boekjaar de taxatie definitief door de taxateur afgerond.

De taxatie van het Object wordt opgenomen in de jaarrekening van de CV. In deze jaarrekening wordt de intrinsieke waarde van het Object bepaald. De Beherend Venoot zal op basis van de intrinsieke waarde van het Object de Intrinsieke Waarde van de Participaties bepalen. Deze Intrinsieke Waarde van de Participaties vormt voor Participanten-natuurlijke personen de basis voor de invulinstructie aangifte inkomstenbelasting. Participanten-rechtspersonen ontvangen een andere invulinstructie, maar ook hierbij vormt de Intrinsieke Waarde van het Object de basis voor de waardering.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Bij de taxatie wordt de zogenoemde huurwaardekapitalisatiemethode gehanteerd. 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, verminderd met onroerende zaak gebonden 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, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Uitgangspunten voor de taxatie:

- Het Object is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten, uitgaande van dat 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 word zo breed mogelijk in de markt aangeboden.
- Buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die een eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van het 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 correct zijn.

4.11 Nederlandse vastgoedmarkt

Een supermarkt is onderdeel van het vastgoedsegment winkels. Naast winkels zijn er nog drie categorieën commercieel Nederlands vastgoed, te weten woningen, kantoren en bedrijfspanden. Omdat ontwikkelingen op de markt voor Nederlands commercieel vastgoed ook consequenties kunnen hebben voor het beleggingsklimaat en voor elk van

HET OBJECT

de vastgoedsegmenten, wordt hieronder een korte beschrijving opgenomen van de markt voor Nederlands commercieel vastgoed.

De in 2008 ontstane vastgoedcrisis is in 2009 tot volle wasdom gekomen. In 2010 t/m 2012 heeft deze crisis zich voortgezet en ten aanzien van commercieel Nederlands vastgoed uitgebreid. De kredietcrisis is overgegaan in een algemene financiële crisis en heeft de economie in recessie gebracht. Eind 2015 lijkt een voorzichtig einde gekomen aan de recessie en zijn er tekenen van een broos economisch herstel. Deze trend heeft zich doorgezet in 2016 met dien verstande dat de tekenen van herstel niet voor elke regio of vastgoedcategorie in gelijke mate gelden. De Randstad en met name Amsterdam doet het beter dan perifere gebieden.

Het dal van de crisis is per vastgoedsegment verschillend. Kantoren op goede locaties behouden relatief hun waarde; de kantoren op de toplocaties doen het weer een stuk beter. Maar dat is een klein segment. Kantoren op minder goede locaties zullen aanhoudend last hebben van nieuwe afwaarderingen, huurdruk en leegstand. Dit geldt ook voor de deelsegmenten winkels en bedrijfspanden.

De Nederlandse commercieel vastgoedmarkt is dus nog niet op alle fronten hersteld van de crisis. Grote internationale beleggers hebben in 2015 en 2016 hun slag geslagen op de sterk afgewaardeerde Nederlandse vastgoedmarkt, maar de middelgrote en kleine vastgoedbeleggers hebben het nog steeds moeilijk. Dit heeft voor een groot deel te maken met de financierbaarheid van Nederlands vastgoed. Banken geven wel aan te willen financieren, maar nog steeds in beperkte mate en alleen de 'krenten uit de pap' en voor beleggers met een ruim eigen vermogen en een uitstekende solvabiliteit. Het aantal beleggers dat aan deze eisen nog voldoet is schaars. Dit heeft tot gevolg gehad dat in 2016 veel beleggers hun portefeuille in tact hebben gehouden en de beleggingsmarkt op slot bleef behoudens een groot aantal grote portefeuilles die in buitenlandse handen zijn gekomen. Deze 'illiquiditeit' van de vastgoedbeleggingsmarkt voor solitaire panden en

kleine portefeuilles is daarmee ook een belangrijk negatief onderdeel van de waardering van het onroerend goed.

De financiële en economische crisis heeft er ook toe geleid dat de leegstand is toegenomen en de neerwaartse huurdruk is toegenomen, hetgeen ook zijn weerslag heeft op de waardering van het onroerend goed. Deze ontwikkelingen hebben het op gang komen van de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt geen goed gedaan. Er is sprake van een forse structurele leegstand die de komende jaren verholpen moet worden. De leegstand is weliswaar door succesvolle transformaties en het aantrekken van de opname gedaald en wordt geschat op ongeveer 15% van de beschikbare kantoorimeters.

Het is ook weer niet zo dat de verhuurmarkt helemaal heeft stilgestaan. Standaard worden alle aflopende huurovereenkomsten heronderhandeld. De huur waartegen is verhuurd is over het algemeen wel lager en het benodigde metrage is afgenomen. Al met al laten de jaren 2008 tot en met 2016 zich karakteriseren als jaren van stilstand, van impasse en een somber toekomstperspectief met uitzondering van de regio Amsterdam. Maar ondanks deze beoordeling lijkt de bodem van de vastgoedcrisis in zicht te komen?

Niet alle vastgoedsegmenten of -locaties zijn slecht of hebben slechte perspectieven. In het jaarlijkse rapport van vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff is de trend 'Kiezen voor kernsteden'. En Amsterdam is de kopman van de kernsteden.

Wat zijn overige recente ontwikkelingen?

- De vastgoedbeleggingsmarkt is in 2015 (en halfjaar 2016) naar een nieuw record gestegen.
- Veel beschikbaar kapitaal van voornamelijk buitenlandse beleggers duwt het beleggingsvolume in Nederlands vastgoed naar een record.
- Aanvangsrendementen voor de top van de markt dalen door de grote interesse van beleggers tot onder die van 2007.
- De vraag naar moderne logistieke ruimten neemt toe door structurele ontwikkelingen

HET OBJECT

zoals e-commerce.

- De opname (het niveau van de jaarlijkse verhuur) van kantoren en winkels stijgt nog nauwelijks.
- Er is in toenemende mate sprake van een tweedeling in de markt; met groeiende (structurele) leegstand op meer secundaire locaties. Op deze plekken dalen de huren ook veelal.

(Bron: ING Economisch Bureau, *Ondernemen in 2016*, december 2015)

Veel institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren hun toevlucht genomen tot huurwoningen.

Het rendement op dit segment is in 2015 en 2016 aanzienlijk gedaald. De hausse op de vastgoedbeleggingsmarkt is mede hierdoor veroorzaakt, naast de aankoop van grote portefeuilles (van meer dan € 100 miljoen) door buitenlandse kopers. Er zijn ook veel koopjesjagers actief op de markt die naar het Nederlandse vastgoed gezogen worden door de lage rente en het vermoeden dat Nederlands vastgoed ondergewaardeerd is. Door de hausse in 2015 en 2016 (in het eerste halfjaar zijn de investeringen in kantoren nog met 146% gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2015, bron: Het Financieele Dagblad dd 19 juli 2016, 'Investerings Nederlands vastgoed schieten omhoog') is de waardering van

Prijsindices voor commercieel vastgoed

Basisjaar 2000=100



Bron: ASRE, op basis van NVM Business en Strabo

HET OBJECT

het commercieel onroerend goed wel uit haar dal aan het krabbelen, maar de lokale verschillen zijn nog steeds groot.

4.12 Nederlandse markt voor supermarkten

Supermarktketens zijn over het algemeen grotere solvabele partijen. In onderstaande tabel is de verdeling weergegeven van het aantal supermarkten per inkooporganisatie, van de supermarktorganisaties die actief zijn in Nederland. Ahold is met Albert Heijn marktleider en heeft totaal 994 vestigingen in Nederland (35% van het marktaandeel). Superunie is verdeeld over veel verschillende supermarktketens maar werkt samen als één inkooporganisatie. Onder andere ketens als Plus, Nettorama, Hoogvliet, Vomar, Jan Linders, Deen, Dirk van de Broek, Spar, Poiesz, Boni en Coop zijn hierin vertegenwoordigd. (bron: www.distrifood.nl)

Deze inkooporganisatie bundelt bijna 30% van de inkoop. Hoogvliet vertegenwoordigt in de markt een aandeel van 2,1%. Jumbo heeft na integratie van de

C1000-formule, circa 18,5% in handen. Lidl heeft een sterke concurrentieslag gemaakt met een marktaandeel van circa 10%.

Het assortiment doet inmiddels meer denken aan die van een full service supermarkt en wordt in diverse vestigingen uitgebreid met een bakeoff concept. Detailresult (Dirk van den Broek) concentreert zich als middelgrote speler op een aantal kerngebieden in vooral de provincies Noord- en Zuid-Holland, het westen van Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland. Onlangs werd besloten te vertrekken uit Friesland. De formules EMTÉ, Coop en Plus functioneren het beste als ze solitair gelegen zijn met aanvullend aanbod in de vorm van dagwinkels.

De supermarktbranche wordt gekenmerkt door een grote bedrijfsdynamiek. Het afgelopen decennium kende meerdere prijsoorlogen en (vijandige) overnames. Meest recent is de overname door Jumbo van het grotere C1000. Ongeveer 130 winkels zijn doorverkocht aan Albert Heijn (ruim 80) en Coop (ruim 50). (bron: Rabobank, *Cijfers & Trends*, 39e jaargang, editie 2014/2015)

HET OBJECT

	Aantal vestigingen	Gemiddelde winkelomvang (VVO)	Inkoop- organisatie	Markt- aandeel 2014	Markt- aandeel 2015
ALBERT HEIJN				34,1	35
Albert Heijn	850	1.270	Albert Heijn		
AH to Go	59	165	Albert Heijn		
Albert Heijn XL	35	3.480	Albert Heijn		
JUMBO GROEP				19,8	18,5
C1000	-	1.030	Jumbo	5,8	1,1
Jumbo	583	1.295	Jumbo	14	17,4
DISCOUNTERS					
Alde	497	500	Aldi	7,4	7,3
Lidl	404	700	Lidl	9,7	10
SUPERUNIE				29	29,2
Boon Beheer			Superunie		
Agrimarkt	5	1.920			
MCD	35	847			
Bonimarkten	39	1.000	Superunie		
Coop Supermarkten			Superunie		
Coop Supermarkten	159	915		2,9	3
Coop Compact	59	425			
SuperCoop	33	1.230			
Deen Supermarkten	76	1.030	Superunie	2,1	2,1
Detailconsument Groep			Superunie		
Dekamarkt	82	1.100		1,9	1,9
Dirk van den Broek	150	1.170		3,8	3,8
Slogro - Ernte	130	1.100	Superunie	2,1	2,1
Hoogvliet	64	1.320	Superunie	2,1	2,1
Jan Linders	57	1.083	Superunie	1	1
Nettorama distributie	30	1.200	Superunie		
Plus Retail	255	976	Superunie	5,9	6,2
Spar Holding			Superunie		
Spar	217	411		1,7	1,7
Spar City Store	22	305			
Attent	87	225			
Poiesz Supermarkten	64	845	Superunie	1	1
Vomar Voordeelmarkt	62	1.570	Superunie	1,6	1,6

HET OBJECT

De supermarktomzet is in het jaar 2015 met 3,2% gestegen van € 33,28 miljard (2014) naar € 34,33 miljard (2015). De omzet per kassabon steeg licht met 0,4% van € 22,17 (2014) naar € 22,25 (2015). Het aantal uitgegeven kassabonnen in 2015 steeg met 2,8%. De supermarkten profiteerden in 2015 wel van een extra verkoopweek (week 53).

In december 2015 (weken 49-52) steeg de supermarktomzet met 1,5% van € 2,71 miljard (december 2014) naar € 2,75 miljard (december 2015). De omzet per kassabon bleef vrijwel stabiel, namelijk € 23,95 (dec 2014) en € 23,97 (dec 2015). Met uitzondering van juni 2015 (mede door ontbreken WK/EK-effect) was er in elke maand in 2015 omzetgroei voor de supermarkten.

De zondagomzet van de supermarkten is in 2015 gegroeid naar 1,41 miljard (een stijging van 21% t.o.v. 2014). Vooral de jongeren (alleenstaanden en tweeverdieners) maken gebruik van de zondag opening. In alle regio's groeit het zondagaandeel. De huishoudens in het noorden en oosten maken minder gebruik van de zondagopening dan die in de Randstad en het zuiden.

Voor 2016 wordt een omzetgroei voor de supermarkten van 1,5% verwacht. Het aantal kassabonnen zal naar verwachting met 0,5% stijgen en de omzet

per kassabon met 1,0%. Het belang van de verkopen middels een aanbieding in de supermarkt blijft volgens prognose vrijwel stabiel, namelijk 17,4% van de omzet. (bron: GfK, *Kengetallen Supermarkten*, 2015)

Per saldo is het aantal supermarkten in 2014 met 87 gestegen. Het aantal franchisewinkels neemt al jaren af. Van de 4.504 supermarkten in 2014 worden er 1.849 geëxploiteerd door zelfstandige ondernemers. In 2012 waren dat er nog 1.915. Per saldo is in 2014 41% van de supermarkten in handen van zelfstandigen ten opzichte van 44% in 2011. Het aantal vierkante meter supermarkt in Nederland blijft stijgen. De gemiddelde verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt in 2014 bedraagt 842 m². Door de grotere relatieve stijging van de supermarktomzet dan de stijging van het aantal vierkante meter supermarkt stijgt de gemiddelde vloerproductiviteit in 2014 tot € 8.779 per m². (bron: www.supermarktgidsonline.nl)

Nederland kent relatief veel supermarktvestigingen en formules t.o.v. de food retailmarkt in andere Europese landen. De Nederlandse markt kent hierdoor veel concurrentie en daardoor lage prijzen.

Vloeroppervlakte supermarkten

	2012	2013	2014
Gemiddelde vloerproductiviteit in €/m ²	8.609	8.687	8.779
Gemiddeld VVO	843	850	842
Aantal supermarkten	4.439	4.417	4.504
Totaal aantal m ² VVO	3.740.351	3.752.605	3.793.157
Aantal inwoners x 1.000	16.726	16.778	16.828
Aantal m ² per 1.000 inwoners	224	224	225

Over 2015 zijn nog geen cijfers beschikbaar. (bron: www.supermarktgidsonline.nl)

HET OBJECT



Trends & ontwikkelingen supermarkt

- De gemiddelde jaarlijkse omzetgroei bij supermarkten is sinds 2008 stabiel.
- De supermarktomzet neemt in 2016 naar verwachting met 2% toe.
- Concurrentie en nieuwe technologie vragen van supermarkten dat ze hun business model aanpassen.
- Supermarkten vergroten assortiment en ontwikkelen nieuwe type locaties en webshops.
- Het aandeel van online in de dagelijkse boodschappen is klein maar groeit snel. Tussen eind 2014 en eind 2015 is het omzetaandeel van online bij supermarkten gestegen van 0,7% tot 1,6%. Voor de totale bestedingen aan dagelijkse boodschappen ligt het online-aandeel momenteel op 2,7%.
- De verwachting is dat online blijft groeien richting een omzetaandeel van 10-15% in 2025.
- Het belang van voeding in de totale bestedingen van consumenten is het afgelopen decennium weer geleidelijk toegenomen.
- Voeding en een gezond leefpatroon krijgen veel aandacht. Hierdoor wordt door supermarkten geëxperimenteerd met gezonde initiatieven.
- Technologieën als mobiel internet, sociale media en health tools stellen supermarkten in staat om op veranderende klantbehoeften in te spelen.

(bron: ING Economisch Bureau, *Supermarkten: zelfde snelheid, andere koers, december 2015*)

Supermarkt als vastgoedbelegging

Supermarkten hebben als vastgoedbelegging een aantal specifieke kenmerken. In deze paragraaf wordt elk afzonderlijk kenmerk omschreven.

Beleid ruimtelijke ordening

In Nederland heerst een restrictief beleid wat betreft supermarktlocaties. Gemeenten leggen in bestemmingsplannen de behoefte aan het aantal supermarkten per wijk vast. Met een zogenoemd Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) wordt er onderzocht of er marktruimte is voor een eventuele nieuwe supermarktlocatie of het uitbreiden van (een) bestaande locatie(s). Of deze marktruimte er

is, is afhankelijk van meerdere factoren waaronder bestedingen van de consumenten in het verzorgingsgebied en de omzetafvloeiing naar bestaande supermarktlocaties. Onder andere door dit restrictieve beleid zijn supermarktlocaties schaars, waardoor er een continue onderlinge concurrentie tussen supermarktketens bestaat om locaties te bemachtigen. Dit betekent dat er dus nieuwe supermarkten zich niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente kunnen vestigen. Dit verlaagt het risico-profiel van de belegger in een supermarkt.

Onderhoud

Winkelruimtes met een supermarktbestemming worden casco verhuurd. De supermarktketens voorzien dus zelf in het onderhoud van de binnenzijde van de winkelruimte en in sommige gevallen ook voor het onderhoud aan de buitenzijde. Hierdoor zijn de onderhoudskosten voor een verhuurder van een supermarktlocatie relatief gezien lager dan bij andere categorieën vastgoed zoals bijvoorbeeld kantoren of woningen.

Huurprijzen

Voor supermarktlocaties geldt een andere huurprijstdynamiek dan bijvoorbeeld bij kantoren en andere winkels. Voor nieuwbouwlocaties wordt vaak gekozen voor inschrijvingen. Hier gelden relatief hoge huurprijzen, lange eerste huurtermijnen en veelal in combinatie met een verwervingsfee (die in dit prospectus is opgenomen als makelaarscourtage, zie paragraaf 5.2 Fondskosten). Voor de bestaande supermarkten geldt dat een actief management essentieel is. Daar waar mogelijk worden uitbreidingen gerealiseerd, wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid en de ruimtelijke indeling geoptimaliseerd. De maatvoering en bereikbaarheid spelen een steeds belangrijker wordende rol bij de overlevingskansen van een supermarkt.

4.13 Winkelstudie: Verbeterplan voor de supermarktsector Geldermalsen

In Geldermalsen zijn momenteel vijf supermarkten gevestigd: twee filialen van Albert Heijn (ca. 1008 en 1.450 m² winkelvloeroppervlakte WVO), Aldi (ca. 789 m² WVO, Lidl (ca. 548 m² WVO) en Coop

HET OBJECT

(ca. 740 m² WVO). In september 2014 is er een winkelstudie verricht door Adviesburo Kardol (*Geldermalsen 2014, Verbeterplan voor de supermarktsector*). In deze studie werden de volgende vragen gesteld:

1. Wat is het toekomstperspectief van Coop in de huidige winkelsetting? Antwoord: De huidige Coop-supermarkt is slechts 740 m² WVO. Dit is een incurante en niet toekomstbestendige winkelmaat voor deze full service supermarkt met bovenlokale functie.
2. Is er voldoende distributieve ruimte voor de plannen van de Coop? Antwoord: Op dit moment is de 'vraag' groter dan het aanwezige 'aanbod'.
3. Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop op het winkelbestand in het centrum van Geldermalsen? Antwoord: Met de plannen voor de Coop aan de Herman Kuijkstraat 37/47 zal er een forse impuls worden gegeven aan het centrumgebied van Geldermalsen... In de nieuwe situatie zal dit volledig veranderen in positieve zin en wordt de Coop een echte trekker en bronpunt.
4. Draagt de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop bij aan een versterking van de plaatselijke supermarktstructuur? Antwoord: De supermarktstructuur wordt met de vergroting van de Coop verder klaargestoomd voor de toekomst... De sector is gebaat bij diversiteit en courante winkelmaten.

5. Hoe kunnen de plannen worden gezien in het licht van de winkelleegstand? Antwoord: Deze leegstand betreft geen winkelpanden waar een supermarkt zich kan vestigen. Door de lichte distributieve overschrijding ontstaat er weliswaar een lagere omzet per vierkante meter in de supermarktsector, geenszins zal dit leiden tot een aantasting van de winkelstructuur. Zoals eerder betoogt, is er juist sprake van een sterkere structuur met de winkelplannen van de Coop. Sluitingen van winkels bij het winkelverbeterplan van de Coop zijn dan ook niet aan de orde.
6. Passen de plannen van de Herman Kuijkstraat 37-49 binnen het gemeentelijke beleid? Antwoord: In feite is het plan Herman Kuijkstraat een directe doorvertaling van de gemeentelijke plannen. Het beleid van de gemeente Geldermalsen is al geruime tijd gericht op het verbeteren van het centrumwinkelgebied van Geldermalsen. Aandachtspunten zijn o.a. het op maat brengen van de supermarkten en het verbeteren van de parkeersituatie.

In Geldermalsen zijn momenteel vier supermarkten gevestigd. Opvallend is het grote aandeel van Albert Heijn in Geldermalsen; circa 54%. Albert Heijn kwalificeert als een full-servicesupermarkt. Het midden-segment, het zogeheten prijssegment, is afwezig en wordt ingevuld door Lidl. Er zijn twee discounters gevestigd, te weten Aldi en Lidl. Coop kwalificeert als een full-servicesupermarkt.

Het volledige rapport is opgenomen in dit Prospectus als bijlage 6: Winkelstudie Geldermalsen. Dit rapport is opgesteld in opdracht van IJsselhof Vastgoed BV.

Supermarktaanbod Geldermalsen

Formule	Adres	Winkelomvang (WVO)*
Albert Heijn	Achter 't Veer	ca. 1.008 m ²
Albert Heijn	Prinses Maximaplein	ca. 1.450 m ²
Aldi	Rijksstaatweg	ca. 789 m ²
Coop	Rijksstaatweg	ca. 740 m ²
Lidl	Achter 't Veer	ca. 548 m ²

* WVO is het winkelvloeroppervlak dat voor bezoekers toegankelijk is. Dat is dus exclusief magazijn, omkleedruimte, kantine, kantoor en dergelijke.

HET OBJECT

4.14 Technische inspecties

Het Object is bouwkundig geïnspecteerd door Melsen Bouwadvies BV. De installatietechnische keuring is verzorgd door Klima-Check, meet- en adviesbureau. De resultaten van deze inspecties zijn goed. Dit betekent dat het Object gebouwd wordt conform de huidige bouwvoorschriften en dus moet voldoen aan het beoogde doel van het Object. Op basis van deze technische inspecties zijn ook de jaarlijkse kosten voor onderhoud, die voor rekening van de CV zou komen, mede begroot. De CV treedt toe tot de Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze vereniging is primair verantwoordelijk voor de bouwkundige staat en het onderhoud van het Object. Daarnaast moet de CV in de toekomst wellicht investeringen doen in het Object om deze aantrekkelijk te houden voor huurders. Deze kosten komen niet voor rekening van de VvE, maar voor rekening van de CV zelf. Deze VvE-kosten alsmede de CV-Kosten voor onderhoud zijn opgenomen in de rendementsberekeningen. De onderhoudsrapportages zijn gebaseerd op het bestek, tekeningen en overige relevante documenten. Op basis van deze beoordeling is een inschatting gemaakt van de verwachte onderhoudskosten. Er wordt gedurende de Beschouwingsperiode geen groot onderhoud verwacht. De onderhoudskosten ten laste van de CV zijn begroot op 1% van de ontvangen huur. Voor zover deze onderhoudspost niet uitgegeven zal worden, zal deze toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve.

4.15 Oplevering

Indien het Object voor de levering aan de CV ernstige schade oploopt of verloren gaat, zal de CV het Object niet afnemen. De verkoper is dan verantwoordelijk voor de schade. De CV heeft immers kosten gemaakt en als de CV niet doorgaat omdat het Object niet geleverd kan worden zoals overeengekomen dan komen deze kosten voor rekening van de verkoper of van de Beheerder van de CV.

4.16 Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beherend Vennoot is een onderzoek naar de kredietwaardigheid van de huurder van de supermarkt en haar garant uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken gaven geen aanleiding tot nader onderzoek. De huurders van de dagwinkels

zijn nog niet bekend zodat de solvabiliteit van deze toekomstige huurders niet onderzocht kon worden. Verondersteld kan worden dat de potentiële huurders voor deze units kleine, lokale middenstanders zullen zijn met een beperkte kredietwaardigheid.

Daarnaast zal, voor het aangaan van een nieuw huurcontract onderzoek worden gedaan naar de kredietwaardigheid van eventuele nieuwe huurders. Deze onderzoeken geven evenwel geen garantie dat huurders en/of de moederconcerns in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn.

4.17 Inhoud overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van de CV, de verkrijging van het Object is de Beherend Vennoot namens de CV verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane koopovereenkomst, leveringsakte, overeenkomsten met adviseurs en dergelijke. 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 statuten van de CV, verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de CV opgestelde taxaties en (accountants-) verklaringen liggen ten kantore van de Beherend Vennoot ter inzage, alsmede de onderzoeksrapportages en huurovereenkomsten.

4.18 Verkoper

De CV koopt het Object van IJsselhof Project Geldermalsen BV een honderd procent deelneming van IJsselhof Vastgoed BV. IJsselhof Vastgoed BV is gelieerd aan KondorWessels Projecten BV, dat op haar beurt deel uit maakt van VolkerWessels groep.

Alle financiële en overige afspraken tussen verkoper en koper, die betrekking hebben op de aankoop van dit Object zijn, voor zover relevant voor de Com-manditaire Vennoten, vermeld in dit Prospectus. Er bestaat geen enkele verbondenheid tussen verkoper en de Beherend Vennoot of haar directie.



Financiële aspecten

5.1 Financiële gegevens

Historische financiële gegevens

De CV is op 14 oktober 2014 opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens gaan beschikken na verwerving van het Object. Derhalve zijn er op de datum van publicatie van dit Prospectus nog geen belangrijke historische financiële gegevens beschikbaar.

Prognose openingsbalans

De balans van de CV, zoals die er naar verwachting uit zal komen te zien, ziet er als volgt uit:

Pro-forma openingsbalans B&S Vastgoed XX CV na transactie

Actief

Terreinen en gebouwen	€ 4.175.000
Fondskosten	- 546.750
Liquide middelen	- 108.250
Totaal activa	€ 4.830.000

Passief

Geplaatst en gestort kapitaal	€ 4.830.000
Kortlopende schulden	-
Totaal passiva	€ 4.830.000

**Op deze openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.*

Het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement is 5,5%. Onder Direct Rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Bewaarder AIFMD, taxateur, accountant, jaarvergadering van vennoten en eventuele overige kosten. Het Direct Rendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening, waarbij het jaarlijkse resultaat gedeeld wordt door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Een eventueel Indirect Rendement uit verkoop is in deze berekening niet meegenomen.

Het Direct Rendement is berekend zonder rekening te houden met belastingeffecten.

De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitge-



FINANCIËLE ASPECTEN

drukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.

Financiële overzichten

In verband met de recente oprichting van de CV, heeft de CV haar activiteiten nog niet aangevangen en zijn er op de datum van dit Prospectus nog geen financiële overzichten opgesteld.

Dividendbeleid

Per kwartaal achteraf worden voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Stichting Bewaarder door de Beherend Vennoot, zoveel mogelijk conform de prognose in het Prospectus, uitgekeerd aan de Participanten (Winstuitkeringen). De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden. Indien het werkelijke Direct Rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beherend Vennoot besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het Direct Rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in beginsel worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beherend Vennoot kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Rechtszaken en arbitrages

Er zijn de Beherend Vennoot geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrage (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 waartoe de Beherend Vennoot behoort.

Wijzigingen van betekenis

Ten aanzien van de CV en de groep waarvan de Beherend Vennoot onderdeel uitmaakt is geen sprake van enigerlei relevante wijziging in de financiële of handelspositie na 1 januari 2016.

5.2 Fondsinvesteringen

Fondsinvesteringen zijn de bedragen die worden betaald in het kader van de verwerving van het Object (koopsom) en de initiële en eenmalige kosten in verband met de oprichting van de CV (Fondskosten). De Fondskosten komen ten laste van het resultaat van de CV in het jaar waarop deze kosten betrekking hebben en maken geen onderdeel uit van het Directe Rendement.



FINANCIËLE ASPECTEN

Fondsinvesteringen B&S Vastgoed XX CV

Object

Coop Geldermalsen	€ 4.175.000
-------------------	-------------

Fondskosten

Overdrachtsbelasting	€	-
Notariskosten	€	20.000
Kosten bankgarantie en plaatsingsgarantie	€	75.000
Structureringsfee Initiatiefnemer	€	300.000
Makelaarscourtage	€	41.750
Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies	€	65.000
Marketingkosten	€	45.000
Fondskosten totaal	€	546.750
Liquiditeitsreserve	€	108.250
Totale fondskosten	€	655.000
Te plaatsen Commanditair Kapitaal	€	4.830.000
Aantal Participaties ad	€	10.000
		483

Het vermogen van de CV wordt voor honderd procent geïnvesteerd in vastgoed (het Object), de Fondskosten en de Liquiditeitsreserve.

Toelichting Object

Met verkoper is deze koopsom (€ 4.175.000 vrij op naam) overeengekomen en vastgelegd in een letter of intent, die als basis dient voor de koopovereenkomst en leveringsakte. Indien de dagwinkels voor een lagere huur dan € 185/m² verhuurd worden, zal de koopsom naar rato naar beneden bijgesteld worden.

Fondskosten*Overdrachtsbelasting*

Zie voor de toelichting inzake de eventuele verschuldigheid van overdrachtsbelasting hoofdstuk 6.2.

Notariskosten

Dit zijn de geprognosticeerde kosten in verband met het notarieel verlijden van de akten van eigendoms-overdracht en de uitbreiding van de CV. Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Kosten bankgarantie en plaatsingsgarantie

De CV dient een garantie te stellen ter grootte van tien procent van de koopsom als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen in de koopovereenkomst. Daarnaast is een plaatsingsgarantie overeengekomen zodat de op datum van sluiting van de Emissie (zijnde uiterlijk 30 juni 2017) nog niet geplaatste Participaties ook afgenomen worden. Voor het afgeven van deze beide garanties door de Beheerder ontvangt de Beheerder de hiervoor opge-

FINANCIËLE ASPECTEN

nomen vaste (niet naar onderdeel verder gespecificeerde) vergoeding.

Structureringsfee Initiatiefnemer

Dit is de vergoeding aan de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van de CV, het aankopen van het Object en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het aangaan van de verplichtingen en het arrangeren en verstrekken van een bankgarantie van tien procent van de koopsom en de plaatsingsgarantie. Dit is een vaste vergoeding.

Makelaarskosten

De CV is 1% bemiddelingsvergoeding verschuldigd aan de makelaar die bij de totstandkoming van de transactie namens de CV betrokken is geweest.

Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaan uit onder meer de advieskosten in verband met de oprichting en structurering van de CV, te weten: fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, toezichtrechtelijk juridisch advies inzake het opstellen van het Prospectus, juridisch advies inzake due diligence inzake aankoop pand, bestemming, huurovereenkomst et cetera, taxatiekosten (zie hieronder), bouwkundig en installatietechnisch advies, de set up fee van de Bewaarder AIFMD, de set up fee van de bestuurders van Stichting Bewaarder en de leges voor de prospectustoetsing door de AFM. Eventuele overschrijdingen of besparingen op de oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Taxatiekosten

Het Object is ter onderbouwing van de marktconformiteit van de aankoopsom getaxeerd. Uit de taxatierapporten blijkt onder andere de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) in verhuurde staat. Eventuele overschrijdingen of besparingen op de taxatiekosten 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 de drukkosten van de vooraankondiging en het Prospectus, advertentiekosten, het verzorgen van mailings en overige verkoopkosten. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het marketingbudget komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Liquiditeitsreserve

Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich mee brengt, is het verstandig een reserve aan te houden. Deze reserve, hier Liquiditeitsreserve genoemd, wordt gebruikt voor onvoorziene uitgaven. Een deel van het Direct Rendement wordt door de Beherend Vennoot toegevoegd aan en aangehouden als Liquiditeitsreserve, onder meer voor de onderhoudsreservering.

In de rendementsprognose is uitgegaan van een rentevergoeding over de Liquiditeitsreserve van 1,0% op jaarbasis. De Beherend Vennoot streeft er naar dat te allen tijde voldoende Liquiditeitsreserve wordt aangehouden voor onvoorziene (onderhouds-) uitgaven.

Werkkapitaal

De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de CV voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de CV te voldoen.

5.3 CV-Kosten

Dit zijn de doorlopende, jaarlijks terugkerende kosten die gemaakt worden in verband met de exploitatie van de CV en het Object. De Beherend Vennoot brengt de CV-Kosten in rekening op basis van facturen dan wel op basis van onderbouwde kostencalculaties. De jaarrekening wordt opgesteld door de controller van de Initiatiefnemer en wordt gecontroleerd door een externe accountant.

FINANCIËLE ASPECTEN

Overzicht geprognosticeerde CV-Kosten

CV-Kosten	€	%
Bijdragen VvE (inclusief OZB)	12.500	4,2
Onderhoud	2.968	1,0
Taxateur	2.000	0,7
Accountant	5.000	1,7
Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,7
Bewaarder AIFMD	5.000	1,7
Stichting Bewaarder	3.000	1,0
Beheervergoeding	14.842	5,0
CV-Kosten totaal*	47.310	16,0

TOELICHTING CV-KOSTEN

5.3.1. Hypotheekrente

Aangezien de CV geen leningen heeft (met hypothecaire zekerheid of anderszins) is er ook geen (hypotheek)rente verschuldigd.

5.3.2 Bijdragen VvE (inclusief OZB)

De CV wordt deelnemer in drie verenigingen van eigenaren (VvE) die het groot onderhoud verzorgen, de opstalverzekeringen afsluiten en het gezamenlijke eigendom en beheer coördineren. Om deze kosten te betalen dienen de leden een voorschotbijdrage aan de VvE te betalen.

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een gegeven en wordt berekend over de door de gemeente te taxeren WOZ-waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen, te weten voor een bedrag van € 10.000. Dit bedrag is inbegrepen in de Bijdragen VvE.

5.3.3 Onderhoud

Door de VvE waartoe het Object behoort, moet een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) worden gemaakt. De voortschotbijdragen aan de VvE zijn mede hierop gebaseerd.

Daarnaast heeft de Beherend Venoot een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden door de eigenaar zelf om het Object voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit betreft in pandige voorzieningen die eventueel ten behoeve van de huurder gerealiseerd moeten worden, zoals het schilderen, plafonduafwerking, bekabeling, vloerafwerking en andere huurdersvoorzieningen die bij het opstellen van de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen. Het Object betreft een nieuwbouw pand. Het Object is gebouwd met onderhoudsvrije materialen en verkeert na oplevering in goede staat.

Op korte termijn worden geen ingrijpende onderhoudskosten verwacht. In de prognose van de onderhoudskosten is rekening gehouden met de leeftijd van het pand. De Beheerder verwacht dat met genoemde onderhoudsvoorziening geen achterstal-

FINANCIËLE ASPECTEN

lig onderhoud zal optreden.

Het meeste onderhoud voor het Object 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 het Object, zal toenemen. Na de in dit Prospectus gehanteerde Beschouwingsperiode zal een hogere onderhoudsreservering moeten worden aangehouden.

De in het Prospectus gehanteerde onderhoudsreservering van 1% zal naar verwachting voldoende zijn om het onderhoud gedurende de Beschouwingsperiode uit te voeren.

5.3.4 Taxateur

Op basis van de toezichtswetgeving dient het Object jaarlijks getaxeerd te worden.

5.3.5 Accountant

De externe en onafhankelijke accountant geeft jaarlijks een verklaring af ten aanzien van de jaarrekening, nadat de controller van de Beheerder de jaarrekening heeft opgesteld. De jaarrekening 2017 e.v. wordt opgesteld door de Beherend Vennoot, waarvoor geen (extra) kosten in rekening worden gebracht. De externe accountant controleert de jaarlijks jaarrekening.

5.3.6 Jaarvergadering Vennoten

Elk jaar dient de jaarrekening van de CV goedgekeurd te worden door de vergadering van Vennoten. Tevens zal de Beherend Vennoot zich verantwoorden voor het gevoerde beleid. Hiervoor zal een vergadering van Vennoten uitgeschreven worden. De kosten die hiermee zijn gemoeid bestaan uit het versturen van de uitnodigingen, de zaalhuur, het opstellen van de notulen en bijkomende kosten.

5.3.7 Bewaarder AIFMD

Met de Bewaarder AIFMD zijn de volgende vergoedingen overeengekomen. Bij aanvang van de CV is een set up fee verschuldigd van € 1.500 (exclusief BTW). De jaarlijkse bewaarkosten bedragen € 5.000 (exclusief BTW).



5.3.8 Stichting Bewaarder

De vergoeding van de bestuurders van de Stichting Bewaarder bedraagt € 1.000 per kalenderjaar per bestuurder. Daarnaast ontvangen de bestuurders € 500 per persoon per jaar voor 'out of pocket expenses'. De totale kosten voor Stichting Bewaarder bedragen dus jaarlijks € 3.000.

De bestuurders ontvangen tevens een set up fee bij aanvang van de CV (opgenomen in de Fondskosten onder Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies) van € 1.500 per persoon in verband met het inlezen en beoordelen van alle documenten. Tevens dient Stichting Bewaarder betrokken te zijn bij de verkrijging van het Object. Dat vergt het eerste jaar een extra inspanning van de bestuurders.

De kosten van Stichting Bewaarder, gemaakt bij de vervulling van zijn taak, behoren conform artikel 4.5 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (bijlage 4) tot de CV-Kosten.

5.3.9 Beheervergoeding

De Beheerder heeft conform de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en de statuten van de CV recht op een vergoeding 5% van de huur. De Beheerder heeft tevens een winstrecht van 0,1%. De Beheerder verrekent dit winstrecht ad 0,1% met de vergoeding van 5%. Per saldo ontvangt de Beheerder derhalve 4,9% beheervergoeding en 0,1% winstrecht, oftewel een totale vergoeding (beheervergoeding plus winstrecht) van 5%.

