



Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV

Van Boom  Slettenhaar
fondsmangement





Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV

een initiatief van

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

3 maart 2015



Inhoudsopgave

1		Samenvatting	7
2		Risicofactoren	21
3		Beleggingsbeleid	27
4		De Objecten	29
5		Financiële aspecten	35
6		Fiscale aspecten en jaarrekening	45
7		Structuur en organisatie	55
8		Participeren	67
9		Aanvullende informatie en mededelingen Beherend Vennoot	69
10		Onderzoeksrapport	73
11		Verklaring belastingadviseur	75
12		Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV	77
13		Betrokken partijen	79
14		Definities	81

Bijlagen

1		Statuten CV	85
2		Statuten Stichting Bewaarder	93
3		Statuten Beherend vennoot	103
4		Overeenkomst van Beheer en Bewaring	117
5		Taxatierapport	123
6		Verklaring van Deelname (separaat)	



*De belegging betreft de begane grond en entresol van pashuis Argentinië.
De bovenliggende woningen behoren niet tot de belegging van de CV.*



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.

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.

SAMENVATTING

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen		
(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 XVIII CV.
(B.2)	Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving, Land van oprichting	B&S Vastgoed XVIII 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. 12 juni 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 60860553.
(B.3)	Werkzaamheden en activiteiten	Niet van toepassing; de CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen.
(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 kleinschalige kantoor- en winkelunits in Amsterdam. De vraag naar kantoor- en winkelruimte is de afgelopen jaren in Nederland gedaald. Het centrum van Amsterdam lijkt minder last te hebben van deze landelijke trend in commercieel vastgoed, getuige het marktrapport van DTZ Zadelhoff, getiteld <i>Kiezen voor kernsteden, Amsterdam als kopman</i> januari 2014.

SAMENVATTING

Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant		
(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 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.
(B.7)	Belangrijke historische financiële informatie over de CV	Niet van toepassing; de CV is 12 juni 2014 opgericht en heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en heeft derhalve nog geen historische financiële informatie of overzichten beschikbaar.
(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 circa 6,9%. 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, erfpachtcanon, 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 (EUR 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.

SAMENVATTING

Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant		
(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 de Objecten 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 de Objecten een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de CV voor onbepaalde tijd. Het is de intentie de Objecten minimaal vijf jaar aan te houden. Als de Objecten verkocht kunnen 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.

SAMENVATTING

Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant																				
(B.38)	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; omdat geen van de Objecten meer dan 20% van de bruto-activa uit maakt.																		
(B.39)	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstellingen	Niet van toepassing; de CV belegt uitsluitend in de Objecten 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 de Objecten 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. <table> <tr> <td>Kosten bankgarantie</td><td>€</td><td>50.000</td></tr> <tr> <td>Rente voorfinanciering BTW</td><td>€</td><td>50.000</td></tr> <tr> <td>Taxatiekosten</td><td>€</td><td>5.000</td></tr> <tr> <td>Structureringsfee Initiatiefnemer</td><td>€</td><td>300.000</td></tr> <tr> <td>Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies (*)</td><td>€</td><td>50.000</td></tr> <tr> <td>Marketingkosten</td><td>€</td><td>80.000</td></tr> </table> <i>*Hieronder valt fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, verklaring belastingadviseur, juridisch advies voor het opstellen van het Prospectus, 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.</i> <i>Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de oprichtingskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.</i> Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van de Objecten van de CV. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de CV. De exploitatiekosten voor het eerste jaar bedragen (gerekend over het gehele boekjaar):	Kosten bankgarantie	€	50.000	Rente voorfinanciering BTW	€	50.000	Taxatiekosten	€	5.000	Structureringsfee Initiatiefnemer	€	300.000	Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies (*)	€	50.000	Marketingkosten	€	80.000
Kosten bankgarantie	€	50.000																		
Rente voorfinanciering BTW	€	50.000																		
Taxatiekosten	€	5.000																		
Structureringsfee Initiatiefnemer	€	300.000																		
Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies (*)	€	50.000																		
Marketingkosten	€	80.000																		

SAMENVATTING

Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant																																												
(B.40)	Dienstverleners en vergoedingen (vervolg)	CV-KOSTEN <table> <tr> <td>Hypotheekrente</td><td>€</td><td>0</td></tr> <tr> <td>OZB</td><td>€</td><td>14.000</td></tr> <tr> <td>Erfpacht</td><td>€</td><td>21.400</td></tr> <tr> <td>Af: Compensatie erfpacht verkoper</td><td>€</td><td>10.000</td></tr> <tr> <td>Bijdragen VvE</td><td>€</td><td>21.997</td></tr> <tr> <td>Onderhoud</td><td>€</td><td>17.537</td></tr> <tr> <td>Taxateur</td><td>€</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Accountant</td><td>€</td><td>5.000</td></tr> <tr> <td>Jaarvergadering Vennoten</td><td>€</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Bewaarder AIFMD</td><td>€</td><td>4.245</td></tr> <tr> <td>Stichting Bewaarder</td><td>€</td><td>3.000</td></tr> <tr> <td>Beheervergoeding</td><td>€</td><td>29.229</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td><td> </td></tr> <tr> <td>CV-Kosten totaal</td><td>€</td><td>110.408</td></tr> </table>	Hypotheekrente	€	0	OZB	€	14.000	Erfpacht	€	21.400	Af: Compensatie erfpacht verkoper	€	10.000	Bijdragen VvE	€	21.997	Onderhoud	€	17.537	Taxateur	€	2.000	Accountant	€	5.000	Jaarvergadering Vennoten	€	2.000	Bewaarder AIFMD	€	4.245	Stichting Bewaarder	€	3.000	Beheervergoeding	€	29.229				CV-Kosten totaal	€	110.408
Hypotheekrente	€	0																																										
OZB	€	14.000																																										
Erfpacht	€	21.400																																										
Af: Compensatie erfpacht verkoper	€	10.000																																										
Bijdragen VvE	€	21.997																																										
Onderhoud	€	17.537																																										
Taxateur	€	2.000																																										
Accountant	€	5.000																																										
Jaarvergadering Vennoten	€	2.000																																										
Bewaarder AIFMD	€	4.245																																										
Stichting Bewaarder	€	3.000																																										
Beheervergoeding	€	29.229																																										
CV-Kosten totaal	€	110.408																																										
(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, Darwin Depositary Services 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 XVIII, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.																																										
(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 kwartaal 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																																										

SAMENVATTING

Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.42)	Intrinsieke Waarde (vervolg)	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 12 juni 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 de Objecten, zijnde acht appartementsrechten aan de Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 in Amsterdam met kantoor- en winkelunits, alsmede zestien parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage.
(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 EUR 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.
(C.2)	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
(C.3)	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 760 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 de Objecten en de CV) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participatie

SAMENVATTING

Afdeling C– Effecten		
(C.4)	Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)	pant 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 kapitaalinbreng 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 Objecten. ▪ 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 geprognostiseerde 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 de andere de sterkt maakt,

SAMENVATTING

Afdeling C– Effecten		
(C.4)	Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)	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 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. 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.

SAMENVATTING

Afdeling C– Effecten		
(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 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.
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 huurder of het niet verlengen van de huurovereenkomst) 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 de Objecten 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

SAMENVATTING

Afdeling D – Risico's		
(D.3)	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties (vervolg)	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 alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten 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.
Afdeling E– Aanbieding		
(E.1)	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan EUR 7.600.000 (exclusief 3% emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op EUR 567.000 (overdrachtsbelasting, notariskosten en Fondskosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op EUR 7.033.000 (koop-som inclusief liquiditeitsreserve).
(E.2a)	Redenen voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding tot deelname in de CV is de Participanten, via het door de CV beleggen van vermogen in de Objecten, 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 de Objecten. De Objecten worden voor 100% gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden. Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van EUR 567.000 besteed aan Fondskosten, zijnde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten zoals de kosten voor de notaris, taxateur, kosten voor de begeleiding door 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.

SAMENVATTING

Afdeling E– Aanbieding		
(E.2a)	Redenen voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten (vervolg)	tus 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 EUR 7.033.000 wordt aangewend voor de aankoop en verwerving van de Objecten.
(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 760 Participaties beschikbaar van EUR 10.000 per participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon, waardoor er maximaal 760 Participanten c.q. Commanditaire Vennoten kunnen toetreden tot de CV. 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 het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname. 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 worden de Objecten 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.