Overige vergoedingen Beherend Vennoot (niet opgenomen in de CV-Kosten)

Daarnaast heeft de Beherend Vennoot, conform de CV-Overeenkomst recht op een performance fee en een transactievergoeding bij verkoop van het Object.

- Performance fee
10% van de overwinst bij verkoop van het Object. Onder overwinst wordt het bedrag verstaan dat resteert van de bruto verkoopopbrengst na aftrek van de hoofdsom van de hypotheeklening (indien van toepassing), de verkoopkosten, de inleg van de Participanten en nadat de Participanten een winst uitgekeerd hebben gekregen van gemiddeld enkelvoudig

FINANCIËLE ASPECTEN

8,0% vóór belastingen per jaar, uitgaande van een Beschouwingsperiode van 10 jaar. Dit laatste houdt in dat aan de Participanten uit de overwinst bij verkoop eerst een aanvulling op het jaarlijks bruto Direct Rendement tot gemiddeld 8,0% voor belastingen per jaar wordt uitgekeerd, voor zover de opbrengsten daartoe toereikend zijn. Dit wordt de winstpreferentie genoemd. 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 opgebouwde Liquiditeitsreserve van de CV.

Indien de looptijd van de CV korter is dan de Beschouwingsperiode, is de winstpreferentie anders; niet 8,0% maar een half procent hoger dan het in de verstreken periode gerealiseerde rendement. Indien de looptijd van de CV bijvoorbeeld slechts vijf jaar is en het Direct Rendement gemiddeld 6,5% is geweest, dan wordt de winstpreferentie van de Commanditaire Vennoten bepaald op 7,0% (6,5% plus 0,5%) voor zover de opbrengsten daartoe toereikend zijn en met een maximum van 8,0%.

- **Transactievergoeding**
De transactievergoeding bij verkoop (overdracht aan een derde) van het Object van 1,5% van de bruto verkoopopbrengst wordt door de Beheerder aan de CV in rekening gebracht. Uit deze vergoeding zal de Beheerder de verschuldigde makelaarscourtage en overige verkoopkosten zoals taxaties en juridisch advies (indien van toepassing) voldoen. Ontstane tekorten of overschotten op de verkoopkosten komen voor rekening van de Beheerder.

5.4 Rendement

5.4.1 Rendement en investeringsratio's

Het rendement op vastgoed kan opgesplitst worden in twee componenten:

1. Direct Rendement (exploitatie-rendement)
2. Indirect Rendement (verkoopresultaat)

Het Direct Rendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten minus de CV-Kosten (inclusief de interestlasten, indien van

toepassing, en exclusief afschrijvingen), die verband houden met het beheer en de instandhouding van het Object. Aangezien de huur bekend is (en wordt geïndexeerd) en de kosten vaak redelijk goed kunnen worden ingeschat, laat het Direct Rendement zich normaliter redelijk prognosticeren.

Het Indirect Rendement wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. Indien het Object verkocht wordt voor een hoger bedrag dan de som van de verwervingskosten, de Fondskosten en de eventuele renovatie-investeringen, wordt een positief Indirect Rendement 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 het Object 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 Nederlands commercieel onroerend goed (en de gehanteerde Kapitalisatiefactor) variëren in de tijd. Het afgeven

Investeringsratio's CV

Aankopsom kosten koper: € 4.175.000

Aankopsom vrij op naam: € 4.195.000

(koopsom kosten koper met overdrachtsbelasting en notariskosten)

Huurinkomsten: € 296.833

(aanvangshuur excl. servicekosten en BTW)

Kapitalisatiefactor (keer de jaarhuur): 14,07%

(keer de jaarhuur)

Bruto Aanvangsrendement: 7,08%

FINANCIËLE ASPECTEN

van een verkoopprognose over vijf of tien jaar biedt daarom weinig houvast.

Een investeringsbeslissing moet bij de CV primair gemaakt worden op basis van de risico's, de kwaliteit van het Object, de locatie, de huurders en de geprognosticeerde Winstuitkeringen. Een eventueel positief Indirect Rendement 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 volgende rekensom op: koopsom ad € 4.175.000, gedeeld door de huur ad € 296.833 resulteert in een Kapitalisatiefactor van 14,07.

Bruto Aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement is berekend op basis van de volgende formule: huur gedeeld door koopsom plus bijkomende kosten (notariskosten en overdrachtsbelasting, indien van toepassing). In het onderhavige geval is de rekensom als volgt: huur ad € 296.833 gedeeld door € 4.195.000 (aankoopssom ad € 4.175.000 plus € 0 overdrachtsbelasting en € 20.000 notariskosten) is 7,08%.

Prognose Direct rendement*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inkomsten										
Coop en 4 dagwinkels Geldermalsen	296.833	299.801	302.799	305.827	308.886	311.974	318.214	324.578	331.070	337.691
Rentebaten Liquiditeitsreserve (1,0%)	1.083	1.174	1.290	1.434	1.604	1.802	1.544	1.336	1.180	1.077
Jaarlijkse Inkomsten	297.916	300.975	304.090	307.261	310.490	313.776	319.758	325.915	332.250	338.768
Uitgaven										
CV-kosten totaal	47.310	47.783	48.261	48.744	49.231	49.723	50.718	51.732	52.767	53.822
Direct Rendement	250.606	253.192	255.829	258.518	261.259	264.053	269.040	274.183	279.483	284.946
Direct Rendement per Participatie	519	524	530	535	541	547	557	568	579	590
Direct Rendement in %	5,2%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%
Gemiddeld Direct Rendement*	5,5%									
Winstuitkering per Participatie	500	500	500	500	500	600	600	600	600	600
Winstuitkering in %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Gemiddelde Winstuitkering**	5,5%									
IRR***	5,5%									
Liquiditeitsreserve** (begin jaar)	108.250	117.356	129.047	143.376	160.394	180.152	154.405	133.645	118.028	107.711

* Het Direct Rendement is gebaseerd op een enkelvoudig rendement (gemiddeld Direct Rendement 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 en kijk in de risicoparagraaf van het Prospectus voor de financiële risico's!

** Het verschil tussen het gemiddeld Direct Rendement en de gemiddelde Winstuitkering wordt toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve.

*** Bij het berekenen van de IRR wordt o.a. rekening gehouden met een Kapitalisatiefactor die gelijk is aan de factor bij aankoop.

Alle bedragen in euro

FINANCIËLE ASPECTEN

5.4.2 Prognose Direct Rendement

Het Direct Rendement (voor belastingen) komt tot stand door saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van het Object met de jaarlijkse CV-Kosten. Het geprognosticeerde Direct Rendement is opgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de paragraaf Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in hoofdstuk 6. Bij de berekening van het rendement is een koopsom gehanteerd van € 4.175.000.

Huurinkomsten en inflatie index

De huur van het Object wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2000=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De toekomstige inflatie is een onzekere factor. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 2000 tot en met 2013 tussen de 1,0% en de 4,2% gemiddeld per jaar bewogen. In 2012 was de inflatie 2,9%, in 2013 1,7%, in 2014 en 2015 was de inflatie 0,7% (zie www.cbs.nl en www.inflation.eu).

In 2016 wordt verwacht dat de inflatie zal gaan oplopen. Dat komt door de verdere stijging van de dollarkoers, die de invoer duurder maakt, een verwachte stijging van de olieprijs en de aanhoudende economische groei. (bron: ABN Amro Economisch Bureau Nederland, *Nederlandse Economie in zicht – Vooruitzichten 2016-2017*, 21 december 2015)

In de prognose van het Direct Rendement is een indexering van 1,0% per jaar aangehouden voor de jaren vanaf 2017 t/m 2021. Voor jaren vanaf 2022 t/m 2026 is een inflatiepercentage aangehouden van 2,0%. Deze percentages gelden voor zowel de huur als de exploitatiekosten.

Bij de berekening is uitgegaan van de huidige huurinkomsten en van de veronderstelling dat geen leegstand zal optreden gedurende de Beschouwingsperiode. Dat leegstand niet zal optreden is niet gegarandeerd. Gezien de looptijd van de huurcontracten is geen rekening gehouden met leegstand. Ook niet met leegstand nadat de huurgarantie is afgelopen na vijf jaar na levering van het Object.

Veronderstellingen

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

Interne factoren

Onder interne factoren worden factoren verstaan die mogelijk te beïnvloeden zijn door de Beherend Venoot of de Beheerder.

- De onderhoudskosten kunnen beperkt blijven tot 1% van de huursom en de bijdragen aan de VvE gelijk blijven zonder dat daarbij achterstallig onderhoud optreedt.
- Indien de huurders van het Object geen gebruik maken van de optie de huurovereenkomst na afloop van de (eerste) huurtermijn te verlengen, dan wel huurders failleren, kan de CV met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten sluiten zonder dat leegstand ontstaat of extra kosten gemaakt moeten worden.
- De werkelijke CV-Kosten zijn niet hoger dan de geprognosticeerde CV-Kosten.

Externe factoren

Onder externe factoren worden factoren verstaan die niet te beïnvloeden zijn door de Beherend Venoot of de Beheerder.

- De jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de CV-Kosten.
- De huurindexatie zal vanaf 2017 1,0% en vanaf jaar 2022 2,0% per jaar bedragen.
- De te ontvangen rente op de Liquiditeitsreserve zal 1,0% bedragen.
- De Kapitalisatiefactor bij verkoop van het Object in het jaar 2026 gelijk is aan de Kapitalisatiefactor bij aankoop.

Prognoses versus werkelijkheid

In de rendementsprognoses is ervan uitgegaan dat alle geprognosticeerde kosten, zoals opgenomen in de prognose van het Indirect Rendement ook daadwerkelijk gemaakt worden. In de praktijk zal het feitelijke beeld afwijken van de prognose. Jaarlijks worden vier Winstuitkeringen gedaan (per kwartaal achteraf). Indien het werkelijke Direct Rendement

FINANCIËLE ASPECTEN

lager is dan geprognosticeerd, kan de Beherend Vennoot besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het werkelijke Direct Rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beherend Vennoot kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Winstuitkering

Per kwartaal achteraf worden de voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Stichting Bewaarder door de Beherend Vennoot uitgedeerd aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden.

5.4.3 Alternatieve scenario's: Direct Rendement en huuruitval

Bij een huuruitval van circa 90% komt de CV in gevaar. Dat is het punt dat de CV niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, waarbij dus een faillissement dreigt indien de Liquiditeitsreserve ook uitgeput is. Daarnaast kunnen er verschillende alternatieve scenario's opgesteld worden waarbij gevarieerd kan worden met alle gehanteerde uitgangspunten. Hier is ervoor gekozen om twee alternatieve scenario's van het Direct Rendement te presenteren bij verschillende percentages huuruitval. De supermarkt maakt circa 90% uit van de verhuurde vloeroppervlakte, de dagwinkels beslaan circa 10%. Vandaar dat dit de percentages huuruitval zijn die hier berekend zijn.

Huuruitval %	Direct Rendement*
0%=prognose	5,5%
10%	4,9%
90%	0,0%

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het Direct Rendement is het exploitatierendement voor belastingen.

Het is niet onwaarschijnlijk dat het Indirecte Rendement negatief beïnvloedt wordt indien het Object op enig moment met huuruitval verkocht moeten worden. Indien zich dit voordoet (verkoop van het Object met leegstand) dan is het ook mogelijk dat de Commanditaire Vennoten hun inleg (deels) niet terug krijgen. Het risico van huuruitval voor het Indirect Rendement laat zich op voorhand niet goed prognosticeren. Indien er huuruitval optreedt zal dit nadelige gevolgen hebben voor de Winstuitkeringen.

5.4.4 Alternatieve scenario's: Direct Rendement en indexatie

In de berekening van het Direct Rendement wordt uitgegaan van een indexatie van de huur en CV-Kosten van 1,0% van 2016 t/m 2020 en 2,0% vanaf 2020 (gemiddeld dus 1,5% met dien verstande dat dit niet gelijk staat aan index van 1,5% over de gehele looptijd). Het kan zijn dat de werkelijke index afwijkt van de gekozen aanname, hetgeen een effect heeft op het Direct Rendement. Onderstaande tabel laat de effecten zien.

Inflatie %	Direct Rendement*	IRR
1%	5,4%	4,9%
1,5% = prognose	5,5%	5,5%
2%	5,6%	5,5%

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het Direct Rendement is het exploitatierendement voor belastingen.

Het is niet onwaarschijnlijk dat het Indirecte Rendement negatief beïnvloedt wordt indien het Object op enig moment verkocht moeten worden met een huuropbrengst die door een lagere inflatie dan geprognosticeerd is geïndexeerd. Indien zich dit voordoet (verkoop van het Object met een lager geïndexeerde huur dan geprognosticeerd) dan is het ook mogelijk dat de Commanditaire Vennoten hun inleg deels niet terug krijgen. Het risico van



FINANCIËLE ASPECTEN

een lagere dan geprognosticeerde index (inflatie) is opgenomen in bovenstaande tabel.

Indien de werkelijke index lager is dan geprognosticeerd kan dit nadelige gevolgen hebben voor de Winstuitkeringen.

5.4.5 Indirect Rendement – break-evenberekeningen

Aangezien beleggen in vastgoed een langetermijnvisie dient en veel in de toekomst onzekere factoren invloed hebben op de waarde van het Object is het moeilijk een betrouwbare verkoopprognose te geven. De beslissing te participeren in de 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 verkoopresultaatberekening te maken.

Wat moet de Kapitalisatiefactor en de index worden voor de break-evenberekening?

Deze berekening geeft aan welke verkoopprijs voor het Object dient te worden verkregen om de Participanten hun inleg te restitueren op het moment van verkoop aan het einde van de Beschouwingsperiode. Om de Participanten aan het einde van de Beschouwingsperiode hun inleg te restitueren en de verkoopkosten te voldoen die met de verkoop van het Object gepaard gaan, dient een verkoopprijs gerealiseerd te worden van € 4.927.358.

Om deze verkoopprijs te realiseren dient een Kapitalisatiefactor bij verkoop van 14,31 maal (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur in 2025 van € 350.324. Bij een index van gemiddeld 1,68% (eerste drie jaar 1%, het vierde jaar 1,8% en laatste vijf jaar 2%) wordt deze minimumhuur gehaald.

5.4.6 IRR

Naast de gangbare rendementsberekening op basis van het enkelvoudige rendement (Direct Rendement gedeeld door het participatiebedrag) wordt ook de Internal Rate of Return, oftewel de interne rentevoet, gebruikt. De interne rentevoet is het rendement (voor belastingen) waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cash flow gelijk is aan het geïn-

vesteerde 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 5,5%, indien er van wordt uitgegaan dat er geen Indirect Rendement wordt gerealiseerd maar dat de beleggers gedurende de Beschouwingsperiode de Winstuitkeringen ontvangen en aan het eind van de Beschouwingsperiode hun inleg gerestitueerd krijgen.

Indien de beleggingstermijn korter is dan de Beschouwingsperiode dan zal de IRR hoger zijn dan de genoemde 5,5%. Indien de beleggingstermijn langer is dan de Beschouwingsperiode dan zal de IRR lager zijn dan de genoemde 5,5%.

Indien de inflatie hoger is dan geprognosticeerd zal het IRR hoger zijn dan geprognosticeerd. Indien de inflatie lager is dan geprognosticeerd zal het IRR lager zijn dan geprognosticeerd.

Indien de huuruitval hoger is dan geprognosticeerd zal het IRR lager zijn dan geprognosticeerd.







Fiscale aspecten en jaarrekening

6.1 Algemeen

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de Nederlandse fiscale positie van de CV, alsmede van de in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) Participanten ter zake van hun Participatie in de CV. De fiscale positie van de Participanten met betrekking tot de Participaties wordt beschreven op basis van de relevante wet- en regelgeving zoals die gelden op de datum waarop EY een verklaring heeft afgegeven (hoofdstuk 11). 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.

De fiscale aspecten worden behandeld in de paragrafen 6.2 t/m 6.5. De jaarrekening en verslaglegging komen in paragraaf 6.6 aan de orde.

6.2 Belastingpositie van de CV

Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

In de CV-Overeenkomst is bepaald dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten – buiten het geval van legaat of vererving – toestemming moet worden verleend door alle (beherende en commanditaire) Vennoten van de CV. Hierdoor kwalificeert de CV als ‘besloten’ en daarmee als ‘transparant’ voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting.

Dat de CV fiscaal ‘transparant’ is, betekent dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is voor de inkom-

stenbelasting of vennootschapsbelasting. In plaats daarvan worden zowel de vermogensbestanddelen als de resultaten van de CV voor de belastingheffing toegerekend aan de Vennoten. Zij betalen dus inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting over hun aandeel in het resultaat van de CV.

De fiscale transparantie van de CV wordt niet alleen getoetst aan de CV-Overeenkomst, maar ook aan de feitelijke gedragingen. Indien derhalve Participaties worden overgedragen zonder toestemming van alle Vennoten, dan kan dit gevolgen hebben voor de fiscale transparantie – en daarmee de belastingheffing – van de CV.

Overdrachtsbelasting

In principe is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting, tenzij sprake is van woningen (tarief is 2%) of aanspraak gemaakt kan worden op een vrijstelling. Bij de verkrijging van het Object beroepen Stichting Bewaarder en de CV zich op een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting, de zogenaamde samenloopvrijstelling. Op grond van deze vrijstelling blijft heffing van overdrachtsbelasting achterwege ter zake van de verkrijging van het juridisch eigendom (door Stichting Bewaarder) en het economisch eigendom (door de CV) van het Object, indien het Object binnen zes maanden na eerste ingebruikname aan Stichting Bewaarder en de CV wordt geleverd. Omdat de levering dan binnen twee jaar na eerste ingebruikneming plaatsvindt, is deze van rechtswege belast met omzetbelasting tenzij de overdracht wordt aangemerkt als de overdracht van een alge-

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

meenheid van goederen in de zin van artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968 (zie hierna).

Met de verkoper is overeengekomen dat het Object uiterlijk binnen zes maanden na oplevering (thans gepland op 2 januari 2017) aan Stichting Bewaarder en de CV wordt geleverd. De Belastingdienst zal worden verzocht te bevestigen dat met succes een beroep kan worden gedaan op de samenloopvrijstelling, mits het Object uiterlijk vóór 1 juli 2017 aan Stichting Bewaarder en de CV wordt geleverd.

Indien de levering van het Object plaatsvindt na 30 juni 2017, is de CV overdrachtsbelasting verschuldigd over de verkrijging. De leveringen zijn dan van rechtswege belast met omzetbelasting indien deze levering binnen twee jaar na ingebruikname plaatsvindt (tenzij artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is).

Omzetbelasting

Aangezien Stichting Bewaarder en de CV als ondernemer voor de omzetbelasting kunnen worden aangemerkt, zal de levering van het Object aan Stichting Bewaarder en vervolgens de levering door Stichting Bewaarder aan de CV van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting zijn onderworpen. Op grond van de intentie van de CV om het Object volledig belast met omzetbelasting te verhuren, kunnen Stichting Bewaarder en de CV de ter zake aan hen in rekening gebrachte omzetbelasting over de verkrijging van

het Object vervolgens volledig in aftrek brengen.

De Belastingdienst zal worden verzocht te bevestigen dat Stichting Bewaarder en de CV als ondernemer voor de heffing van omzetbelasting kwalificeren en dat de heffing van omzetbelasting over de levering van Stichting Bewaarder aan de CV op grond van artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968 achterwege kan blijven. Indien een levering op basis van artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968 onverhoopt niet mogelijk is, is de levering van het Object onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. Deze alsdan verschuldigde omzetbelasting kan de CV vervolgens terugvorderen van de Belastingdienst zodat op de levering van het Object in feite geen omzetbelasting drukt.

6.3 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties

Inkomstenbelasting – algemeen

De Participaties worden bij (in Nederland woonachtige) Participanten/natuurlijk personen in de heffing van de inkomstenbelasting betrokken. De Participatie valt in beginsel in Box III, tenzij de Participatie door de belastingplichtige tot het ondernemings- of resultaatvermogen wordt gerekend. In dat geval vindt belastingheffing plaats in Box I. Belastingheffing in Box II (aanmerkelijk belang) is niet aan de orde, aangezien de Participaties een belang in een



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

besloten, fiscaal transparante CV vertegenwoordigen.

Inkomstenbelasting – Box III (inkomen uit sparen en beleggen)

Bij de meeste Participanten/natuurlijk personen zullen de Participaties als 'inkomen uit sparen en beleggen' in Box III worden betrokken. De belastbare grondslag in Box III wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, welke gelijk is aan 4% (2016) van de waarde in het economische verkeer van het (pro rata) aandeel in de vermogensbestanddelen van de CV aan het begin van het kalenderjaar, eventueel verminderd met schulden die zijn aangegaan ter zake van de verwerving van de Participatie. Daadwerkelijke met de Participaties gerealiseerde resultaten worden derhalve niet belast, terwijl gemaakte kosten en eventuele (verkoop)verliezen ter zake van de Participatie niet aftrekbaar zijn.

Het (totale) forfaitaire rendement wordt na aftrek van het heffingsvrije vermogen belast tegen een tarief van 30%. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2016 € 24.437 (€ 48.874 bij fiscale partners). Schulden komen slechts in mindering op de rendementsgrondslag voor zover de gezamenlijke waarde daarvan meer bedraagt dan € 3.000 (€ 6.000 bij fiscale partners).

Met ingang van 2017 wordt de berekening van het forfaitair rendement afhankelijk van de omvang van

het vermogen. De hoogte van het forfaitaire rendement wijzigt dan als volgt:

Grondslag (vóór heffingsvrij vermogen)	Forfaitair Rendement 2016	Forfaitair Rendement 2017
€ 0 - € 100.000	4%	2,9%
€ 100.000 - € 1.000.000	4%	4,7%
> € 1.000.000	4%	5,5%

Het heffingsvrije vermogen wordt in 2017 bovendien verhoogd tot € 25.000 per belastingplichtige (€ 50.000 bij fiscale partners).

Inkomstenbelasting – Box I (winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden)

De Participatie wordt in de volgende situaties niet in Box III, maar in Box I van de inkomstenbelasting betrokken:

- De activiteiten van de CV kwalificeren als zodanig als een onderneming. Dit is het geval indien de activiteiten het normaal vermogensbeheer te boven gaan. Aangezien de CV zich slechts bezighoudt met de verhuur van één pand – en bijvoorbeeld niet met de (her)ontwikkeling van een pand – zou deze situatie niet aan de orde moeten zijn.



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

- De belastingplichtige rekent de Participatie tot het vermogen van haar reeds bestaande onderneming of werkzaamheid. Dit is over het algemeen slechts mogelijk indien de activiteiten van de betreffende onderneming of werkzaamheid in het verlengde liggen van de activiteiten van de CV.

Het belastbaar resultaat uit de Participatie dient in deze gevallen te worden berekend met inachtneming van de winstregels van goed koopmansgebruik. Het belastbaar resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen het aandeel in het jaarlijkse (fiscale) resultaat van de CV en het aandeel in het resultaat behaald bij vervreemding van het Object, zal jaarlijks belast worden tegen het progressieve inkomstenbelastingtarief (maximaal 52%). Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het Object door de CV alsmede – onder voorwaarden – een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering in de Participatie. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is in beginsel volledig aftrekbaar van de fiscale winst. Voor meer informatie over de bepaling van het belastbare resultaat ter zake van de Participatie in Box I, raden wij aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde Participanten/rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting (en niet de status van fiscale beleggingsinstelling hebben), geldt dat het belastbare resultaat ter zake van de Participatie eveneens wordt berekend met inachtneming van goed koopmansgebruik. Het belastbare resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen het aandeel in het jaarlijkse (fiscale) resultaat van de CV en het aandeel in het resultaat behaald bij vervreemding van het Object, zal in beginsel belast worden tegen 25% vennootschapsbelasting. Voor de eerste € 200.000 belastbare winst geldt een verlaagd tarief van 20%. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen



een verlies bij vervreemding van het Object door de CV alsmede – onder voorwaarden – een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering in de Participatie. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is in beginsel volledig aftrekbaar van de fiscale winst. Voor meer informatie over de bepaling van het belastbare resultaat ter zake van de Participatie in de vennootschapsbelasting, raden wij aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

Ten slotte wordt opgemerkt dat rechtspersonen met de status van Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mogen beleggen in binnenlands vastgoed en derhalve niet kunnen participeren in de CV.

Invulinstructie aangiften inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

Na afloop van het kalenderjaar zullen alle Participanten geïnformeerd worden over de voor de aangifte inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting benodigde gegevens. De Beheerder zal jaarlijks een fiscaal advies (waaronder de vaststelling van de fiscale waarden van de Participatie) voor de Participanten afgeven.

Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting geldt de verkrijging van participaties in een commanditaire vennootschap in beginsel als een verkrijging van de economische eigendom van het onderliggende vastgoed. Een dergelijke verkrijging is belast met overdrachtsbelasting. Indien echter sprake is van een verkrijging van rechten van deelneming in een beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd als aan enkele voorwaarden is voldaan. De belangrijkste voorwaarde is – kort gezegd – dat de verkrijger een belang van ten minste één derde verkrijgt in het beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten. Bij dit laatste geldt dat Participaties gehouden door verbonden lichamen en natuurlijke personen, inclusief bepaalde bloed- en aanverwanten, meetellen bij het bepalen van het één derde belang. Ook verkrijgingen ingevolge samenhangende overeenkomsten en

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

verkrijgingen binnen een tijdsverloop van twee jaren tellen mee.

De CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wft, zodat een Participant alleen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij een verkrijging van een belang van ten minste één derde in de CV (rekening houdend met de hiervoor beschreven samentellingen).

Omzetbelasting

Over de aan- en verkoop van Participaties is in beginsel geen omzetbelasting verschuldigd.

Dividendbelasting

De CV is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouding dan wel verrekening van enige bronheffing.

Erfbelasting

In geval van overlijden van een Participant/natuurlijk persoon maakt de waarde in het economische verkeer van de Participatie onderdeel uit van de nalatenschap waarover in beginsel erfbelasting verschuldigd is. De hoogte van het tarief (10% tot 40%), alsmede de toepassing van vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap van de erflater en erfgenaam.

6.4 Direct Rendement na belastingen

Bij de berekening van het netto Direct Rendement zijn berekeningen opgenomen voor Participanten/natuurlijke personen voor wie een Participatie in de CV als een Box III-belegging kwalificeert en voor Participanten/rechtspersonen die onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting.

Voor Participanten/natuurlijke personen voor wie een Participatie in de CV als een Box I-belegging kwalificeert, is geen netto Direct Rendement bekend. De reden hiervoor is dat bij Box I Participanten specifieke, individuele aspecten en fiscale keuzes een belangrijke rol spelen, waardoor het niet goed mogelijk is een netto Direct Rendement uit te rekenen zonder al te veel voorbehouden en clausules.

Verreweg de meeste Participanten/natuurlijke personen in de CV zullen te maken krijgen met belastingheffing in Box III.

6.5 Prognose Direct Rendement na belastingen

Fiscale positie Participant	Direct Rendement na belastingen*
Participant/natuurlijk persoon (Box III)	4,6 % *
Participant/rechtspersoon	4,4 % *

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Toelichting

Het betreft het gemiddelde enkelvoudige rendement op basis van een Beschouwingsperiode van 10 jaar. In de berekening wordt het jaarlijkse Direct Rendement gedeeld door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Indien de waarde van het Object stijgt, stijgt ook het vermogen dat in de forfaitaire rendementsheffing van Box III wordt betrokken. De verschuldigde inkomstenbelasting voor de Participant/natuurlijk persoon is ingeschat als de Box III-heffing over de nominale inleg per Participatie. De werkelijke waarde van een Participatie per jaar kan hiervan afwijken. In bovenstaande tabel is het Direct Rendement na belastingen opgenomen ervan uitgaande dat de Participant/natuurlijk persoon alleen belast wordt in de eerste schijf. Met andere woorden, hier wordt ervan uit gegaan dat het vermogen van de Participant/natuurlijk persoon niet hoger is dan € 100.000.

De afschrijving op vastgoed is vanaf 2007 sterk beperkt, waardoor weinig tot geen afschrijving op nieuw aangekocht vastgoed meer mogelijk is. In de berekening van het fiscale resultaat is ervan uit gegaan dat er niet op het vastgoed kan worden afgeschreven. In de invulinstructie zal de Beherend Vennoot in overleg met haar adviseurs nader bepalen welke mate van afschrijving voor een Partici-

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

pant/rechtspersoon verdedigbaar is. Participanten/rechtspersonen dienen zich te laten adviseren over hun Participatie in de CV door hun persoonlijke adviseur.

6.6 Jaarrekening - verslaglegging

Jaarlijks zal in de jaarrekening van de CV verslag worden gedaan van de Intrinsieke Waarde van de CV. De jaarrekening wordt toegezonden aan het (email) adres van de Participanten binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en de Beheerder zal zowel de jaarrekening als de halfjaarcijfers op haar website publiceren (www.vanboomslettenhaar.nl).

Per half jaar informeert de Beheerder de Participanten (na overleg met Stichting Bewaarder) digitaal over de relevante ontwikkelingen door middel van een elektronische nieuwsbrief. In deze e-mail nieuwsbrief worden tevens de Winstuitkeringen, die per kwartaal worden uitgekeerd, zo nodig toegelicht.

Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van de CV, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de voorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.vanboomslettenhaar.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.

De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en derhalve is er nog geen Intrinsieke Waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).

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. Het eerste boekjaar van de CV loopt vanaf de oprichting van de CV en eindigt 31 december 2017. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarrekening opgemaakt, welke stukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING



verstuurd aan de Commanditaire Vennoten. De Beheerder stuurt de Commanditaire Vennoten jaarlijks als bijlage bij de jaarrekening een begroting van inkomsten en CV-Kosten voor het komende jaar. De Beheerder zal de jaarrekening op haar website publiceren (www.vanboomslettenhaar.nl). De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Commanditaire Vennoten. De Beheerder voorziet de Participanten jaarlijks van een invulinstructie voor de fiscale aangifte. Daarnaast publiceert de Beheerder haar halfjaarcijfers die binnen een termijn van vier maanden op de website van de Beheerder worden geplaatst en digitaal aan alle Participanten zal worden toegezonden.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De waardering van de activa en passiva geschiedt op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De waarde van het Object wordt bepaald op basis van de actuele waarde. Huuropbrengsten en kosten worden verantwoord in het boekjaar waarop ze betrekking hebben. Jaarlijks zal de Beherend Venoot de actuele waarde van het Object laten bepalen door een externe deskundige. Waarschijnlijk zal dat in beginsel dezelfde taxateur zijn die het Object bij aanvang van de CV heeft getaxeerd. Ook zal de Beherend Venoot onder andere ten behoeve van de invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting en/of aangifte vennootschapsbelasting van de Participanten jaarlijks de Intrinsieke Waarde van de Participaties bepalen.

Jaarrekening

De jaarrekening zal worden opgesteld met in acht-neming van de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De CV heeft sinds de datum van oprichting haar werkzaamheden nog niet aangevangen en er zijn nog geen financiële overzichten opgesteld op de datum van dit Prospectus.

De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en derhalve is er nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of of waardestijging te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering van de vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Onder actuele waarde wordt verstaan: de onderhandse verkoopwaarde, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, exploitatiekosten, leegstand/incidenten, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en eventuele verwachte relevante toekomstige omstandigheden.

De actuele waarde wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een taxatie, uitgevoerd door een onafhankelijk externe deskundige. Bij de keuze van externe deskundigen worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Bij de bestemming van het resultaat over het boekjaar wordt de mutatie van resultaten van de wijzigingen van de actuele waarde toegevoegd of onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Vorderingen

De vorderingen, zoals vorderingen op huurders, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Ondernemingsvermogen

Het ondernemingsvermogen bestaat uit de inbreng van de Participanten vermeerderd of verminderd

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

met de aan hen toekomende resultaten na aftrek van de Winstuitkeringen.

Overige activa en passiva

Alle overige posten in de balans worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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 mutatie van de voorziening debiteuren.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Fondskosten

Kosten voor de oprichting van de CV en de aankoop van het Object worden ten laste gebracht van het resultaat in het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat betreft de op de verslagperiode betrekking hebbende rentebaten en -lasten van de opgenomen leningen en banksaldi.

Belastingen

De CV is een fiscaal transparant lichaam. Dit heeft tot gevolg dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere Commanditaire Vennoot voor zijn Participatie in het Commanditair Kapitaal, afhankelijk van zijn eigen fiscale status, wordt belast.

Accountant CV

Het is nog niet bekend wie de accountant van de CV zal worden.



Structuur en organisatie

7.1 Algemeen

Als juridische structuur van de 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 vennoot is de wettelijke vertegenwoordiger van de CV en voert het beheer over de vennootschap en is belast met het dagelijks bestuur. De beherend vennoot vertegenwoordigt de commanditaire vennootschap (rechts-)handelingen. De beherend vennoot verkrijgt hiertoe in de overeenkomst, waarbij de commanditaire vennootschap wordt aangegaan, een volmacht. Een beherend vennoot is volledig aansprakelijk voor de handelingen die door hem namens de commanditaire vennootschap zijn verricht.

Een commanditaire vennoot wordt ook wel aangeduid als 'stille vennoot'. Hij verricht geen beheerhandelingen op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid. Een commanditair vennoot deelt mee in het financiële 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.

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 vennoot zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de commanditaire vennootschap.

7.2 Participaties

De Participaties zijn effecten als bedoeld in art. 1:1 Wft in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam. De Participaties luiden in euro. Er worden 483 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de CV een nominale waarde van € 10.000. Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden.

Het resultaat van de CV komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van het Object en de CV) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

de CV dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer.

Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Vennoten worden gehouden die onder voorwaarden door de Vennoten kunnen worden bijeengeroepen. Een vergadering van Vennoten kan worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

Elke Vennoot heeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als het bedrag van zijn kapitaalinbreng overeenkomt met het veelvoud van het getal tienduizend met dien verstande dat elke Vennoot tenminste één stem heeft.

Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Vennoten:

- (Een voorstel tot) verkoop van het Object.
- Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd, lasten aan Participanten worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd.
- Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en Stichting 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, Beherend zowel als Commanditaire.
- De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.

- De jaarlijkse begroting voor het komende jaar opgesteld door de Beherend Vennoot, met daarin opgenomen de geprognoseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, behoeft de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten.
- Voor het sluiten van overeenkomsten die ertoe strekken dat de Beherend Vennoot zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, is gedurende het bestaan van de CV de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist.

De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire:

- Het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat.
- Verdere inbreng of terugneming van gedane inbreng.
- Het vervangen van de Beheerder en/of Stichting Bewaarder.
- Wijziging van de CV-Overeenkomst.
- Het opzeggen en wijzigen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de bewaarovereenkomst Wft.
- 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.

Indien de toestemming van alle Vennoten, in verband met de overdracht van een Participatie, niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten, zowel Beherend als Commanditaire, schriftelijk toestem-



STRUCTUUR EN ORGANISATIE



ming is gevraagd. Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door de Beherend Vennoot te zijn ontvangen. 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 Stichting Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden gedaan door de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

De Participaties zijn uitsluitend overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Vennoten. Er wordt aan het toestemmingsvereiste voldaan als aan alle Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.

De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.

De Winstuitkering betreft het geprognosticeerde cash flow rendement dat aan de Participanten per kwartaal (achteraf) zal worden uitgekeerd. De Winstuitkeringen worden gevormd door het geprognosticeerd Direct Rendement (voor belastingen) minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Het Direct Rendement is de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

De Beheerder behoudt zich het recht voor, ten behoeve van de liquiditeit van de CV, een hogere dan wel een lagere Winstuitkering te doen. Bij de berekening van de Winstuitkeringen wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn. De Winstuitkering vindt plaats onder toezicht van Stichting Bewaarder door de Beherend Vennoot aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden. Het recht op Winstuitkering vangt aan op het moment dat het Object van de CV zijn aangekocht.

Voor zover opeisbaar dividend niet zou worden betaald, dan verjaart deze vordering na vijf jaar nadat de vordering van de Commanditaire Vennoot opeisbaar is geworden. Verjaarde uitkeringen vervallen aan de CV.

Voor zover wordt overgegaan tot vereffening van de CV heeft de Commanditaire Vennoot recht op een gedeelte van het eventuele saldo naar rato van zijn inbreng.