SAMENVATTING

Afdeling E– Aanbieding		
(E.3)	Voorwaarden van de aanbieding (vervolg)	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 de Objecten, 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/girorekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Bewaarder. Er wordt derhalve door de Beherend Vennoot geen plaatsingsgarantie afgegeven. De emissie start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit op uiterlijk 31 mei 2015 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen.
(E.4)	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding	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 de Objecten 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 de Objecten worden 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.

SAMENVATTING

Afdeling E– Aanbieding		
(E.4)	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding (vervolg)	Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en de heer 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 de Objecten. 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 toezichhoudende 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.
(E.6)	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
(E.7)	Geraamde kosten voor de belegger (emissiekosten)	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 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).

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 onrust op de financiële markten die reeds heeft geleid tot afwaardering van het vastgoed. Hoewel de (toekomstige) effecten van de onrust 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 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 aanbod. In economisch slechtere tijden zullen de huur en de waarde van het onroerendgoed (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

*Acht
commerciële units
in de plint van
pakhuis Argentiñië*



RISICOFACTOREN

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 de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan aankoopprijs. De waarde bij verkoop van de Objecten 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 de aangekochte Objecten slechts kunnen 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.

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 expanderen 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 markthuurlager 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 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 gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten 3 jaar en 5 maanden is. Dit betekent dat huurders na relatief korte tijd na aanvang van de CV kunnen besluiten om niet tot verlenging van de huur over te gaan waarna nieuwe huurders voor de betreffende Objecten gevonden zullen moeten worden. In dit kader is

RISICOFACTOREN

tevens relevant dat de betreffende huurders vooral relatief jonge bedrijven zijn waardoor een relatief grotere neiging zal bestaan om na verstrijken van de huurperiode te vertrekken.

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 huur-overeenkomst 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 huurders door Graydon. Indien huurgaranties zijn verkregen 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 de Objecten 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.



Vergaderruimte

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

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 de Objecten de eerste drie jaar op nihil begroot. Daarna wordt een onderhoudsreservering aangehouden van 3% van de ontvangen huur. Desalniettemin kunnen de kosten van onderhoud van de Objecten ten laste van de CV onverwacht zoveel hoger uitvallen dat het Direct Rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd. Als de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve

RISICOFACTOREN



effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten 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 veranderen, 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 de Objecten of andere partijen met alle kosten van dien. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor het rendement en in het uiterste geval lijden tot verlies van de inleg. Het is ook mogelijk dat wetgeving verandert waardoor bijvoorbeeld de CV sneller en makkelijk aansprakelijk kan worden gehouden en sneller 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 wijziging van fiscale regelgeving en/of fiscale jurisprudentie 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, successierechten en dergelijke.

2.13 Verhandelbaarheid/Liquiditeit Participaties (lock-up risico)

De CV kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling. Dit houdt onder andere in dat de CV

Atrium woningen

RISICOFACTOREN



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 zal hierbij behulpzaam zijn. De Participaties in de CV zijn daardoor 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 vennootschapsbelastingen, BTW, onroerendezaakbelasting en de heffingsgrondslag box III in de inkomstenbelastingen) 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 de Objecten. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. De CV zal zich hiertegen verzekeren via de VvE's waar zij onderdeel van uit maakt. Deze verzekering zal de schade aan de Objecten grotendeels dekken maar misschien wordt niet alle schade vergoed. Eventuele huurderving bij leegstand is niet te verzekeren. Op veel verzekeringspolissen is ook een eigen risico van toepassing.

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.

Het Direct Rendement is berekend op basis van een inflatiepercentage van 2,0% gerekend vanaf 2017. Als de inflatie gemiddeld 1% blijft dan zal het Direct Ren-

RISICOFACTOREN

dement lager zijn dan geprognoseerd (6,7% i.p.v. 6,9%). Als de inflatie gemiddeld 3% bedraagt dan zal het Direct Rendement hoger zijn dan geprognoseerd (7,1% i.p.v. 6,9%). Zie voor een toelichting paragraaf 5.4.2. en 5.4.4.

2.17 Concentratierisico

De Objecten van de CV worden 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 de Objecten dan kan dit een negatief resultaat hebben op het rendement van de CV. Daarnaast kan beleggen in het segment kantoren en/of winkels een concentratierisico tot gevolg hebben. Indien er in een bepaald segment van de onroerendgoedmarkt zich problemen voordoen 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 acht appartementsrechten en zestien parkeerplaatsen aan de Oostelijke Handelskade in Amsterdam met kantoor- en winkelunits. Dat is een zeer beperkte spreiding op slechts één locatie. Beleggers dienen derhalve zelf een risicospreiding aan te brengen

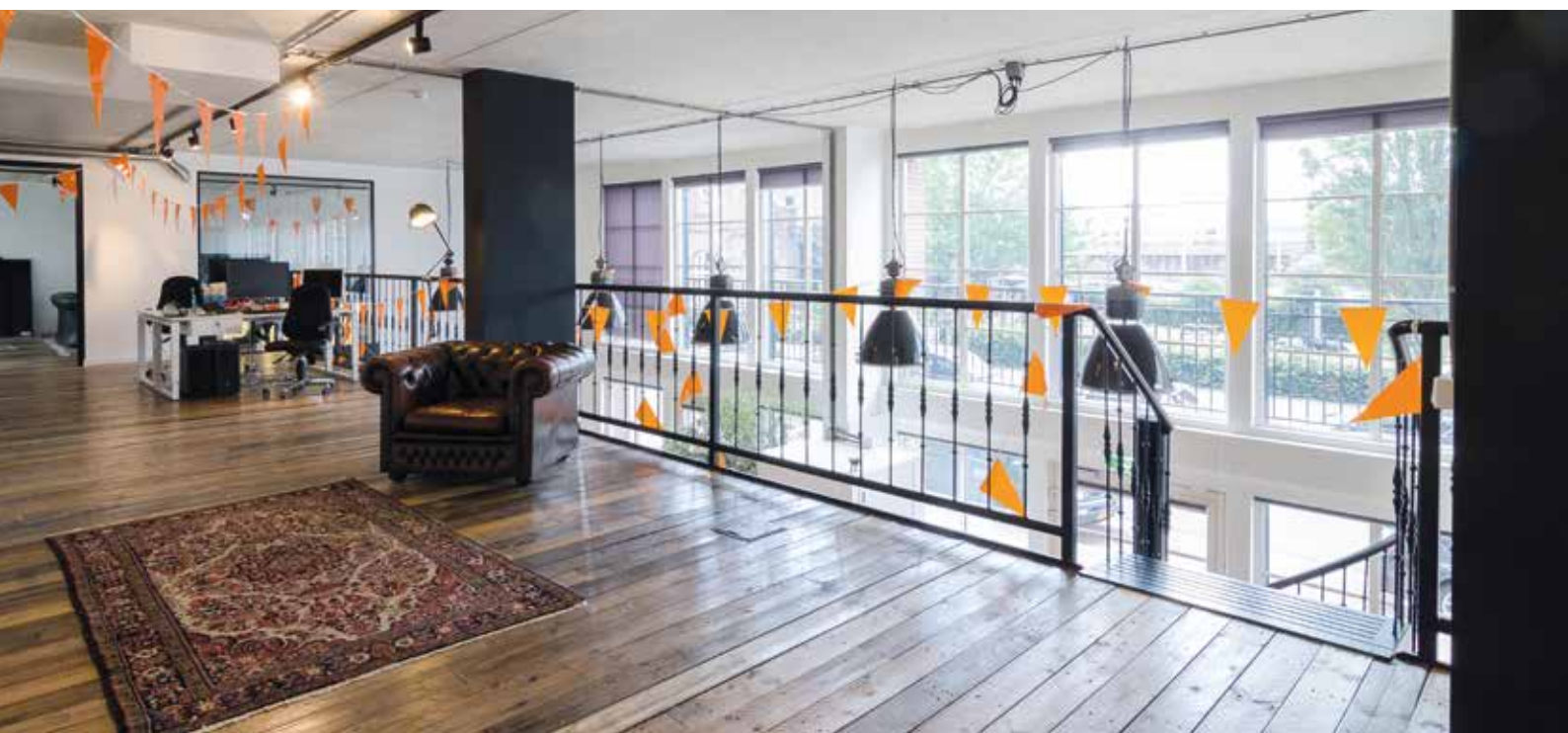
door verschillende beleggingen in hun portefeuille op te nemen zodat sprake is van een verantwoorde spreiding binnen de beleggingsportefeuille. De Beheerder en/of de Beherend Vennoot adviseert daarin niet. Het is dus raadzaam dat de aanstaande Commanditaire Vennoten extern advies inwinnen over de gewenste 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 de Objecten 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, 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 kwartaal in de nieuwsbrieven en jaarlijks op de vergadering van Vennoten toegelicht.

Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de CV voor onbepaalde tijd. Het is de intentie de Objecten minimaal vijf jaar aan te houden. Als de Objecten verkocht kunnen 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 de Objecten te kopen, zal de CV geen ander onroerend goed of andere beleggingen aankopen.

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

Indien de Emissie niet voltekend kan worden, zal de Beherend Vennoot de Emissie intrekken.

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

*Pakhuis
Argentinië*



BELEGGINGSBELEID

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 uittreedende Commanditaire Vennoten te kopen tegen de Intrinsieke Waarde van de Participaties. Indien de CV niet genoeg liquide middelen heeft om de uittreedende vennoten uit te kopen, dan zal hiermee feitelijk de voorwaardewijziging stranden. Een besluit tot voorwaardewijziging kan derhalve alleen genomen worden onder de opschortende voorwaarde dat de uittreedende vennoten genoegzaam gecompenseerd kunnen worden, zijnde de vergoeding van de intrinsieke waarde van hun Participatie(s).

Indien tussentijds Objecten verkocht worden, 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 een of meer Objecten onverhoopt niet aangekocht kunnen 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 de Objecten. Na verkoop van alle Objecten 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 hypothe(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 hiertoe 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. Dit geldt eveneens voor een mogelijke herinvestering zoals opgenomen in artikel 10.5 en 10.6 van de CV-Overeenkomst.

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 toepassingsmogelijkheden
- panden met een waarde van minimaal € 2 miljoen

Een mix van bovengenoemde aspecten zal doorslaggevend zijn. Soms wegen de kwaliteit van de

BELEGGINGSBELEID

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 vast-

goedtijden 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.



BELEGGINGSBELEID



De Objecten

4.1 Pakhuis Argentinië, Oostelijke Handelskade te Amsterdam

De door de CV aan te kopen Objecten bestaan uit acht afzonderlijke kantoor- en winkelunits in de commerciële plint van de twee gebouwen (blokken) die samen pakhuys Argentinië vormen aan de Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 en zestien parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage te Amsterdam aan 't IJ nabij de Piet Heinkade en het Centraal Station in Amsterdam. Dit gebied wordt de Zuidelijke IJ-oever genoemd. De huurders hebben deels vrij uitzicht over 't IJ. Tegenover de Objecten aan de Oostelijke Handelskade ligt een openbare parkeergarage en bar-restaurant Panama. Op steenworp afstand is het hoofdkantoor van SBS6 gevestigd.

Door haar ligging is pakhuys Argentinië goed bereikbaar per auto en per openbaar vervoer. Vanaf de snelweg A10 Noord en de Piet Heintunnel is pakhuys Argentinië binnen enkele minuten vanaf de snelweg te bereiken. Met de tram zijn de Objecten ook goed te bereiken. Het Centraal Station ligt op enkele tramminuten van pakhuys Argentinië. Pakhuys Argentinië is in 2012 opgeleverd en kan bouwkundig gezien worden als een kwalitatief hoogwaardig gebouwd pand.

4.2 Vereniging van Eigenaren

De Objecten betreffen acht appartementsrechten, verdeeld in blok I en blok II van pakhuys Argentinië, vier appartementsrechten in elk blok. De appartementsrechten 751, 861, 865 en 977 bevinden zich in blok I. De appartementsrechten 527, 637, 639 en 749 bevinden zich in blok II. Boven de Objecten zijn woningen gesitueerd die eigendom zijn van belegger Vesteda. De twee blokken staan los van elkaar, maar de parkeergarage loopt onder de twee blokken door en wordt gezamenlijk gebruikt. Het eigendom

en het beheer is ondergebracht in Hoofd Vereniging van Eigenaren Argentinië. Deze hoofdvereniging bestaat op haar beurt uit drie onderverenigingen, te weten:

- Vereniging van Eigenaren Argentinië Blok I.
- Vereniging van Eigenaren Argentinië Blok II.
- Vereniging van Eigenaren Argentinië Parkeren.

De CV zal derhalve appartementsrechten bezitten in de drie onderverenigingen. De VvE Argentinië wordt beheerd door een professionele VvE-beheerder, te weten VVE Beheer Amsterdam BV. Dit is een samenwerking van twee woningbouwverenigingen, te weten Stichting Stadgenoot en Rochdale.

De jaarlijkse bijdragen aan de VvE's bedragen gezamenlijk € 21.977. Deze kosten zijn als onderdeel van de CV-Kosten opgenomen in de berekening van het Direct Rendement.

Zicht op 't IJ



DE OBJECTEN

4.3 Objectkenmerken

Locatie:	Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 te Amsterdam
Categorie:	Kantoren/winkels
Bouwjaar:	2012
Grond:	Erfpacht (deels afgekocht)
Eigendomssituatie:	8 appartementsrechten in twee VvE's
Metrage:	2.910 m ² (VVO)
Parkeerplaatsen:	16 parkeerplaatsen in parkeergarage in een VvE

4.4 Huurders

erfpacht voor de parkeerplaatsen is € 616,96 per jaar. Deze kosten zijn als onderdeel van de CV-Kosten opgenomen in de berekening van het Direct Rendement.

4.7 Koopsom

De koopsom voor de Objecten bedraagt € 6.930.000 kosten koper.

4.8 Incentives

De verkoper heeft incentives aan de huurders toegezegd. Deze incentives (huurvrije periodes en huurkorting) blijven, voor zover ze op leveringsdatum nog een financiële tegenwaarde hebben, voor rekening

Huuroverzicht pakhuis Argentinië Oostelijke Handelskade te Amsterdam

Huurder	Blok	Unit	Metrage m ²	Huur in €	PP	Huur PP in €	Totaal in €	Start huur	Einde huur
Chunk ID	II	527	386	75.435	2	4.293	79.728	1/6/13	31/5/18
Super Hero Cheesecake	II	637	315	60.646	2	4.234	64.880	1/9/13	31/8/18
Bed Habits	II	639	331	50.491	0	0	50.491	1/3/14	28/2/19
Q42	II	749	453	89.436	4	9.450	98.887	1/1/13	31/12/17
We Transfer	I	751	369	71.113	4	8.480	79.593	1/1/14	31/12/18
We Market	I	861	314	60.574	2	4.284	64.858	1/1/15	31/12/19
AG 5	I	865	331	63.234	0	0	63.234	1/7/14	30/6/19
Shoebaloo	I	977	411	79.206	2	4.234	83.440	1/9/13	31/8/18
Totaal			2.910	550.137	16	34.974	585.111		

De gemiddelde aanvangs huur per vierkante meter (VVO) bedraagt € 189 (€ 550.137 gedeeld door 2.910 m² VVO).

De gemiddelde huur per parkeerplaats bedraagt € 2.186 (€ 34.974 gedeeld door 16 parkeerplaatsen).

4.5 Bestemming

De bestemming van de Objecten is winkel, kantoor en/of horeca.

4.6 Erfpacht

De erfpacht van blok I bedraagt € 20.792 per jaar. De erfpacht van blok II is afgekocht tot 2054. De

van de verkoper en zullen als depot bij de notaris achterblijven. Vanuit dit depot worden de incentives voldaan. De incentives zijn huurvrije periodes. Gemiddeld hebben de huurders, op kosten van de verkoper, circa 11 maanden huurvrij gekregen.

4.9 Overdrachtsbelasting

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de koopsom. Evenwel, als een gebouw geleverd wordt binnen 24 maanden na eerste ingebruikname dan kan met succes een beroep worden gedaan op de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting. In overleg met verkoper

DE OBJECTEN

Stichting Stadgenoot is de Belastingdienst verzocht dit schriftelijk te bevestigen. De Belastingdienst heeft schriftelijk bevestigd dat de samenloopvrijstelling gevolgd kan worden. Dat betekent dat de CV geen overdrachtsbelasting verschuldigd is indien de verkrijging plaatsvindt voor 1 januari 2015. Indien de levering van de appartementsrechten plaatsvindt tussen 1 januari 2015 en 1 juni 2015 dient de CV overdrachtsbelasting te betalen voor de verkrijging van de unit van Q42 (circa € 65.000). Vindt de aankoop na 1 juni 2015 en voor 1 september 2015 plaats, dan moet de CV ook overdrachtsbelasting betalen in verband met de verkrijging van het appartementsrecht dat door Chunk (circa € 55.300) wordt gehuurd. Vindt de aankoop na 1 september 2015 plaats, dan moet de CV ook overdrachtsbelasting betalen in verband met de verkrijging van de appartementsrechten die door Shoebaloe, Super Hero Cheesecake en We Market (circa € 149.000) worden gehuurd. In de rendementsberekeningen is uitgegaan van een aankoop van de Objecten per 1 april 2015 en dat overdrachtsbelasting betaald wordt over de unit van Q42 (circa € 65.000).