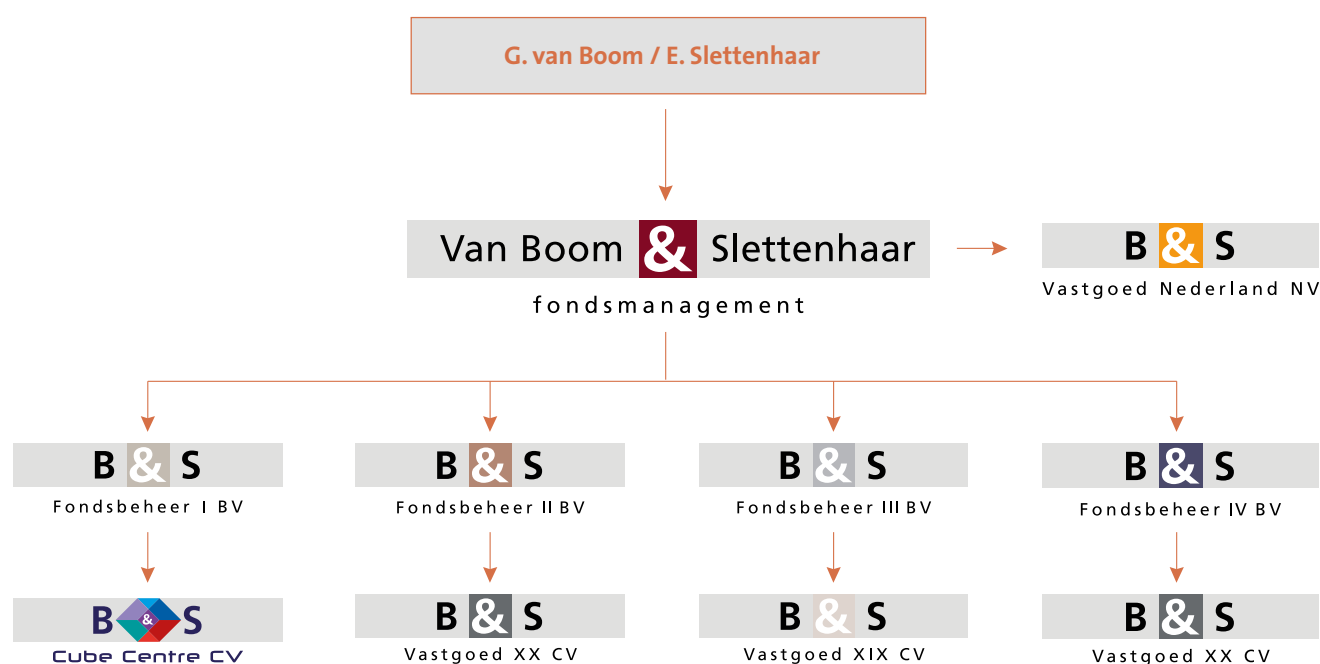
De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.

7.3 Juridische structuur van de CV

De heren G. van Boom en E. Slettenhaar zijn beiden bestuurder en aandeelhouder van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, de Beheerder en daarmee (indirect) van B&S Fondsbeheer IV BV, de Beherend Vennoot. Er zijn naast de heren Van Boom en Slettenhaar geen andere bestuurders en/of aandeelhouders.

Organigram Beheerder/Beherend Vennoot

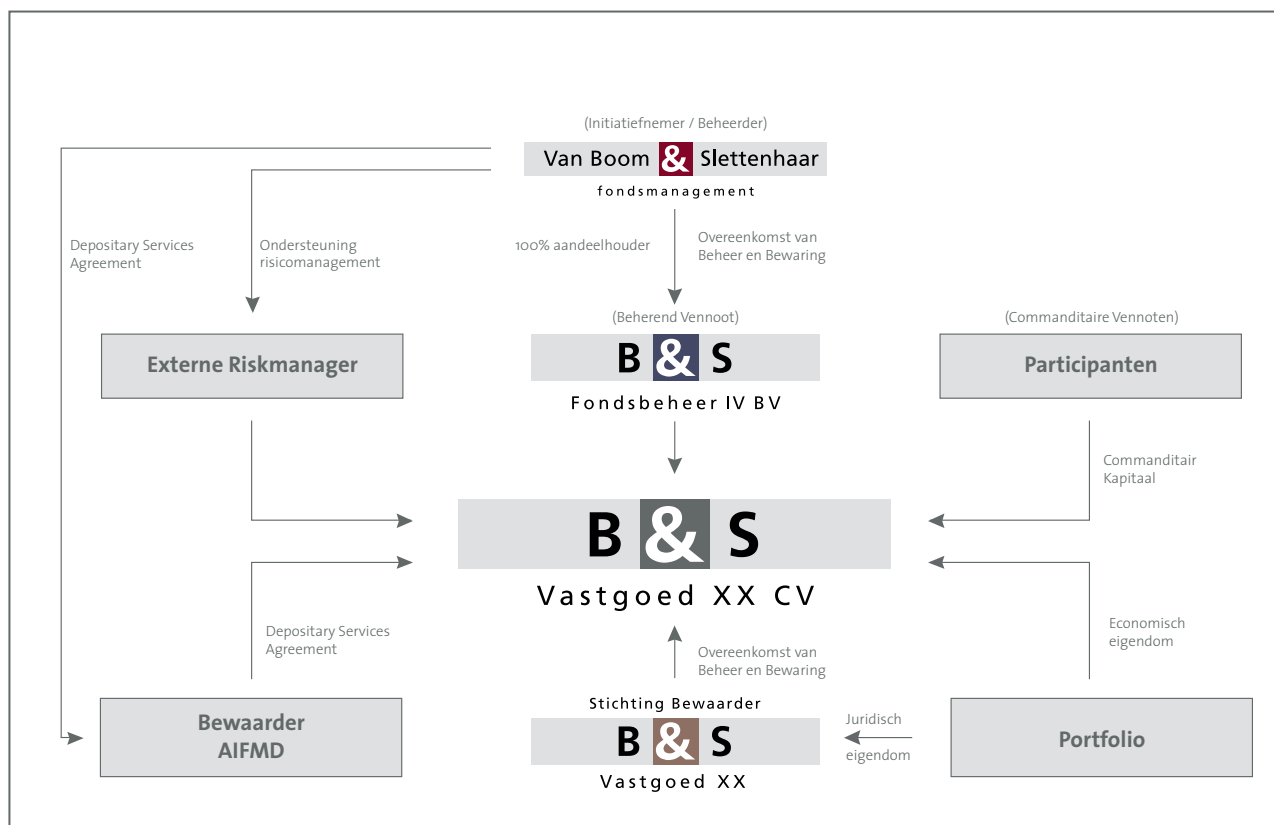
Het organigram van de groep waartoe de Beheerder en de Beherend Vennoot behoren ziet er als volgt uit:



Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV voert zelf direct het bestuur over B&S Vastgoed Nederland NV. B&S Fondsbeheer I BV is beherend vennoot van B&S Cube Centre CV. B&S Fondsbeheer III BV en B&S Fondsbeheer IV BV worden gebruikt als beherend vennoot van respectievelijk B&S Vastgoed XIX CV en B&S Vastgoed XX CV.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Organigram CV



TOELICHTING JURIDISCHE STRUCTUUR

7.3.1 CV

De officiële handelsnaam van de uitgevende instelling is B&S Vastgoed XX CV. De statutaire zetel van de CV is Torenlaan 36, 1251 HK Laren (NH), Nederland. De CV is in Nederland opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 14 oktober 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 61677434. De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen.

Voor zover de CV daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middelijk een belang hebben in de CV (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de CV daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de CV direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.

De CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft een vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935. Een ieder kan de vergunning inzien op www.vanboomslettenhaar.nl.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Op 14 oktober 2014 is de CV opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens beschikken na verwerving van het Object. Naast B&S Fondsbeheer IV BV als Beherend Vennoot is B&S Participaties BV als eerste Commanditaire Vennoot toegetreden. Voordat de CV het Object geleverd krijgt, treden de overige Participanten toe. De CV heeft geen dochterondernemingen of bezittingen anders dan het Object en zal dit in de toekomst ook niet hebben, zoals thans te voorzien is.

De Participaties van de CV zijn gecreëerd onder het Nederlands recht. De bestuurders van de Beheerder zijn getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. De vergunninghouder beschikt over het, op grond van de Wft en de daarop gebaseerde regelgeving, minimaal vereiste eigen vermogen van € 125.000. Het Prospectus ten behoeve van de Emissie van de CV is bij de AFM gedeponeerd en het Prospectus is goedgekeurd door de AFM.

7.3.2 Participanten

De Commanditaire Vennoten vormen samen met de Beherend Vennoot de CV. De CV is aangegaan naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. B&S Fondsbeheer IV BV is de Beherend Vennoot van de CV. De Commanditaire Vennoten kunnen natuurlijke personen en rechtspersonen zijn.

De CV (vertegenwoordigd door haar Beherend Vennoot) en de Beheerder zullen Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de statuten, dit Prospectus en het juridisch en toezichtrechtelijke kader waarbinnen de CV haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een gelijke behandeling van Participanten waarborgen. Meer in het bijzonder hebben Participanten geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgeven) Participaties.

Grote beleggers in de zin van de Wft

Onder grote belegger wordt verstaan een belegger met een direct of indirect kapitaalbelang en/of stemrecht van minimaal 25% in de beleggingsinstel-



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

ling, de Beherend Vennoot of de Beheerder, opdat deze een belangrijke invloed kan uitoefenen op de betrokken instelling. De Beheerder houdt alle aandelen in de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft geen dochtermaatschappijen.

Hoewel niet uit te sluiten is dat één of meer grote beleggers in vorenbedoelde zin zullen participeren, verwacht de Beheerder niet dat één of meer Participanten als zodanig zullen kwalificeren.

7.3.3 Initiatiefnemer/Beheerder

Inleiding

De Beheerder verzorgt in opdracht van de Beherend Vennoot ten behoeve van de CV het beheer van het Object op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied. In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring is de relatie tussen de Beheerder en de Beherend Vennoot 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 5% 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 het Object is de goedkeuring door middel van een meerderheidsbesluit (>50%) van de vergadering van Vennoten vereist. De Beheerder heeft niet de intentie bij verkoop het Object aan te bieden aan een aan Beheerder gelieerde partijen tenzij een dergelijke verkoop in het belang is van de Commanditaire Vennoten die daar conform de CV-Overeenkomst een besluit over moeten nemen. De rechten, plichten en bevoegdheden van de Beheerder zijn vastgelegd in de CV-Overeenkomst en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Voor een gedetailleerd overzicht van de bevoegdheden van de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Vennoten wordt verwezen naar de bijlagen 1 t/m 4.

Taken

De taken van de Beheerder laten zich als volgt omschrijven:

- Uitnodigen van de Participanten voor de jaarvergadering conform de statuten.
- 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 half jaar verslaggeving van financiële resultaten en relevante gebeurtenissen met betrekking tot het Object.
- Uitkeren van de winst (per kwartaal) aan de Participanten.
- Overleg voeren met het bestuur van Stichting Bewaarder inzake het te voeren beleid.
- Het namens de CV aangaan van verschillende overeenkomsten zoals de koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, overeenkomsten van geldlening, leverings- en hypotheekakten en verzekeringsovereenkomsten (e.e.a. voor zover van toepassing).

Het beheer van de CV en zijn vermogen wordt uitsluitend gevoerd door de Beheerder.

De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De Beheerder beschikt over bijkomend eigen vermogen dat mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsnalatigheid kan dekken conform het bepaalde in artikel 63b Besluit prudentiële regels Wft in overeenstemming met artikel 9 lid 7 van de AIFMD.

Bestuur

Het bestuur van de Beheerder is in handen van haar aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar. Tussen de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar bestaan geen familiebanden.

De heer G. van Boom, geboren te Amsterdam op 5 augustus 1962, heeft aan de Rijksuniversiteit Groningen geschiedenis gestudeerd. Na zijn studie en



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

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. In 2010 is Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (Beheerder) opgericht. De heer Van Boom heeft verschillende publicaties over vastgoedbeleggingen op zijn naam staan. De heer Van Boom geeft leiding aan het beheer van de Beheerder en de Beherend Vennoot.

De heer Van Boom is daarnaast onder andere voorzitter van Stichting Prioriteit B&S, de houder van prioriteitsaandelen in B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Van Boom is voorzitter van Stichting Administratiekantoor B&S. Deze stichting houdt de aandelen van B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Van Boom is bestuurder van B&S Cube Centre CV en B&S Vastgoed XVIII CV. Via B&S Participaties BV is hij commanditair vennoot van B&S Cube Centre CV. Tevens is de heer Van Boom aandeelhouder en bestuurder (direct dan wel indirect) van International Property Services BV en haar dochtervennootschappen, B&S Real Estate Fund NV, B&S Vastgoed Laren BV, Linie Investments BV, Van Boom Management BV en haar deelnemingen en Uitgeverij Verbum BV. De heer Van Boom is aandeelhouder en bestuurder van Dansamar BV. De heer Van Boom is voorzitter van Stichting Holocaust Herdenking.

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 geeft leiding aan het beheer van de Beheerder en de Beherend Vennoot. De heer Slettenhaar is daarnaast ook verantwoordelijk voor de interne organisatie en de investor relations.

De heer Slettenhaar is daarnaast onder andere secretaris/penningmeester van Stichting Prioriteit B&S, de houder van prioriteitsaandelen in B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Slettenhaar is bestuurder van B&S Cube Centre CV en B&S Vastgoed XVIII CV. Via B&S Participaties BV is hij commanditair



vennoot van B&S Cube Centre CV. Tevens is de heer Slettenhaar aandeelhouder en bestuurder (direct dan wel indirect) van International Property Services BV en haar dochtervennootschappen, B&S Real Estate Fund NV, B&S Vastgoed Laren BV, Korenriek BV, Leinweber Beheer BV en Slettenhaar Management BV en haar deelnemingen. De heer Slettenhaar is bestuurder van Stichting Health Center Hoenderdaal.

De bestuurders van de Beheerder, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar, zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. Zij hebben vanaf 1997 ruime ervaring opgebouwd in het structureren en plaatsen van beleggingsfondsen met Nederlands commercieel onroerend goed.

Tegen de heren 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 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 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.

Belangenconflicten

Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder treedt tevens op als Beheerder en bestuurder van vastgoedfondsen B&S Vastgoed Nederland NV, B&S Cube Centre CV en B&S Vastgoed XVIII CV.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de CV, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van het Object heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien het Object worden verkocht.

De moedermaatschappij van de Beherend Vennoot is de Beheerder.

Een ander potentieel belangenconflict tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.

Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar om de Emissie 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 gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot het Object.

Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen.

Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig.

In de gedragscode van de Beheerder is opgenomen dat bestuursleden en medewerkers van de Beheerder geen Participaties in de CV mogen houden.

In de statuten van de Beheerder zijn geen bepalingen opgenomen die een vertraging, uitstel of verhindering opleveren bij een wijziging in de zeggenschap over de Beheerder. Evenmin zijn er bepalingen opgenomen in de statuten van de Beheerder die betrekking hebben op een drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt. De Beheerder beschikt niet over een remuneratie- en/of auditcommissie.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

7.3.4 Beherend Vennoot

Inleiding

De Beherend Vennoot is de wettelijke vertegenwoordiger van de CV en aansprakelijk voor de handelingen die de Beherend Vennoot ten behoeve van de CV verricht. De Beherend Vennoot is een volle dochter van de Beheerder en valt daardoor onder het wettelijk toezichtskader (Wft en AIFMD).

Taken

De Beherend Vennoot heeft 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-Overeenkomst. De Beherend Vennoot kan te allen tijde worden aangesproken voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens de CV zijn verricht. Zie voor een nadere beschrijving van de taken van de Beherend Vennoot hierboven: taken Beheerder.

Bestuur

Het bestuur van de Beherend Vennoot wordt gevormd door de Beheerder. De eventueel door de Beherend Vennoot gerealiseerde winst en de uit te keren dividenden van deze vennootschap staan ter vrije beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beherend Vennoot. Zie voor een nadere beschrijving van het bestuur hierboven: bestuur Beheerder.

Belangenconflicten

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beherend Vennoot en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van

het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Beherend Vennoot, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig.

Delegatieregelingen

De Beherend Vennoot heeft geen van haar taken uitbesteed aan derden, anders dan aan de Beheerder zoals hierboven beschreven.

Statuten

In Bijlage 3 zijn de statuten van de Beherend Vennoot opgenomen. De statuten van de Beherend Vennoot hebben geen invloed op het rendement van de CV. Mogelijk zijn deze statuten van belang voor potentieel geïnteresseerde beleggers voor de bepalingen ten aanzien van het bestuur van de Beherend Vennoot.

Corporate governance code

De Beheerder en de Beherend Vennoot volgen de corporate governance code van Nederland niet aangezien de omvang van de organisatie te beperkt is om invoering van de richtlijnen te rechtvaardigen.

7.3.5 Stichting Bewaarder

Inleiding

De Wft schrijft voor dat Beheerder en Stichting Bewaarder onafhankelijk van elkaar zijn en dat de activa van een beleggingsfonds door een onafhankelijke Bewaarder-rechtspersoon (Stichting Bewaarder) moeten worden gehouden. Stichting Bewaarder moet in belangrijke mate zijn bedrijf maken van het bewaren en administreren van objecten ten behoeve van derden. Stichting Bewaarder staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Taken

Stichting Bewaarder zal uitsluitend optreden in het belang van de continuïteit van de CV en haar Participanten. Stichting Bewaarder is juridisch eigenaar van het Object; het economische eigendom komt toe aan de CV en daarmee aan de Participanten. Daarnaast houdt Stichting Bewaarder toezicht op de gelden van de CV. Stichting Bewaarder is opgericht met het specifieke doel om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de CV.

Overeenkomstig de bepalingen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, afgesloten tussen de CV, de Beheerder en Stichting Bewaarder, kunnen de taken van Stichting Bewaarder als volgt worden samengevat:

- Het houden van het juridisch eigendom van het Object.
- Het bezwaren van het Object (indien van toepassing).
- Het toezicht houden op de CV en de verkoop van het Object.

Bestuur

Het bestuur van Stichting Bewaarder zal worden 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, lid van de Raad van Commissarissen van B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Bosman is secretaris/penningmeester van Stichting B&S Clearing. Deze stichting behartigt alle na-ijlende zaken en procedures van vastgoed-CV's die Van Boom & Slettenhaar verkocht in 2007/2008. De heer Bosman is voorzitter van Stichting Bewaarder B&S Cube Centre en Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII. De heer Bosman bekleedt meerdere bestuursfunctie bij diverse vastgoed- en scheepsfondsen. De heer Bosman is bestuurder/voorzitter van Stichting Dienstverlening Serviceflats.

Secretaris/penningmeester: de heer mr. S. Wynia fb, voormalig belastingadviseur en voormalig partner HZW Accountants en Belastingadviseurs te Veenendaal en belegger in onroerend goed.



De heer Wynia is voorzitter van Stichting B&S Clearing. Deze stichting behartigt alle na-ijlende zaken en procedures van vastgoed-CV's die Van Boom & Slettenhaar verkocht in 2007/2008. De heer Wynia is secretaris/penningmeester van Stichting Bewaarder B&S Cube Centre en Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII. De heer Wynia is secretaris/penningmeester van Stichting Administratiekantoor B&S. Deze stichting houdt de aandelen van B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Wynia is directeur van vastgoedbedrijf B&S Vastinvest BV, een deelneming van B&S Vastgoed Nederland NV.

Belangenconflicten

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Stichting Bewaarder en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Stichting Bewaarder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig.

Delegatieregelingen

Stichting Bewaarder heeft geen van haar taken uitbesteed.

Informatie Stichting Bewaarder

Officiële en handelsnaam:
Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX
KvK-nummer: 61631132
Datum van oprichting: 8 oktober 2014
Statutaire zetel: Laren (Nederland)
Adres: Torenlaan 36, 1251 HK Laren
Telefoonnummer: 035-5232600

7.3.6 Bewaarder AIFMD

Inleiding

Op basis van de AIFM-richtlijn zijn beheerders verplicht een contract af te sluiten met een externe en onafhankelijke bewaarder ten behoeve van de door hen beheerde alternatieve beleggingsinstellingen (abi). Om deze reden is de Beheerder ten behoeve van de CV, een overeenkomst aangegaan met TCS

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



Depository BV te Maarsbergen. Hiervoor is een zogenaamde AIFMD depository services overeenkomst getekend.

Taken

De belangrijkste taken van de Bewaarder AIFMD zijn als volgt:

- Controleren en monitoren van de kasstromen van de CV.
- Controleren Winstuitkeringen aan Participanten.
- Controle eigendom activa van de CV en Stichting Bewaarder.
- Controle taxatieprocedures.
- Houden van toezicht op het beheer.

Indien er zich in de ogen van de Bewaarder AIFMD bij de CV een onregelmatigheid heeft voorgedaan, dan zal hij zich tot de Beheerder wenden met het verzoek een toelichting te geven op de geconstateerde kwestie. De door de Beheerder gegeven toelichting wordt door de Bewaarder AIFMD vervolgens beoordeeld. Bij fouten en/of onvolkomenheden kan dit eventueel leiden tot het terugdraaien van een bepaalde actie of handeling door de Beheerder.

In de situatie dat de Bewaarder AIFMD en de Beheerder geen overeenstemming kunnen bereiken over een door de eerste geconstateerde onregelmatigheid en van mening blijven verschillen over de aard, de consequenties en de oplossing, dan zal de Bewaarder AIFMD de AFM hiervan op de hoogte stellen. De Bewaarder AIFMD heeft overigens de plicht de AFM direct te informeren over kwesties die een dermate materieel karakter hebben dat zij schade toebrengen aan de CV of een negatieve impact hebben op de integriteit van de financiële sector.

De Bewaarder AIFMD is jegens de CV en de Commanditaire Vennoten aansprakelijk voor alle andere verliezen (naast die van het verlies van in bewaring genomen financiële instrumenten, dit is echter niet van toepassing op de CV) die zij ondervinden doordat de Bewaarder AIFMD zijn verplichtingen uit hoofde van deze richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

De Beheerder zal de Participanten onverwijld in

kennis stellen van eventuele wijzigingen in verband met de aansprakelijkheid van de Bewaarder AIFMD.

Belangenconflicten

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Bewaarder AIFMD en anderzijds de plichten jegens de CV, de Beherend Venoot, de Beheerder of Stichting Bewaarder. Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Delegatieregelingen

Bewaarder AIFMD heeft aangegeven dat zij haar taken niet uitbesteedt.

Informatie Bewaarder AIFMD

Officiële en handelsnaam:

TCS Depository BV

KvK-nummer: 59654546

Datum van oprichting: 3 januari 2014

Statutaire zetel: Amsterdam (Nederland)

Adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen

Telefoonnummer: 0343-430303

7.3.7 Aankoop en verkoop Object

Het Object wordt in beginsel gekocht door Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX. Maar tegelijkertijd wordt het economisch eigendom van het Object doorgeleverd aan de CV. Het juridisch eigendom van het Object blijft bij Stichting Bewaarder. Dat is ingegeven door toezichtrechtelijke regelgeving en is bedoeld ter bescherming van de belangen van de Participanten. Het Object kan derhalve alleen met toestemming en medewerking van Stichting Bewaarder worden vervreemd. Het is een van de taken van Stichting Bewaarder om te controleren of aan de voorgenomen verkoop een rechtsgeldige beslissing van de vergadering van Vennoten ten grondslag ligt.



Participeren

8.1 Inleiding

Door ondertekening van de Verklaring van Deelname bevestigen Participanten deel te nemen als Commanditair Vennoot in de CV. Een Participatie in de CV is een effect op naam (derhalve niet aan toonder). De CV zal gedurende de Emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving voor de CV start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit op 30 juni 2017 of eerder als alle Participaties zijn voltekend en toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname.

8.2 Natuurlijke personen/ rechtspersonen

De CV richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die kunnen participeren in de CV met een minimum Participatie van € 10.000 (exclusief 3% emissiekosten) en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed. De CV is geschikt voor beleggers die zich het verlies van hun inleg kunnen permitteren en een langetermijnvisie hebben.

Participanten zijn 3% emissiekosten verschuldigd over het bedrag van hun Participatie. De emissiekosten komen ten gunste van de Beherend Vennoot. Participanten/natuurlijke personen dienen bij hun 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 kopie van het legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk

onderdeel hierbij is dat de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt, ook traceerbaar is als bankrekening van de Participant zoals vermeld op de Verklaring van Deelname.

8.3 Verklaring van Deelname

Na ontvangst van de Verklaring van Deelname en overige benodigde documenten krijgt de Participant een bevestiging van Participatie 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 vereist is. Voorts wordt het Object aangekocht. Met de Verklaring van Deelname geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart hij/zij zich akkoord met de voorwaarden van de aanbieding zoals verwoord in het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Beherend Vennoot en Stichting 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, eventuele andere financieringsovereenkomsten zoals de overeenkomst van geldlening behorende bij de hypotheekakte, de verzekeringsovereenkomsten en overige (e.e.a. voor zover van toepassing).

8.4 Toetreding

Na toetreding tot de CV en het inbrengen van het Object, ontvangen de Participanten een informatiemap met daarin opgenomen een certificaat van Participatie, de CV-Overeenkomst, het toetredingsbesluit en de oprichtingsnieuwsbrief. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in

PARTICIPEREN

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 voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Er is door de Beherend Vennoot geen datum vastgesteld waarop de Emissie ten vroegste wordt gesloten. Indien besloten wordt de Emissie in zijn geheel in te trekken, bijvoorbeeld in het geval dat onverhoopt technische of juridische problemen ontstaan bij de geplande levering van het Object, waardoor het aankopen in de ogen van de Beherend Vennoot niet meer verantwoord is, of omdat de Emissie niet voltekend kan worden, zullen de reeds door Participanten gestorte Participatiebedragen worden gerestitueerd door middel van terugstorting op de bank/girokekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Bewaarder. Er wordt door de Beherend Vennoot een plaatsingsgarantie afgegeven.

8.5 Emissie

Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren G. van Boom en de heer E. Slettenhaar om de Emissie van de CV succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of gestaakte Emissie zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders. Er zijn immers ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en de CV heeft een afnameverplichting met betrekking tot het Object, waarvoor Initiatiefnemer een bankgarantie heeft moeten verstrekken van tien procent van de koopsom.

De Beherend Vennoot is gerechtigd (nog) niet geplaatste Participaties te kopen en deze door te plaatsen. De Beherend Vennoot garandeert dat de Emissie voltekend wordt. De op 30 juni 2017 nog niet geplaatste Participaties zullen worden verworven door een door de Beherend Vennoot aan te wijzen Participant. Dit zal waarschijnlijk de partij zijn die de plaatsingsgarantie heeft afgegeven. De plaatsingsgarantie is contractueel overeengekomen.

Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtsperso-

nen. Meerdere inschrijvingen worden gezien als één inschrijving.

Sluiting van de aanbidding zal plaatsvinden indien en zodra de Emissie voltekend zal zijn, doch uiterlijk op 30 juni 2017. De aanbidding zal niet eerder worden gesloten dan wanneer de Emissie zal zijn voltekend. Het is evenwel het streven van de Beherend Vennoot om de Emissie voor 31 december 2016 af te ronden en het Object te verwerven. De koopsom dient ineens en in zijn geheel betaald te worden bij levering. Op deze planning is de Beschouwingsperiode gebaseerd. Indien na 1 januari 2017, maar voor 30 juni 2017, het Object wordt verworven (geleverd), verschuift de Beschouwingsperiode dan van de datum verwerving Object tot tien jaar na dato.

Met de verkoper van het Object is overeengekomen dat de levering van het Object (dat is iets anders dan de oplevering van het Object door de aannemer aan de eigenaar of de oplevering van het Object aan de huurders) dient te geschieden uiterlijk binnen zes maanden na de oplevering. Indien de aannemer dus het Object op 1 januari 2017 oplevert, hetgeen thans de prognose is, dient het Object voor 1 juli 2017 aan de CV te zijn geleverd. Indien de aannemer later oplevert, dan schuift ook de uiterlijke datum van de levering door. Maar nogmaals, de Beherend Vennoot streeft ernaar zo snel mogelijk na oplevering aan de huurder de levering van het Object aan de CV gerealiseerd te hebben.

8.6 Informatievoorziening

De Beherend Vennoot zal de Participanten schriftelijk informeren wanneer het Participatiebedrag door de Participanten gestort dient te worden. Op uiterlijk 1 juli 2017 zal de Beherend Vennoot het resultaat van de Emissie openbaar maken op de website van Van Boom & Slettenhaar.



Aanvullende informatie en mededelingen van de Beherend vennoot

9.1 Inleiding

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, met statutaire zetel te Laren, is als Initiatiefnemer verantwoordelijk voor het opstellen van het Prospectus en de juistheid en volledigheid van de in het Prospectus verstrekte informatie. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV bekend is, garandeert zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Dit Prospectus bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van de CV en de door haar te behalen resultaten. De in dit Prospectus opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor het rendement van de Participaties.

Ernst & Young Accountants LLP heeft op de datum van dit Prospectus een onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 5 opgenomen Directe Rendement prognoses. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

De mededelingen in paragraaf 6.2 en 6.3 zijn beoordeeld door Ernst & Young Belastingadviseurs LLP. De adviserend fiscalist is de heer A. van Oostrom, partner. Ernst & Young Belastingadviseurs LLP verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen

om zulks te garanderen en voor zover haar bekend is de gegevens van paragraaf 6.2 en 6.3 in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De mededelingen in hoofdstuk 10 zijn afkomstig van Ernst & Young Accountants LLP. De externe accountant en partner, de heer M. Rooks RA, is ingeschreven als registeraccountant bij de accountantsorganisatie NBA.

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP respectievelijk Ernst & Young Accountants LLP hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van de hiervoor genoemde gedeelten van het Prospectus, waarin hun respectievelijke verklaring en onderzoeksrapport zijn opgenomen.



AANVULLENDE INFORMATIE EN MEDEDELINGEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geen van Ernst & Young Accountants LLP en Ernst & Young Belastingadviseurs LLP houden enig wezenlijk belang of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden in de CV.

Ter zake van de van derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

9.2 Informatieverschaffing door derden

De Initiatiefnemer verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of

een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de CV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

9.3 Houdbaarheid en belangrijke informatie

Ten behoeve van de structurering van de CV en de afname het Object is de Beherend Venoot namens de CV verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane letter of intent, koopovereenkomst(en), de leveringsakte(n), Overeenkomst van Beheer en Bewaring en andere overeenkomsten. 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 bij publicatie van het Prospectus voorzien. Deze overeenkomsten evenals de CV-Overeenkomst, verslagen, briefwisseling en ander documenten alsmede door deskundigen op verzoek



AANVULLENDE INFORMATIE EN MEDEDELINGEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

van de Beherend Vennoot opgestelde taxaties en (accountants-) verklaringen liggen ten kantore van de Beherend Vennoot ter inzage.

Er zijn de Beherend Vennoot geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrage (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 waartoe de Beherend Vennoot behoort.

Er hebben geen ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden, anders dan gebeurtenissen en ontwikkelen die voortkomen uit de normale bedrijfsvoering.

Een ieder 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.

9.4 Brancheorganisatie

De Beheerder is lid van de brancheorganisatie voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten Forumvast. Zie voor meer informatie: www.forumvast.nl.

9.5 Klachten

Voor klachten over de CV kan men zich schriftelijk aangetekend richten tot de Beheerder. De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van beleggers en heeft hiervoor een klachtenregeling. Indien gewenst kunnen Commanditaire Vennoten zich ook wenden tot het onafhankelijke klachteninstituut Kifid (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening). De Beheerder is aangesloten bij het Kifid. Zie voor meer informatie: www.kifid.nl.

9.6 Informatieverstrekking

Aan eenieder zal desgewenst informatie over de Beheerder, Stichting Bewaarder en de CV, welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister is opgenomen, tegen ten hoogste de kostprijs worden versterkt.

9.7 Nederlands recht

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de CV. Dit Prospectus verschijnt eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.vanboomslettenhaar.nl.

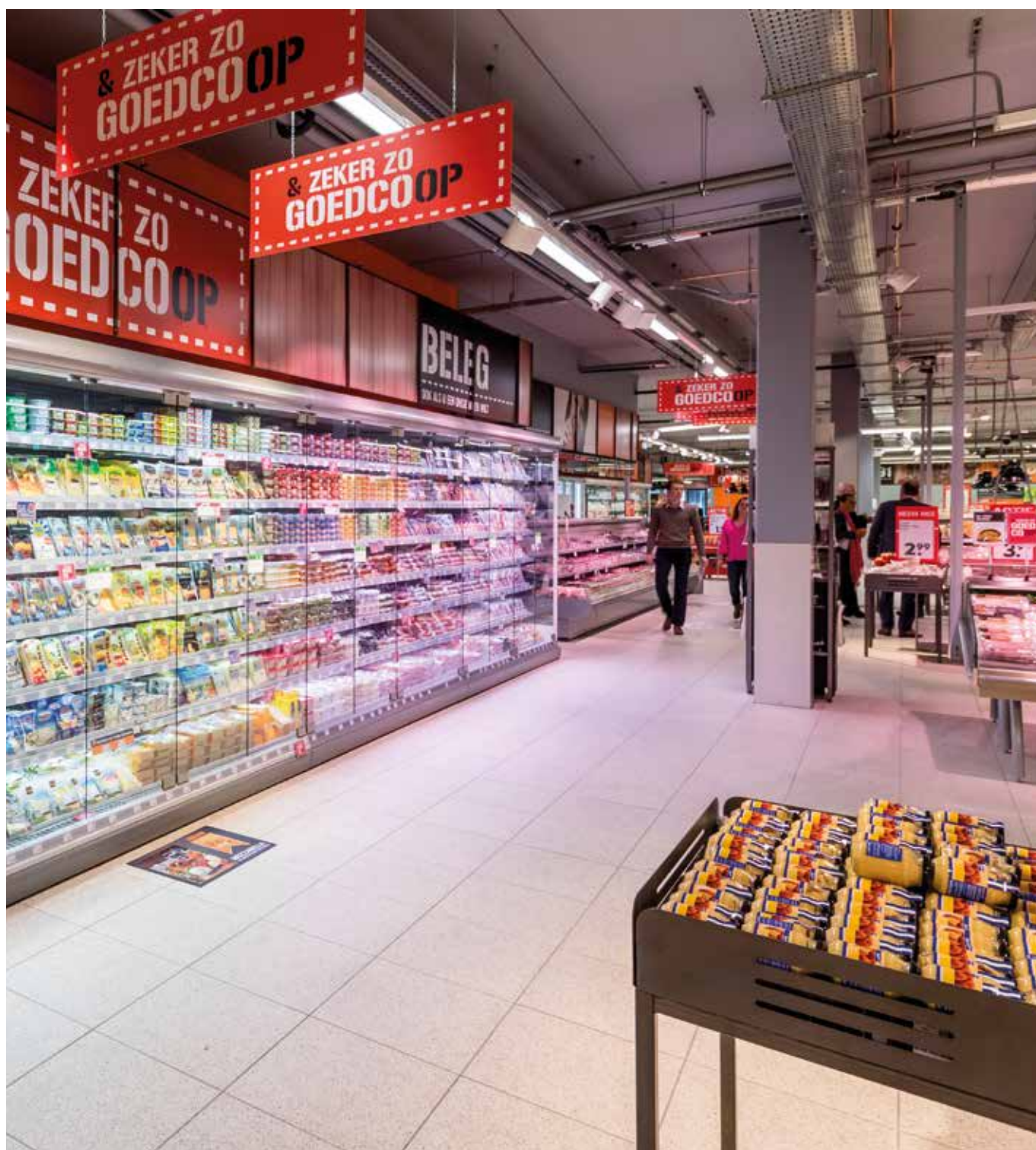
De bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen documenten worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van participatie in de CV kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontfen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend.

Laren (NH), 29 september 2016

B & S

Fondsbeheer IV BV







Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in hoofdstuk 5 van dit prospectus opgenomen rendementsprognose van het direct rendement voor belasting voor de periode 2017 – 2026 (hierna: ‘de prognose’) van B&S Vastgoed XX C.V. te Laren onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, opgenomen onder de desbetreffende paragrafen, zijnde de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.5 en 6.6, zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling van de prognose in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals opgenomen in paragraaf 6.6 resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en 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 prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggevingen en de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals opgenomen in paragraaf 6.6 van dit prospectus.

Overige aspecten

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel



ONDERZOEKSRAPPORT

belang zijn. Dit geldt in het bijzonder voor de gehanteerde aannames en veronderstellingen ten aanzien van de te realiseren verkoopprijs van het object.

Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Beperking in het gebruik en verspreidingskring

De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor dit prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor het aanbieden van participaties in B&S Vastgoed XX CV. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onder-

zoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur en potentiële participanten van B&S Vastgoed XX CV en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Zwolle, 29 september 2016

Ernst & Young Accountants LLP
w.g. drs. M. Rooks RA





Verklaring belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 6, paragrafen 6.1 (Algemeen), 6.2 (Belastingpositie van de CV) en 6.3 (Belastingpositie van de Participanten) van het prospectus voor vastgoedfonds B&S Vastgoed XX CV ("het prospectus") beoordeeld.

Naar ons oordeel zijn de in paragrafen 6.1 tot en met 6.3 van het prospectus weergegeven fiscale aspecten in overeenstemming met de thans geldende fiscale wet- en regelgeving en de thans gepubliceerde rechtspraak en zijn geen Nederlandse fiscale aspecten weggelaten waarvan vermelding de strekking van deze sectie significant zou wijzigen.

Wij benadrukken hiermee alleen een oordeel te geven over de Nederlandse fiscale gevolgen die verbonden zijn aan het participeren in B&S Vastgoed CV. Tevens merken wij op dat deze verklaring moet worden gezien in het licht van de doelstelling van de paragrafen 6.1 tot en met 6.3 van het prospectus, namelijk het schetsen van een algemeen (fiscaal) kader zonder volledigheid na te streven, waarbij uitdrukkelijk niet wordt geadviseerd over de individuele fiscale positie van de participanten.

Onze beoordeling heeft zijn grondslag in onze interpretatie van de fiscale wet- en regelgeving en gepubliceerde rechtspraak zoals die geldt op de dag waarop deze verklaring is afgegeven. Over het algemeen geldt dat het Nederlandse belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van de participatie in de CV, al dan niet met terugwerkende kracht. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van genoemde paragrafen als gevolg van wijzigingen of

ontwikkelingen in de fiscale wet- en regelgeving of jurisprudentie, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de initiatiefnemer van de CV.

Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke participant wordt ten sterkste aanbevolen dat zij de individuele (fiscale) positie door hun eigen fiscaal adviseur laten beoordelen.

Amsterdam
29 september 2016

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP





Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV

Activiteiten

Beheerder Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV is een onafhankelijke organisatie, gespecialiseerd in besloten beleggingen voor particuliere investeerders. Er zijn geen bindingen met banken of andere partijen, anders dan in dit Prospectus gemeld. De directie van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV wordt gevormd door drs. G. van Boom en E. Slettenhaar.

De Beheerder is opgericht in 2010. Voordien werden deze activiteiten ontplooid door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV. B&S (eerst Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen en nu Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV) heeft een grote expertise opgebouwd in het structureren en aanbieden van vastgoed-CV's.

In mei en in september 2007 hebben de Participanten uit 12 vastgoed-CV's, dus voor het uitbreken van de crisis, besloten tot verkoop van het vastgoed. Van Boom & Slettenhaar heeft met deze verkoop relatief hoge rendementen gerealiseerd voor haar beleggers. De Participanten van de diverse CV's behaalden gemiddeld met hun belegging een jaarlijks gemiddeld Totaal Rendement van ruim 13%. Daarnaast heeft B&S meerdere private placements beheerd die inmiddels ook zijn afgewikkeld. Met de beleggers van deze fondsen is afgesproken dat over de behaalde rendementen geen uitspraak wordt gedaan.

B&S beheert momenteel de volgende fondsen:

- B&S Cube Centre CV
(voorheen B&S Mode Centrum Almere II CV)
- B&S Vastgoed Nederland NV
- B&S Vastgoed XVIII CV

De rendementen van de twee (eerstgenoemde) operationele fondsen zijn, als gevolg van de crisis, negatief. Deze fondsen hebben een negatief eigen vermogen. De belegging in B&S Cube Centre CV is een obligatielening die door de CV tot op heden nog niet afgelost kan worden. Informatie over B&S Vastgoed Nederland NV en B&S Cube Centre CV is opgenomen in de website van Van Boom & Slettenhaar.

Het rendement van B&S Vastgoed XVIII CV is in lijn met de prognoses zoals opgenomen in het prospectus.





Betrokken partijen

Beheerder/Initiatiefnemer

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
Torenlaan 36, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)
tel 035-5232600, fax 035-5232609
e-mail info@vanboomslettenhaar.nl
www.vanboomslettenhaar.nl

Beherend Venoot

B&S Fondsbeheer IV BV
Torenlaan 36, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)
tel 035-5232600

Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX
Torenlaan 36, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)

Bewaarder AIFMD

TCS Depositary BV
Woudenberg seweg 11
3953 ME MAARSBERGEN

Accountant

Ernst & Young Accountants LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP AMSTERDAM

Fiscaal advies

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP AMSTERDAM

Juridisch advies (toezichtrechtelijk)

Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP AMSTERDAM

Juridisch advies

(juridische due diligence vastgoed)

HJF Advocaten
Westeinde 58-d
2275 AG VOORBURG

Notaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen
Maliebaan 81
3508 SB UTRECHT

Taxaties

Troostwijk Taxaties BV
Anderlechtlaan 181
1066 HM AMSTERDAM





Definities

AFM

Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder andere toezichthouder ingevolge de Wft.

AIFM-richtlijn of AIFMD

AIFMD staat voor Alternative Investment Fund Managers Directive, een Europese richtlijn die in werking is getreden per 22 juli 2013. Met de AIFM-richtlijn zijn de activiteiten van beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) op Europees niveau gereguleerd. De AIFM-richtlijn is geïmplementeerd in de Wft.

Beheerder

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 035-5232600. Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV zal optreden als 'beheerder van een beleggingsinstelling' in de zin van de Wft. De aandelen in deze vennootschap worden gehouden door haar bestuurders, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar. De AFM heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

Beherend Vennoot

B&S Fondsbeheer IV BV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61631493, opgericht d.d. 8 oktober 2014, tel. 035-5232600. De aandelen van B&S Fondsbeheer IV BV worden gehouden door haar bestuurder, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV. Op de Beherend Vennoot is de Nederlandse wetgeving van toepassing.

Beschouwingsperiode

De periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2026.

Bewaarder AIFMD

TCS Depositary BV, gevestigd en kantoorhoudende te Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546, opgericht d.d. 3 januari 2014, tel. 0343-430303.

Bewaarder AIFMD is de externe organisatie die ten behoeve van de CV de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Hiervoor is een zogenoemde depositary services agreement opgesteld. Bewaarder AIFMD staat als trustkantoor onder toezicht van DNB ingevolge de Wet toezicht trustkantoren.

Break-even Verkoopresultaat

De minimale verkoopopbrengst van het Object die benodigd is om de Participanten aan het eind van de looptijd van de CV het Commanditair Kapitaal te kunnen restitueren en de verkoopkosten te kunnen voldoen.

Commanditair Kapitaal

Het totaal tegen uitgifte van Participaties door Participanten ingeleigde bedrag of een deel hiervan.

Commanditaire Vennoten of Participanten

Zij die deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair Kapitaal.

Commanditaire Vennootschap (CV)

Commanditaire Vennootschap B&S Vastgoed XX CV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). De CV is opgericht in Nederland bij notariële akte d.d. 14 oktober 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61677434. De CV is opgericht naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. De CV is de uitgevende instelling van de Participaties. De CV kwalificeert als 'beleggingsinstelling', meer specifiek als 'beleggingsfonds' onder de Wft. De CV wordt bestuurd door de Beherend Vennoot en is telefonisch te bereiken via de Beherend Vennoot, tel 035-5232600.

DEFINITIES

CV-Kosten

De jaarlijks terugkerende kosten in verband met de exploitatie van de CV, zoals (indien van toepassing) onderhoud, verzekeringen, vergoedingen aan Bewaarder AIFMD, Stichting Bewaarder, Beherend Venoot, OZB, taxatie, opstellen van de jaarrekening, erfpacht, bijdragen VvE, drukwerk, organiseren van de vergadering van Vennoten en eventuele andere kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de exploitatie van de CV zoals in voorkomend geval hypotheekrente.

CV-Overeenkomst (CV-Akte of statuten CV)

De notarieel d.d. 14 oktober 2014 verleden overeenkomst houdende het aangaan van de CV tussen de Beherend Venoot en B&S Participaties BV als eerste Commanditaire Venoot (zie bijlage 1).

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Direct Rendement

Dit is het exploitatierendement ofwel de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten (voor belastingen). Het betreft een enkelvoudig rendement.

Emissie

De emissie van Participaties tegen een inleg van € 4.830.000 waarmee het Object zal worden aangekocht: een supermarkt verhuurd aan Coop Vastgoed BV met een garantie van Coop Holding BV, vier kleine dagwinkels en 54 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. Het Object maakt deel uit van VvE Appartementencomplex “Kuijkshof”. Het Object is gelegen aan de Herman Kuijkstraat 49 en 49a te (4191 AJ) Geldermalsen.

Fondsinvesteringsen

Fondsinvesteringsen zijn de koopsom van het Object en de Fondskosten.

Fondskosten

De kosten in verband met de oprichting van de CV.

Initiatiefnemer

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 035-5232600.

Indirect Rendement

Het verkooprendement, zijnde het resultaat dat behaald wordt bij verkoop van (een deel van) het Object verminderd met de daarmee gepaard gaande verkoopkosten en de inleg van de Participanten.

Internal Rate of Return (IRR)

De interne rentevoet is het rendement waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cash flow gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen. Met hantering van deze rendementsmaatstaf 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.

Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde wordt gevormd door de actuele waarde van alle bezittingen van de CV, verminderd met de schulden van de CV. De Intrinsieke Waarde is gelijk aan het eigen vermogen van de CV.

Kapitalisatiefactor

Gebruikelijke wijze om de waarde van het Object bij aan- of verkoop uit te drukken. De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom (exclusief bijkomende kosten) te delen door de huurinkomsten.

Koopsom

Het bedrag dat wordt betaald voor de verwerving van het Object.

Liquiditeitsreserve

Dit is de reserve die door de CV wordt aangehouden en waaruit eventuele onvoorziene kosten en de aflossingen op de hypothecaire lening(en) (indien van toepassing) worden gefinancierd. De Beherend Venoot is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

Object

De beleggingsportefeuille van de CV, te weten een supermarkt verhuurd aan Coop Vastgoed BV met een garantie van Coop Holding BV, vier kleine dagwinkels en 54 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. Het Object maakt deel uit van VvE Appartementencomplex “Kuijkshof”. Het Object is gelegen aan de Herman Kuijkstraat 49 en 49a te (4191 AJ) Geldermalsen.

DEFINITIES

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De overeenkomst tussen de CV (vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot), de Beheerder en Stichting Bewaarder waarin wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de Beheerder zal optreden als 'beheerder van een beleggingsinstelling' in de zin van de Wft en Stichting Bewaarder zal optreden als houder van het juridisch eigendom van het Object ('bewaarder oude stijl', niet zijnde de Bewaarder AIFMD) (zie bijlage 4).

Participatie(s)

Een deelneming in het Commanditair Kapitaal van € 10.000, of een veelvoud hiervan, in de CV (exclusief 3% emissiekosten). De Participaties kwalificeren als effecten in de zin van de Wft.

Prospectus

Dit Prospectus inclusief bijlagen.

ROZ-contract

Een volgens de standaard richtlijnen van de Raad voor Onroerende Zaken opgestelde huurovereenkomst.

Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX, opgericht bij notariële akte d.d. 8 oktober 2014, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61631132, tel. 035-5232600. Stichting Bewaarder staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.

Totaal Rendement

Direct Rendement en Indirect Rendement tezamen.

Vennoten

De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten.

Vpb

Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

VVO

Vrij Verhuurbare Oppervlakte, de netto oppervlakte die de huurder conform de toepasselijke huurovereenkomst huurt.

Wet IB 2001

Wet op de Inkomstenbelasting 2001.

Wft

Wet op het financieel toezicht.

Winstuitkeringen

Deze uitkeringen betreffen het geprognoseerde cash flow rendement dat aan de Participanten per kwartaal wordt uitgekeerd. Het bedrag van de Winstuitkeringen wordt bepaald aan de hand van het geprognoseerd Direct Rendement minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Hierbij wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn.



Bijlage 1

Statuten CV

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

STATUTEN CV

Statuten

B & S

Vastgoed XX CV

Heden, 14 oktober tweeduizend veertien, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw mr. drs. Marthina Leonore Josina van Klink, geboren te Amsterdam op twintig oktober negentienhonderdtweëntachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
B&S Participaties BV, statutair gevestigd te Laren, kantoorhoudende te 1251 HK Laren, Torenlaan 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54111072, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
B&S Fondsbeheer IV BV, statutair gevestigd te Laren, kantoorhoudende te 1251 HK Laren, Torenlaan 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60825898, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.

B&S Participaties BV en B&S Fondsbeheer IV BV hierna tezamen te noemen: **de Vennoten**.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart:

CONSIDERANS

1. Op twaalf juni tweeduizend veertien zijn de Vennoten een commanditaire vennootschap aangegaan onder de naam: **B&S Vastgoed XX CV**, gevestigd te Laren, met adres 1251 HK Laren, Torenlaan 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61677434, hierna te noemen: **de Commanditaire Vennootschap**.
2. De vennootschapsovereenkomst is vastgelegd in een akte, op twaalf juni tweeduizend veertien verleden voor mr. E.J.M. Kerpen, notaris te Utrecht.
3. Bij het aangaan van de vennootschap was B&S Participaties BV, voornoemd, de commanditaire vennoot van de Commanditaire Vennootschap en was B&S Fondsbeheer IV BV, voornoemd, de beherende vennoot.
De Vennoten garanderen dat na het aangaan van de Commanditaire Vennootschap geen vennoten zijn toetreden of uitgetreden.

WIJZIGING

De Vennoten hebben besloten de vennootschapsovereenkomst te wijzigen. Ter uitvoering van voormeld besluit komt de vennootschapsovereenkomst te luiden als volgt:

VENNOOTSCHAPSOVEREENKOMST

1. Definities

In deze overeenkomst worden de volgende definities gebruikt:

1. **de Commanditaire Vennootschap**: de commanditaire vennootschap B&S Vastgoed XX CV;
2. **Commanditair Vennoot**: B&S Participaties BV;
3. **Commanditaire Vennoten**: alle commanditaire vennoten van de Commanditaire Vennootschap;
4. **Beherend Vennoot**: B&S Fondsbeheer IV BV;
5. **de Vennoten**: Commanditaire Vennoten en Beherend Vennoot tezamen;
6. **Vennoot**: een van de Vennoten;
7. **Participaties**: de bewijzen van deelgerechtigdheid in het kapitaal van de Commanditaire Vennootschap;
8. **Participanten**: de houders van Participaties;
9. **Stichting Bewaarder**: de te Laren gevestigde stichting: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX;
10. **Beheerder Wft**: de beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht;
11. **de Overeenkomst van Beheer en Bewaring**: de tussen Stichting Bewaarder, Beheerder Wft, de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennootschap te sluiten overeenkomst betreffende het beheer en de bewaring van het vermogen van de Commanditaire Vennootschap;
12. **de Voortzettende Vennoten**: de Vennoten die de Commanditaire Vennootschap voortzetten nadat een Vennoot is uitgetreden als bedoeld in artikel 11.

2. Naam. Zetel. Doel.

1. De Commanditaire Vennootschap draagt de naam:
B&S Vastgoed XX CV;
2. De Commanditaire Vennootschap is gevestigd te Laren.
3. De Commanditaire 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 daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.
De Commanditaire Vennootschap zal Participaties aan (nieuw toetredende) vennoten uitgeven ter grootte als door Beherend Vennoot zal

STATUTEN CV

worden vastgesteld met dien verstande dat Participaties tenminste tienduizend euro (€ 10.000,00) per Participatie bedragen.

De Beherende Vennoot kan namens de Commanditaire Vennootschap hypothecaire geldleningen aangaan.

3. Duur. Vennoten

1. De Commanditaire Vennootschap is met ingang van heden aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Beherend Vennoot is de besturende vennoot en Commanditair Vennoot is de (bij het aangaan van deze commanditaire vennootschap nog enige) commanditaire vennoot van de Commanditaire Vennootschap. Beherende Vennoot is uitsluitend bevoegd om als beherend vennoot te functioneren bij B&S Vastgoed XX CV waaraan de Beherende Vennoot zich bij deze gebonden verklaart.
3. Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten jegens de Commanditaire Vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Commanditaire Vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.
4. Waar in deze akte wordt gesproken over Vennoot, wordt daaronder zowel een vennootnatuurlijk persoon begrepen als een vennootrechtspersoon, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.
5. Geen van de Vennoten heeft het recht de CV op te zeggen.

4. Inbreng

1. Door de Vennoten wordt in de vennootschap ingebracht:
 - a. door Beherende Vennoot, zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
 - b. door Commanditair Vennoot als commanditaire vennoot een bedrag ad tienduizend euro (€ 10.000,00).
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 Commanditaire Vennootschap zullen goederenrechtelijk verkregen worden door Stichting Bewaarder. In dit verband zal de Commanditaire Vennootschap met Stichting Bewaarder en Beheerder Wft een Overeenkomst van Beheer en Bewaring sluiten. Voor de onderlinge verhouding van de Vennoten geldt het vermogen van de Commanditaire Vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waartoe een Vennoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
5. 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

Beherende Vennoot bekend is.

5. Bestuur en vertegenwoordiging

1. Het bestuur van de Commanditaire Vennootschap rust bij Beherende Vennoot. Het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de activa van de Commanditaire Vennootschap zal in beginsel uitgevoerd worden door Beheerder Wft. Beherende Vennoot zal daartoe namens de Commanditaire Vennootschap de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aangaan.
2. Beherende vennoot is met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de Commanditaire Vennootschap te verrichten, met dien verstande dat:
 - beschikkingshandelingen omtrent de goederen van de Commanditaire Vennootschap slechts samen met Stichting Bewaarder kunnen worden verricht;
 - Stichting Bewaarder de door hem bewaarde goederen slechts afgeeft aan de Beheerder Wft na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerdersfunctie.
3. Onder de hiervoor in lid 2 bedoelde bevoegdheid van Beherende Vennoot is uitdrukkelijk ook begrepen de bevoegdheid om namens de Commanditaire 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 gekeken 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 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. Stichting Bewaarder zal op eerste verzoek van Beherende Vennoot aan het vestigen van bedoelde hypothe(e)k(en) zijn medewerking verlenen.
4. Voor het vervreemden van registergoederen is de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist.
5. Stichting Bewaarder zal optreden als de entiteit bedoeld in artikel 4:37j van de Wet op het financieel toezicht.
6. Beheerder Wft is gerechtigd de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan te gaan, te wijzigen, op te zeggen en uit te voeren zonder voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten.

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

STATUTEN CV

met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 lid 3. Een vervreemding met toestemming van de vergadering van Vennoten doet de Commanditaire Vennootschap niet eindigen.

3. Verkrijging krachtens erfrecht door een derde van een Participatie in het vennootschapsvermogen doet de Commanditaire Vennootschap niet eindigen.
4. Een Vennoot die zijn Participatie in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden, geeft daarvan schriftelijk kennis aan Beherende Vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de persoon aan wie hij zijn Participatie wenst over te dragen.
5. 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 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 Commanditaire Vennootschap. De Commanditaire Vennootschap geeft van vorenbedoelde mededeling onvervuld kennis aan Stichting Bewaarder. 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 Commanditaire Vennootschap is het aan 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 Commanditaire Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen vier (4) maanden na afloop van ieder boekjaar alsmede bij ontbinding van de Commanditaire Vennootschap in de loop van enig boekjaar, worden de boeken van de Commanditaire 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 Commanditaire Vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van de inbreng van iedere Vennoot en de eventueel in de Commanditaire Vennootschap gelaten winst.

4. De activa en passiva van de Commanditaire Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. De registergoederen van de Commanditaire Vennootschap zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de actuele waarde. De aankoopkosten van de registergoederen worden zo spoedig mogelijk, zulks ter beoordeling van Beherende Vennoot, afgeschreven. Het resultaat van de Commanditaire 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 Beherende Vennoot een begroting voor het komende jaar worden opgesteld, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognoseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, welke begroting de goedkeuring behoeft van de vergadering van Vennoten.
2. Beherende Vennoot zal ieder kwartaal een verslag (nieuwsbrief) omtrent de gang van zaken bij de Commanditaire Vennootschap opstellen en deze ter kennisname toezenden aan de Commanditaire Vennoten.

10. Resultaat. Uitkeringen

1. Aan Beherende Vennoot komt uit hoofde van zijn werkzaamheden ten behoeve van de Commanditaire Vennootschap toe een bedrag gelijk aan vijf procent (5%) van de door de Commanditaire 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 Beherende Vennoot, welke vergoeding in mindering komt op de in de eerste volzin vermelde vijf procent (5%) 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 zijn Commanditaire Vennoten nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de Commanditaire Vennootschap boven de som van het bedrag van ieders 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 Commanditaire Vennootschap aan Beherende Vennoot verschuldigd een

STATUTEN CV

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 Commanditaire Vennootschap is ingebracht (inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, kadastraal recht, financieringskosten, oprichtingskosten, marketing- en plaatsingskosten en de kosten van het prospectus van de Commanditaire Vennootschap) 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 acht procent (8%) per jaar hebben genoten gebaseerd op een deelnameperiode van tien jaar. In afwijking van vorenstaande zal, indien de deelname periode 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 acht procent (8%). Bij vervreemding van één of meer onroerende zaken is Beherende Vennoot voorts gerechtigd een bemiddelingsvergoeding aan de Commanditaire Vennootschap in rekening te brengen van één vijf/tiende procent (1,5%) van de bruto verkoopopbrengst. Van dit bedrag zal Beherend 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 Commanditaire Vennootschap aan Beherende 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 Beherende Vennoot vast te stellen tijdstip door Stichting Bewaarder worden uitgekeerd aan de Vennoten. Beherende Vennoot zal hiervan mededeling doen aan de Vennoten. Beherende 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 Commanditaire Vennootschap in stand te houden dan wel te verbeteren, zulks ter beoordeling van Beherende Vennoot. Beherende Vennoot is bevoegd de overtollige liquiditeiten van de Commanditaire Vennootschap aan te wenden voor extra aflossingen op de hypothecaire geldleningen van de Commanditaire Vennootschap of te herinvesteren ten behoeve van de Commanditaire Vennootschap. Overtollige liquiditeiten zijn de liquiditeiten die de liquiditeitsreserve zoals opgenomen in het prospectus van de Commanditaire Vennootschap te boven gaan.
6. Beherende Vennoot kan besluiten om bij verkoop van een deel van de registergoederen van de Commanditaire Vennootschap de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de Commanditaire Vennootschap dan wel af te lossen op de geldlening dan wel te herinvesteren.

11. Uittreden van een Vennoot. Ontbinding.

1. Een Vennoot treedt uit:
 - a. door zijn ontbinding alsmede doordat hij ophoudt te bestaan als gevolg van een juridische fusie of juridische splitsing;
 - b. door zijn overlijden;
 - c. door overdracht van zijn Participatie in het vermogen van de Commanditaire Vennootschap met toestemming van de vergadering van Vennoten;
 - d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem van toepassing is verklaard, door verlies van het vrije beheer over zijn vermogen op andere wijze en/of doordat hij surséance van betaling aanvraagt.
 2. Het uittreden van een Vennoot in de gevallen van lid 1 sub a, b en c heeft tot gevolg dat de Commanditaire Vennootschap jegens zijn rechtsopvolger wordt voortgezet.
 3. Indien na het uittreden van een Vennoot de Commanditaire Vennootschap niet wordt voortgezet jegens de rechtsopvolger van de uitgetreden Vennoot als bedoeld in lid 2, zetten de overige Vennoten de zaken van de Commanditaire Vennootschap voor eigen rekening onder dezelfde naam voort, tenzij zij binnen één maand na de datum van uittreding van de uitgetreden Vennoot aan hem - dan wel aan diens rechtsopvolger - verklaren de zaken van de Commanditaire Vennootschap niet voort te zetten in welk geval de Commanditaire Vennootschap wordt ontbonden en artikel 12 toepassing vindt.
- Dit voortzettingsbeding is eveneens van toepassing indien artikel 7A:1683 ten derde Burgerlijk Wetboek toepassing vindt.

12. Ontbinding van de Commanditaire Vennootschap. Vereffening

1. Bij de ontbinding van de Commanditaire Vennootschap is iedere Vennoot in het vermogen van de Commanditaire 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 Commanditaire Vennootschap. Bovendien zal iedere Vennoot delen in de liquidatiewinst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding als geldt voor de in artikel 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 Commanditaire Vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de Commanditaire Vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de Commanditaire Vennootschap komen, vast te stellen door de accountant van de Commanditaire Vennootschap. Indien de registergoederen van de Commanditaire Vennootschap

STATUTEN CV

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 Commanditaire Vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de Commanditaire Vennootschap worden overgegaan. Beherende Vennoot zal als vereffenaar optreden.
4. Bij vereffening van het vermogen (waaronder begrepen het geval van vereffening als bedoeld in artikel 4:54 lid 2, lid 3 en lid 4 van de Wet op het financieel toezicht) zal Beherend 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. Beherende Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de Commanditaire Vennootschap en van alles betreffende de werkzaamheden van de Commanditaire 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 Commanditaire Vennootschap kunnen worden gekend.
2. Beherende Vennoot is verplicht de in lid 1 en de in artikel 9 lid 2 bedoelde stukken gedurende tien (10) jaren te doen bewaren.
3. Beherende 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.

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 Beherende Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Commanditaire 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 Commanditaire 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 Beherende Vennoot wordt bepaald.
7. Beherende Vennoot is voorzitter van de vergaderingen van Vennoten. De vergaderingen van Vennoten worden geleid door de voorzitter.
8. Tenzij van het verhandelde notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, worden door of namens Beherende 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 een door de Beherende Vennoot toegestaan elektronisch communicatiemiddel, te worden uitgebracht.
10. Indien ter vergadering een voorstel komt ter wijziging van onderhavige overeenkomst of Overeenkomst van Beheer en Bewaring 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 kapitaalbijbreng overeenkomt met het veelvoud van het getal tien duizend met dien verstande dat elke vennoot tenminste één stem heeft.
2. Vennoten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een medeVennoot 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 bijbreng of terugneming van gedane bijbreng;
 - c. het vervangen van Beheerder Wft en/of Stichting Bewaarder;
 - d. (overigens) wijziging van deze overeenkomst;
 - e. het opzeggen en wijzigen van Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de AIFMD Depositary Services Agreement met de bewaarder in de zin van de Alternative Investment Fund Managers Directive (Bewaarder AIFMD);
 - f. ontbinding en/of vereffening van de Commanditaire Vennootschap, indien de Commanditaire 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, beherende zowel als commanditaire. Indien de toestemming van alle Vennoten niet binnen vier (4) weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle

STATUTEN CV

Vennoten, zowel beherende als commanditaire, schriftelijk toestemming is gevraagd (overeenkomstig artikel 6 lid 5). Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door Beherende Vennoot te zijn ontvangen. Alle overige besluiten van de vergadering van Vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de Commanditaire Vennootschap in geval de Commanditaire Vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien Beheerder Wft en/of Stichting 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 of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden gedaan door Beherende Vennoot en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

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 overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen, worden

beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

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.

Volmacht/ besluit

Van de volmacht aan de comparante en van het besluit tot wijziging van de vennootschapsovereenkomst blijkt uit een schriftelijke verklaring van de Vennoten die 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 van de 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 2

Statuten Stichting Bewaarder

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

Statuten

Stichting Bewaarder

B & S

Vastgoed XX

Heden, acht oktober tweeduizend veertien, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw mr. Inge van Pelt, geboren te Breda op vijf maart negentienhonderdtachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer drs. **Gerton van Boom**, geboren te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderdtweeënzestig, wonende te 1251 PZ Laren, Ambachtstraat 2, paspoortnummer: NXHoR1342, uitgegeven op veertien juni tweeduizend tien te Laren, geldig tot veertien juni tweeduizend vijftien, gehuwd;
2. de heer **Erik Slettenhaar**, geboren te Wierden op zes augustus negentienhonderdeenzeventig, wonende te 3941 BK Doorn, gemeente Utrechtse Heuvelrug, Doornveldlaan 6 D, paspoortnummer: NN4C468K2, uitgegeven op twee december tweeduizend elf te Utrechtse Heuvelrug, geldig tot twee december tweeduizend zestien, ongehuwd (zonder geregistreerd partnerschap).

De volmachtgevers hierna tezamen te noemen: **de oprichter**.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat de oprichter bij deze akte een stichting opricht en daarvoor de volgende statuten vaststelt:

STATUTEN NAAM EN ZETEL

ARTIKEL 1.

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX**.
2. Zij is gevestigd te Laren.

DOEL

Artikel 2.

De stichting heeft ten doel: het houden van de juridische eigendom van de activa van de te Laren gevestigde Commanditaire Vennootschap: B&S Vastgoed XX CV, hierna te noemen: **de vennootschap**, als bedoeld in artikel 4:37j van de Wet op het financieel toezicht en in dat kader:

- a. het innen van de inbreng van de Commanditaire Vennoten van de vennootschap, hierna te noemen: **de Vennoten**;
- b. het ten behoeve van de vennootschap verkrijgen van de door de statutair te Laren gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Fondsbeheer IV BV, hierna te noemen: **de Beheerder**, als zodanig voorgedragen onroerende zaken;

- c. het aangaan van door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c. bedoelde onroerende zaken;
- d. het op aanwijzing van de Beheerder verhuren van onroerende zaken;
- e. het op aanwijzing van de Beheerder vervreemden van onroerende zaken;
- f. het verdelen van het positieve resultaat van de vennootschap en het liquidatiesaldo over de Vennoten,
- g. 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 bewaaring.
- h. De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

BESTUUR

Artikel 3.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee (2) natuurlijke personen. Het bestuur stelt het aantal bestuurders vast.
2. Bestuurders worden benoemd door het bestuur. Indien een bestuurder op grond van een bepaalde hoedanigheid wordt benoemd, wordt daarvan in het benoemingsbesluit expliciet melding gemaakt.
3. Een meerhoofdig bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan binnen het bestuur twee functies bekleden.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij belet van een bestuurder zijn/is de overige bestuurder(s) met het bestuur belast.

Indien sprake is van een vacature in het bestuur, vormen de overgebleven bestuurders of vormt de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.

In alle gevallen waarin niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature in de benoeming van een bestuurder is voorzien, zal de meest gereede bestuurder of overige belanghebbende de rechtbank van het Arrondissement waarbinnen de stichting statutair is gevestigd kunnen verzoeken een bestuurder te benoemen.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

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. door zijn ontslag door het bestuur; het besluit hiertoe kan slechts worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders.
 - f. door verlies van de hoedanigheid op grond waarvan hij blijkens het benoemingsbesluit is benoemd.
 - g. door het verstrijken van de tijd waarvoor hij is benoemd.
7. Het bestuur kan besluiten een bestuurder te schorsen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn.

TAAK, BEVOEGDHEDEN EN BELONING

Artikel 4.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Elke bestuurder is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de stichting.
2. Het bestuur is binnen het doel van de stichting bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen, alsook 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 MEERHOOFDIG BESTUUR

Artikel 6.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per zes maanden.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen, 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 dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. In spoedeisende gevallen kan de voorzitter van het bestuur besluiten

van de wijze van oproeping en/of de termijn van oproeping af te wijken.

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.

Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Wanneer het vereiste aantal bestuurders niet aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

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 stemmingen 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 secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
9. Het bestuur kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle bestuurders zich schriftelijk omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
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.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

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.
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 vaststelling, wijziging of opheffing 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.
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. Deze stukken dienen te worden ondertekend door alle bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
4. Het bestuur kan, 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, worden door het bestuur vastgesteld.
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 deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde van de uitgebrachte 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 een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte 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 gemeldde 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 aan de vereffenaars geen 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 wordt voor een door het bestuur te bepalen doel bestemd dat zoveel mogelijk in overeenstemming is met het doel van de stichting.
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.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

SLOTBEPALING

Artikel 11.

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

OVERGANGSBEPALING EN EERSTE BOEKJAAR

Artikel 12.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2 worden de bestuurders voor de eerste maal bij deze akte benoemd.
2. Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend veertien.

SLOTVERKLARING

Ten slotte verklaart de comparante, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 12, dat voor de eerste maal tot bestuurders van de stichting worden benoemd: de heer Gerton van Boom, voornoemd, en wel als voorzitter; de heer Erik Slettenhaar, en wel als secretaris/penningmeester.

VOLMACHT

Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte wordt 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 van de 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

Statuten Beherend Vennoot

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

Statuten Beherend Vennoot



Fondsbeheer IV BV

Heden, acht oktober tweeduizend veertien, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw mr. Inge van Pelt, geboren te Breda op vijf maart negentienhonderdtachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV**, statutair gevestigd te Laren, met adres 1251 HK Laren, Torenlaan 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51727188, hierna te noemen: **de oprichter**, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.

A. OPRICHTING

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat de oprichter bij deze akte een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht en daartoe de navolgende statuten vaststelt:

STATUTEN

NAAM EN ZETEL

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: **B&S Fondsbeheer IV BV**.
2. Zij is gevestigd te **Laren**.

DOEL

Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

1. het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen, leasing daaronder begrepen;
2. het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten;
3. het deelnemen in, zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer over en het financieren en besturen van vennootschappen en andere ondernemingen;
4. het zich sterk maken of het zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, een en ander in de ruimste zin.

NOMINAAL BEDRAG AANDELEN

Artikel 3.

Het nominaal bedrag per aandeel is tien cent (€ 0,10).

AANDELEN

Artikel 4.

De aandelen zijn op naam gesteld. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven. De aandelen zijn doorlopend genummerd van 1 af. Het bestuur is bevoegd de aandelen te hernummeren. Het bestuur zal de aandeelhouders daarvan onverwijld in kennis stellen en hen, desgevraagd, een gewijzigd uittreksel uit het aandeelhoudersregister verstrekken. Een hernummering van de aandelen doet geen afbreuk aan de rechten van de aandeelhouders.

UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 5.

1. 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 verleenden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op 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 voor-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

keursrecht kan worden uitgeoefend; deze periode is ten minste vier weken na de dag van verzending van de in het volgende lid bedoelde aankondiging.

- De vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend aan in een schriftelijke mededeling aan alle aandeelhouders. Aan de eis van schriftelijkheid is voldaan indien de mededeling elektronisch is vastgelegd.
- 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.

- Aandelen kunnen slechts onder de verplichting tot volstorting worden uitgegeven.
- Storting op aandelen moet in geld geschieden voor zover niet een inbreng in natura is overeengekomen. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin het nominaal bedrag van de aandelen luidt is toegestaan, mits met toestemming van het bestuur. Met storting in een andere geldeenheid wordt aan de stortingsplicht voldaan voor het bedrag waartegen het gestorte bedrag vrijelijk kan worden gewisseld in de geldeenheid waarin de nominale waarde luidt. Bepalend is de wisselkoers op de dag van storting.

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT

Artikel 8.

- Op aandelen kan een recht van vruchtgebruik of een pandrecht worden gevestigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van deze statuten. Bij de vestiging van het pandrecht kan worden bepaald dat artikel 15 lid 3 sub c van deze statuten buiten toepassing blijft. Alsdan is artikel 3:239 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing, waarbij erkenning door of betekening aan de vennootschap in de plaats treedt van de in die bepaling bedoelde mededeling.
- De aandeelhouder kan aan de vruchtgebruiker of pandhouder als zodanig het stemrecht op de aandelen doen toekomen, indien dit, wat betreft een pandrecht, al dan niet onder opschortende voorwaarde, bij de vestiging van het vruchtgebruik of pandrecht is bepaald of nadien schriftelijk tussen de aandeelhouder en de vruchtgebruiker of pandhouder is overeengekomen. Op deze overeenkomst zijn de leden 2 en 3 van artikel 15 van deze statuten van overeenkomstige toepassing. 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. Bij een vruchtgebruik als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21 Burgerlijk

Wetboek komt het stemrecht aan de vruchtgebruiker toe, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door partijen of door de kantonrechter op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk Wetboek anders wordt bepaald. Op verzoek van een vruchtgebruiker of pandhouder aan wie het vergaderrecht door de algemene vergadering is toegekend, kan het bestuur besluiten hem het vergaderrecht te ontnemen.

- 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.
- De vruchtgebruiker en pandhouder die als zodanig stemrecht hebben, hebben het vergaderrecht als in artikel 9 van deze statuten bedoeld. Vruchtgebruikers en pandhouders die geen stemrecht hebben, hebben dit vergaderrecht niet.

CERTIFICATEN EN VERGADERGERECHTIGDEN

Artikel 9.

- De algemene vergadering kan besluiten aan certificaten het vergaderrecht te verbinden en, indien verbonden, weer te ontnemen. Een besluit tot ontnemen van het vergaderrecht kan slechts worden genomen met instemming van de houder van de aandelen waarvoor certificaten zijn uitgegeven.
- Het vergaderrecht omvat 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, alsmede de overige rechten welke de wet aan certificaathouders met het vergaderrecht toekent. Zodanige certificaathouders zijn niet gerechtigd in de algemene vergadering stem uit te brengen. Een certificaathouder kan het vergaderrecht niet uitoefenen zolang hij niet in het aandeelhoudersregister is ingeschreven.
- Onder het begrip vergadergerechtigden wordt hierna in de statuten verstaan: houders van certificaten van aandelen waaraan het vergaderrecht is verbonden, 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 en vergadergerechtigden worden verstuurd aan de bij de vennootschap bekende adressen. De oproeping aan iedere aandeelhouder of vergadergerechtigde die

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

daarmee instemt, kan ook geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt. Brieven bestemd voor het bestuur 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 alsmede, in het voorkomende geval, in het stuk dat ter kennisneming ten kantore van de vennootschap is neergelegd, mits daarvan in de oproeping melding wordt gemaakt. Indien het bestuur heeft besloten voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel, waarmee aan de algemene vergadering kan worden deelgenomen, worden deze bij de oproeping bekend gemaakt.

AANDEELHOUDERSREGISTER

Artikel 11.

1. Het bestuur van de vennootschap houdt een register, waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens de namen en adressen opgenomen van:
 - a. 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 welke aan de aandelen verbonden rechten hun toekomen;
 - b. de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het vergaderrecht aan hun certificaat is verbonden en de datum van erkenning of betekening.
2. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere aantekening wordt getekend door een bestuurder.
3. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker, een pandhouder en een houder van een certificaat van een aandeel waaraan vergaderrecht is verbonden om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel of certificaat van een aandeel. Rust op een aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht toekomt.
4. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als zodanig het stemrecht toekomt en de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden.
5. Aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en houders van cer-

tificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, zijn verplicht aan het bestuur hun adressen op te geven, alsmede de overige in lid 1 bedoelde gegevens te verschaffen.

GEMEENSCHAP

Artikel 12.

Indien een of meer aandelen, beperkte rechten daarop of daarvoor toegekende certificaten waaraan vergaderrecht is verbonden 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.

EIGEN AANDELEN

Artikel 13.