4.10 Taxatie

De Objecten zijn op 12 juni 2014 door Troostwijk Taxaties BV in het kader van de aankoop getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 7.390.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopssom bedraagt € 6.930.000 kosten koper. Het pand wordt aangekocht voor een Bruto Aanvangsrendement van 8,36% kosten koper. De markthuur bedraagt circa € 190 per m².

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 de Objecten anders dan in haar rol als taxateur van de Objecten 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 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 de Objecten 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 kloppen en de externe accountant 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 de Objecten wordt opgenomen in de jaarrekening van de CV. In deze jaarrekening wordt de intrinsieke waarde van de Objecten bepaald. De



DE OBJECTEN

Beherend Venoot zal op basis van de intrinsieke waarde van de Objecten de Intrinsieke Waarde van de Participaties bepalen. Deze Intrinsieke Waarde van de Participaties vormt voor Participanten-na-tuurlijke personen de basis voor de invulinstructie aangifte inkomstenbelasting. Participanten-rechts-persoon ontvangen een andere invulinstructie, maar ook hierbij vormt de intrinsieke waarde van de Objecten 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 bouwjaar, 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:

- De Objecten zijn 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 de Objecten en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft.
- De Objecten worden 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 de Objecten 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 Vastgoedmarkt

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 2013 lijkt een voorzichtig einde gekomen aan de recessie en zijn er tekenen van een broos economisch herstel.

Aangezien commercieel vastgoed afhankelijk is van de economie en een sterk na-ijlend karakter heeft, mag verwacht worden dat de vastgoedsector het in 2014 (en waarschijnlijk ook in 2015) aanhoudend moeilijk zal hebben. Dit leidt voor de jaren 2014 en 2015 naar alle waarschijnlijk tot nieuwe afwaarderingen. Het lijkt erop dat de problemen bij Nederlands commercieel onroerend goed diepere sporen heeft nagelaten waardoor het voorspelbaar lijkt dat herstel veel langer zal duren dan het herstel van economische groei. De leegstand, de forse afwaarderingen en blijvend ontbrekend van de noodzakelijke financieringsstromen zijn niet snel opgelost. Voor onverhuurde kantoren gaan er al stemmen op om deze te waarderen op grondwaarde. Ook klinkt de roep om het slopen van kansloze gebouwen steeds harder. De overheid steunt de sector niet, zodat de gifbeker geheel geleegd moet worden.

Geheel negatief is deze ontwikkeling ook niet. Voor huurders ontstaan er mogelijkheden, althans in termen van huurprijzen. De markthuren zijn fors gedaald. Huurders kunnen hiervan profiteren. Maar we zien nu in de markt dat prijs alleen niet voldoende is. Beleggers in onroerend goed die niet kunnen investeren in hun gebouwen zullen onherroepelijk op een achterstand worden gezet. Dat betekent dat

DE OBJECTEN

de meeste huurders primair kiezen voor gerenoveerde en moderne panden voor een 'lage' huur. Dit versterkt de creativiteit in de sector en zorgt voor een noodzakelijke sanering van gebouwen zonder toekomst. Maar dit is een traag en pijnlijk proces. Elke belegger en financier wacht tot het allerlaatste moment. Alleen onder dwang wordt een sanering geaccepteerd. Visie, durf en geld zijn nodig om de markt voor Nederlands commercieel vastgoed weer te laten floreren. Deze drie elementen zijn helaas niet ruimschoots voorhanden.

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. In 2013 heeft de vastgoedmarkt relatief stil gestaan. Er zijn wel beleggingstransacties geweest, maar dat zijn overwegend grote portefeuilles. Ook zijn er verschillende grote transacties op de Zuidas in Amsterdam (toplocatie) geweest. In 2013 kwam het beleggingsvolume uit op € 5,5 miljard (in 2012 € 4,3 miljard), een stijging van 28%. Dit volume werd voor een substantieel deel verzorgd door investeringen in Amsterdam. De rest van het land bleef aanzienlijk achter.

De beleggingsmarkt is dus nog lang niet hersteld van de crisis. 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 zeer 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 2013 veel beleggers hun portefeuille in tact hebben gehouden en de beleggingsmarkt op slot bleef. Deze 'illiquiditeit' van de vastgoedbeleggingsmarkt 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 definitief sprake van een grote structurele leegstand die de komende jaren verholpen moet worden. De leegstand wordt geschat op ongeveer 20% van de beschikbare kantoometers. 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 2013 zich karakteriseren als jaren van stilstand, van impasse en een somber toekomstperspectief. Is de bodem van de vastgoedcrisis al in zicht? Waarom dan toch beleggen in commercieel Nederlands onroerend goed?

Niet alle vastgoedsegmenten of -locaties zijn slecht of hebben slechte perspectieven. In het jaarlijkse rapport van vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff (zie onder) is de trend 'Kiezen voor kernsteden'. En Amsterdam is de kopman van de kernsteden. Van de kantooropname (verhuur) werd 41% in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht gerealiseerd. Binnen deze kernsteden nam Amsterdam de helft hiervan voor zijn rekening. De vier belangrijkste regio's in Amsterdam zijn het historische centrum, Zuidas, centrumgebied in Zuidoost, gevolgd door de Zuidelijke IJ-oever. Deze regio's hebben de meest krappe markt en kunnen daardoor primaire locaties genoemd worden.

Dat betekent dat de Objecten van de CV liggen in 'kernstad' Amsterdam en binnen de dynamiek-keten van Amsterdam behoort de locatie waar de Objecten gesitueerd zijn tot de betere locaties.

Informatie in bovenstaande paragraaf is gebaseerd op het rapport *Kiezen voor kernsteden. Amsterdam als kopman*, DTZ Zadelhoff januari 2014.

4.12 Technische inspecties/ bodemonderzoek/taxaties

De Objecten zijn bouwkundig geïnspecteerd door Melssen Bouwadvies BV. De installatietechnische

DE OBJECTEN

keuring is verzorgd door Klima-Check, meet- en adviesbureau. De resultaten van deze inspecties zijn goed. 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 Eigenaren (VvE). Deze verenigingen zijn primair verantwoordelijk voor de bouwkundige staat en onderhoud van de Objecten. Daarnaast moet de CV in de toekomst investeringen doen aan de Objecten om deze aantrekkelijk te houden voor huurders. Deze kosten komen niet voor rekening van de VvE's 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 geen groot onderhoud verwacht. De onderhoudskosten ten laste van de CV zijn, in verband met de goede staat van de Objecten de eerste drie jaar op nihil begroot. Daarna wordt een onderhoudsreservering aangehouden van 3% van de ontvangen huur. Voor zover deze onderhoudspost niet uitgegeven zal worden, zal deze toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve.

4.13 Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beherend Vennoot is een onderzoek naar de kredietwaardigheid van de huurders uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken gaven geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor zeven van de acht huurder was het aangaan van een huurverplichting een verantwoorde financiële verplichting. Van één huurder (We Transfer) kon dit niet worden vastgesteld omdat het een Amerikaans

bedrijf betreft die in Nederland geen cijfers deponneert.