1. Het bestuur kan besluiten tot verkrijging door de vennootschap van eigen aandelen. Na de verkrijging dient nog ten minste één aandeel met stemrecht te worden gehouden door een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen.
2. De vennootschap mag, behalve om niet, geen eigen aandelen verkrijgen:
 - a. indien het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde jaarrekening, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden; of
 - b. indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. De verkrijging van eigen aandelen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Vervreemding door de vennootschap van eigen aandelen geschiedt door het bestuur, onder goedkeuring van de algemene vergadering. Het bepaalde in artikel 16 van deze statuten geldt niet bij een dergelijke vervreemding.
5. 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.
6. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

KAPITAALVERMINDERING

Artikel 14.

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. Terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht is slechts toegestaan voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Na de intrekking dient nog ten minste één aandeel met stemrecht te worden gehouden door een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen. Een besluit tot kapitaalvermindering met terugbetaling kan slechts met goedkeuring van het bestuur geschieden. Het bestuur weigert de instemming indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt. Voorts kunnen de aandelen worden ingetrokken waarvan de aandeelhouders met de intrekking instemmen. Vermindering van het nominale 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.
3. Een terugbetaling 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.
4. 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 vanaf de dag van oproeping van de vergadering een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en andere vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

LEVERING VAN AANDELEN EN VAN CERTIFICATEN MET VERGADERRECHT

Artikel 15.

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 van dit artikel bedoelde rechtshandelingen partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de desbetreffende rechtshandeling heeft erkend dan wel 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.
4. Voor de levering van een certificaat waaraan het vergaderrecht is verbonden, is vereist een daartoe bestemde akte waarbij de betrokkenen partij zijn. De leden 2 en 3 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de bedoelde overlegging of betekening geschiedt van een afschrift van de akte van levering.

BLOKKERINGSREGELING ALGEMEEN AANBIEDINGSPLICHT

Artikel 16.

1. Indien een aandeelhouder, niet zijnde de vennootschap zelf, aandelen wil overdragen, of als aandelen krachtens een door een aandeelhouder 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 één na laatste lid van dit artikel hebben besloten. Ten aanzien van overdracht van aandelen door de vennootschap vindt het bepaalde in artikel 13 lid 4 van deze statuten toepassing; het bepaalde in dit artikel geldt niet bij een dergelijke overdracht. Het bepaalde in dit artikel geldt evenmin indien een aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
2. Het aanbod moet aan het bestuur worden medegedeeld onder opgave van het aantal aandelen en de persoon aan wie de aandelen zullen worden overgedragen. Het bestuur stelt van deze kennisgeving de aandeelhouders onverwijld in kennis.
3. Het bestuur belegt tegen een datum niet later dan zes weken nadat het aanbod door hem 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 het bestuur, met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, de aangeboden aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding van hun bezit aan aandelen,

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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 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 het bestuur uit. De prijs van de over te dragen aandelen dient gelijk te zijn aan hun waarde. Het bestuur zal aan de deskundige(n) bij de prijsvaststelling zijn volledige medewerking geven. Zodra de prijs aan het bestuur bekend is, deelt hij 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 het bestuur mede te delen, dat hij zich (gedeeltelijk) terugtrekt. Het bestuur verdeelt dan de daarvoor vrijgekomen aandelen overeenkomstig het in lid 5 van dit artikel 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 het bestuur van de vennootschap onverwijld in kennis te stellen.

Indien de aanbieder zijn aanbod heeft ingetrokken komen, in afwijking van het bepaalde in lid 7 van dit artikel, de kosten van de in lid 6 van dit artikel bedoelde deskundigen geheel voor zijn rekening, ook indien de deskundigen anders hebben beslist.

10. Als ten slotte 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 het bestuur medegedeelde persoon

Indien de overdracht aan bedoelde persoon geschiedt voor een lagere prijs dan voor de medeaandeelhouders op grond van deze blokkeringsregeling heeft gegolden, is de aanbieder verplicht de aandelen tegen deze lagere prijs opnieuw aan de medeaandeelhouders te koop aan te bieden. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet bij schenking van aandelen.

11. Indien de aanbieder met de overdracht van de ingevolge dit artikel over te dragen aandelen in verzuim is, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder in gebreke heeft gesteld, onherroepelijk gevolmachtigd namens hem de overdracht van de aandelen te bewerkstelligen (koop en levering), ook ingeval van een mogelijk tegenstrijdig

belang tussen de aanbieder en de vennootschap. De vennootschap zal er voor zorg dragen dat de aandeelhouder de koopprijs van de overgedragen aandelen, onder aftrek van de gemaakte kosten, onverwijld ontvangt.

Zolang een aandeelhouder zijn verplichting tot overdracht niet nakomt, is het aan al zijn aandelen verbonden stemrecht, recht op uitkering en recht op deelname aan de algemene vergadering opgeschort.

12. De gezamenlijke aandeelhouders kunnen besluiten, mits schriftelijk, dat het hiervoor bepaalde omtrent de aanbieding van aandelen in het desbetreffende geval achterwege kan blijven; de aanbieder is dan bevoegd zijn aandelen binnen drie maanden vrijelijk over te dragen.
13. Ingeval van executoriaal beslag, faillissement, een schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, afgifte van een legaat, toedeling uit een gemeenschap of een pandrecht kan de rechter de aanbieder als bedoeld in lid 1 van dit artikel geheel of gedeeltelijk buiten toepassing verklaren. Het verzoek daartoe kan worden gedaan door onderscheidenlijk de executant, de curator, de bewindvoerder, een belanghebbende bij de afgifte van een legaat of de toedeling, of de pandhouder.

BLOKKERINGSREGELING BIJZONDER

Artikel 17.

1. Ingeval:
 - a. een aandeelhouder overlijdt of het vrije beheer over zijn vermogen verliest; of
 - b. een aandeelhouderrechtspersoon 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; of
 - c. tot een gemeenschap behorende aandelen worden verdeeld;

moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder te koop worden aangeboden; ingeval van een splitsing dienen de aandelen te worden aangeboden die in het kader daarvan overgaan. 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 van dit artikel bepaalde, aandelen te koop moeten worden aangeboden, moeten zij, die tot het aanbod verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling doen aan het bestuur, onder opgaaf van het aantal aandelen. Deze mededeling geldt als aanbod in de zin van het vorige artikel.

Indien een aandeelhouder zijn verplichting tot aanbieding niet nakomt, is het aan al zijn aandelen verbonden stemrecht, recht op uitkering en recht op deelname aan de algemene vergadering niet opgeschort zolang de vennootschap hem niet in gebreke heeft gesteld, als bedoeld

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

in lid 4 van dit artikel. Indien en zodra hij in gebreke is gesteld, zijn deze rechten wel opgeschort zolang hij zijn verplichtingen uit hoofde van deze blokkeringsregeling niet nakomt.

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 van dit artikel niet of niet tijdig is voldaan, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder dan wel zijn rechtsopvolgers in gebreke heeft gesteld, onherroepelijk gevolmachtigd de betreffende aandelen, overeenkomstig het in dit artikel bepaalde te koop aan te bieden en in eigendom over te dragen, ook ingeval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap. De vennootschap zal er voor zorg dragen dat de aandeelhouder respectievelijk zijn rechtsopvolgers de koopprijs van de vervreemde aandelen, onder aftrek van de gemaakte kosten, onverwijld ontvangt respectievelijk ontvangen.

BESTUUR

Artikel 18.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur, bestaande uit een of meer bestuurders.
Elke bestuurder is tegenover de vennootschap gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. Het bestuur kan, onder goedkeuring van de algemene vergadering:
 - a. een schriftelijk reglement vaststellen voor zijn vergaderingen en voor de verdeling van zijn taken, met dien verstande dat een reglement niet strijdig mag zijn met deze statuten;
 - b. bepalen, mits schriftelijk, dat een bestuurder namens het bestuur rechtsgeldig kan besluiten omtrent zaken die tot zijn taak behoren. De bestuurders zijn verplicht elkaar regelmatig en tijdig te informeren omtrent hun werkzaamheden.
3. De bestuursvergaderingen worden voorgezeten door een door de bestuurders uit hun midden aangewezen voorzitter van de vergadering.
4. Iedere bestuurder brengt één stem uit. Het bestuur besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Wanneer het vereiste aantal bestuurders niet aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige

of vertegenwoordigde bestuurders. Bij de vaststelling in hoeverre bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt geen rekening gehouden met bestuurders die op grond van het bepaalde in lid 6 niet aan de beraadslaging en besluitvorming mogen deelnemen.

Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.

Een bestuurder kan zich ter vergadering door een medebestuurder doen vertegenwoordigen.

5. Van de beraadslaging en besluitvorming worden notulen gehouden. De notulen worden door het bestuur vastgesteld in de eerstvolgende bestuursvergadering, of zoveel eerder als het bestuur besluit.
6. Het bestuur houdt van de genomen besluiten tevens aantekening ten behoeve van de aandeelhouders en vergadergerechtigden. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap voor hen ter inzage. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.
Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Evenwel blijft het bestuur tot besluitvorming bevoegd indien ten aanzien van de respectievelijk alle bestuurder(s) sprake is van een tegenstrijdig belang.
7. Het bestuur kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle bestuurders zich omtrent het voorstel schriftelijk hebben uitgesproken. De stemmen kunnen ook per elektronische weg worden uitgebracht.
8. De algemene vergadering kan bestuursbesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen, mits de betrokken besluiten nauwkeurig omschreven schriftelijk aan het bestuur zijn medegedeeld.

BESTUURDERS

Artikel 19.

1. De bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt het aantal bestuurders. De algemene vergadering kan aan één of meer van de bestuurders (mede) de titel algemeen bestuurder of enige andere titel verlenen.
2. De schorsing van een bestuurder 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 door de algemene vergadering geschorste bestuurder 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 bestuurder te ontslaan dan wel indien een schorsingstermijn niet tijdig wordt verlengd, vervalt de schorsing.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

BELONING

Artikel 20.

De algemene vergadering stelt de beloning en de overige voorwaarden met betrekking tot de werkzaamheden van de bestuurders vast.

ONTSTENTENIS OF BELET BESTUURDERS

Artikel 21.

1. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overblijvende bestuurders met het bestuur belast, terwijl bij ontstentenis of belet van alle bestuurders een daartoe door de algemene vergadering aangewezen persoon voorlopig met het bestuur is belast.
2. Van ontstentenis is sprake als een vacature is ontstaan.
Van belet is sprake als een bestuurder, anders dan bij wijze van verlof, gedurende een periode van ten minste tien aaneengesloten werkdagen zijn bestuurstaak niet heeft kunnen uitoefenen dan wel redelijkerwijs is te voorzien dat een bestuurder gedurende die periode zijn bestuurstaak, anders dan bij wijze van verlof, niet kan of mag uitoefenen. Indien een zwaarwichtig belang van de vennootschap de algemene vergadering daartoe aanleiding geeft, kan de algemene vergadering besluiten dat eerder sprake is van belet.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 22.

1. Indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, kan de vennootschap slechts vertegenwoordigd worden hetzij door het bestuur, hetzij door een algemeen bestuurder afzonderlijk, hetzij door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
Indien er slechts een bestuurder in functie is, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door die bestuurder.
2. Het bestuur kan aan één of meer personen doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen; het bestuur kan aan één of meer bestuurders vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen om als zodanig, met inachtneming van zijn volmacht, de vennootschap zelfstandig of met een ander te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts aan gevolmachtigden een titel verlenen. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister.

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 23.

1. Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden, of wordt ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 28 of artikel 30 lid 4 tweede zin van deze statuten besloten, 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 het bestuur;

- b. vaststelling van de jaarrekening en de bestemming van de winst;
- c. goedkeuring van het door het bestuur 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 andere vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen; aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien dit verzoek elektronisch is vastgelegd.
Het verzoek moet door het bestuur 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 het bestuur besluiten het onderwerp niet op de agenda te plaatsen.
4. Het onderwerp in lid 2 sub a van dit artikel bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de artikelen 2:396 lid 7, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden. Het onderwerp in lid 2 sub b respectievelijk sub c van dit artikel 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

Artikel 24.

1. Naast de jaarvergadering kunnen ook buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden.
2. Het bestuur kan besluiten een buitengewone vergadering te houden.
3. Buitengewone algemene vergaderingen moeten eveneens worden gehouden op schriftelijk verzoek van één of meer aandeelhouders en/of andere vergadergerechtigden, vertegenwoordigende ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal, dat onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan het bestuur is gericht. In dat geval dient de vergadering binnen vier weken te worden gehouden, tenzij, naar het oordeel van het bestuur een zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet. Aan de eis van schriftelijkheid van het in de vorige zin bedoelde verzoek wordt ook voldaan indien dit verzoek elektronisch is vastgelegd.
4. Indien het bestuur geen uitvoering geeft aan het in lid 3 van dit artikel bedoelde verzoek, zonder vermelding, gemotiveerd, van het zwaarwichtige belang van de vennootschap dat zich tegen de vergadering verzet, kan een aandeelhouder of een andere vergadergerechtigde die om de vergadering heeft verzocht op zijn verzoek door de voorzieningenrechter van de rechtbank in het arrondissement waaronder de statutaire zetel van de vennootschap valt worden gemachtigd tot het bijeenroe-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

pen van de desbetreffende vergadering. Indien het verzoek wordt toegewezen, komen de ter zake door de aandeelhouder of de andere vergadergerechtigde gemaakte kosten voor rekening van de vennootschap.

OPROEPING EN PLAATS ALGEMENE VERGADERING; ELEKTRONISCHE BESLUITVORMING

Artikel 25.

1. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door het bestuur dan wel door een bestuurder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering door middel van oproepingsbrieven. De oproepingsbrieven worden verzonden naar de adressen van de aandeelhouders en de andere vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het aandeelhoudersregister. 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 kan niet wettig worden besloten, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen. Hetzelfde geldt ten aanzien van onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd.
4. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar woonplaats heeft.
Een algemene vergadering kan elders dan behoort worden gehouden, mits alle vergadergerechtigden hebben ingestemd met de plaats van de vergadering, en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn geweest om advies uit te brengen.
5. Het bestuur kan besluiten dat iedere aandeelhouder of andere vergadergerechtigde bevoegd is om in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en, wat betreft de stemgerechtigden, het stemrecht uit te oefenen. Het gebruik van het elektronische communicatiemiddel komt voor risico van de aandeelhouder of andere vergadergerechtigde.
6. Voor de toepassing van lid 5 van dit artikel is vereist dat de aandeelhouder of andere vergadergerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en, indien stemgerechtigd, het stemrecht kan uitoefenen. Door het bestuur kunnen voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Indien het bestuur besluit voorwaarden te stellen, worden deze voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
7. Het bestuur kan besluiten dat een stemgerechtigde bevoegd is zijn stem reeds voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uit te brengen.

Tot het op deze wijze stem uitbrengen zijn slechts gerechtigd zij die op een bij de bijeenroeping van de algemene vergadering te vermelden tijdstip als stemgerechtigden in het aandeelhoudersregister van de vennootschap staan vermeld, ongeacht wie ten tijde van de algemene vergadering de rechthebbenden op de aandelen zijn. Het hiervoor bedoelde tijdstip mag niet vroeger liggen dan op de achtste dag voor die van de vergadering.

Op deze wijze stemmen is slechts toegestaan nadat de algemene vergadering is bijeengeroepen, doch nooit eerder dan op de veertiende dag voor die van de vergadering en nooit later dan op de dag voor die van de vergadering.

Het bestuur draagt zorg voor de registratie van deze stemmen en deelt de stemmen mede aan de voorzitter van de algemene vergadering. Een stemgerechtigde die op deze wijze stem heeft uitgebracht, kan zijn stem niet herroepen. Evenmin kan hij op de algemene vergadering opnieuw stem uitbrengen.

Indien de aandelen na het stem uitbrengen doch vóór de algemene vergadering aan een andere rechthebbende gaan toebehoren, kan de andere rechthebbende van de aandelen op die vergadering op de aandelen niet opnieuw stem uitbrengen.

8. Het bestuur kan besluiten dat aandeelhouders en andere vergadergerechtigden, of hun gemachtigden, alvorens tot de algemene vergadering te worden toegelaten een presentielijst dienen te tekenen, onder vermelding van hun naam, van het aantal stemmen dat door hen kan worden uitgebracht en van de nummers van de aandelen waarop door hen stem kan worden uitgebracht. Indien het een gevolmachtigde betreft, wordt tevens de naam vermeld van degene voor wie de gevolmachtigde optreedt.

STEMRECHT

Artikel 26.

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.
De voor de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uitgebrachte stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.
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.
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.
4. Blanco en ondertekende stembiljetten zijn van onwaarde.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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 andere vergadergerechtigden kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan, indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
6. De bestuurders hebben als zodanig in de vergadering een raadgevende stem.

LEIDING ALGEMENE VERGADERING EN NOTULEN

Artikel 27.

1. De algemene vergadering wijst de voorzitter van de vergadering aan. Het bestuur 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 bestuurder 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 andere vergadergerechtigden. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze stukken verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.
Een eventueel ter vergadering te tekenen presentielijst maakt geen deel uit van de notulen of het proces-verbaal.

SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING

Artikel 28.

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een algemene vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden, met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht.
De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
De stemmen kunnen ook langs elektronische weg worden uitgebracht en de instemming met de wijze van besluitvorming kan langs elektronische weg plaatsvinden.

2. Indien een besluit op andere wijze dan in een algemene vergadering is genomen, wordt het bestuur 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 bewijsstukken waaruit van het besluit blijkt. Ten aanzien van deze geschriften vindt het bepaalde in lid 4 van het vorige artikel overeenkomstige toepassing.

BOEKJAAR

Artikel 29.

Het boekjaar van de vennootschap is het kalenderjaar.

JAARSTUKKEN

Artikel 30.

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 het bestuur een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage voor de aandeelhouders, tenzij de artikelen 2:396 lid 7, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden.
2. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders ; 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 andere vergadergerechtigden die de stukken aldaar kunnen inzien en allen daarvan kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen.
4. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Indien alle aandeelhouders tevens bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling van de jaarrekening, mits alle vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. De in de vorige volzin bedoelde vaststelling strekt tevens tot kwijting van de bestuurders.

ACCOUNTANT

Artikel 31.

1. De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek de opdracht verlenen om de door het bestuur opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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 het bestuur 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 het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.
4. Het bestuur kan aan de aangewezen deskundige of aan een andere deskundige op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

WINST

Artikel 32.

1. De algemene vergadering is bevoegd tot:
 - a. bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald;
 - b. vaststelling van uitkeringen;
 - c. het doen van tussentijdse uitkeringen.

Uitkeringen kunnen slechts geschieden voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Een besluit dat strekt tot uitkering behoeft de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
 2. Uitkeringen zijn opeisbaar twee weken na het besluit tot uitkering, tenzij het bestuur daarvoor een eerdere datum bepaalt.
- Aandelen waarop krachtens het in artikel 13 lid 5 van deze statuten bepaalde geen stem mag worden uitgebracht, tellen bij de uitkering niet mee, tenzij op de aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht was gevestigd voordat het stemrecht kwam te vervallen.
3. De algemene vergadering kan besluiten dat een uitkering geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zal geschieden. De in lid 1 bedoelde goedkeuring van het bestuur is eveneens vereist.
 4. De vordering van een aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaar.
 5. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

JURIDISCHE FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

Artikel 33.

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; ingeval van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek dient evenwel ter vergadering ten minste een gedeelte van vijftien procent van het geplaatste aandelenkapitaal aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.
2. Indien in een vergadering waarin een besluit aan de orde komt waarvoor een quorum geldt van ten minste twee derde gedeelte van het geplaatste kapitaal, dit quorum niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste acht en ten hoogste zestien 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 vanaf de dag van oproeping van de vergadering een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en andere vergadergerechtigde tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

VEREFFENING

Artikel 34.

1. Bij ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering geschiedt de vereffening van het vermogen door de bestuurders 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 bestuurders 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 ven-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

nootschap 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 35.

In alle gevallen, waarin niet door de statuten of de wet is voorzien, beslist de algemene vergadering.

EERSTE BOEKJAAR

Artikel 36.

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend veertien.

SLOTVERKLARINGEN

Ten slotte verklaart de comparante, handelend als gemeld:

- a. het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt één euro (€ 1,00) verdeeld in tien (10) aandelen van nominaal tien cent (€ 0,10);
- b. in het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichter voor alle aandelen;
- c. op de aandelen wordt in geld gestort;
- d. de storting in geld op de geplaatste aandelen heeft plaatsgevonden en wordt door de vennootschap aanvaard;
- e. voor de eerste maal wordt de oprichter tot algemeen bestuurder van de vennootschap benoemd;
- f. de kosten die met deze oprichting verband houden, komen voor rekening van de vennootschap.

B. BEKRACHTIGING

Voorts verklaart de comparante, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de vennootschap, alle rechtshandelingen, geen enkele uitgezonderd, die in de oprichtingsfase door, respectievelijk in opdracht van de bij deze akte benoemde bestuurder en/of de oprichter namens de vennootschap zijn verricht te bekrachtigen in de zin van artikel 2:203 Burgerlijk Wetboek. Deze bekrachtiging geschiedt onder de opschortende voorwaarde van inschrijving van de vennootschap in het handelsregister.

VOLMACHT

Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte wordt 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 van de 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.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT





Bijlage 4

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

Overeenkomst van Beheer en Bewaring



ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van B&S Vastgoed XVIII CV en haar activa

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV**, gevestigd te Laren, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 51727188, hierna te noemen: '**de Beheerder**';
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B&S Fonds-beheer IV BV**, gevestigd te Laren, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 61631493, hierna te noemen: 'de Beherend Vennoot';
 3. de Commanditaire Vennootschap: **B&S Vastgoed XX CV**, gevestigd te Laren, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 61677434, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: 'de CV';
- en
4. de stichting: **Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 61631132, hierna te noemen: 'Stichting Bewaarder';

in aanmerking nemende dat:

- op 14 oktober 2014 voor notaris mr. E.J.M. Kerpen te Utrecht is verleden de akte houdende de overeenkomst waarbij de CV is aangegaan (hierna te noemen: 'de CV-Overeenkomst');
- de CV ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de Vennoten van de CV in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen te investeren in een supermarkt verhuurd aan Coop Vastgoed met een garantie van Coop Holding BV, vier kleine dagwinkels en 54 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. Het gekochte maakt deel uit van VvE Appartementencomplex "Kuijshof" en is gelegen aan de Herman Kuijstraat 49 en 49a te (4191 AJ) Geldermalsen. (hierna te noemen: 'het Object');
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de CV voor derden als Commanditaire Vennoot een Prospectus als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (hierna te noemen: 'Wft')

beschikbaar is gesteld, hierna te noemen: 'het Prospectus';

- in de CV-Overeenkomst is bepaald dat Stichting Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wft, niet zijnde de Bewaarder AIFMD, waarbij Stichting Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de CV, alles met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de CV-Overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van de Wft, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de CV en de administratie van de CV, alles met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- het mede gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wft wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

verklaren te zijn overeengekomen:

1. De CV geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van het vermogen van de CV en tot het voeren van de administratie van de CV, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De CV geeft bij deze aan Stichting Bewaarder onder andere opdracht tot bewaring van de activa van de CV, welke opdracht bij deze door Stichting Bewaarder wordt aanvaard.
3. Stichting Bewaarder geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het voeren van de administratie van Stichting Bewaarder, voor zover deze betrekking heeft op de CV, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
4. De Beherend Vennoot geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Vennoot, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.

De onderhavige overeenkomst eindigt op de datum waarop de CV eindigt, zoals nader uiteengezet in de CV-Overeenkomst.

Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEERDER

Artikel 1.

1. De Beheerder zal, met inachtneming van het bepaalde in de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst, de boekhouding en de administratie voeren van de CV, van Stichting Bewaarder en van de activa van de CV en Stichting Bewaarder, echter uitsluitend in het belang, ten behoeve en voor rekening en risico van de Vennoten van de CV.
2. De Beheerder zal zorg dragen voor een periodieke rapportage (vóór 1 september van ieder jaar ter zake van de eerste zes maanden van het boekjaar en vóór 1 april van ieder jaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de CV en zal deze rapportages aan het adres van alle Vennoten van de CV verstrekken.
3. De Beheerder zal zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de CV alsmede van Stichting Bewaarder en de Beherend Vennoot, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de CV alsmede een jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de CV. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Beherend Vennoot.
In de begroting zijn onder meer opgenomen:
 - de te verwachten opbrengsten van de activa van de CV;
 - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de CV.
4. De Beheerder zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om na verkregen goedkeuring van de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder, voor rekening en risico van de CV, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar taken.
5. De Beheerder zal op verzoek van en na goedkeuring door Stichting Bewaarder en de CV, voor rekening van de CV en Stichting Bewaarder, adequate verzekeringen afsluiten om de CV, Stichting Bewaarder en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de CV en/of Stichting Bewaarder jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
6. De in dit artikel bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de totstandkoming van de CV zijn afgesloten.
7. Voor zover de Beheerder werkzaamheden verricht voor Stichting Bewaarder kan Stichting Bewaarder de Beheerder te allen tijde instructies geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden en kan hij de uitbesteding van deze werkzaamheden aan de Beheerder met onmiddellijke ingang beëindigen indien dit in het belang is van de (commanditaire) Vennoten van de CV.

WERKZAAMHEDEN VAN STICHTING BEWAARDER

Artikel 2.

1. Stichting Bewaarder zal, met inachtneming van het in de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst bepaalde, uitsluitend in het belang van de Vennoten van de CV de activa van de CV bewaren.
2. Stichting Bewaarder ziet toe op het ontvangen van de stortingen van de (Commanditaire) Vennoten, int deze stortingen en zal deze aanhouden en, op aanwijzing van de Beherend Vennoot en met medewerking van de Beheerder, aanwenden ter verwezenlijking van het doel van de CV, zoals omschreven in artikel 2 van de CV-Overeenkomst.
3. Stichting Bewaarder ziet toe op het doen van uitkeringen aan de Vennoten van de CV, zowel de uitkeringen ingevolge artikel 10 van de CV-Overeenkomst.
4. Stichting Bewaarder neemt met medewerking van de Beheerder binnen een redelijke termijn een weloverwogen beslissing inzake de aflossingen op de aan de CV verstrekte financieringen.
5. Stichting Bewaarder zal een register aanhouden waarin de naam, het adres en het aantal en het bedrag van de Participaties van iedere Vennoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Artikel 3.

1. De Beherend Vennoot zal, als enig beherend vennoot van de CV, het bestuur voeren van de CV, zulks overeenkomstig het bepaalde in de CV-Overeenkomst en, als onderdeel daarvan, de besluiten uitvoeren die door de Commanditaire Vennoten zijn goedgekeurd.
2. De Beherend Vennoot zal het beleid ter zake van (de exploitatie) van de activa van de CV voorbereiden.

KOSTEN/VERGOEDINGEN

Artikel 4.

1. Als beheervergoeding ontvangt de Beheerder ieder jaar vijf procent (5%), exclusief omzetbelasting, berekend over de jaarlijks ontvangen huur en onder te verdelen in drie procent (3%) als vergoeding voor het beheer van het Object (property management) en twee procent (2%) als vergoeding voor het fondsbeheer (asset management). Deze beheervergoeding wordt bij voorschot (gedeclareerde huur) met naverrekening (ontvangen huur) vergoed.
2. Voor haar werkzaamheden als beherend vennoot van de CV brengt de Beherend Vennoot geen vergoeding in rekening.
3. Conform de CV-Overeenkomst heeft de Beherend Vennoot een winstrecht van 0,1% van de ontvangen huur. Deze vergoeding zit inbegrepen in de beheervergoeding zoals in sub 1 van dit artikel is verwoord.
4. Alle kosten, welke de Beherend Vennoot als beherend vennoot van de CV in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de CV, worden door de Beherend Vennoot in rekening gebracht aan de CV.

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

5. Voor de werkzaamheden gemoeid met het bewaren van de activa van de CV berekent Stichting Bewaarder aan de CV jaarlijks een vergoeding van een bedrag in aanvang groot drieduizend euro (€ 3.000), exclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI, reeks werknemers laag (2006=100), eerste indexering per 1 januari 2016) ter dekking van de door Stichting Bewaarder gemaakte kosten. In het eerste jaar (2017) is de CV aan Stichting Bewaarder een zogenaamde set up fee verschuldigd ad € 3.000 voor de extra kosten en tijdsinspanning van de bestuurders bij de toetreding van de Commanditaire Vennoten en de verkrijging van het Object.

MIDDELEN/BANKREKENINGEN

Artikel 5.

1. De CV zal de Beheerder voldoende middelen verschaffen om de activa van de CV naar behoren te kunnen beheren.
2. De CV en Stichting Bewaarder kunnen met medewerking van de Beheerder meerdere bankrekeningen ten name van Stichting Bewaarder openen voor het ontvangen van de stortingen van de Vennoten, de bedragen van ter leen ontvangen gelden (indien van toepassing) en de bedragen verworven uit hoofde van de exploitatie en de verkoop van de activa van de CV (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van (de activa van) de CV. De Beheerder zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.
3. De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de CV rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van Stichting Bewaarder.
4. De CV zal slechts tezamen met Stichting Bewaarder en met medewerking van de Beheerder over de in lid 2 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken.
5. Stichting Bewaarder draagt zorg voor de uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten op grond van het bepaalde in artikel 10 van de CV-overeenkomst.
6. Stichting Bewaarder zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van de CV zoals is omschreven in het Prospectus en het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de CV en de belangen van de Commanditaire Vennoten.

SCHADE

Artikel 6.

1. De Beheerder zal, in overleg met de CV en/of Stichting Bewaarder, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.
2. Stichting Bewaarder respectievelijk de Beheerder is volgens Nederlands

recht jegens de CV en haar Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer Stichting Bewaarder respectievelijk de Beheerder de bij hem in bewaring gegeven activa respectievelijk het beheer geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwt.

INFORMATIEVOORZIENING

Artikel 7.

1. De Beheerder, de CV en Stichting Bewaarder zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke de activa van de CV betreffen.
2. De Beheerder zal eens per zes (6) maanden een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten met toelichting aan de CV doen toekomen.
3. De CV zal de door de Beheerder jaarlijks vóór 1 april en vóór 1 september op te maken verslagen alsmede de jaarlijks door de Beheerder op te maken jaarrekening onverwijld aan Stichting Bewaarder doen toekomen.
4. De Beheerder zal aan de registeraccountant van Stichting Bewaarder en de CV tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
5. De Beheerder draagt er zorg voor dat de externe accountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de CV, Stichting Bewaarder en aan de Beheerder uitbrengt.
6. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de CV en op haar beurt verstrekt de CV jaarlijks aan Stichting Bewaarder alle informatie die de Vennoten nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

VERPLICHTINGEN EN GARANTIES

Artikel 8.

1. De Beheerder, de Beherend Venoot, de CV en Stichting Bewaarder verplichten zich jegens elkaar, jegens de Commanditaire Vennoten, alsook jegens derden, om tijdig en correct hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, de CV-Overeenkomst en het Prospectus na te komen.
2. Onder de verplichtingen bedoeld in lid 1 is, onder meer, te verstaan:
 - het tijdig voorleggen van besluiten die aan de goedkeuring van de Commanditaire Vennoten zijn onderworpen, zoals, onder meer, bedoeld in artikel 15 van de CV-Overeenkomst;
 - het bijeenroepen van een vergadering van Vennoten;
 - het opstellen en uitbrengen van verslag aan de Vennoten;
 - het beschikbaar stellen van de jaarrekening;
 - het onderhouden van de contacten met en het ter beschikking stellen van alle benodigde informatie aan de externe accountant van de CV;
 - de betaling van renten, belastingen en verzekeringspremies welke op (de activa van) de CV betrekking hebben.

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

3. De CV en Stichting Bewaarder garanderen de Beheerder dat de Beheerder voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen steeds de vrije en feitelijke macht heeft om de activa van de CV te beheren en dat deze daarin niet gestoord zal worden door de CV en/of Stichting Bewaarder en/of derden. Desalniettemin geldt dat, indien de Beheerder aan Stichting Bewaarder verzoekt om afgifte van de activa van de CV, Stichting Bewaarder daartoe slechts over zal mogen gaan na ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte verlangd wordt in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.
4. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de CV en/of Stichting Bewaarder aan de verzoeker af te geven.

TEKORTSCHIETEN

Artikel 9.

1. Indien een der partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar voortvloeit uit deze overeenkomst, de CV- overeenkomst of het Prospectus, heeft/hebben de andere partij(en) bij deze overeenkomst het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.
2. In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

VEREFFENING

Artikel 10.

In geval van beëindiging van de CV geschiedt de vereffening van de CV door de Beherend Vennoot in samenwerking met de Beheerder onder toezicht van Stichting Bewaarder. De Beherend Vennoot en de Beheerder leggen gezamenlijk rekening en verantwoording af aan de Vennoten en Stichting Bewaarder, alvorens tot uitkering aan de Vennoten over te gaan.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 11.

1. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van de CV, Stichting Bewaarder en de Beheerder. De CV zal aan een wijziging slechts haar medewerking mogen verlenen, na een gedaan voorstel daartoe van de Beherend Vennoot en nadat daartoe de vergadering van Vennoten daartoe heeft besloten, met betrekking tot welk

besluit uitdrukkelijk het bepaalde in artikel 15 van de CV-Overeenkomst van toepassing is.

2. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een Commanditair Vennoot worden verminderd of lasten aan een Commanditair Vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een Commanditair Vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de Commanditaire Vennoot bekend is gemaakt, waarbij een Commanditaire Vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de CV kan treden overeenkomstig de bepalingen van de CV-Overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 van de CV-Overeenkomst ter zake opzegging bepaalde, de CV met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere Vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Vennoot is medegedeeld.
3. De bepalingen van de CV-Overeenkomst, de statuten van Stichting Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Beheerder en het Prospectus worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend in viervoud te Laren op 18 juli 2016.

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
door: G. van Boom

B&S Fondsbeheer IV BV
door: Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
door: E. Slettenhaar

Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX
door: G. van Boom

B&S Vastgoed XX CV
door: B&S Fondsbeheer IV BV,
door: Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
door: E. Slettenhaar



Bijlage 5

Taxatierapport

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

TAXATIERAPPORT



TAXATIERAPPORT 00226015004

De supermarkt met dagwinkels,
plaatselijk bekend:

**Herman Kuijksstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a
4191 AJ Geldermalsen**

Taxateur:

A. Kleemans-Staal REV RT

Inspectiedatum:

24 juni 2016

Waardepeildatum:

24 juni 2016

Opdrachtgever:

**Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.
Torenlaan 36
Laren NH**

Ten behoeve van:

**B&S Fondsbeheer IV B.V.
alsmede
B&S Vastgoed XX C.V.**



Essentialia

Soort object : winkelruimten



Adres : Herman Kuijkstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a
 Postcode : 4191 AJ
 Plaats : Geldermalsen
 Ligging/wijk : in de dorpskern van Geldermalsen, nabij het kernwinkelgebied

Kadastrale aanduiding : gemeente Geldermalsen, sectie G, nummers 3767A 1 en 3767A 2

Zakelijk recht : eigendom (appartementenrechten)

Bruto vloeroppervlak (BVO) : 1.917 m² (excl. parkeerplaatsen)
 Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) : 1.827 m²
 Parkeermogelijkheden : 54 parkeerplaatsen in de bijbehorende parkeergarage, alsmede op de openbare parkeerterreinen in de directe omgeving (betaald parkeren)

Bouwjaar : 2017 (verwacht)
 Globale staat van onderhoud : uitstekend

Bestemming : "Centrum-2"

Bijzonderheden : - Ten tijde van de waardering was het getaxeerde object nog in aanbouw. Derhalve is als uitgangspunt gehanteerd na realisatie van het beoogde bouwplan. In de waardering is er tevens vanuit gegaan dat het huurovereenkomsten zoals door opdrachtgever kenbaar gemaakt geëffectueerd zullen worden bij oplevering
 - Opdrachtgever heeft het bruto vloeroppervlak op basis van NEN 2580 aangeleverd. Het verhuurbaar vloeroppervlak betreft een inschatting van de taxateur op basis van de door opdrachtgever verstrekte plattegrondtekeningen (tekeningen Geesink Weusten architecten d.d. 1 mei 2013)

Markthuur : € 297.000,-- op jaarbasis

Huuropbrengst (actueel) : € 296.815,-- op jaarbasis

00226015004, Herman Kuijkstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a, 4191 SE Geldermalsen



Gewogen gemiddelde looptijd huurovereenkomsten	: 9,4 jaren
Marktwaarde kosten koper, met als bijzonder uitgangspunt: na realisatie van het beoogde nieuwbouwplan	: € 3.980.000,--
Marktwaarde vrij op naam, met als bijzonder uitgangspunt: na realisatie van het beoogde nieuwbouwplan	: € 4.240.000,--
Doel van de taxatieopdracht	: ten behoeve van een aankoopbeslissing
Inspectiedatum	: 24 juni 2016
Waardepeildatum	: 24 juni 2016



Inhoudsopgave

01.0 Waardebepaling	1
02.0 Doel van de taxatie	2
02.1 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten	2
02.2 Algemene opmerkingen	2
03.0 Basis van waarde	5
03.1 Waarderingsmethodieken	5
04.0 Het object	6
04.1 De registergoederen	6
04.2 Samenstelling/indeling en oppervlakte	7
04.3 Gebruik-/verhuursituatie	7
04.4 Verhuurgegevens	7
05.0 Omgevingsfactoren	8
05.1 Locatie, stand en ligging	8
05.2 Bereikbaarheid	8
05.3 Parkeermogelijkheden	8
05.4 Voorzieningen	8
06.0 Markt	9
06.1 Marktbenadering	9
06.2 Toelichting op de waardering	19
07.0 Overige informatie	21
07.1 Publiekrechtelijke aspecten	21
07.2 Milieuaspecten	21
07.3 Globale onderhoudstoestand	22
07.4 Duurzaamheid	23
08.0 Algemene uitgangspunten	24
Bijlagen	25



01.0 Waardebepaling

Ondergetekende, A. Kleemans-Staal REV RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, voor en namens Troostwijk Taxaties B.V., als zodanig aangewezen door Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V., gevestigd te Laren NH, teneinde te waarderen

de supermarkt met dagwinkels
plaatselijk bekend als

Herman Kuijksstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a
4191 AJ Geldermalsen

verklaart, dat zij na bezichtiging en inspectie op 24 juni 2016 op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden heeft gewaardeerd ter bepaling van:

de marktwaarde kosten koper, met als bijzonder uitgangspunt: na realisatie van het beoogde nieuwbouwplan, per 24 juni 2016, in totaal op een bedrag van:

EUR 3.980.000,--

Zegge: drie miljoen negenhonderdtachtigduizend euro

de marktwaarde vrij op naam, met als bijzonder uitgangspunt: na realisatie van het beoogde nieuwbouwplan, per 24 juni 2016, in totaal op een bedrag van:

EUR 4.240.000,--

Zegge: vier miljoen tweehonderdveertigduizend euro

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap op de belofte door hem als makelaar bij aanvaarding zijner bediening als zodanig afgelegd.