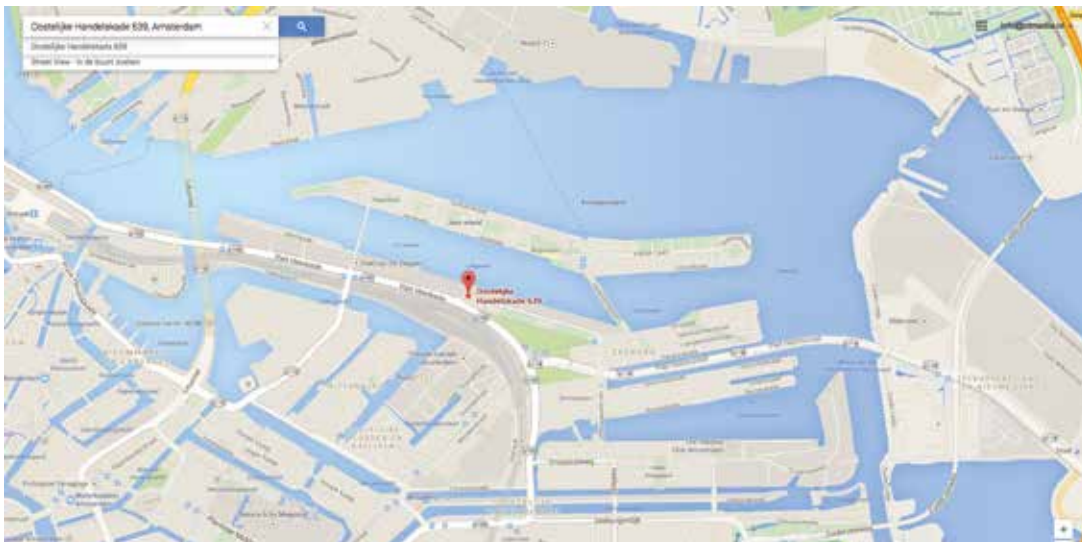
Daarnaast zal, voor het aangaan van een nieuw huurcontract onderzoek worden gedaan naar de kredietwaardigheid van eventuele nieuwe huurders. Deze onderzoeken geven evenwel geen garantie dat huurders en/of de moederconcerns in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn.

4.14 Inhoud overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van de CV, de verkrijging van de Objecten 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.

4.15 Verkoper

De CV koopt de Objecten van woningbouwvereniging Stichting Stadgenoot te Amsterdam. Alle financiële en overige afspraken tussen verkoper en koper, die betrekking hebben op de aankoop van deze Objecten zijn, voor zover relevant voor de Commanditaire 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 12 juni 2014 opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens gaan beschikken na verwerving van de Objecten. Derhalve zijn er op de datum 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:

Actief	
Terreinen en gebouwen	€ 6.930.000
Fondskosten	- 567.000
Liquide middelen	- 103.000
Totaal activa	€ 7.600.000
Passief	
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 7.600.000
Kortlopende schulden	-
Totaal passiva	€ 7.600.000

Op deze openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.

Het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement is circa 6,9%.

Onder Direct Rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten, zoals onder-

houdskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, erfpachtcanon, 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 (EUR 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.

*Zicht vanaf
het dak van
Pakhuis Argentiñë*



FINANCIËLE ASPECTEN

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 toegevoegd worden 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 2014.

5.2 Fondsinvesteringen

Fondsinvesteringen zijn de bedragen die worden betaald in het kader van de verwerving van de Objecten (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 dat de kosten worden gemaakt.

Het vermogen van de CV wordt voor honderd procent geïnvesteerd in vastgoed (de Objecten), de aan deze aankoop gelieerde kosten (zoals overdrachtsbelasting en notariskosten, e.e.a. voor zover van toepassing) en de Fondskosten.



FINANCIËLE ASPECTEN

Fondsinvesteringen B&S Vastgoed XVIII CV

Objecten

Pakhuis Argentinie	€ 6.930.000
--------------------	-------------

Fondskosten

Overdrachtsbelasting	€ 65.000	
Notariskosten	€ 12.000	
Kosten bankgarantie	€ 50.000	
Rente voorfinanciering BTW	€ 5.000	
Taxatiekosten	€ 5.000	
Structureringsfee Initiatiefnemer	€ 300.000	
Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies	€ 50.000	
Marketingkosten	€ 80.000	
Fondskosten totaal	€ 567.000	
Liquiditeitsreserve	€ 103.000	
Totale fondskosten	€ 670.000	
Te plaatsen Commanditair Kapitaal	€ 7.600.000	
Aantal Participaties ad	€ 10.000	760

Toelichting Fondsinvesteringen

Objecten

Met verkoper Stichting Stadgenoot is deze koopsom overeengekomen en vastgelegd in een letter of intent, die als basis dient voor de koopovereenkomst en leveringsakte.

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 eigendomsoverdracht en de uitbreiding van de CV.

Kosten bankgarantie

De CV dient een garantie te laten stellen ter grootte van tien procent van de koopsom als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen in de koopovereenkomst. De Beheerder zal deze garantie afgeven en krijgt hiervoor deze vergoeding.

Rente voorfinanciering BTW

Bij de aankoop van de Objecten is 21% BTW verschuldigd. Deze BTW kan weliswaar teruggevorderd worden op grond van fiscale regelgeving, maar er zijn desondanks kosten gemoeid met de tijdelijke voorfinanciering van de BTW. Er is rekening gehouden met een overbruggingsfinanciering van anderhalve maand tegen een interestpercentage van 5,0%.

FINANCIËLE ASPECTEN

Taxatiekosten

De Objecten zijn technisch beoordeeld en zijn ter onderbouwing van de marktconforme aankoopssom getaxeerd. Uit de taxatierapporten blijkt onder andere de:

- Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.
- Waarde van de grond (erfpacht).
- Herbouwwaarde i.v.m. de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (indien van toepassing).
- Technische (bouwkundige en installatietechnische) staat van onderhoud.

Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariskosten, financieringskosten (zoals afsluitprovisie), rente voorfinanciering BTW en de taxatiekosten komen voor rekening van de CV.

Structureringsfee Initiatiefnemer

Dit is de vergoeding aan de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van de CV, het aankopen van de Objecten en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het voorzien in een afnameverplichting van de Objecten. Dit is een vaste vergoeding.

Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de advieskosten in verband met de oprichting en structurering van de CV, het fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, juridisch advies voor het opstellen van het Prospectus, 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 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 besparin-

gen 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 vervolgens door de Beherend Vennoot toegevoegd en aangehouden als Liquiditeitsreserve, onder meer voor de onderhoudsreservering. In de rendementsprognose is uitgegaan van een rentevergoeding over de Liquiditeitsreserve van 1,5% 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 de Objecten. 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	€	%
Hypotheekrente	0	0,0
OZB	14.000	2,4
Erfpacht	21.400	3,7
Af: Compensatie erfpacht verkoper	10.000	
Bijdragen VvE	21.997	3,8
Onderhoud	17.537	3,0
Taxateur	2.000	0,3
Accountant	5.000	0,9
Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,3
Bewaarder AIFMD	4.245	0,7
Stichting Bewaarder	3.000	0,5
Beheervergoeding	29.229	5,0
CV-Kosten totaal*	110.408	21,0

* Voor het boekjaar 2015 wordt gerekend met een korting op de posten onderhoud en accountant. Zie hieronder voor een toelichting. De CV-Kosten in het eerste jaar (2015) bedragen derhalve € 82.047 op jaarbasis.

Toelichting CV-Kosten

5.3.1 Hypotheekrente

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

5.3.2 OZB

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een gegeven en wordt berekend over de door de gemeente Amsterdam te taxeren WOZ-waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen, te weten 0,19921% van € 6.930.000. Zie www.amsterdam.nl.

5.3.3 Erfpacht

De grond onder de Objecten is eigendom van de gemeente Amsterdam. Hiervoor moet een vergoeding (canon) aan de gemeente betaald worden.

5.3.4 Compensatie erfpacht verkoper

Nadat de koop met de verkoper van de Objecten

was gesloten bleek dat de werkelijke erfpachtkosten hoger uitvielen dan verkoper op dat moment wist. Aangezien dit nieuwe en onvoorziene informatie was die financiële gevolgen voor de koper had (de CV dus) is afgesproken dat verkoper koper hiervoor compenseert. Jaarlijks kan zodoende een bedrag van deze compensatie van € 104.344,72 gebruikt worden om de hogere kosten te betalen.

5.3.5 Bijdragen VvE

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 financiële bijdrage aan deze VvE's te betalen.

5.3.6 Onderhoud

Door de VvE's waartoe de Objecten behoren, zijn meerjaren-onderhoudsplanningen gemaakt. De bijdragen aan de VvE's zijn mede hierop gebaseerd. Daarnaast heeft de Beherend Vennoot, op basis van

FINANCIËLE ASPECTEN

de technische rapportages een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden door de eigenaar om de Objecten voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit betreft in pandige voorzieningen die ten behoeve van de huurder gerealiseerd moeten worden, zoals het schilderen, plafondafwerking, bekabeling, vloerafwerking en andere huurdersvoorzieningen die bij het opstellen van de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen. De Objecten betreffen nieuwbouw panden. De Objecten zijn gebouwd met onderhoudsvrije materialen en verkeeren 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 achterstalig onderhoud zal optreden.