Geldermalsen/Amsterdam, 2 augustus 2016

A. Kleemans-Staal REV RT
Register-Taxateur NRV
Recognised European Valuer



02.0 Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft op 24 juni 2016 schriftelijk opdracht verstrekt, welke door Troostwijk Taxaties B.V. als externe taxateur is aanvaard tot taxatie van de in dit rapport omschreven registergoederen om inzicht te verschaffen in de waarde:

- ten behoeve van een aankoopbeslissing.

02.1 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden.
Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

In onderhavige waardering is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten of speciale opdracht zoals overeengekomen met opdrachtgever (VPS 4.3 en 4.5):

Op verzoek van de opdrachtgever is er getaxeerd zijnde:

- In deze waardering is ervan uitgegaan dat het bouwplan, zoals ten tijde van de waardering kenbaar gemaakt, gerealiseerd zal worden. Er is van uitgegaan dat het object wordt gebouwd met deugdelijke en onderhoudsarme materialen, een en ander conform bestek en tekeningen. Afwijkingen van het te realiseren bouwplan kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.
- Er is getaxeerd na realisatie van het bouwplan, per taxatiedatum.
- In de waardering is ervan uitgegaan dat de huurovereenkomsten zoals door opdrachtgever kenbaar gemaakt geëffectueerd zullen worden bij oplevering van het complex. Eventuele afwijkingen in de gemaakte afspraken en/of de huurprijs kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Wij achtten de bovenstaande uitgangspunten, gelet op het doel van de waardering, als reëel. Het betreft een aankoopbeslissing van het complex na realisatie, derhalve is ook niet de marktwaarde per heden getaxeerd.

02.2 Algemene opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van de bouwplaats vanaf de openbare weg, rekening houdend met stand en ligging, omgeving, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, alsmede alle overige waardebepalende factoren (VPS 2), één en ander voor zover het nodig is om een taxatie te produceren die professioneel geschikt is voor het doel.
- Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie (VPS 2.9). Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid, indien mocht blijken dat de verstrekte informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.
- Voorafgaande aan de uitvoering van de opdracht zijn de uitgangspunten van de taxatie, in overleg met opdrachtgever vastgesteld (PS 2.6).



- Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het taxatiedoel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.
- Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing naar dit rapport, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V. ter zake van de vorm en context van een dergelijke verklaring en/of publicatie.
- Troostwijk Taxaties B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het afgesproken honorarium is een vast bedrag en heeft geen directe relatie met de hoogte van de getaxeerde waarde. Troostwijk Taxaties B.V. en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor opdrachtgever verrichten. Indien Troostwijk regelmatig opdrachten voor opdrachtgever vervult, is jaarlijkse financiële aandeel van opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep, waarvan Troostwijk Taxaties B.V. deel uitmaakt (PS 2.8).
- Het opgenomen verkort overzicht waardeberekening(en) is bedoeld om opdrachtgever een indruk te geven van de waardeopbouw.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz. (voor zover van toepassing), tenzij anders vermeld.
- Als waardepeildatum geldt de datum van 24 juni 2016.
- Opdrachtnemer verklaart dat zij en/of een aan haar gelieerde vennootschap en/of haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken is geweest c.q. wordt bij de gewaardeerde object(en) (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling. Verder is er geen sprake van een persoonlijke relatie tussen taxateur en opdrachtgever.
- De taxatie is in alle gevallen mede uitgevoerd en/of samengesteld door professionele taxateurs die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Deze taxatie is uitgevoerd, voor en namens Troostwijk door de geregistreerde taxateur:
 - A. Kleemans-Staal REV, registratienummer RT838200575.
- Tevens is de uitvoerend taxateur lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM Business.
- De taxateur, A. Kleemans-Staal RT, is eveneens lid van The European Group of Valuers Association (TEGoVA) onder registratienummer REV-NL/NVM/2020/34 en geregistreerd als Recognised European Valuer (REV).
- De uitvoerend taxateur verklaart te zijn ingeschreven als register taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.
- De uitvoerend taxateur verklaart over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.



- Deze taxatie is op basis van de door uitvoerend taxateur aangeleverde informatie, gecontroleerd door geregistreerde taxateur:
 - S.P. van den Beukel MRICS RT, registratienummer RT748230224.Wij verwijzen voor meer informatie naar de in het rapport opgenomen plausibiliteitsverklaring.
- Taxateur staat onder doorlopend toezicht van het NRVt, waarbij wordt gecontroleerd in hoeverre de taxateurs zich houden en voldoen aan de door het NRVt aan hem/haar gestelde vereisten. Op basis hiervan kan onderhavig rapport worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden.
- Voor meer informatie inzake de NRVt wordt doorverwezen naar: <http://www.nrvt.nl>.
- Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de verplichte regels en voorschriften in de RICS taxatiestandaarden ("Red Book"), laatste uitgave (2014), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De taxateur is ter zake professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in PS 2.3 van deze standaarden. Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS 2.4).
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle benodigde (vereiste) vergunningen voor het gebruik (exploitatie) aanwezig zijn.
- De bijlagen maken een integraal onderdeel uit van het taxatierapport.
- Troostwijk heeft een Code of Conduct, waarin een beschrijving wordt gegeven van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door de Troostwijk Groep en gelieerde ondernemingen worden aangehouden.
- Troostwijk Bedrijfseconomische Taxaties is vanaf juli 2003 ISO 9001 gecertificeerd onder certificaatnummer 634191. Deze certificering houdt in dat kwaliteitsmanagement van toepassing is op al onze interne processen. Conform ISO hebben wij een klachtenprocedure. Onze kwaliteitsmanager is u graag van dienst. Uw opmerkingen kunt u richten aan de heer A.J. van Gelderen (kwiteit@troostwijk.nl).
- Geraadpleegde bronnen:
 - Troostwijk Research
 - NVM databestanden
 - www.ruimtelijkeplannen.nl
 - Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
 - Gemeente onderhavige locatie
 - Informatie opdrachtgever



03.0 Basis van waarde

Marktwaaarde (IVS 2013)

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaaarde:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een gegadigde;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

03.1 Waarderingsmethodieken

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd.

Uitgangspunt bij de marktwaaarde op basis van de markthuur kapitalisatiemethode is de bruto markthuur van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van het object wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto markthuur (bruto markthuur verminderd met objectgebonden lasten).

De markthuur wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en het object zelf en is gebaseerd onder meer op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en het object zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd.

Eventuele verschillen tussen huuropbrengst en markthuur zijn verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en).

Voorts is rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

De markthuur kapitalisatie wordt ondersteund door een discounted-cash-flow-methode. Hierbij worden alle toekomstige te verwachten inkomsten, uitgaven en potentiële leegstand contant gemaakt naar de waardepeildatum. Onder meer is rekening gehouden met markthuurontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van het object zelf.



04.0 Het object

04.1 De registergoederen

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten met bijbehorende opslagruimte en laad- en losgelegenheid op de begane grond, de lift- en trapruimte in de kelder, alsmede de bijbehorende door het complex lopende schachten en de opstelruimten/plaatsen ten behoeve van technische installaties, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 3767 A2;

alsmede,

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierenvijftig (54) parkeerplaatsen in de kelder, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 3767 A 40.

Plaatselijk bekend als: Herman Kuijkstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a te Geldermalsen

Volgens informatie verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Complex-aanduiding	Appartements-index	Omschrijving
Geldermalsen	G	3767A	2	terrein nieuwbouw-wonen
Geldermalsen	G	3767A	40	parkeren

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van: IJsselhof Project Geldermalsen B.V., gevestigd te Rijssen.

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

De taxateur heeft verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Vereniging van Eigenaren

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren:

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen, waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

In onderhavige waardering is taxateur ervan uitgegaan dat er geen openstaande verplichtingen c.q. achterstallige betalingen zijn van de eigenaar aan de Vereniging van Eigenaren.



04.2 Samenstelling/indeling en oppervlakte

Aan de hand van informatie verstrekt door opdrachtgever en eigen inschatting ter plaatse blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten:

Onderdeel	Bouwjaar	Bruto vloer-oppervlak in m ²	Verhuurbaar vloeroppervlak in m ²
Supermarkt	2017	1.678	1.636
Dagwinkels	2017	196	191
Kelder	2017	43	0
Totaal		1.917	1.827

Bron: informatie opdrachtgever

De bovenstaande oppervlakten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, exclusief object gebonden buitenruimten. Opdrachtgever heeft het bruto vloeroppervlak op basis van NEN 2580 aangeleverd (tekeningen Geesink Weusten architecten d.d. 1 mei 2013). Het verhuurbaar vloeroppervlak betreft een inschatting van de taxateur op basis van de door opdrachtgever verstrekte plattegrondtekeningen

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

04.3 Gebruik-/verhuursituatie

Het object was ten tijde van de opname in aanbouw en zal na realisatie in gebruik worden genomen als winkelruimte

04.4 Verhuurgegevens

Voor een gespecificeerd overzicht van de huurgegevens wordt verwezen naar bijlage B.02.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de huurders kunnen voldoen aan hun huurverplichtingen. Uit de verstrekte informatie is geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen gebleken, dan wel andere afspraken met de huurders dan de in de bijlagen benoemde.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de huurcontracten zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.

De taxateur heeft inzage verkregen in de huurovereenkomst met Coöp. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de btw-aftrek. Een wijziging van gebruik kan deze situatie veranderen. Afwijkingen in de verstrekte informatie kunnen van invloed zijn op de afgegeven waarde.

Wij hebben geen kredietcontrole uitgevoerd naar de financiële status van de huurder(s).



05.0 Omgevingsfactoren

05.1 Locatie, stand en ligging

Oordeel locatie: goed.

Het object is gelegen in de dorpskern van Geldermalsen, nabij het kernwinkelgebied.

05.2 Bereikbaarheid

Oordeel bereikbaarheid: goed.

De bereikbaarheid per eigen vervoer is goed.

De afstand tot de dichtstbijzijnde op- en afrit van en naar autosnelweg A15 bedraagt circa drie kilometer.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk tot goed.

Het treinstation Geldermalsen ligt op twintig minuten loopafstand.

In de nabije omgeving bevinden zich enkele halteplaatsen openbaar vervoer.

05.3 Parkeermogelijkheden

Oordeel parkeermogelijkheden: goed.

Parkeren is voldoende mogelijk in de bijbehorende parkeergarage, alsmede op de openbare parkeerterreinen in de directe nabijheid (betaald parkeren).

05.4 Voorzieningen

Oordeel voorzieningen: goed.

Voorzieningen als winkels, scholen, horeca, kunst-/culturele instellingen/postkantoor zijn op loopafstand aanwezig.



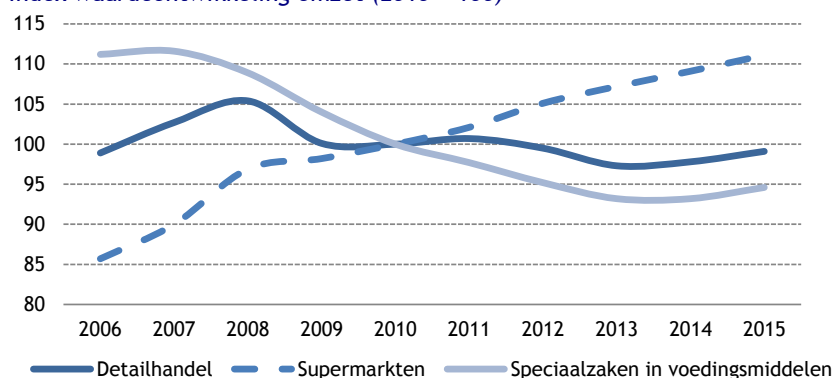
06.0 Markt

06.1 Marktbenadering

Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche

Een supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een steeds groter aandeel vers en additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn vaak onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft. In 2015 steeg de omzet van supermarkten in Nederland met circa 1,8% in vergelijking met 2014. Net als in 2014 viel de stijging in 2015 voornamelijk toe te schrijven aan klanten die meer kochten. Het volume was dus in 2015 de stuwende factor voor de groei. Onderstaande grafiek laat zien dat op lange termijn de supermarktbranche het aanzienlijk beter doet dan de algehele detailhandel sector en speciaalzaken in voedingsmiddelen.

Index waardeontwikkeling omzet (2010 = 100)



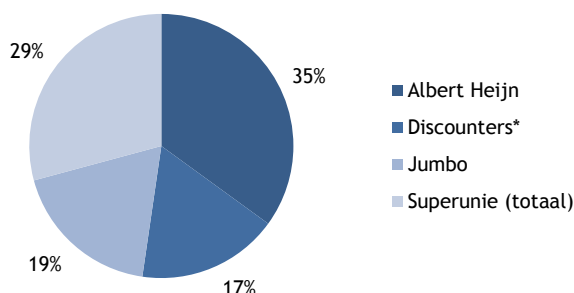
Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Marktaandeelen

Begin 2015 telde Nederland circa 4.504 supermarkten (Bron: Deloitte). Dit is bijna 2% meer dan begin 2014, toen Nederland nog 4.417 supermarkten telde. Dit betekent dat voor het eerst in jaren er sprake was van een stijging van het aantal supermarkten. Kijkend naar het jaar 2015 had marktleider Albert Heijn een marktaandeel van 35% (2014: 34,1%, 2013: 33,8%, 2012: 33,7%, 2011: 33,5%; 2010: 33,6%; 2009: 32,8%). Superunie komt met een marktaandeel van 29% op de tweede plaats. Ooit was Superunie (incl. Detailconsult), waarin diverse supermarktbedrijven waren georganiseerd (o.a. Jumbo, Plus en Deen), de grootste inkoopcombinatie met een marktaandeel van 34,5%. Superunie was hiermee groter dan Albert Heijn. Echter, na de overname van Super de Boer door Jumbo in 2009 is het marktaandeel van Superunie teruggevallen. Na het vertrek van Jumbo zijn Plus en Detailconsult (samenwerkingsverband Dirk van den Broek, Digros en Bas van der Heijden) de belangrijkste deelnemers van Superunie. Jumbo komt met 18,5% op de derde plaats. Wanneer wordt gekeken naar de verandering van het marktaandeel van de afgelopen jaren is Jumbo verreweg de sterkste stijger. De stijging van Jumbo kan worden toegeschreven aan de ombouw van C1000 formules naar Jumbo formules. Echter, ten opzichte van 2014 is een kleine daling waar te nemen (2014: 19,8%). Verder is het merendeel van de supermarkten aangesloten bij een samenwerkingsverband. Van de supermarkten die aangesloten zijn bij een samenwerkingsverband behoort meer dan 90% tot het grootwinkelbedrijf. Een beperkt aantal is aangesloten bij een in- en verkooporganisatie of dealerorganisatie. Ongeveer 30% is zelfstandig ondernemer.



Marktaandeelen 2015



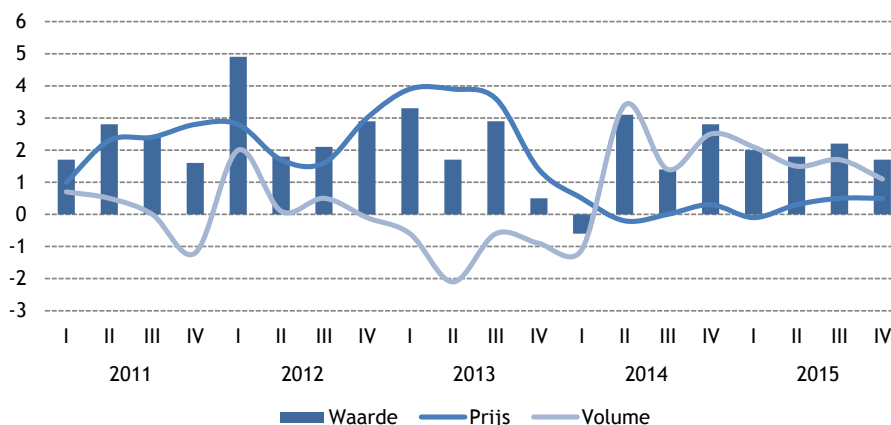
*betreft Lidl en Aldi

Bron: Nielsen, bewerking Troostwijk

Omzet

Volgens cijfers van het CBS liet de omzetstijging in 2015 in alle vier kwartalen steeds een groei van boven 1% zien. De omzetstijging in deze kwartalen is toe te schrijven aan toenemende volumes, welke nagenoeg gelijk loopt aan de groei van de omzet. Een soortgelijk beeld was waarneembaar in 2014. In tegenstelling tot 2013, toen de omzetgroei volledig werd veroorzaakt door prijsstijgingen.

Omzetgroei supermarkten in %



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Schaalvergroting

De afgelopen dertig jaar heeft een verschuiving plaatsgevonden in het aantal supermarkten enerzijds en de gemiddelde vloeroppervlakte anderzijds. In 1980 telde Nederland nog bijna 14.000 supermarkten met een gemiddelde vloeroppervlakte van 140 m². De ruim 4.500 supermarkten die Nederland begin 2015 nog telde zijn ruim zes keer zo groot als in 1980. Schaalvergroting is de oorzaak van deze verschuiving. Steeds meer kleine supermarkten zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor grotere supermarkten in stedelijke gebieden die een groter assortiment tegen scherpere prijzen kunnen aanbieden. Daarnaast is een toename van het aantal “hypermarkten” (> 2.500 m²) te zien. Deze “hypermarkten” zijn veelal op grootschalige of perifere detailhandels locaties te vinden. De totale winkeloppervlakte van de 4.504 supermarkten in Nederland bedroeg begin 2015 3,79 miljoen m². Hiermee lag de gemiddelde winkelvloeroppervlakte voor een supermarkt op 842 m².



Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte

	2011	2012	2013	2014	2015	'11 => '15
2.500 m ² >	63	64	64	66	68	+7,9%
1.000 - 2.500 m ²	1.334	1.388	1.421	1.453	1.491	+11,8%
700 - 1.000 m ²	1.100	1.085	1.072	1.054	1.040	-5,5%
400 - 700 m ²	844	795	767	748	745	-11,7%
< 400 m ²	1.124	1.120	1.115	1.096	1.160	+3,2%
Totaal aantal supermarkten	4.465	4.452	4.439	4.417	4.504	+0,9%

Betreft cijfers van het begin van het jaar

Bron: Deloitte

Supermarkten met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en supermarkten met uitbreidingsmogelijkheden hebben de beste kansen. Er is dan ook een strijd ontstaan om winkels met grote oppervlaktes (> 1.000 m²) op goede locaties, die vaak schaars zijn. Daarnaast zullen veel zelfstandige ondernemers op zoek gaan naar een samenwerkingspartner. Kleinere, niet samenwerkende supermarkten, zullen het in de toekomst moeilijk gaan krijgen.

Bovenstaande trend wordt ook weerspiegeld in de cijfers van de afgelopen jaren. Het aantal supermarkten kleiner dan 1.000 m² (winkelvloeroppervlakte) daalde in vijf jaar tijd met 4%, terwijl het aantal winkels met een oppervlakte groter dan 1.000 m² groeide met 11,5%. Vooral het aantal winkels met een oppervlakte tussen de 1.000 en 2.500 m² liet procentueel een sterke groei zien (+11,8%). Ook het aantal winkels met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² nam sterk toe in de periode 2011-2015 (+7,9%). Hoewel het aantal winkels van deze omvang in absolute aantallen nog relatief beperkt is (68 in 2015), is wel duidelijk dat de vraag naar dit soort winkels groot is. De verwachting is dat de trend van schaalvergroting aan zal houden en dat ook het aantal "hypermarkten" in de toekomst verder zal toenemen. Opvallend in de cijfers van 2015 is de toename van "minisupermarkten" met een winkelvloeroppervlakte van onder de 400 m². De verklaring hiervoor kan gezocht worden in de toename van biologische supermarkten zoals Ekoplaza en Marqt, welke in het algemeen kleinere winkels hebben. Daarnaast zorgen de verbeterde economische omstandigheden ook voor een toename van kleine supermarkten. Zelfstandige ondernemers durven weer een minisupermarkt te openen en banken tonen weer meer bereidheid om deze nieuwe bedrijfjes te financieren. Deze minisupers zijn veelal gericht op een specifieke doelgroep of richten zich op producten uit een specifieke regio (Mediterraan, Aziatisch, Zuid-Amerikaans, etc.). Ook de toename van minisupers (bijv. AH to Go) op de zogeheten traffic locaties als NS-stations, benzinestations en ziekenhuizen zorgen voor een stijging van het aantal kleine supermarkten.

Huurprijzen

De huurprijzen voor goede supermarkten in Nederland liggen grotendeels tussen de € 125,- en € 180,- per m². De huur is sterk afhankelijk van de grootte van de supermarkt, maar ook van de ouderdom en locatie. Er lijkt zich een tweedeling voor te doen waarbij supermarkten met een metrage groter dan 800 m² de hoogste huurprijzen per m² hebben en supermarkten van kleiner dan 800 m² de laagste huurprijzen hebben. Er is met name interesse voor supermarkten met een oppervlakte groter dan 1.200 m². Hiervoor zijn huurders dan ook vaak bereid een hogere huur te betalen.

In 2014/2015 lag de gemiddelde huurprijs voor supermarkten kleiner dan 800 m² op € 120,- per m², terwijl de gemiddelde huurprijs voor supermarkten groter dan 800 m² op € 155,- per m² lag.

In 2015 werd er circa 74.800 m² vloeroppervlakte aan supermarkten verhuurd of verkocht, verdeeld over 52 transacties. Dit komt neer op een gemiddelde vloeroppervlakte per transactie van circa 1.440 m². Het gemiddelde vloeroppervlakte per transactie lag in vergelijking met 2014 (1.140 m²) aanzienlijk hoger.



Grootste gebruikerstransacties 2015

Plaats	Adres	Koper/Huurder	m ²
Den Haag	Van Bergenstraat	Jumbo	3.600
Zaandam	Koningin Julianaplein	Albert Heijn	3.500
Veghel	Noordkade	Jumbo	3.500
Rotterdam	Laan op Zuid	Albert Heijn	3.000
Eindhoven	Kamperfoelielaan	Albert Heijn	2.800
Ede	Parkweide	Albert Heijn	2.500
Veenendaal	Brouwerspoort	Hoogvliet	2.500
Amsterdam	August Allebéplein	Lidl	2.400
Assen	Kleuvenstee	Jumbo	2.400
Rijssen	Stationsdwarsweg	Albert Heijn	2.100

Bron: Troostwijk Research

Rendementen

De rendementen voor supermarkten zijn sterk afhankelijk van de ligging, het oppervlakte en de huurder. De bruto aanvangsrendementen bewogen in 2015 grotendeels tussen de 7,0% en 8,0% en zijn daarmee onveranderd gebleven ten opzichte van 2014. Het beleggingsvolume in supermarkten steeg in 2015 met 24% tot € 63,9 miljoen. In 2014 lag het beleggingsvolume op € 51,4 miljoen.

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar supermarkten als beleggingsobject, de beperkte beschikbaarheid van deze beleggingsobjecten en een beter economisch klimaat zijn de aanvangsrendementen gestabiliseerd en kunnen mogelijk nog licht aanscherpen.

Recente beleggingstransacties supermarkten

Datum	Plaats	Adres	m ²	Huurprijs	Koopsom	BAR (k.k.)
12- 2015	s-Gravenhage	Theresiastraat	1.400	-	€ 1.950.000	-
12- 2015	Almere	Wim Kanplein	1.750	-	€ 4.800.000	-
11- 2015	Ede Gld	Hoog Maanen	1.551	-	€ 2.860.000	-
11- 2015	Zwolle	Vechtstraat	1.186	€ 184.736	€ 2.300.842	8,0%
11- 2015	Leeuwarden	Eksterstraat	1.431	€ 244.174	€ 3.030.713	8,1%
11- 2015	Leeuwarden	Hoeksterpad	1.784	€ 367.138	€ 4.454.341	8,2%
11- 2015	s-Gravenhage	Keizerstraat	1.149	€ 202.367	€ 2.886.763	7,0%
11- 2015	Castricum	Geesterduin	2.392	€ 403.223	€ 6.048.341	6,7%
10- 2015	Rotterdam	Zevenkampse Ring	2.072	€ 371.000	€ 4.575.000	8,1%
9- 2015	Apeldoorn	Koninginnelaan	1.340	-	€ 3.200.000	-
6- 2015	Goes	Molenplein	1.900	€ 212.500	€ 2.975.000	7,1%

Bron: Troostwijk Research

Trends binnen de branche

Aanbodzijde:

- De concentratie in de sector neemt toe. Het wordt steeds moeilijker om als kleine zelfstandige supermarkt te overleven. Daarnaast blijft de schaalvergroting zich doorzetten binnen de branche. Het aantal supermarkten met een vloeroppervlakte van 1.000 m² of meer blijft groeien.
- Autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden belangrijker. Hierdoor opteren supermarkten steeds vaker voor locaties buiten de reguliere winkelgebieden.
- Tegelijkertijd is er een opleving van de dorps-, wijk- en stadsdeelcentra zichtbaar. Waar mogelijk maken deze supermarkten wel een schaa sprong. Deze schaa sprong is van belang, omdat dit supermarkten in staat stelt dominant te opereren in de 'supply chain' met betrekking tot inkoopkracht.
- Ook "minisupers" (VVO < 400 m²) met een onderscheidend concept (biologisch, specifieke geografische oriëntatie) zijn in opkomst.
- Supermarkten hebben steeds minder een eigen afgebakend verzorgingsgebied. De grootste supermarkten hebben vaak een aanvullende functie op de kleinere supermarkten.
- Het marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector neemt nog steeds toe. Mede hierdoor krimpt het aantal speciaalzaken.



- Supermarkten concurreren steeds meer op prijs. Niet alleen bij de discounters maar bij vrijwel alle supermarkten is sprake van een grote variatie in prijsstelling van de aangeboden producten. Daarbij komt dat het prijsniveau van servicesupermarkten inmiddels redelijk laag is.
- Magazijnruimte in supermarkten is afgenomen, er wordt veel meer gewerkt volgens het principe just-in-time levering.
- Bedieningsafdelingen verdwijnen uit de supermarkten en de producten worden voorverpakt aangeboden, of de klant moet het zelf verpakken (brood, groente en fruit).
- Supermarkten besteden meer aandacht aan versproducten, omdat de marges, die op deze producten worden behaald een stuk hoger liggen dan de marges op de kruidenierswaren. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor regionale producten in het assortiment.
- Supermarkten richten zich meer op de promotie van hun huismerken, omdat de marges op deze producten hoger liggen dan de marges op de A-merken. Het is belangrijk voor supermarkten om onderscheidend te zijn.
- De laatste decennia zijn er winkelvoorzieningen ontstaan buiten de traditionele winkelgebieden die voorzien in de dagelijkse artikelen. Te denken valt aan benzinestations, ziekenhuizen en treinstations (zogenoemde traffic locaties). Traffic locaties worden een steeds belangrijkere aankoopbron. Vooral op stationslocaties springen supermarkten in op deze behoefte (bijv. AH to go). De ontwikkelingen bij benzinestations blijven hierbij achter.
- Groei verkoop branche vreemde producten; steeds meer supermarkten bieden naast de standaard producten ook producten aan die niet eigen aan de branche zijn zoals: consumentenelektronica, tuinartikelen, kleding, etc.
- Technologische ontwikkelingen (zoals zelfscanning) worden vooralsnog in beperkte mate ingevoerd. De verwachting is dat deze ontwikkelingen de komende jaren een grotere uitrol zullen krijgen.

Vraagzijde:

- Door tijdgebrek gaat de consument steeds meer waarde hechten aan gemakproducten, bijvoorbeeld kant- en klaarmaaltijden. Hierdoor zijn supermarkten hun gemaksassortiment gaan vergroten. Daarnaast zijn er reeds supermarkten waar op bestelling producten bereid worden terwijl de consument wacht.
- De vraag naar duurzame/verantwoorde producten neemt toe. De consument wil op de hoogte zijn door wie producten worden geproduceerd en waar producten vandaan komen.
- Factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier worden naast prijs steeds belangrijker. Ook de variatie in productaanbod wordt steeds belangrijker gevonden.
- Prijs blijft echter belangrijk. Door een overvloed aan informatie kunnen consumenten steeds beter prijsvergelijken. Dit heeft in de afgelopen jaren al geleid tot een nivellering van de prijsniveaus tussen de verschillende supermarkten.
- De consument doet nog steeds in toenemende mate de dagelijkse bestedingen dicht bij huis. Hierdoor blijven buurt-, wijk- en kernsupermarkten hun bestaansrecht behouden.
- Tegelijkertijd bezoeken consumenten steeds vaker grotere winkels en winkelcentra vanwege de ruimere keuzemogelijkheden.
- Supermarkten rekken steeds meer hun openingstijden op om ook de alleenstaande consument en de twee verdieners te kunnen bedienen. Deze trend begon in de grote steden, maar verspreid zich steeds meer naar de middelgrote en kleinere steden. Dit uit zich verder in de zondagomzet van supermarkten.
- Mede door een milieubewustere consument worden door supermarkten afvalstromen gereduceerd en afval teruggedrongen.
- Hoewel het aandeel van aankopen via internet nog zeer klein is, is de verwachting dat vooral de jongere generaties in de toekomst steeds meer gebruik zullen maken van deze mogelijkheid.

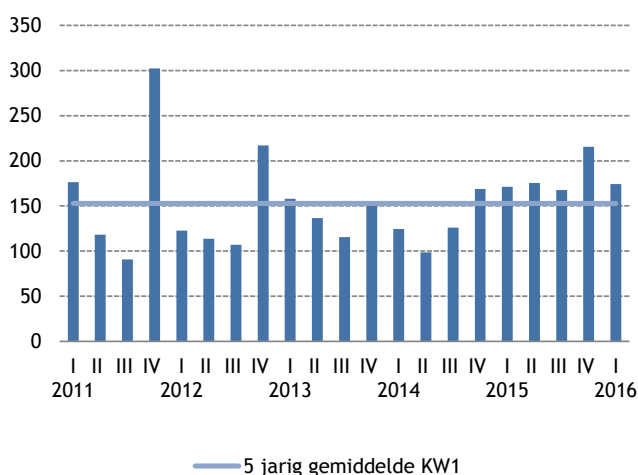


Winkelruimtemarkt landelijk eerste kwartaal 2016

In het eerste kwartaal van 2016 werd er in totaal ongeveer 174.000 m² aan winkelruimte opgenomen. Het opnameniveau ligt hiermee 20% onder het niveau van het vierde kwartaal en op een vergelijkbaar niveau van het eerste kwartaal een jaar eerder. De opname in het eerste kwartaal ligt ook iets boven de gemiddelde opname per kwartaal gemeten over vijf jaar.

Vooral de opname van winkelruimte in winkelcentra lag in het eerste kwartaal lager. In totaal werd er circa 17.000 m² opgenomen in winkelcentra (-40%). Maar ook de opname van supermarkten, -30% naar 9.000 m², en GDV/PDV, -15% naar 25.500 m² was aanzienlijk lager. De opname van winkelruimte in winkelstraten tenslotte daalde met 20% tot 122.500 m². De omzet van de detailhandel is in het eerste kwartaal met 1,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De prijzen stegen licht met 0,4%, terwijl de volumes met 1,2% stegen. De stijging komt geheel voor rekening van de foodwinkels (met name supermarkten). De omzet van foodwinkels steeg met 3%, terwijl de omzet van non-foodwinkels verwaarloosbaar daalde met 0,1%.

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Aanbod

Het aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het eerste kwartaal met 0,2% afgenomen ten opzichte van eind 2015. In totaal stond er aan het eind van het eerste kwartaal circa 2,4 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 7.215 verkooppunten.

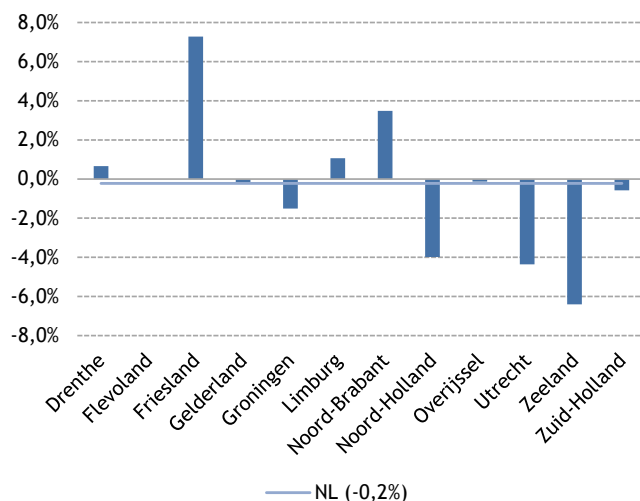
Het leegstandspercentage gemeten naar aantal verkooppunten bleef ongewijzigd op 7,3% in het eerste kwartaal. Gemeten naar aantal vierkante meters daalde het leegstandspercentage van 8,8% naar 8,5%.

De leegstand nam op kwartaalbasis het sterkst af in de provincies Zeeland (-6%), Utrecht (-4%) en Noord-Holland (-4%). Friesland (+7%) en Noord-Brabant (+4%) zagen de leegstand het sterkst stijgen.

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in Zeeland (-9%) gemeten. De grootste stijging werd in Friesland (+7%) gemeten.



Verandering leegstand* winkelruimte (kw1 vs kw4)



Bron: NVM - Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten

Huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen liepen in het eerste kwartaal van 2016 uiteen van € 50,-- per m² tot € 880,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het eerste kwartaal van 2016 uit op € 177,-- per m². Dit is vrijwel gelijk aan het vierde kwartaal in 2015, toen de gemiddelde gerealiseerde huurprijs € 178,-- per m² bedroeg. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het eerste kwartaal € 216,-- per m². Dit is aanzienlijk lager in vergelijking met het vierde kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 231,-- per m² lag. De geregistreerde huurprijzen in winkelcentra in het eerste kwartaal lagen tussen de € 100,-- en € 381,-- per m² (KW4 2015: € 85,-- - € 605,-- per m²).

Hoogste geregistreerde huurprijzen 1^e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Amsterdam, Admiraal De Ruijterweg	€ 880,--
Den Haag, Vlamingstraat	€ 763,--
Laren NH, Zevenend	€ 600,--
Alkmaar, Langestraat	€ 599,--
Utrecht, Donkeregaard	€ 537,--
Amsterdam, Oude Nieuwstraat	€ 488,--

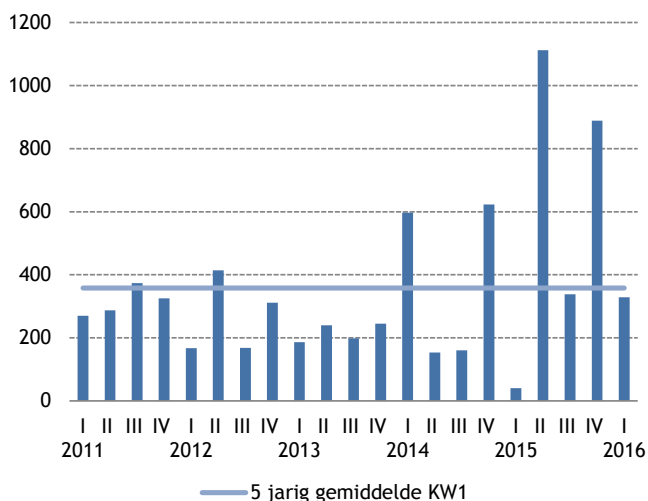
Beleggingsmarkt

Het beleggingsvolume lag fors lager in het eerste kwartaal in vergelijking met het sterke vierde kwartaal van 2015. In totaal werd er circa € 330 miljoen in winkelvastgoed belegd (KW4: € 890 miljoen). Het uitblijven van vergelijkbare grote portefeuillete transacties zorgde voor de daling van de beleggingen in het eerste kwartaal, dat overigens wel rond het gemiddelde kwartaalniveau van de afgelopen vijf jaar lag.