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

De in het Prospectus gehanteerde onderhoudsreservering van 3% (vanaf het derde exploitatiejaar) zal naar verwachting voldoende zijn om het onderhoud gedurende de Beschouwingsperiode uit te voeren.

5.3.7 Taxateur

Op basis van de toezichtswetgeving dienen de Objecten jaarlijks getaxeerd te worden.

5.3.8 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.



5.3.9 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 kosten van de accountant zijn voor het boekjaar 2015 op nihil gesteld. De jaarrekening 2014 wordt opgesteld door de Beherend Vennoot, waarvoor geen kosten in rekening worden gebracht. De externe accountant controleert de jaarrekening 2015. Deze kosten worden derhalve voor het eerst in 2016 gemaakt.

5.3.10 Bewaarder AIFMD

Met de Bewaarder AIFMD zijn de volgende vergoedingen overeengekomen. Bij aanvang van de CV is een set up fee verschuldigd van € 3.000 (exclusief BTW). De jaarlijkse bewaarkosten bedragen € 4.245 (exclusief BTW).

5.3.11 Stichting Bewaarder

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

De bestuurders ontvangen tevens een set up fee bij aanvang van de CV van € 2.500 per persoon in verband met het inlezen en beoordelen van alle documenten. Tevens dient Stichting Bewaarder betrokken te zijn bij de verkrijging van de Objecten. 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.

5.3.12 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%.

FINANCIËLE ASPECTEN

Overige vergoedingen Beheerder (niet opgenomen in de CV-Kosten).

De Beherend Vennoot heeft conform de CV-Overeenkomst recht op een performance fee en een transactievergoeding bij verkoop van de Objecten.

- **Performance fee**
10% van de overwinst bij verkoop van de Objecten. Onder overwinst wordt het bedrag verstaan dat resteert van de bruto verkoopopbrengst na aftrek van de 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 8,0% vóór belastingen per jaar, uitgaande van een Beschouwingsperiode van 9 jaar en 8 maanden. 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 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 Vennooten bepaald op 7,0% (6,5% plus 0,5%).

- **Transactievergoeding**
De transactievergoeding bij verkoop van de Objecten van 2% 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 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:

Direct Rendement (exploitatie-rendement)

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 de Objecten. 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 de Objecten. Indien de Objecten verkocht worden voor een hoger bedrag dan de som van de verwervingskosten, de Fondskosten en de eventuele renovatie-investeringen, wordt een positief Indirect



FINANCIËLE ASPECTEN

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 de Objecten 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 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 de Objecten, 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.

Investeringsratio's CV

Aankoopsom kosten koper: € 6.930.000

Aankoopsom vrij op naam: € 7.007.000

(koopsom kk met overdrachtsbelasting en notariskosten)

Huurinkomsten: € 585.111

(aanvangshuur excl. servicekosten en BTW)

Kapitalisatiefactor

(keer de jaarhuur): 11,84 (keer de jaarhuur)

Bruto Aanvangsrendement: 8,35%

**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.*



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 € 6.930.000, gedeeld door de huur ad € 585.111 resulteert in een Kapitalisatiefactor van 11,84.

Bruto Aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement is berekend op basis van de volgende formule: huur gedeeld door koopsom plus bijkomende kosten (notariskosten en overdrachtsbelasting). In het onderhavige geval is de rekensom als volgt: huur ad € 585.111 gedeeld door € 7.007.000 (aankoopsom ad € 6.930.000 plus € 65.000 overdrachtsbelasting en € 12.000 notariskosten) is 8,35%.

5.4.2 Prognose Direct Rendement

Het Direct Rendement (voor belastingen) komt tot stand door saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van de Objecten 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 € 6.930.000.

Huurinkomsten en inflatie index

De huur van de Objecten 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 2013 is de inflatie fors gedaald tot 1,1% in februari 2014. De gemiddelde jaarlijkse stijging van de inflatie in 2000 tot en met 2013 lag op 2,1% (zie www.cbs.nl). In de rendementsprognose is een indexering van 2,0% per jaar aangehouden voor de jaren vanaf 2017 en verder. Voor het boekjaar 2015 is een inflatiepercentage aangehouden van 1,1% en voor 2016 1,4%. Deze percentages gelden voor zowel de huur als de exploitatiekosten.

FINANCIËLE ASPECTEN

Prognose Direct rendement*	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inkomsten										
Pakhuis Argentinië	341.315	591.547	599.829	611.825	624.062	636.543	649.274	662.260	675.505	689.015
Rentebaten liquiditeitsreserve (1,5%)	901	1.728	1.808	1.994	2.059	1.704	1.495	1.438	1.538	1.801
Jaarlijkse Inkomsten	342.216	593.275	601.637	613.819	626.121	638.247	650.769	663.698	677.043	690.816
Uitgaven										
CV-kosten totaal	41.876	93.919	95.234	115.493	117.803	120.159	122.563	125.014	127.514	130.064
Direct Rendement	300.340	499.356	506.403	498.326	508.318	518.087	528.206	538.684	549.529	560.752
Direct Rendement per Participatie	395	657	666	656	669	682	695	709	723	738
Direct Rendement in %	6,8%	6,6%	6,7%	6,6%	6,7%	6,8%	7,0%	7,1%	7,2%	7,4%
Gemiddeld Direct Rendement*	6,9%									
Winstuitkering per Participatie	379	650	650	650	700	700	700	700	700	700
Winstuitkering in %	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Gemiddelde Winstuitkering**	6,8%									
IRR***	6,5%									
Liquideitsreserve** (begin jaar)	103.000	115.173	120.529	132.932	137.258	113.575	99.663	95.869	102.553	120.082

* 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! In 2015 wordt gerekend vanaf 1 juni 2015.

** Het verschil tussen het gemiddeld Direct Rendement en de gemiddelde Winstuitkering wordt aangehouden in een Liquideitsreserve. worden voldaan.

*** 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

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.

Veronderstellingen

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

FINANCIËLE ASPECTEN

Interne factoren

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

- De onderhoudskosten kunnen beperkt blijven tot 3% van de huursom en de bijdragen aan de VvE's blijven gelijk zonder dat daarbij achterstallig onderhoud optreedt.
- De huurders van de Objecten geen gebruik maken van de optie de huurovereenkomst na afloop van de huurtermijn te verlengen dan wel huurders failleren, en de CV met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten kan sluiten zonder dat leegstand ontstaat.
- De werkelijke CV-Kosten niet hoger zijn dan de geprognosticeerde CV-Kosten.

Externe factoren

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

- De jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de CV-Kosten.
- De huurindexatie zal vanaf 2017 2,0% per jaar bedragen.
- De te ontvangen rente op de Liquiditeitsreserve zal 1,5% bedragen.

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 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 uitgekeerd 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 een faillissement dreigt. Daarnaast kunnen er verschillende alternatieve scenario's opgesteld worden waarbij gevarieerd kan worden met alle gehanteerde uitgangspunten. Hier is ervoor gekozen om drie alternatieve scenario's van het Direct Rendement te presenteren bij verschillende percentages huuruitval.

Huuruitval	Direct Rendement*
%	
0%=prognose	6,9%
25%	5,0%
50%	3,1%
75%	1,2%

**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 is niet onwaarschijnlijk dat het Indirecte Rendement negatief beïnvloedt wordt indien de Objecten op enig moment met huuruitval verkocht moeten worden. Indien zich dit voordoet (verkoop van de Objecten 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.



FINANCIËLE ASPECTEN

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 1,1% in 2015, 1,4% in 2016 en 2,0% vanaf 2017. 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%	6,7%	6,2%
2% = prognose	6,9%	6,5%
3%	7,1%	6,6%

**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 is niet onwaarschijnlijk dat het Indirecte Rendement negatief beïnvloedt wordt indien de Objecten op enig moment verkocht moeten worden met een huuropbrengst die door een lagere inflatie dan geprognosticeerd is geïndexeerd. Indien zich dit voordoet (verkoop van de Objecten 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 een lagere dan geprognosticeerde index is opgenomen in bovenstaande tabel. Het IRR bij een inflatie van 1% bedraagt 6,3%, terwijl het IRR bij de prognose van 2% ervan uit gaat dat de Commanditaire Vennoten hun inleg terugkrijgen aan het einde van de Beschouwingsperiode.

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

5.4.5 IndirectRendement-break-evenberekeningen

Aangezien beleggen in vastgoed een lange termijn visie dient en veel in de toekomst onzekere factoren invloed hebben op de waarde van de Objecten 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 twee Break-even verkoopresultaatberekeningen te maken.

a) Wat moet de Kapitalisatiefactor worden indien de huur geïndexeerd kan worden conform prognose?

Deze berekening geeft aan welke verkoopprijs voor de Objecten 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 de Objecten gepaard gaan, dient een verkoopprijs gerealiseerd te worden van € 7.766.765.

Om deze verkoopprijs te realiseren dient: een Kapitalisatiefactor bij verkoop van 11,05 maal (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur in 2025 van € 702.795. Dit betekent dat de Kapitalisatiefactor kan dalen met 0,79 mits de huur in 2025 € 702.795 bedraagt (een Kapitalisatiefactor bij verkoop in 2025 van 11,05 in plaats van een Kapitalisatiefactor van 11,84 bij aankoop).

b) Met welk percentage moet de huur geïndexeerd worden terwijl de Kapitalisatiefactor gelijk blijft?

De jaarhuur in 2025 is berekend door de aanvangshuur in 2015 jaarlijks met 2,0% te indexeren, waarbij voor de jaren 2015 en 2016 een lagere index is aangehouden. Een jaarhuur van € 654.767 dient gerealiseerd te worden indien we uitgaan van een gelijke Kapitalisatiefactor bij verkoop als bij aankoop (11,84 maal de jaarhuur). Dit betekent dat de jaarhuur met 1,1% per jaar dient te stijgen gedurende de Beschouwingsperiode bij een gelijkblijvende Kapitalisatiefactor.

5.4.6 IRR

Naast de gangbare rendementsberekening op basis van het enkelvoudige rendement (Direct Rendement



FINANCIËLE ASPECTEN

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 geïnvesteerde 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 6,5%, 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 6,5%. Indien de beleggingstermijn langer is dan de Beschouwingsperiode dan zal de IRR lager zijn dan de genoemde 6,5%.

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

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van de CV alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit Participaties in de CV gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) Participanten, zoals deze onder de huidige fiscale wetgeving luidt. De fiscale positie van de Participanten met betrekking tot de inkomsten uit de Participaties wordt beschreven op basis van de huidige tekst van de Wet inkomstenbelasting 2001 en de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. 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 gegevens in deze fiscale paragraaf zijn geschreven op basis van de tot het moment van schrijven van dit Prospectus bekende fiscale wet- en regelgeving.

De fiscale aspecten worden behandeld in de paragrafen 6.2 t/m 6.6. De jaarrekening en verslaglegging komt in 6.7 aan de orde.

6.2 Belastingpositie van de CV

De Commanditaire Vennootschap wordt voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting als 'transparant' aangemerkt indien, buiten het geval van vererving en legaat, toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten uitsluitend plaats kan hebben met unanieme toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire

Vennoten. De staatssecretaris van Financiën heeft aan dit vereiste een versoepeling aangebracht om tegemoet te komen aan wensen uit de praktijk. Door vererving of legaat kan een Participatie vrij worden overgedragen.

Dat de CV fiscaal 'transparant' is, betekent dat de CV zelf niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. In plaats daarvan worden zowel de vermogensbestanddelen als de winst voor de belastingheffing toegerekend aan de Vennoten. Zij betalen dus inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting over hun aandeel in de winst van de CV.

Alle Vennoten, zowel de Beherend Vennoot als de Commanditaire Vennoten, moeten unaniem instemmen met een besluit tot toetreding dan wel vervanging van een Vennoot. Hieraan wordt ook voldaan

Vanaf 't IJ, rechts pakhuis Argentinië



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

als aan alle Vennoten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van een unaniem verleende toestemming.

Overdrachtsbelasting vastgoed

In principe is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting, tenzij aanspraak gemaakt kan worden op een vrijstelling. Bij een opvolgende verkrijging binnen zes maanden (tijdelijk verlengd naar 36 maanden, indien de vorige verkrijging door een ander heeft plaatsgevonden tussen 31 augustus 2012 en 1 januari 2015) van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardeverandering. Stichting Bewaarder en de CV beroepen zich evenwel op een andere vrijstelling, de zogenaamde samenloopvrijstelling, ook wel projectontwikkelaarsresolutie genoemd.

Ter zake van de verkrijging door Stichting Bewaarder en door de CV (van het economisch eigendom) van de Objecten zal in beginsel geen overdrachtsbelasting worden geheven. De Belastingdienst heeft bevestigd dat, voor zover de verkrijging niet wettelijk is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, met succes een beroep kan worden gedaan op de zogenaamde projectontwikkelaarsresolutie, mits de Objecten binnen twee jaar na eerste ingebruikneming worden geleverd. In overleg met verkoper Stichting Stadgenoot is de Belastingdienst verzocht dit schriftelijk

te bevestigen. De Belastingdienst heeft schriftelijk bevestigd dat de samenloopvrijstelling gevolgd kan worden. Dat betekent dat de CV geen overdrachtsbelasting verschuldigd is indien de verkrijging plaatsvindt voor 1 januari 2015.

Indien de levering van de appartementsrechten plaatsvindt tussen 1 januari 2015 en 1 juni 2015 dient de CV overdrachtsbelasting te betalen voor de verkrijging van de unit van Q42 (circa € 65.000). Vindt de aankoop na 1 juni 2015 en voor 1 september 2015 plaats, dan moet de CV ook overdrachtsbelasting betalen in verband met de verkrijging van het appartementsrechten dat door Chunk (circa € 55.300) wordt gehuurd. Vindt de aankoop na 1 september 2015 plaats, dan moet de CV overdrachtsbelasting betalen in verband met de verkrijging van de appartementsrechten die door Shoebaloe, Super Hero Cheesecake en We Market (circa € 149.000) worden gehuurd. In de rendementsberekeningen is uitgegaan van een aankoop van de Objecten per 1 april 2015 en dat overdrachtsbelasting betaald wordt over de unit van Q42 (circa € 65.000).

Overdrachtsbelasting Participaties

Voor de overdrachtsbelasting geldt de verkrijging van Participaties in de CV als een verkrijging van de economische eigendom van het onderliggende vastgoed. Ook een dergelijke verkrijging is in beginsel belastbaar met overdrachtsbelasting. Er is echter geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij de verkrijging van rechten van deelneming in

Vergaderzaal



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

een beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten, als bedoeld in artikel 1:1 Wft. B&S Vastgoed XVIII CV is een beleggingsfonds in de zin van de Wft.

Voorname vrijstelling geldt echter niet - er is dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd - als de verkrijger een belang van éénderde deel of meer verkrijgt in het beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten. Bij dit laatste geldt dat Participaties gehouden door een verbonden lichaam of natuurlijk persoon of de echtgenoot of bloed- en aanverwanten in de rechte linie en in de tweede graad van de zijlinie, meetellen bij het bepalen van het éénderde belang. Ook verkrijgingen ingevolge samenhangende overeenkomsten en verkrijgingen binnen en tijdsverloop van twee jaren tellen mee.

Omzetbelasting

De Belastingdienst heeft bevestigd dat zowel Stichting Bewaarder als de CV als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt. Stichting Bewaarder kan dan de omzetbelasting op de aankoop van het pand in aftrek brengen.

Ervan uitgaande dat zowel Stichting Bewaarder en de CV als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt zal de levering van het pand aan Stichting Bewaarder en vervolgens door Stichting Bewaarder aan de CV van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting zijn onderworpen. Omdat de CV vervolgens het pand volledig belast met omzetbelasting zal verhuren, kan de CV de ter

zake aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting volledig in aftrek kan brengen.

Dit betekent dat de door CV betaalde omzetbelasting van de Belastingdienst teruggekregen worden. Het saldo is dus nul; geen kosten en geen opbrengsten.

Omzetbelasting Participaties

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

6.3 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties

Onder de werking van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 zal voor in Nederland woonachtige Participanten-natuurlijke personen in principe gelden dat de Participatie onder de forfaitaire rendementsheffing van Box III valt, tenzij de Participatie tot het ondernemingsvermogen wordt gerekend.