De grootste transactie betrof de aankoop van winkelcentrum De Klanderij in Enschede. De Duitse belegger Union Investment betaalde € 117,5 miljoen voor het winkelcentrum met een oppervlakte van 19.000 m². De tweede grootste transactie betrof de aankoop van een portefeuille met vier woonboulevards (100.000 m²) voor € 50,7 miljoen door het Britse M7 Real Estate.



Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln)



* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

Aanvangsrendementen

De geregistreerde beleggingstransacties gaven geen aanleiding om de bandbreedtes van de aanvangsrendementen aan te passen. Alle transacties vielen binnen de bandbreedtes van het vierde kwartaal van 2015.

Ontwikkeling bruto aanvangsrendementen (k.k.) alle winkels

Type winkelruimte	Locatie	KW1 2016	
		Laag	Hoog
Winkelpanden	A-locaties	5,0%	7,5%
	B/C	7,0%	11,0%
Winkelcentra		6,3%	11,0%
Supermarkten		6,7%	8,2%
GDV/PDV		8,5%	10,5%

Toekomstverwachting

De verwachtingen voor 2016 zijn nog altijd positief. Bij de laatste raming van het CPB wordt uitgegaan van een economische groei van 1,8% in 2016 en 2% in 2017. De consumptie van de Nederlandse huishoudens zal volgens deze raming met 1,6% toenemen in 2016 en 2% in 2017. De koopkracht zal met 2,3% toenemen. Al deze verwachtingen zijn positief voor de detailhandelssector. Echter, ook voor de detailhandelssector geldt dat onzekere factoren als een Brexit, de vluchtelingencrisis, onzekerheid rond de Euro, etc. een negatieve invloed kunnen hebben op de verwachtingen.

Voor de detailhandelssector komt daar nog bij dat grote faillissementen als V&D en MacIntosh en aanhoudende problemen bij partijen als Blokker en Hema zorgen voor druk op de sector. Hier staat tegenover dat buitenlandse partijen als Primark en Hudson's Bay nog altijd kansen zien in de Nederlandse markt. Tegelijkertijd houdt de trend aan van stijgende verkopen via internet. Het is voor veel traditionele detaillisten van groot belang om in te spelen op deze ontwikkelingen om te overleven.

De leegstand is de afgelopen kwartalen teruggelopen. In de cijfers zijn echter veelal nog niet de panden van partijen die recent failliet zijn gegaan (zoals V&D en MacIntosh) meegenomen. Over het algemeen proberen vastgoedeigenaren eerst buiten de openmarkt om een nieuwe huurder te vinden, voordat de panden openbaar worden aangeboden. In het geval van enkele V&D panden is dit ook gelukt door een nieuwe huurder te vinden of voor een tijdelijke oplossing (pop-up WoonXL stores) te kiezen.



De oplopende leegstand in vooral de kleinere steden en de niet-hoofdwinkelgebieden staat sinds kort ook op de agenda bij de overheid. Minister Kamp van Economische Zaken wil afspraken maken met winkeliers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers van gemeenten en provincies over het terugdringen van de leegstand. Transformatie van winkelbestemming naar woonbestemming is hierbij een optie. Daarnaast zullen nieuwe plannen kritischer tegen het licht worden gehouden.

De huurprijzen in met name de kleinere steden staan nog altijd onder druk en de verwachting is dat dit ook in de rest van 2016 aan zal houden. De huurprijzen op de “prime” locaties zoals de Kalverstraat, kunnen juist weer wat oplopen. Mits het economische klimaat gunstig blijft.

De verwachting is dat de leegstand in winkelcentra zal stabiliseren evenals de huurprijzen. Ondernemingen die gevestigd zijn op GDV/PDV-locaties hebben het nog steeds moeilijk, hierdoor kan de leegstand op dergelijke locaties nog iets oplopen en de huurprijzen nog verder dalen.

Beleggers zijn als het op winkelbeleggingen aankomt een stuk selectiever geworden.

A-locaties in de grote winkelsteden, de goed gepositioneerde hoofd- en grotere wijkwinkelcentra en supermarkten zijn in trek. Voor het overige deel van de markt geldt dat de prijzen onder druk staan.

Vooruitblik 2016

	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingsvolume	BAR
Hoofdwinkelcentra	→	→	→	→	→/↘
Wijkwinkelcentra	→	→	→	→	→
A-locaties	→	→/↗	→	→	→/↘
B- en C-locaties	→/↗	→/↘	→/↘	→/↘	→/↗
Supermarkten	→	→	→	→/↗	→/↘
GDV/PDV	→	→/↗	→	→	→



Referenties

Aanbod (huur/koop)										
Aantal dagen in aanbod	Plaats	Adres	Soort*	Bouwjaar	v.v.o. (m²)	Vraagprijs	Type	Vraaghuur per m²	Vergelijk-baarheid	Opmerking
250	Geldermalsen	Kerkstraat 59	winkel	2002	120	€ 17.400	huur	€ 145	redelijk	
650	Geldermalsen	Geldersestraat 15	winkel	1931-1944	173	€ 24.000	huur	€ 139	redelijk	
1299	Geldermalsen	Kerkstraat 47	winkel	1979	308	€ 43.140	huur	€ 140	redelijk	Eerste jaar huurkorting van 50%
1299	Geldermalsen	Kerkstraat 47	winkel	1979	312	€ 43.680	huur	€ 140	redelijk	Eerste jaar huurkorting van 50%

Transacties (huur/koop)										
Datum	Plaats	Adres	Soort*	Bouwjaar	v.v.o. (m²)	Transactie-prijs	Type	Transactieprijs per m²	Duur contract (jr)	Vergelijk-baarheid
nov-15	Geldermalsen	Herman Kuijksstraat 29	winkel	-1905	46	€ 8.340	huur	€ 181	1	goed
okt-15	Tilburg	Umberstraat 2	winkel	1994	1.500	€ 220.000	huur	€ 147	n.b.	redelijk
okt-15	Geldermalsen	Kerkstraat 49	winkel	2002	105	€ 14.000	huur	€ 133	1	redelijk
jul-15	Goes	Westhavendijk ong.	winkel	nieuw	2.050	€ 358.750	huur	€ 175	n.b.	redelijk
mrt-15	Geldermalsen	Rijkstraatweg 22	winkel	1906-1930	72	€ 10.200	huur	€ 142	1	redelijk
feb-15	Geldermalsen	Kerkstraat 13	winkel	1906-1930	57	€ 8.280	huur	€ 145	2	redelijk

Transacties (belegging)										
Datum	Plaats	Adres	Soort*	Bouwjaar	v.v.o. (m²)	Huur-opbrengst	% Leeg-stand	Koopsom kk	Transactie-prijs per m²	BAR k.k. (hp)
jan-16	Rotterdam	Bergwegplantsoen 1-7	winkel	1973	1.198	€ 218.582	0%	€ 2.625.000	€ 2.191	8,3%
nov-15	Leeuwarden	Hoeksterpad 1	winkel	2001	1.784	€ 367.138	0%	€ 4.454.341	€ 2.497	8,2%
nov-15	Leeuwarden	Eksterstraat 32-42	winkel	1998	1.431	€ 244.174	0%	€ 3.030.713	€ 2.118	8,1%
nov-15	Zwolle	Vechtstraat 60-66	winkel	1995	1.186	€ 184.736	0%	€ 2.300.842	€ 1.940	8,0%
apr-15	Apeldoorn	Kanaal Noord 17	winkel	1980	2.600	€ 367.000	0%	€ 4.900.000	€ 1.885	7,5%

Bovengenoemde overzichten pretenderen geen volledigheid maar zijn bedoeld om opdrachtgever enig inzicht te geven in prijsniveaus. Bovendien dienen de transacties mogelijk nog gecorrigeerd te worden voor incentives.

Ter vergelijking met het bovengenoemde, zijn onderstaand de waardegegevens van het gewaardeerde object samengevat:

Adres	Totale oppervlakte (m²)	Markthuur per m²	Taxatiewaarde per m²	Bar k.k. (hp)
Herman Kuijksstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a	1827 m²	€ 155 m²	€ 2.178 m²	7,5%



06.2 Toelichting op de waardering

Sterkte/zwakte analyse

Sterkte	Zwakte
Nieuwbouwkwiteit Ruime parkeervoorzieningen Ligging in de dorpskern	Dagwinkels hebben bij de huidige indeling een relatief beperkte omvang

Omschrijving van het object

Het getaxeerde betreft een tweetal appartementsrechten, na realisatie van het beoogde bouwplan, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de supermarkt, een viertal dagwinkels en 54 parkeerplaatsen in de parkeergarage. De appartementsrechten maken onderdeel uit van een complex met een parkeergarage, commerciële ruimten op de begane grond en woonruimten op de verdiepingen. De commerciële ruimten en de parkeergarage worden naar verwachting opgeleverd in januari 2017. Voor de supermarkt is een 10-jarige huurovereenkomst gesloten met Coöp en voor de overige winkelruimten moest de verhuur ten tijde van de waardering nog gestart worden. In onderhavige waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat het object volledig verhuurd is, waarbij voor de overige winkelruimten huurcontracten voor 5 jaar gesloten worden tegen een huurprijs van € 185,-- per m² VVO.

Het object is gelegen in de dorpskern van Geldermalsen, aan de overzijde van het kernwinkelgebied met aan de achterzijde een woonwijk. De vestiging van de Coöp betreft een verplaatsing van de huidige Coöp supermarkt die gevestigd is aan de Rijksstraatweg/hoek Herman Kuijkstraat. In Geldermalsen bevinden zich naast deze supermarkt nog een Albert Heijn en een Lidl, welke beiden aan de andere zijde van de Rijksstraatweg gelegen zijn.

Courantheid

Uit de beschikbare huurreferenties (aanbod en transacties) blijkt dat de huren voor winkelruimten in de directe omgeving zich bewegen binnen een bandbreedte van € 130,-- en € 180,--. De huurprijzen voor goede supermarkten in Nederland liggen grotendeels tussen de € 125,-- en € 180,-- per m². Het getaxeerde is redelijk vergelijkbaar met genoemde referenties.

Gelet op de nieuwbouwkwiteit, de ligging in de dorpskern alsmede de courante omvang van de supermarkt verwachten wij dat de markthuur in het midden van de bandbreedte moet worden gesteld op een bedrag van € 161,-- per m². Voor de bepaling van de markthuur is een differentiatie toegepast tussen de supermarkt en de overige ruimten. Voor de supermarkt is de markthuur bepaald op € 152,-- per m² inclusief parkeren. Voor de overige ruimten is de markthuur bepaald op € 185,-- per m², waarbij uitgegaan is van verhuur in vier kleinere eenheden. De markthuur voor de winkelruimten ligt hiermee boven de hierboven vermelde bandbreedte van transactieprizen. Dit is te verklaren door de relatief beperkte omvang van de afzonderlijke units, in combinatie met de nieuwbouwkwiteit en de locatie in de dorpskern.

Na realisatie van het beoogde bouwplan zal het object volledig verhuurd zijn voor een totale huuropbrengst van € 296.815,-- op jaarbasis aan een viertal huurders. De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomst(en) bedraagt circa 9,4 jaar. Voor zover bij taxateur bekend is er geen sprake van een incentive op de huuropbrengst. Het risico van expiratie van de huidige huurders is door ons geschat op 6 maanden voor de supermarkt en 9 maanden voor de overige winkelruimten tegen een kans op leegstand van circa 25-50%. In vergelijking met de door ons ingeschatte markthuur en de totale huuropbrengst is er sprake van een marktconforme verhuur.



Voor de bepaling van de marktwaarde hebben wij de inkomstenbenadering BAR-NAR methodiek gehanteerd. De basisgedachte van de inkomstenbenadering is dat de waarde van een object bepaald wordt door de verwachte inkomsten die het object gaat genereren. Voor de onderbouwing is gekeken is naar aanvangsrendementen van referenties van soortgelijke objecten.

Na vergelijking van de referenties en rekening houdend met de verhuursituatie en de nieuwbouwkwaliteit resulteert dit in een bruto aanvangsrendement op huurprijs van 7,5% en op markthuur van 7,4%. Het gehanteerde aanvangsrendement valt hiermee aan de onderzijde van de marktconforme bandbreedte van 6,5% tot 8,5%.

Bij de bepaling van de marktwaarde is tevens rekening gehouden met de volgende correctieposten: toekomstige leegstand, eventuele incentives en bijkomende verhuurkosten. Deze correctieposten zijn door ons inzichtelijk gemaakt in het verkort overzicht voor de periode binnen de waardepeildatum en 3 jaar. Deze posten worden middels een rekenvoet voor correctieposten contant gemaakt naar heden en zijn zichtbaar gemaakt binnen het door ons in de bijlage opgenomen verkort overzicht. Correcties na een periode van 3 jaar worden door ons gecorrigeerd binnen het gehanteerde aanvangsrendement.

Naast de door ons gehanteerde BAR-NAR methodiek is voor de bepaling van de marktwaarde een tweede methodiek voor de inkomstenbenadering gehanteerd, te weten: de Discounted Cash Flow methodiek. Hierbij worden alle toekomstige te verwachten inkomsten, uitgaven en potentiële leegstand over een periode van 15 jaar contant gemaakt naar de waardepeildatum.



07.0 Overige informatie

07.1 Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Volgens informatie van de gemeente is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingplan “Herman Kuijkstraat 37-47”. Goedgekeurd door de gemeenteraad van Geldermalsen op 28 april 2015.

Dit plan geeft aan de onderhavige grond(en) de enkelbestemming “Centrum-2”, met als specifieke aanduiding dat een supermarkt is toegestaan.

Gelet op de feitelijke situatie en terreinindeling zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein.

Volgens digitale informatie van de gemeentelijke website was ten tijde van deze taxatie geen voorbereidingsbesluit van kracht.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(svoorschriften), respectievelijk bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen.

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste omgevingsvergunning, is geen onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Overige wetgeving/gebruiksvergunningen

Bij de waardering is, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan, dat vergunningen onder meer met betrekking tot exploitatie, gebruik, brandveiligheid en nooduitgangen, Wet algemene bepalingen milieuhygiëne, Drank- en horecawet, enz., een en ander voor zover van toepassing zijn of worden verstrekt en dat aan de betreffende relevante eisen en voorschriften uit de diverse specifieke wetgeving wordt voldaan.

07.2 Milieuaspecten

Bodemgesteldheid

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodembodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie “naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik”.

Opmerkingen

- Gelet op de ligging en bouwjaar mag worden verwacht dat geen negatieve aspecten van invloed zullen zijn op de waarde.
- Er is bij de taxatie geen (nader) onderzoek verricht naar de aanwezigheid van archeologische vondsten. Er is bij de taxatie van uitgegaan dat zich in de bodem geen archeologische vondsten bevinden, tenzij anders vermeld.



Brandstoftanks

Er zijn de taxateur geen aanwijzingen omtrent de aanwezigheid van (een of meerdere) onder- of bovengrondse brandstoftank(s) bekend.

Asbest

Bij de inspectie van het object is globaal onderzocht (voor zover visueel waarneembaar) of er asbest en/of asbesthoudende materialen zijn gebruikt die naar huidige inzichten en maatstaven mogelijk gevaar kunnen opleveren. Er bestaat, gelet op het bouwjaar, geen aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen.

07.3 Globale onderhoudstoestand

Hierna wordt een globale indicatie van de onderhoudstoestand gegeven, gebaseerd op globale visuele inspectie van het geheel (waarvan destructief en meer specialistisch onderzoek buiten beschouwing is gelaten) en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is uitdrukkelijk geen indicatie van de bouwkundige staat van het object en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. De onderhoudstoestand van niet-genoemde onderdelen is in de algemene beoordeling begrepen.

Het object verkeert naar het geheel genomen in een uitstekende staat van onderhoud (na realisatie).

De onderhoudsindicatie van diverse bouwonderdelen voor zover van belang voor de waardebepaling is als volgt:

Omschrijving	Onderhoudsindicatie
Vloeren	uitstekend
Constructie	uitstekend
Gevels *	uitstekend
Kozijnen	uitstekend
Daken/dakbedekkingen *	uitstekend
Binnenwanden	uitstekend
Plafonds	uitstekend
Overige afwerkingen	uitstekend
Installaties (E en W)	uitstekend

*voor zover visueel waarneembaar

De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het gewaardeerde aanwezige installaties, tenzij anders vermeld, normaal functioneren en geschikt zijn voor het gebruik. Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de Legionellabacterie. Bij de waardering is derhalve geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid daarvan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle eventuele garanties ten aanzien van de bouw, opleveringen, onderhoudstermijnen e.d. kunnen worden overgedragen aan een eventuele verkrijger.



Met de gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Onderhoudsindicatie	Beschrijving
Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme), maar niet door veroudering.
Goed	Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/-element is "ingelopen", de "nieuwigheid" is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
Redelijk	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functievervulling opgetreden zijn.
Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel/-element duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.

07.4 Duurzaamheid

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Duurzaamheid is een thema waar men niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel van uitmaakt. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling worden door de diverse stakeholders (o.a. overheden, gebruikers) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te realiseren commercieel vastgoed eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid.

Investeerders en huurders worden bij hun besluitvorming in toenemende mate geïnformeerd via aan duurzaamheid gerelateerde meetmethodieken. Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overleggen aan koper of huurder. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het object is door een classificatie van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energieonzuinig). Bij nieuwbouw wordt het Energielabel A onderverdeeld in A, A+ en A++. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van een EPC-berekening die bij de bouwaanvraag is ingediend. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed goed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel omtrent het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.



08.0 Algemene uitgangspunten

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is/taxateurs zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

- De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
- In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
- Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
- De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
- Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
- Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttijds, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
- Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
- De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
- Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
- Troostwijk aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
- Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
- Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garandeert Troostwijk dat zij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

- Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
- Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
- Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
- Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
- Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

- Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
- Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
- © 2007 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.



Bijlagen

B.01

Verkort overzicht waardeberekening

B.02

Verhuurgegevens

B.03

Foto's

B.04

Kadastraal Plan/Kadastraal Uittreksel

B.05

Plausibiliteitsverklaring controlerend taxateur



B.01 Verkort overzicht waardeberekening

Verkort overzicht waardeberekeningen

verkort overzicht waardeberekeningen

Adres:	Herman Kuijckstraat 37, 39, 41, 43, 49 en 49a	Opnamedatum :	24 juni 2016
Postcode:	4191 AJ	Waardepeildatum :	24 juni 2016
Plaats:	Geldermalsen	Kenmerk :	226015001

Markthuur			
De winkelruimten	aantal m ² v.v.o	gemiddelde markthuur in €/m ²	bruto markthuur
Winkels	1.827	155	284.051
Parkeerplaatsen binnen	54	200	10.800
Totaal afgerond	1.827	161	bruto markthuur: € 295.000

Bruto / Netto - berekening		
	% v.d. huur	in €
Vaste lasten (locale belastingen/assurantien)	6,10%	18.000
Onderhoudskosten	4,75%	14.000
Object beheer/servicekosten eigenaar	3,02%	8.904
Mutatieleegstand-/verhuurkosten	0,00%	0
Totaal exploitatielasten	13,87%	40.904

		netto markthuur: € 254.096	
--	--	----------------------------	--

Kapitalisatie bruto markthuur (bruto huur/yield)			
Bruto AanvangsRendement v.o.n.:	7,0%	gekapitaliseerde markthuur v.o.n.:	€ 4.230.289
Kapitalisatie Faktor bruto:	14,3		
Netto AanvangsRendement v.o.n.:	6,0%		

Correctiepost: huurverschillen / BTW-correctie (contante waarde)	
Totaal huidige huuropbrengst	296.815
Markthuur leegstand en/of eigen gebruik	0
Totaal huur-/inkomsten	296.815
Totale huuropbrengst - bruto markthuur	1.964
Gewogen gemiddelde rest looptijd contract (jr)	9,4
Disconteringsvoet 7,0%	contante waarde huurverschillen: € 11.196

Correctieposten: incidentele correcties (contante waarde)				
Situatie per:	24 juni 2016	1 ^e jaar	2 ^e jaar	3 ^e jaar
Leegstand		0	0	0
Verhuur/mutatiekosten		0	0	0
Incentives / huurkortingen		0	0	0
Totaal leegstand incl.kosten / kortingen		0	0	0
Achterstallig onderhoud jaar 1 t/m 3				0
Renovaties jaar 1 t/m 3				0
Milieu gerelateerde kosten				0
				totaal contante waarde incidentele correcties: € -

Berekende bruto marktwaarde na correcties (vrij op naam)			
Bruto AanvangsRendement v.o.n. (output):	7,0% op markthuur	7,0% op huurprijs	€ 4.241.485
Verwervingskosten	6,5%		258.870
Netto marktwaarde (kosten koper)			€ 3.982.615
Marktwaarde k.k. per : 24-jun-16	7,4% Bar k.k. mh / hp	7,5% (afgerond):	€ 3.980.000

© Troostwijk Taxaties B.V.

De in het model gebruikte gegevens kunnen niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt en maken een onlosmakelijk deel uit van het project met bovengenoemd kenmerk



B.02 Verhuurgegevens

KERNGEGEVENS	Winkels		Parkeerplaatsen binnen		Markthuur	Huur-opbrengst	Expiratie datum
	m ²	€/m ²	aantal	€ per plaats	totaal €/jaar	totaal €/jaar	
Naam huurder							
Coop supermarkt	1.636 m ²	€ 152 m ²	54	€ 200	€ 259.480	€ 260.555	24-06-26
Divers	191 m ²	€ 185 m ²	-	€ 200	€ 35.372	€ 36.260	24-06-21
Totalen	1.827 m ²		54		€ 294.851	€ 296.815	
Gewogen gemiddelde looptijd huurovereenkomsten (jr.)							9,4



B.03 Foto's









B.04 Kadastraal Plan/Kadastraal Uittreksel



Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: GELDERMALSEN G 3767 A2 1-7-2016
 Uw referentie: AS B&S 12:29:43
 Toestandsdatum: 30-6-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GELDERMALSEN G 3767 A2
 Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-WONEN
 Jaar: 2016
 Ontstaan op: 20-5-2016
 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
 Ontstaan uit: GELDERMALSEN G 1795
GELDERMALSEN G 3668
GELDERMALSEN G 3666
GELDERMALSEN G 3764
GELDERMALSEN G 3752
GELDERMALSEN G 3748
GELDERMALSEN G 3756
GELDERMALSEN G 3750
 Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS
 APPARTEMENTENCOMPLEX KUIJKSHOF TE
 GELDERMALSEN

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**IJsselhof Project Geldermalsen B.V.

Koopmanslaan 3

7005 BK DOETINCHEM

Zetel: RIJSSEN

Recht ontleend aan: HYP4 68291/108 d.d. 20-5-2016

Eerst genoemde object in
brondocument: GELDERMALSEN G 3767 A2**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 68517/195 d.d. 27-6-2016

HYP4 68517/173 d.d. 27-6-2016

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	GELDERMALEN G 3767 A40	1-7-2016
	Herman Kuijkstraat GELDERMALEN	12:45:59
Uw referentie:	AS B&S	
Toestandsdatum:	30-6-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GELDERMALEN G 3767 A40</u>
Omschrijving kadastraal object:	PARKEREN
Locatie:	Herman Kuijkstraat GELDERMALEN

Jaar: 2016

Ontstaan op:	31-5-2016
--------------	-----------

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	<u>GELDERMALEN G 1795</u> <u>GELDERMALEN G 3668</u> <u>GELDERMALEN G 3666</u> <u>GELDERMALEN G 3764</u> <u>GELDERMALEN G 3752</u> <u>GELDERMALEN G 3748</u> <u>GELDERMALEN G 3756</u> <u>GELDERMALEN G 3750</u> <u>GELDERMALEN G 3767 A1</u>
Vereniging van eigenaren:	ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERPLAATSEN APPARTEMENTENCOMPLEX KUIJKSHOF

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

<u>IJsselhof Project Geldermalsen B.V.</u>	
Koopmanslaan 3	
7005 BK DOETINCHEM	
Zetel:	RIJSSEN

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 68351/42</u>	d.d. 31-5-2016
Eerst genoemde object in	GELDERMALEN G 3767 A40	
brondocument:		

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 68517/195</u>	d.d. 27-6-2016
<u>HYP4 68517/173</u>	d.d. 27-6-2016

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



B.05 Plausibiliteitsverklaring controlerend taxateur

Ondergetekende S.P. van den Beukel MRICS, geregistreerd taxateur, voor en namens Troostwijk Taxaties B.V., heeft het taxatierapport met nummer 00226015003 als controlerend taxateur beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde met dien verstande dat:

- de controlerend taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- de controlerend taxateur alle opgenomen bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- de controlerend taxateur getoetst heeft of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (gehanteerde richtlijnen) is uitgevoerd;
- de controlerend taxateur geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen geeft.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw.

Amsterdam, 2 augustus 2016

S.P. van den Beukel MRICS RT
Register-Taxateur NRV
registratienummer RT748230224



Bijlage 6

Winkelstudie



vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XX CV

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie

GELDERMALSEN * 2014



VERBETERPLAN VOOR DE SUPERMARKTSECTOR

WINKELSTUDIE

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie
De Heurne 9
7255 CK Hengelo (Gld.)
Tel.: (0575) 46 33 98
Fax: (0575) 46 37 24
E-mail: adviesburo-kardol@bit.nl

Inleiding

De winkelmarkt is continue in beweging onder invloed van diverse ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde. Ook het centrum van Geldermalsen en specifiek de supermarktsector is bezig in te spelen op veranderingen en moet zich doorlopend versterken. De nieuwste ontwikkeling die nu aan de orde is, betreft de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop-supermarkt in het centrum van Geldermalsen. Het is van belang om een beeld te krijgen van de kwalitatieve en kwantitatieve mogelijkheden van het verbeterplan voor de Coop-supermarkt. Deze notitie betreft een toekomstvisie voor de supermarktsector in Geldermalsen, om inzicht te krijgen in de kwalitatieve mogelijkheden alsmede de marktruimte.

De vragen

Het fundament voor deze rapportage wordt gevormd door een viertal vragen die bij deze kwestie relevant zijn:

- wat is het toekomstperspectief van deze Coop in de huidige winkelsetting?
- wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van deze Coop op het functioneren van het (centrum)winkelareaal in Geldermalsen?
- draagt de schaalvergroting van deze Coop bij tot een verbetering van de aanbodstructuur in Geldermalsen?
- zijn er geen vestigingsalternatieven voor de Coop, waardoor de plaatselijke winkelleegstand kan worden teruggedrongen?

Achtergrond

Door de firma IJsselhof Vastgoed B.V. worden plannen voorbereid voor een herontwikkeling van winkels aan de Herman Kuijkstraat te Geldermalsen. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de voormalige doe-het-zelfzaak Wellner aan de Herman Kuijkstraat 37-47. Het betreft de bouw van een supermarkt met vier winkelruimtes op het begane grondniveau, een ondergrondse parkeergarage met 72 parkeerplaatsen en woningbouw (18 eenheden) op de verdieping.



Het betreffende winkelblok heeft volgens opgave¹ een omvang van ca. 1.900 m² b.v.o.². Dit betreft een viertal kleinschalige winkelunits (ca. 196 m² b.v.o.) en de Coop. De Coop-supermarkt krijgt een omvang van 1.678 m² b.v.o. Gebruikelijk is een verhouding van 80 : 100 bij de verhouding tussen de bedrijfsvloeromvang (ook bijvoorbeeld het magazijn) en de winkelvloer waar de consument komt. Dit betekent dat de winkelvloer van de verplaatste Coop een omvang krijgt van ca. 1.342 m² w.v.o.³, ofwel een netto toevoeging van ca. 600 m² w.v.o.



Huidige beeld van de projectlocatie



Plattegrond van het nieuwe winkelplan

¹ bron: IJsselhof en het Ontwerp bestemmingsplan Herman Kuijkstraat, mei 2014

² b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

³ w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

Het signalement van de supermarktsector

In Geldermalsen zijn vijf supermarkten gevestigd met in totaal ca. 4.535 m² w.v.o. In en aan de rand van het centrum zijn drie supermarkten gesitueerd. Het betreft hier een Albert Heijn en een tweetal kleinere supermarkten, de Coop en de Lidl. De tweede Albert Heijn in Geldermalsen, de grootste, ligt op een solitaire nieuwe winkelplek aan de oostkant van de kern en de Aldi is gelegen aan de zuidkant richting Meteren (officieel valt deze onder het grondgebied van Meteren). Alle supermarkten hebben een lokale in combinatie met een bovenlokale verzorgende functie. Dit wil zeggen dat ze klanten uit niet alleen Geldermalsen, maar ook uit de regio trekken. De ruimtelijke condities van de verschillende supermarkten variëren nogal. De drie supermarkten in het centrum zijn onderdeel van een ruim winkelgebied en de twee andere supermarkten zijn nagenoeg solitair gevestigd. Zo zijn bij de Aldi in Meteren nog een fietsenzaak en slijterij gevestigd en bij de nieuwe Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein alleen een slijterij. Een deel van de supermarkten heeft gratis parkeren en een ander deel van de supermarkten kent een betaald parkeerregiem (centrumgebied).



Wat betreft de ruimtelijke condities zijn met name de winkelmaten als opvallend te noemen. Behalve de nieuwste Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein beschikken de overige supermarkten niet over een courante winkelmaat. Zeker in het licht van de (boven)lokale rol van de supermarkten is dit een groot manco.

De afgelopen jaren zijn supermarkten in Nederland steeds groter geworden. Deze schaalvergroting heeft te maken met enerzijds meer ruimte voor de consument, de zogenaamde circulatieruimte en anderzijds meer ruimte voor het presenteren van producten, zoals versafdelingen en een ruim kruidenierswarenassortiment. Op dit moment dient rekening te worden met toekomstbestendige winkelmaten voor een discounter tussen de 1.000 en 1.200 m² w.v.o. En voor een servicesupermarkt is een maat rond 1.500 m² w.v.o. voor de toekomst noodzakelijk. Zeker voor een supermarkt met een bovenlokale functie is een dergelijke winkelmaat van belang. In feite voldoen een viertal supermarkten niet meer aan toekomstbestendige ruimtelijke condities in Geldermalsen. Met name de Coop heeft als full-servicesupermarkt, met ca. 740 m² w.v.o. volstrekt onvoldoende oppervlakte op dit moment. De nieuwe winkelmaat van de Coop-supermarkt van ca. 1.342 m² w.v.o. is een courantere winkelmaat.

Figuur 1. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Inventarisatie supermarktaanbod Groot Geldermalsen⁴		
Formule	Adres	Winkelomvang
Albert Heijn	Achter 't Veer	ca. 1.008 m ² w.v.o.
Albert Heijn	Prinses Maximaplein	ca. 1.450 m ² w.v.o.
Aldi	Rijksstraatweg	ca. 789 m ² w.v.o.
Coop	Rijksstraatweg	ca. 740 m ² w.v.o.
Lidl	Achter 't Veer	ca. 548 m ² w.v.o.

De supermarktsector in de kern Geldermalsen heeft een divers karakter. Wel is opvallend het grote aandeel Albert Heijn-meters, dat ligt op 54%. Het supermarktareaal bestaat uit een tweetal discounters (Aldi en Lidl) en drie servicesupermarkten (Albert Heijn, Coop).

De supermarkten in de directe regio zijn vooral kleinschalig van aard, gericht op een aanvullende boodschappenfunctie. In de omringende kleinere kernen Buurmalsen en Tricht zijn thans geen supermarkten gevestigd⁵.

⁴ bron: De Supermarktgid (OPN – juli 2014)/Locatus 2014, ter plaatse gecontroleerd

⁵ Voor deze analyse wordt uitgegaan van het zogenoemde Groot-Geldermalsen (kern Geldermalsen, Meteren, Tricht en Buurmalsen), in het kader van de vergelijkbaarheid met het vorige DPO uit 2009

Op grotere afstand liggen plaatsen als Culemborg, Leerdam, Tiel en Zaltbommel, ieder met hun eigen ruime supermarktaanbod.

Recente wijzigingen in de supermarktsector

De afgelopen jaren is er één wijziging geweest in de supermarktsector in Geldermalsen, dit betrof een re-allocatie van de Golf-supermarkt naar het Prinses Maximaplein in combinatie met schaalvergroting én een switch naar de AH-formule. Er zijn de afgelopen 5 jaar (sinds de ruimtelijk-economische winkelvisie van DTNP uit 2009, waarin de plannen van de Albert Heijn al waren opgenomen) geen toevoegingen of andere wijzigingen aan en in het supermarktareaal van Geldermalsen geweest.



Geldermalsen: Coop



Geldermalsen: Lidl



Geldermalsen: Albert Heijn Pr. Maximaplein



Geldermalsen: Aldi

Dagelijkse sector

Er zijn in heel Geldermalsen en Meteren op dit moment 29 winkels in de dagelijkse sector met in totaal 6.587 m² vloeroppervlak⁶. In Buurmalsen is geen dagelijks aanbod. In Tricht is alleen een kleinschalige kaashandel van ca. 15 m² w.v.o. met beperkte openingstijden. Voor deze analyse wordt uitgegaan van een totaal dagelijks winkeloppervlak voor Groot-Geldermalsen van afgerond ca. 6.600 m² w.v.o.

De supermarktsector neemt derhalve ongeveer 69% van de totale dagelijkse sector in, daarmee ten aanzien van landelijke cijfers, een zeer laag percentage. Landelijk ligt dit boven de 80%. De overige meters, ca. 2.000 m² w.v.o., worden ingevuld door kleinschalige versaanbieders zoals een slager en bakker, overig kleinschalig aanbod zoals een slijterij en tabakzaak en tot slot de drogisterijen zoals Kruidvat.

Leegstand

De leegstand in Geldermalsen is op dit moment ca. 1.101 m² w.v.o. Dit is verdeeld over 11 panden⁷. Dit is overigens een momentopname. In de praktijk blijken er grote wisselingen in de leegstand, er kan een winkelpand bijkomen en een andere morgen alweer verkocht of verhuurd zijn. Opmerkelijk in Geldermalsen is

⁶ bron: databestanden van Locatus - augustus 2014

⁷ bron: op basis van de databestanden van Locatus – augustus 2014

de kleinschaligheid van de leegstand. Op het moment van opname was het grootste pand dat leegstond 242 m² w.v.o. Een maat die niet geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Het invullen van de uitbreidingswens van de Coop kan dan ook niet op een andere leegstaande locatie worden vormgegeven. Daarnaast is er sprake van een grote verspreidheid van de leegstaande panden, deze zijn merendeels in en rond het centrum gelegen. Het leegstandspercentage in Geldermalsen ligt veel lager dan landelijk. Nadrukkelijk dient te worden opgemerkt dat leegstaande winkelruimten in Geldermalsen in de distributieve berekeningen geen rol kunnen spelen, eenvoudigweg omdat een leegstaand winkelpand niet tot een bepaalde sector (dagelijkse- of niet-dagelijkse sector), laat staan tot een specifieke branche kan worden toegerekend.

Het functioneren van de supermarktsector

De supermarktaankopen kunnen ruwweg verdeeld worden in de 'dagelijkse versaankopen' en de 'weekendaankopen'. De dagelijkse boodschappen in de supermarktsector omvatten ongeveer 25 à 30% van alle supermarktaankopen. Alle supermarkten in de supermarktsector in Geldermalsen hebben zoals aangegeven een lokale in combinatie met een lokaal overstijgende rol en vervullen zowel een dagelijkse als weekendfunctie. Dit geldt zowel voor de servicesupermarkten als de discountsupermarkten. Alle supermarkten tezamen realiseren een binding in het afgebakende Groot-Geldermalsen van 95%. De gemiddelde koopkrachttoevloeiing⁸ bij deze supermarkten is substantieel van omvang (ca. 25%) en is voornamelijk afkomstig van bewoners van de omliggende dorpen (andere dorpen uit de gemeente en richting de gemeente Neerijnen). Een toevloeiing van 25% kan worden bestempeld als een ruime toevloeiing vanuit de regio. Dit past echter bij een streekcentrum. De Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein is behalve de grootste supermarkt, ook overduidelijk marktleider met een marktaandeel van boven de 42%. Deze kooporiëntaties zijn opgesteld aan de hand van het huidige omzetvolume en het aanwezige distributief materiaal.

Uitgaande van de aanwezige 4.535 m² w.v.o. aan supermarktmeters is er sprake van een bovenmatig functioneren van supermarktsector Er is sprake van een hoge vloerproductiviteit of omzet per vierkante meter. De oorzaak hiervan is dat de 'vraagzijde' het aanwezige aanbod overstijgt. Er is duidelijk te weinig aanbod op dit moment, dit duidt op een grotere behoefte.

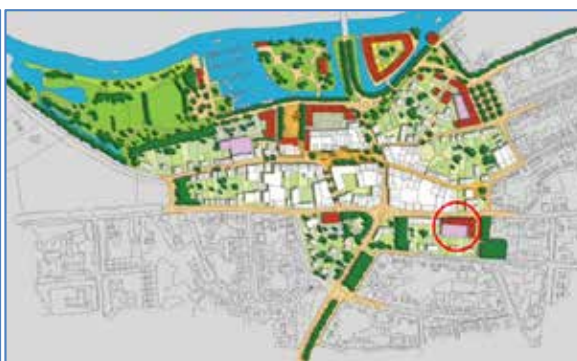
De supermarktplannen

De afgelopen jaren is gewerkt aan plannen voor versterking van de supermarktsector. Deze zijn zowel in het Masterplan Centrum als in de detailhandelsvisie voor het centrum reeds genoemd. De reeds in 2009 genoemde verplaatsing en schaalvergroting van de Coop betekent een toename van ca. 600 m² w.v.o. op het dagelijkse winkelareaal

Er is daarnaast de wens van de Lidl-organisatie voor schaalvergroting van hun plaatselijke supermarkt, mogelijk in combinatie met een re-allocatie (ca. 1.000 m² w.v.o.). Enige tijd was hiervoor de zogenoemde locatie Zeshoek in beeld, aan de Kostverlorenkade ten noordoosten van het centrum. Dit plan voor een supermarkt is echter niet doorgegaan. Er liggen geen nieuwe concrete plannen voor de Lidl op dit moment. Ten derde zijn er de plannen voor een kleinschalige buurtsupermarkt in de nieuwe wijk de Plantage, het nieuwe woongebied ten oosten van de Rijksweg en ten zuiden van het spoor. Deze supermarkt is al opgenomen in het gemeentelijk beleid⁹. Het betreft een nieuwe supermarkt waarvoor 300 tot 500 m² w.v.o. is gereserveerd. Hiervoor is echter nog geen kandidaat beschikbaar.



Ligging nieuwe supermarktplaats in de Plantage



Masterplan Centrum met ligging nieuwe Coop-locatie

⁸ koopkrachttoevloeiing: de mate waarin de consumenten **buiten** een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels **binnen** dit (onderzoek)gebied

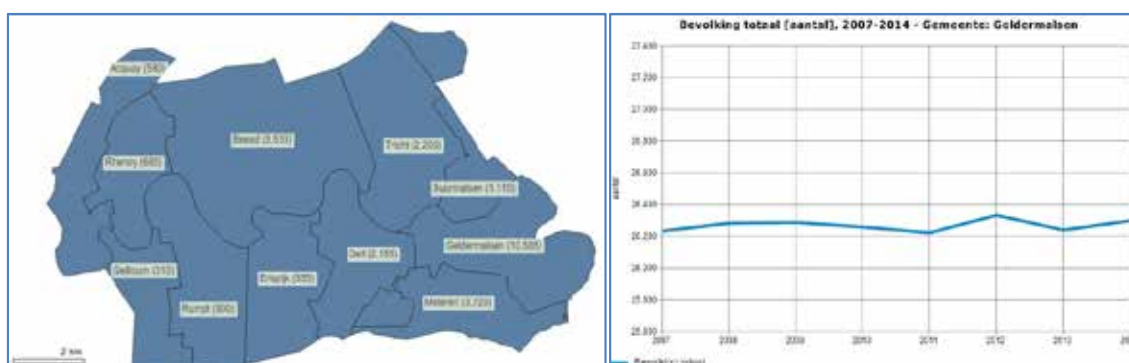
⁹ bron: Geldermalsen, Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum, DTNP, juli 2009

*Het demografisch signalement
Inwonertal*

De gemeente Geldermalsen bestaat uit 11 woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 26.300 personen per 1 januari 2014. De hoofdkern Geldermalsen heeft 10.594 inwoners. De tweede kern van de gemeente is het naastgelegen Meteren met 3.779 inwoners. De kern Geldermalsen is decentraal gelegen aan de oostkant van de gemeente.

Figuur 2. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Inwonertal gemeente Geldermalsen¹⁰	
Woongebied	Inwoners
Acquoy	576
Beesd	3.498
Buurmalsen	1.103
Deil	2.135
Enspijk	556
Geldermalsen	10.594
Gellicum	301
Meteren	3.779
Rhenoy	692
Rumpt	902
Thricht	2.165
Totaal	26.300

Gezien de ligging van de omliggende kernen, die direct grenzen aan de kern Geldermalsen, te weten Buurmalsen, Tricht en Meteren, wordt dit als één verzorgingsgebied gezien. Dit kan Groot-Geldermalsen worden genoemd¹¹. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied van dit Groot-Geldermalsen ca. 17.640 inwoners heeft.



Ten opzichte van 2009 is er per saldo sprake van een bevolkingsomvang die nagenoeg stabiel is. In 2009 had de gemeente 26.289 inwoners. De kern Geldermalsen is wel licht gegroeid, na een daling van het aantal inwoners in 2011 (10.400 inwoners).

Bevolkingskarakteristiek

De kern Geldermalsen vertoont een iets jongere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld, met name de leeftijdsgroep '15 – 24 jaar', '45 – 65 jaar' en '65 jaar en ouder' zijn ondervertegenwoordigd. De leeftijdscategorie '0 – 14 jaar' is, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, oververtegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte van de plaats Geldermalsen wijkt in positieve zin af van het landelijk gemiddelde, hetgeen eveneens geldt voor het percentage huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens ligt onder het landelijk gemiddelde. Het betreft een plaats met veel grote en jonge gezinnen.

¹⁰ bron: gemeente Geldermalsen – per 1 januari 2014

¹¹ hierbij wordt aangesloten bij het afgebakende verzorgingsgebied van adviesbureau DTNP uit 2009

Figuur 3. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Bevolkingskarakteristiek Geldermalsen			
Kenmerken bevolking	Geldermalsen	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
Leeftijdsopbouw			
% 0 - 14 jaar	21%	18%	17,0%
% 15 - 24 jaar	11%	12%	- 8,0%
% 25 - 44 jaar	27%	27%	0,0%
% 45 - 65 jaar	27%	28%	- 4,0%
% > 65 jaar	14%	15%	- 7,0%
Gem. leeftijd	37,5 jr.	39,8 jr.	- 6,0%
Kenmerken huishoudens			
% Huishoudens met kinderen	42%	34%	23,5%
Huishoudensgrootte	2,55	2,2	16,0%
% Eenpersoonshuishoudens	26%	36%	- 27,8%
% Huishoudens zonder kinderen	32%	30%	6,7%
% Allochtonen	4%	11%	- 63,6%

Woningbouwprogramma

De gemeente Geldermalsen kent over de laatste tien jaar een wisselende woningbouwproductie, waarbij het jaar 2004 een forse uitschieter was met 339 woningen. De afgelopen jaren is er sprake van een relatief bescheiden programma geweest met gemiddeld ca. 50 woningen per jaar.

Het huidige Uitvoeringsprogramma woningbouw 2014-2016 met een doorkijk naar 2017 omvat de bouw van in totaal 538 woningen. Dit betreft niet alleen harde woningbouwplannen. Het grootste deel hiervan wordt gebouwd in de kern Geldermalsen en in Meteren (m.n. Plantage worden gebouwd). Het betreft respectievelijk 163 en 266 woningen de komende vier jaar.



De 'Primos-prognoses'¹² gaan wat betreft de woningbouwplannen in de gemeente Geldermalsen, voor de periode 2013 tot en met 2020, uit van een lichtere toename van de woningvoorraad met ongeveer 383 woningen.

Figuur 4. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Woningvoorraad (Primos)¹³ Prognose woningvoorraad gemeente Geldermalsen op 1 januari	
2013	10.305
2015	10.522
2020	10.688

Bevolkingsontwikkeling

De Primos-prognoses geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Geldermalsen, een enigszins ongunstig beeld te zien. Er wordt ondanks de woningbouwplannen uitgegaan van een afname van de bevolking de komende jaren tot ca. 26.118 in het jaar 2020. Opvallend is dat het CBS juist een bevolkingstoename laat zien tot ca. 27.400 inwoners in het jaar 2020. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de CBS-prognoses ouder zijn en daarmee licht gedateerd.

	2013	2015	2020	2025	2030	2035
<14 jaar	5.166	4.942	4.388	4.154	4.133	4.215
15-29 jaar	4.245	4.339	4.625	4.315	3.941	3.574
30-44 jaar	4.841	4.495	3.954	4.002	4.138	4.259
45-65 jaar	7.703	7.792	7.801	7.260	6.320	5.600
65-74 jaar	2.628	2.876	3.151	3.041	3.396	3.627
75+ jaar	1.654	1.774	2.189	2.861	3.258	3.565
Totaal	26.237	26.218	26.118	25.633	25.186	24.840

Bron: ABF Research, Primos 2013

¹² ABF Research monitort de woningmarkt en verzorgt woningbehoefte-onderzoeken, bevolkingsprognoses, migratieanalyses of marktverkenning. Daarnaast stelt ABF scenario's en woonvisies op en berekent zij de financiële aspecten van projecten en beleid. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling worden scholen gepland, voorzieningen aangelegd, woningen gebouwd, etc. Om deze reden stelt ABF Research elk jaar een Primos-prognose op. Deze prognose voorspelt voor alle gemeenten in Nederland de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens (<http://www.abfresearch.nl/>)

¹³ bron: ABF Research – Primos-prognose (2013)

Aangezien de gemeente ook uit gaat van de Primos-prognoses (ABF), wordt voorzichtigterwijs uitgegaan van een lichte daling van het inwonertal. Overigens zal gezien het woningbouwprogramma, juist in het afgebakende Groot-Geldermalsen het aantal inwoners waarschijnlijk stabiliseren.

Gemeentelijk beleid

In 2009 is het 'Ruimtelijk Economisch Onderzoek' voor het centrum van Geldermalsen uitgekomen van bureau DTNP. Onderdeel hiervan was een ruimtelijk en een distributief onderzoek. In dit onderzoek werd zowel ingegaan op kwalitatieve en kwantitatieve achtergronden van de detailhandel. Onderstaand wordt kort dit onderzoek samengevat, met name wordt hierbij ingezoomd op de Coop en de Herman Kuykstraat-locatie.

Het centrum van Geldermalsen wordt geprofileerd als streekcentrum, met een sterke lokale functie in combinatie met een beperkte bovenlokale rol. Het centrum is het grootste winkelgebied van de gemeente en heeft een vergelijkbaar aanbod met plaatsen van dezelfde omvang. De gemeente streeft naar versterking van de centrumfunctie. Het dagelijks aanbod is een belangrijke basis voor het aanbod in het centrum. De bezoeker van de dagelijkse branches komt vaak en zal haar bezoek combineren met de recreatieve branches. Supermarkten zijn de belangrijke trekkers voor het centrum. De drie supermarkten moeten worden behouden voor het centrum. En de uitbreidingsruimte moet zoveel mogelijk worden gebruikt voor schaalvergroting van deze supermarkten. De gemeente zet in op een sterk centrum en zet uitgezonderd een kleine vestiging in de Plantage niet op nieuwe andere winkelgebieden of solitaire aanbieders.

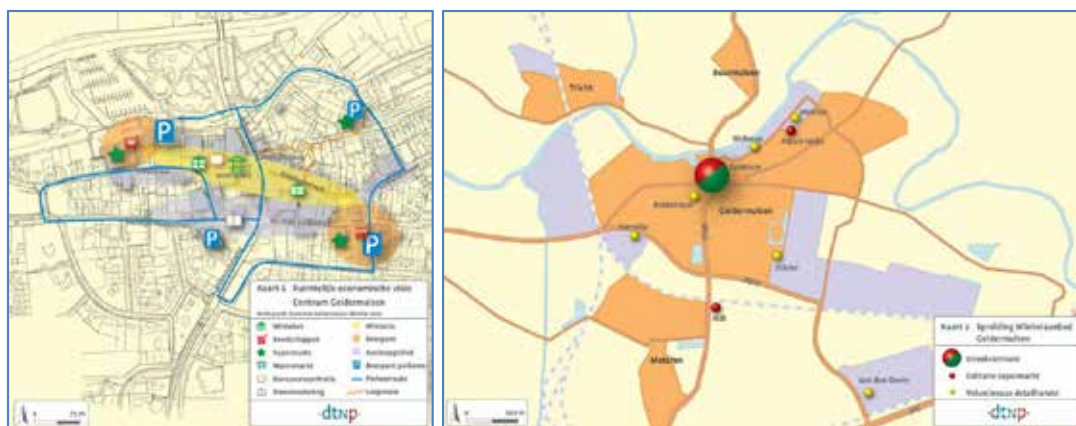
Voor de ruimtelijk-economische structuur van een centrum, waarbij zowel winkelen als boodschappen doen worden gecombineerd, is het van belang dat sprake is van:

- een compleet aanbod, zowel voor winkelen als boodschappen doen
- een compacte ruimtelijke structuur
- een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid
- een prettig verblijfsklimaat.

Geconstateerd werd destijds dat het economisch functioneren van het centrum van Geldermalsen onder druk stond. Op diverse fronten was actie nodig om de aantrekkingskracht van het centrum te verbeteren. Aandachtspunten hierbij waren de omvang en ligging van de supermarkten, de routing in het centrum, de bereikbaarheid en het verblijfsklimaat. Specifiek wat betreft de Coop werd aangegeven dat deze matig is gelegen t.o.v. de rest van het centrum. Nadeel van de Coop-supermarkt is de relatie met het lager gelegen parkeerterrein. De Coop fungeert daarom niet als bronpunt voor het centrum op dit moment. Aan de zuidoostkant van het centrum was het parkeerareaal matig van omvang en vorm.

Project 1 Ontwikkeling oostelijk bronpunt (omgeving Wellner-locatie)	
Doel	• primair bezoekdoel: supermarkt met parkeren • opwaarderen oostertree centrum
Actie	• opstellen stedenbouwkundig en functioneel programma van eisen (omvang supermarkt, woningen, parkeren, plaatsen etc.)
Betrokkenen	Gemeente Geldermalsen, vastgoedeigenaren, supermarktondernemer

Ingezet zal moeten worden op een sterke winkelas (Geldersestraat/Marktplaats) met bronpunten aan oost- en westkant. De herontwikkeling van het gebied van de Herman Kuykstraat 37-47 was een belangrijk speerpunt in de visie van de gemeente. De voormalige Wellnerlocatie moet een belangrijk bronpunt voor het centrum worden, in combinatie met een goede verbinding naar de Geldersestraat. De Herman Kuykstraat zelf wordt een aanloopgebied voor het centrum met een mix van functies. Destijds werd reeds gesproken over de verplaatsing van een supermarkt uit het centrum en specifiek de Coop-supermarkt. Op dat moment werd uitgegaan van een supermarkt van rond 1.500 m² w.v.o. Het huidige ontwikkelingsplan van IJsselhof is de uitwerking van dit onderzoek en wensbeeld van de gemeente. Verschil is echter dat de supermarkt kleiner zal worden met ca. 1.342 m² w.v.o. Met de nieuwe plek voor de supermarkt in combinatie met het parkeren ontstaat er een sterke trekker en bronpunt aan de oostzijde van het centrum.



Distributieve situatie

In de distributieve analyse voor het gebied Groot-Geldermalsen werd in 2009 uitgegaan van een binding van ca. 95% in 2020 en een toevloeiing van 20 tot 25%. Dit past bij de functie en rol van een zogenaamde streekcentrum met een lokale en beperkt bovenlokale rol. In de voedings- en genotmiddelensector (dit is exclusief drogisterij) werd destijds de distributieve ruimte geraamd op ca. 800 tot 1.200 m² w.v.o. Er waren de volgende randvoorwaarden meegegeven. De distributieve ruimte zal zoveel mogelijk in het centrum moeten worden geacommodeerd. De beschikbare distributieve ruimte zou bij voorkeur primair gebruikt moeten worden voor schaalvergroting van plaatselijke winkels. Gezien het huidige functioneren van de supermarktsector worden deze bindingscijfers reeds behaald. Zoals aangegeven wordt momenteel uitgegaan van gebonden bestedingen van 95% en een toevloeiing van ca. 25%. Deze kooporiëntaties zijn opgesteld aan de hand van het omzetvolume van de aanwezige 5 supermarkten. Opgemerkt dient te worden dat in het onderzoek van DTNP nog werd uitgegaan van een inwonertal van 20.000 inwoners voor Groot-Geldermalsen, dat aantal zal echter fors lager liggen.

De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop-supermarkt in Geldermalsen wordt uitgegaan van de navolgende distributieve ingrediënten:

- omdat supermarkten nog steeds een steeds belangrijker aankoopplaats voor levensmiddelen worden en de foodspeciaalzaken nog ieder jaar marktaandeel t.o.v. de supermarkten verliezen, is in deze distributieve toetsing gekozen voor een verbijzondering van de supermarktsector binnen de gehele dagelijkse sector¹⁴. Op deze wijze wordt, rekenkundig bezien, de distributieve ruimte voor de speciaalwinkels veiliggesteld;
- de supermarktsector is echter wel een onderdeel van de totale dagelijkse sector, vandaar een analyse voor beide sectoren om de distributieve mogelijkheden te verkennen;
- primair verzorgingsgebied: Groot-Geldermalsen te weten de kernen Geldermalsen, Buurmalsen, Tricht en Meteren¹⁵;
- huidig inwonertal van Groot-Geldermalsen: ca. 17.640 inwoners (anno 2014);
- raming toekomstig inwonertal van Groot-Geldermalsen: stabilisatie (horizon 2020);
- gecorrigeerd bestedingscijfer¹⁶ voor de supermarktsector € 2.012,33¹⁷;
- gecorrigeerd bestedingscijfer¹⁸ voor de dagelijkse sector € 2.515,14¹⁹;
- aanwezig supermarktaanbod Groot-Geldermalsen - ca. 4.535 m² w.v.o.;
- aanwezig dagelijks winkelaanbod Groot-Geldermalsen – ca. 6.600 m² w.v.o.²⁰ (naast supermarkten o.a. versspeciaalaanbod en drogisten);
- bestedingsvolume supermarktsector Groot-Geldermalsen per 2014 op ca. € 35,5 mln.;
- gezamenlijke omzet supermarktaanbod in Groot-Geldermalsen per 2014 op ca. € 45,0 mln.;
- huidige koopkrachtbinding²¹ ca. 95%;
- huidige koopkrachtoevloeiing ca. 25%²²;
- normvloerproductiviteit²³ supermarktsector € 8.999,32²⁴;
- normvloerproductiviteit²⁵ dagelijkse sector € 7.810,34²⁶;
- er zijn de volgende winkelplannen:
 - re-allocatie en uitbreiding Coop met 602 m² w.v.o. (van 740 naar tot 1.342 m² w.v.o.),

¹⁴ speciaalwinkels in de dagelijkse sector: o.a. slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

¹⁵ hierbij wordt aangesloten bij het DPO van DTNP uit 2009

¹⁶ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Geldermalsen ligt met € 15.200,- ca. 2,0% boven het landelijk gemiddelde van € 14.900,- (CBS-cijfers 2011). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Geldermalsen is dit een bijstelling van 0,5%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats.

¹⁷ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

¹⁸ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Geldermalsen ligt met € 15.200,- ca. 2,0% boven het landelijk gemiddelde van € 14.900,- (CBS-cijfers 2011). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Geldermalsen is dit een bijstelling van 0,5%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats.

¹⁹ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

²⁰ bron: Locatus, augustus 2014 voor Meteren en Geldermalsen

²¹ *koopkrachtbinding*: de mate waarin de consumenten **binnen** een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels **binnen** dat gebied

²² toevloeiing afkomstig uit met name het overige deel van de gemeente Geldermalsen en Neerijnen

²³ vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

²⁴ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

²⁵ vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

²⁶ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

- toevoeging van een buurtsupermarkt van 300 tot 500 m² w.v.o., voor de analyse wordt uitgegaan van ca. 400 m² w.v.o., nadrukkelijk dient te worden vermeld dat dit nog geen concreet plan betreft, maar is opgenomen in het beleid;
- de totale mogelijke toevoeging bedraagt ca. 1.002 m² w.v.o.;
- de nieuwe metrages zijn dan:
 - dagelijkse sector: 6.600 en 1.002 m² w.v.o. totaal 7.602 m² w.v.o.,
 - supermarktsector: 4.535 en 1.002 m² w.v.o. totaal 5.537 m² w.v.o.;
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding ca. 97%;
- geraamde toekomstige koopkrachtoevloeiing ca. 26%;
- de kooporiëntaties zullen slechts zeer beperkt wijzigen, deze zitten nagenoeg aan hun maximum.

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De vijf *supermarkten* in Geldermalsen (met een totale oppervlakte van ca. 4.535 m² w.v.o.) realiseren een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 45,0 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 4.535 m² w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 9.915,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.999,32 (supermarktsector - HBD - 2013) bevindt de gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich boven de 'HBD-norm', zo'n 13%. Met andere woorden: op dit moment overstijgt de de 'vraagzijde' het aanwezige aanbod.

De distributieve figuur supermarktsector 2014 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in de kern Geldermalsen. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een stabilisatie van de bevolking in het primaire woongebied. De toevoeging van ca. 1.002 m² w.v.o. (de twee supermarktplannen in de kern Geldermalsen) zal de koopkrachtoevloeiing beperken, daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met een zeer lichte verhoging van de koopkrachtoevloeiing. In deze analyse is, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) stationair gehouden.

Figuur 5. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Distributieve analyse supermarktsector 2014 & 2020		
	2014	2020
Inwonertal Geldermalsen	ca. 17.640	ca. 17.640
Bestedingen per inwoner (supermarktsector)	€ 2.012,33	€ 2.012,33
Omzetspotentieel	ca. € 35,5 mln.	ca. € 35,5 mln.
Koopkrachtbinding ²⁷	ca. 95%	ca. 97%
Gebonden omzet	ca. € 33,7 mln.	ca. € 34,4 mln.
Koopkrachtoevloeiing (gemiddeld)	ca. 25%	ca. 26%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 45,0 mln.	ca. € 46,5 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 4.535 m ²	ca. 5.537 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 9.915,-	ca. € 8.404,-
Distributieve ruimte m ² w.v.o.	ca. 461 m ²	ca. 636 m ²

Toelichting

Op dit moment is er sprake van enige distributieve ruimte in de supermarktsector van ca. 461 m² w.v.o. Dit getal ligt lager dan in het onderzoek van DTNP in 2009, aangezien het aantal inwoners is achtergebleven t.a.v. de aannames destijds. Er is echter anno 2014 nog steeds sprake van een onevenwichtige distributieve situatie, met te weinig aanbod gezien de huidige vraag. De actuele behoefte aan meer meters lijkt evident.

Op het moment dat het supermarktaanbod wordt versterkt zal dit daarbij nog leiden tot een hogere binding en toevloeiing. De consument heeft minder reden om ergens anders de boodschappen te doen en de aantrekkingskracht op de regio zal zeer licht worden vergroot. De uitbreidingsmogelijkheden nemen daardoor toe tot ca. 636 m² w.v.o. Dit wil zeggen dat de plannen voor de nieuwe Coop-supermarkt, distributief gezien, gerechtvaardigd zijn. Er is voldoende ruimte voor de toevoeging van de meters voor de Coop, maar voor het winkelplan aan de Plantage zal mogelijk sprake zijn van een zeer een lichte overschrijding van de uitbreidingsruimte. Dit heeft dan als gevolg dat de omzet per vierkante meter licht zal kunnen dalen. De belangrijke vraag is of dit dan in de toekomst zal gaan leiden tot een onwenselijke distributieve situatie. De consument is gebaat bij supermarkten met voldoende meters voor een compleet assortiment. De consument wordt met de nieuwe situatie (met een vergrote Coop) beter bediend. De vloerproductiviteit bij supermarkten

²⁷ koopkrachtbinding: de mate waarin de consumenten **binnen** een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels **binnen** dat gebied

zal weliswaar iets dalen, maar dat zal niet leiden tot een situatie dat supermarkten onrendabel zijn, laat staan een aantasting van de totale winkelstructuur. Sterker nog, de centrumwinkelstructuur is gebaat bij sterke trekkers en zal beter gaan functioneren met ook een krachtige winkeltrekker aan de oostkant van het centrum. Als de kleinschalige buurtsupermarkt in de Plantage toch niet wordt ingevuld (er is immers blijkbaar nog geen kandidaat in beeld), ontstaat er in feite een situatie dat 'vraag' en 'aanbod' perfect in balans zijn.

De distributieve figuur dagelijkse sector 2014 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een ook beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in de kern Geldermalsen. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een verwachte bevolkingsstabilisatie. De toevoeging van ca. 1.002 m² w.v.o. (de twee supermarktplannen in de kern Geldermalsen) zal de koopkrachtafvloeiing beperken (hoewel iets minder dan in de supermarktsector, aangezien de supermarktsector maar een deel is van de totale dagelijkse sector), daarbij dient ook rekening gehouden te worden met een verhoging van de koopkrachttoevloeiing. In deze analyse is, voor het jaar 2020, het bestedingsscijfer (de vraagzijde) stationair gehouden.

Figuur 6. Geldermalsen * 2014 Winkelstudie verbeterplan supermarktsector Distributieve analyse dagelijkse sector 2014 & 2020		
	2014	2020
Inwonertal Geldermalsen	ca. 17.640	ca. 17.640
Bestedingen per inwoner (dagelijkse sector)	€ 2.515,14	€ 2.515,14
Omzetpotentieel	ca. € 44,4 mln.	ca. € 44,4 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%	ca. 97%
Gebonden omzet	ca. € 42,2 mln.	ca. € 42,5 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 25%	ca. 26%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 56,2 mln.	ca. € 57,6 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 6.600 m ²	ca. 7.602 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 8.515,-	ca. € 7.571,-
Distributieve ruimte m ² w.v.o.	ca. 595 m ²	ca. 769 m ² w.v.o.

Toelichting

Op dit moment is er sprake van een forse omzet per vierkante meter in de gehele dagelijkse sector. De huidige uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector wordt gefixeerd op ca. 595 m² w.v.o. Deze uitbreidingsruimte zal echter ook verder gaan toenemen na versterking van het aanbod, zelfs richting 769 m² w.v.o. Ook hierbij geldt dat er met beide supermarktplannen een lichte overschrijding is van het aantal beschikbare meters, echter dat is slechts zeer beperkt. Zeker als de plannen voor de Plantage niet doorgaan, is er sprake van ruim voldoende ruimte voor de plannen van de plaatselijke Coop-supermarkt.

De toevoeging van de meters in de supermarktsector zijn dan ook mogelijk, gezien in het licht van de totale dagelijkse sector. Ook voor de hele dagelijkse sector is er sprake van een verantwoorde toevoeging. De vloerproductiviteit zal slechts marginaal onder de norm komen te liggen. De dagelijkse sector zal normaal kunnen blijven functioneren.

De volledige toedeling van de beschikbare meters in de dagelijkse sector aan de supermarkten past ook binnen het gemeentelijke beleid. De gemeente stelt dat 'de distributieve ruimte in de dagelijkse sector ten goede moet komen aan schaalvergrotingen van de supermarkten'. De supermarkten zijn belangrijke aanbieders in het dagelijkse artikelen speelveld. Immers, supermarkten zijn de publiekstrekkers in een winkelgebied. Supermarkten genereren traffic waarbij niet alleen dagelijkse winkels, maar ook niet-dagelijkse winkels baat bij hebben in Geldermalsen.

De vragen

Wat is het toekomstperspectief van de Coop in de huidige winkelsetting?

De huidige Coop-supermarkt is slechts 740 m² w.v.o. Dit is een incurante en niet toekomstbestendige winkelmaat voor deze supermarkt. Twee aspecten spelen hierbij een rol. De Coop is een full-service supermarkt en heeft daarbij een lokale en bovenlokale functie. Een toekomstbestendige winkelmaat voor een supermarkt met deze rol en het full-service karakter is minimaal ca. 1.500 m² w.v.o. om voldoende assortiment te kunnen opnemen en voldoende ruimte voor consument en producten. Daarbij komt dat ook andere ruimtelijke condities van deze supermarkt op de huidige plek niet goed zijn, zoals de parkeersituatie en toegankelijkheid. De parkeerplaats is gelegen aan de andere kant van de weg op een lager gelegen parkeerterrein.



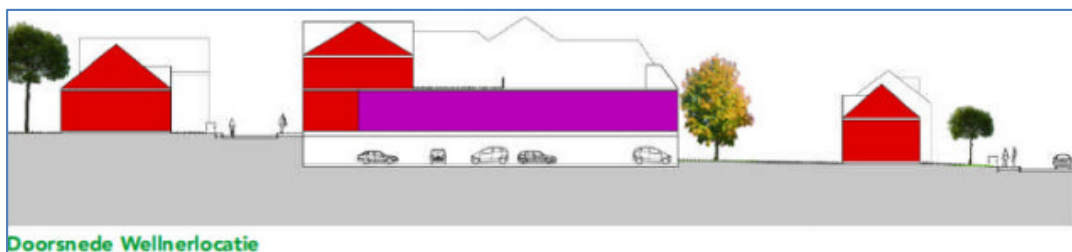
In de huidige vorm en met de huidige condities is er sprake van een zeer ongunstig toekomstperspectief. De vraag is of een dergelijke winkel nog lang kan bestaan. Uit de distributieve ruimte die er momenteel is, blijkt er echter wel behoefte aan meer supermarktmeters. Voor het behouden van een compleet aanbod in Geldermalsen met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument, is schaalvergroting in combinatie met een verplaatsing van deze Coop een goede keuze. Na de schaalvergroting tot ca. 1.340 m² w.v.o. (dit betekent een toename van 600 m² w.v.o.) zal er sprake zijn van een moderne winkelmaat en kan ook beter de functie als winkeltrekker worden vervuld.

Is er voldoende distributieve ruimte voor de plannen van de Coop?

Op dit moment is de 'vraag' groter dan het aanwezige 'aanbod'. Dit duidt op een behoefte bij de consument voor meer supermarktmeters. In deze situatie is er op dit moment ruimte voor versterkingen binnen de supermarktsector. Deze ruimte zal toenemen door de versterking van het aanbod, immers als dat attractiever wordt, zal de kooporiëntatie licht wijzigen in positieve zin. Toch zal er bij doorvoering van het plan voor de Coop en in de toekomst voor de kleinschalige supermarkt in de Plantage sprake zijn van een lichte overstijging van de distributieve ruimte in de supermarktsector in 2020. De vraag is wat dit betekent? In de praktijk blijkt dat de gemiddelde omzet per vierkante meter (tijdelijk) licht zal dalen doordat er meer meters worden toegevoegd. Dit zal echter geen negatieve gevolgen hebben voor de winkelstructuur, er zal juist sprake zijn van een extra impuls van de winkelstructuur. De aanpak van de kleinschaligheid van de supermarktsector zal juist leiden tot een versterking van de winkelstructuur.

Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop op het winkelbestand in het centrum van Geldermalsen?

Het centrum van Geldermalsen kent op dit moment enkele zwaktes, zoals de omvang en ligging van de trekkers alsmede de parkeersituatie. Met de plannen voor de Coop aan de Herman Kuijkstraat 37-47 zal er een forse impuls worden gegeven aan het centrumgebied van Geldermalsen. Immers, er ontstaat een sterke trekker aan de oostzijde van het centrumgebied, die tezamen met het nieuwe parkeerareaal een bronpunt kan vormen voor het centrumbezoek. Een winkelapparaat is gebaat bij een zogenaamd ankermodel. Door op twee zijden (oost en west) een trekker te zetten, ontstaan er tussen die trekkers loopstromen. Ook in Geldermalsen zal een dergelijk model ontstaan met enerzijds de Albert Heijn en anderzijds de Coop. Op dit moment profiteert het centrum onvoldoende van de Coop, deze is te klein, op een verkeerde plek gesitueerd en met te weinig en te ver weg gelegen parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie zal dit volledig veranderen in positieve zin en wordt de Coop een echte trekker en bronpunt. Dit is een zeer positieve ontwikkeling.



Draagt de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop bij aan een versterking van de plaatselijke supermarktstructuur?

Enige tijd geleden is een eerste stap gezet in de versterking van de dagelijkse winkelstructuur met de verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn aan het Pr. Maximaplein (deze kwam in de plaats voor een Golf-supermarkt met een incourante maat). Deze nieuwe Albert Heijn was overigens geen toevoeging en al door de gemeente meegecalculeerd in de toekomstvisie en gewenste winkelstructuur uit 2009. Na uitvoering van de plannen voor de Coop-supermarkt zijn er dan twee plaatselijke supermarkten die een moderne maatvoering hebben. Supermarkten met een courante winkelmaat kunnen de consument in Geldermalsen en omgeving beter bedienen. Met een courante winkelmaat is er meer ruimte voor producten en voor de klant zelf. Een courante winkelmaat wil zeggen dat er sprake is van een meer toekomstbestendige winkelmaat. De supermarktstructuur wordt met de vergroting van de Coop verder klaargestoomd voor de toekomst. Het is zaak de komende jaren na de Coop ook de andere supermarkten de komende jaren op een goede en moderne maat te brengen zoals de Lidl.

Naast de Coop zijn er zoals gezegd twee Albert Heijn-supermarkten en twee discounters. De Coop biedt de consument meer keuzemogelijkheden in de servicesector, immers het is een andere formule die tegenwicht biedt aan de beide Albert Heijns. Weliswaar ontstaat er met alle plannen een lichte overschrijding in de supermarktsector, per saldo zal de supermarktstructuur versterkt worden. De sector is gebaat bij diversiteit en courante winkelmaten.

Hoe kunnen de plannen worden gezien in het licht van de winkelleegstand?

Winkelleegstand is een fenomeen dat in toenemende mate hoort bij de winkelsector, soms sluiten ondernemingen, soms ook kiezen ondernemingen voor een ander pand omdat het huidige pand niet meer aan de moderne eisen voldoet. Het feit dat er winkelleegstand is wil zeker niet altijd zeggen dat een winkelgebied niet goed functioneert. De winkelmarkt is een dynamische markt, daarbij moet worden opgemerkt dat leegstand vaak een momentopname is. Overigens kan er op sommige plaatsen hardnekkige winkelleegstand zijn, omdat deze gelegen is op een plek die geen goed winkelmilieu (meer) heeft. Het feit dat er op plekken winkelleegstand is, zegt niets over de wensen van ondernemers om op dit moment te willen investeren. Bij winkelleegstand zal altijd moeten worden gekeken naar hoe courant een pand nog is, qua invullingsmogelijkheden en toekomstbestendigheid.

Bij het noodzakelijke winkelverbeterplan voor de Coop-supermarkt zal uiteraard ook naar de plaatselijke winkelleegstand gekeken moeten worden. Ten eerste is de vraag of de Coop zich niet op een andere plek zou kunnen vestigen, op een plek waar momenteel winkelleegstand is. Ten tweede is er de vraag of de plannen voor de Coop zouden kunnen leiden tot extra winkelleegstand.

Wat betreft de eerste vraag is er in Geldermalsen winkelleegstand aanwezig, echter er is in Geldermalsen uitsluitend slechts kleinschalige winkelleegstand aanwezig. Het betreft hier een tiental panden met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.101 m² w.v.o. Deze leegstand betreft geen winkelpanden waar een supermarkt zich kan vestigen. De noodzakelijke schaalvergroting van de Coop-supermarkt geschiedt overigens wel op een plek waar sprake was van een leegstaand pand. Dit pand tobt al vele jaren met een hardnekkige leegstand en wordt thans op een aantrekkelijke manier duurzaam heringevuld.

Ten tweede is er de vraag of er extra leegstand ontstaat door de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop. Door de lichte distributieve overschrijding ontstaat er weliswaar een lagere omzet per vierkante meter in de supermarktsector, geenszins zal dit leiden tot een aantasting van de winkelstructuur. Zoals eerder betoogt, is er juist sprake van een sterkere structuur met de winkelplannen van de Coop. Sluitingen van winkels bij het winkelverbeterplan van de Coop zijn dan ook niet aan de orde.

Passen de plannen van de Herman Kuijkstraat 37-47 binnen het gemeentelijk beleid?

Het beleid van de gemeente Geldermalsen is al geruime tijd gericht op het verbeteren en versterken van het centrumwinkelgebied van Geldermalsen. Aandachtspunten zijn o.a. het op maat brengen van de supermarkten en het verbeteren van de parkeersituatie. Specifiek werd de Wellnerlocatie in 2009 als zwak punt in het centrum genoemd (matige uitstraling). Het nieuwe winkelplan was al als wensbeeld opgenomen in het beleid uit 2009, immers de Wellnerlocatie werd bestempeld als toekomstig bronpunt voor het centrum waarbij een combinatie van een supermarkt, boodschappencluster en parkeren was opgenomen. Specifiek werd hierbij een verplaatsing en schaalvergroting van de Coop genoemd. De gemeente Geldermalsen heeft absolute prioriteit gelegd bij de schaalvergroting van de supermarkten en specifiek ook de Coop. In feite is het plan Herman Kuijkstraat een directe doorvertaling van de gemeentelijke plannen. De omvang van deze supermarkt past bij een moderne trekker in een streekcentrum (met lokale en bovenlokale functie) als Geldermalsen. Met deze trekker aan de oostzijde van het centrum ontstaat er een situatie dat het centrum beter in evenwicht komt en is het centrum een stap dichterbij de verhoging van de aantrekkingskracht en het gewenste beeld van het centrumgebied van Geldermalsen.

Hengelo Gld., 17 september 2014
ADVIESBURO KARDOL

COLOFON

Titel rapport	Geldermalsen * 2014 Verbeterplan supermarktsector
Opdrachtgever	De heer ir. B. Temmink MSC – IJsselhof Vastgoed B.V.
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	Drs. A.J. Kardol & S.H. Kardol
Datum	17 september 2014
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Geldermalsen/Winkelstudie/Coop-supermarkt
Aantal blz.	13
Nummer document	Bvg.043.docx.docx.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 7255 CK Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANTEKENINGEN

[illegible]

AANTEKENINGEN







Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

Bezoekadres

Torenlaan 36, 1251 HK Laren (NH)

Postadres:

Postbus 575, 1250 AN Laren (NH)

Telefoon

(035) 52 32 600

Fax

(035) 52 32 609

E-mail

info@vanboomslettenhaar.nl

Site

www.vanboomslettenhaar.nl