In geval een Participatie tot het ondernemingsvermogen wordt gerekend, zal alsdan het regime waaronder de onderneming wordt belast op de Participatie van toepassing zijn (derhalve het winstregime van Box I voor een onderneming van een natuurlijk persoon of een samenwerkingsverband). Onder bijzondere omstandigheden zou sprake kunnen zijn van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden, indien de Participatie in de CV wordt gekwalificeerd als werkzaamheden die het normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaan.



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

Particuliere Participanten - Box III

(inkomen uit sparen en beleggen)

Bij natuurlijke personen die Participant zijn en voor wie de deelname in de CV niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden' zullen de inkomsten uit de Participaties worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box III). De belastbare grondslag in Box III wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat 4% van het aan Box III toerekenbare vermogen bedraagt. Dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box III valt, wordt derhalve effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven. De genoten Winstuitkeringen en de gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (1,2%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box III toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000 (2015). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.000 (2015) per persoon. Van de aldus berekende grondslag wordt € 21.330 (2015) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box III aan elkaar overdragen.

Particuliere Participanten – Box II

(inkomen uit aanmerkelijk belang)

Indien een Participatie voor een Participant een 'aanmerkelijk belang' vormt, dan zal het daaruit genoten Direct Rendement en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box II) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2014: 22% over de eerste € 250.000 en 25% over het inkomen boven de € 250.000).

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van de CV houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van de CV houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant of zijn fiscale partner wel een dergelijk belang houden. Bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Participaties te verwerven worden tevens in aanmerking genomen bij het bepalen of een Participant een aanmerkelijk belang in de CV heeft.

Particuliere Participanten - Box I

(winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden)

Indien een Participatie voor een Participant tot het IB-ondernemingsvermogen wordt gerekend, dient de Participant het belastbaar resultaat uit de Participatie te berekenen met inachtneming van de winstregels van goed koopmansgebruik. Het belastbaar resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen de winst behaald bij vervreemding, zal jaarlijks belast worden tegen het progressieve inkomstenbelasting tarief (maximaal 52%). Hierbij komen in beginsel afschrijvingen op het vastgoed en in het eerste boekjaar de eenmalige Fondskosten ten laste van het fiscale resultaat. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed door de CV alsmede een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is voor deze Participanten aftrekbaar.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde Participanten die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting (en niet de status van fiscale beleg-



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

gingsinstelling of vrijgestelde beleggingsinstelling hebben), geldt dat de positieve resultaten waaronder de winst uit vervreemding in 2014 in principe belast worden met 20% of 25% vennootschapsbelasting. Voor de eerste € 200.000 belastbare winst geldt een tarief van 20% en voor winsten boven de € 200.000 geldt een tarief van 25%.

De Participant dient het belastbaar resultaat uit de Participatie te berekenen met inachtneming van goed koopmansgebruik. Hierbij komen in beginsel afschrijvingen op het vastgoed en in het eerste jaar de eenmalige Fondskosten ten laste van het fiscale resultaat. Indien er sprake is van een voornemen tot herinvesteren kan tevens een Herinvesteringsreserve worden gevormd. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed door de CV alsmede een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is voor deze Participanten aftrekbaar.

Afschrijving onroerende zaken

Op beleggingsvastgoed mag in principe niet verder worden afgeschreven dan tot het niveau van de WOZ-waarde. Is de WOZ-waarde bereikt, dan mogen geen afschrijvingslasten niet meer ten laste van de belastbare winst worden gebracht. Bij de berekening van jaarlijkse afschrijving worden de onderdelen van een gebouw, de daarbij behorende ondergrond en aanhorigheden als één geheel beschouwd. Het afschrijven op afzonderlijke onderdelen van een onroerende zaak is dan ook niet meer mogelijk. Een eventuele aanwending van de herinvesteringsreserve leidt tot een verdere beperking van de afschrijvingsmogelijkheden.

Herinvesteringsreserve

Wij adviseren beleggers die overwegen hun Participatie in de CV aan te wenden als herinvesteringsreserve dit vooraf met de eigen belastingadviseur of accountant af te stemmen.

Vrijgestelde Beleggingsinstelling

Gelet op de fiscale transparantie wordt voor fiscale

doeleinden het vastgoed direct toegerekend aan de Participant. Aangezien een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in binnenlands vastgoed, kan een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet participeren in de CV.

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 inhouden dan wel verrekening van enige bronheffing.

Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de Participatie onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief (10% tot 40%), alsmede de toepassing van vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap.

Invulinstructie belastingaangifte

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

6.4 Direct Rendement na belastingen

Bij de berekening van het netto Direct Rendement zijn twee berekeningen opgenomen. Voor Participanten/natuurlijke personen is uitgewerkt hoeveel belasting afgedragen moet worden op basis van de forfaitaire rendementsheffing (Box III). Daarnaast is de belastingdruk aangegeven waarmee een Participant/rechtspersoon rekening moet houden uitgaande van een vennootschapsbelasting van 20%, het tarief voor de belastbare winst tot € 200.000. Participanten/natuurlijke personen voor wie een

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

Participatie in de CV kwalificeert als een Box I of Box II belegging kwalificeert is geen netto Direct Rendement berekend omdat hierbij specifieke, individuele aspecten en fiscale keuzes eveneens 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 (naar inschatting) te maken krijgen met een belastingheffing in Box III.

6.5 Prognose Direct Rendement na belastingen

Fiscale positie Participant	Direct Rendement na belastingen*
Participant/natuurlijk persoon (BoxIII)	5,6 % *
Participant/rechtspersoon	5,5 % *

**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 9 jaar en 7 maanden. In de berekening wordt het jaarlijkse Direct Rendement gedeeld door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Indien de waarde van de Objecten 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.

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 uitgegaan dat er niet op het vastgoed kan worden afgeschreven. In de invulinstructie zal de Beherend Venoot in overleg met haar adviseurs nader bepalen welke mate van afschrijving voor een Participant/rechtspersoon verdedigbaar is. Participanten/rechtspersonen dienen zich te laten adviseren over hun Participatie in de CV door hun persoonlijke adviseur.



FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

Direct Rendement na belastingen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Direct Rendement	300.340	499.356	506.403	498.326	508.318	518.087	528.206	538.684	549.529	560.752
2. Afschrijving 0,00%	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Fiscaal resultaat (1 minus 2)	240.340	499.356	506.403	498.326	508.318	518.087	528.206	538.684	549.529	560.752

Uitgangspunten	2015
Waarde pand plus bijkomende kosten minus grond	6.744.000
Eenmalige afschrijving financierings- en taxatiekosten	60.000

Direct Rendement na belastingen Participant/rechtspersoon (BV)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4. Exploitatieresultaat per Participatie	395	657	666	656	669	682	695	709	723	738
5. Afschrijving per Participatie	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Fiscaal resultaat (4 minus 5)	316	657	666	656	669	682	695	709	723	738
7. Vennootschapsbelasting 20,0%	63	131	133	131	134	136	139	142	145	148
8. Netto winst per Participatie (4 minus 7)	332	526	533	525	535	545	556	567	578	590
9. Netto winst per Participatie in %	5,69%	5,26%	5,33%	5,25%	5,35%	5,45%	5,56%	5,67%	5,78%	5,90%

Gemiddelde Direct Rendement na belastingen	5,5%
--	------

Direct Rendement na belastingen Participant/natuurlijk persoon Wet IB 2001	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4. Exploitatieresultaat per Participatie	395	657	666	656	669	682	695	709	723	738
10. Forfaitaire rendement 4% 30%	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
11. Netto winst per Participatie (4 minus 10)	275	537	546	536	549	562	575	589	603	618
12. Netto winst per Participatie in %	4,72%	5,37%	5,46%	5,36%	5,49%	5,62%	5,75%	5,89%	6,03%	6,18%

Gemiddelde netto winst*	5,6%
-------------------------	------

Alle bedragen zijn in Euro

* 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.

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

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 kwartaal 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.

De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aan-gevangen 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 2015. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een



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.

jaarrekening opgemaakt, welke stukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden 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 jaar-

FISCALE ASPECTEN EN JAARREKENING

rekening 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 de 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 waarderingsregels. De waarde van de Objecten gecorrigeerd voor de grondwaarde wordt bepaald op

behoefte 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.



basis van de actuele waarde. Huuropbrengsten en kosten worden verantwoord in het boekjaar waarop ze betrekking hebben. Jaarlijks zal de Beherend Vennoot de intrinsieke waarde van de Objecten laten bepalen door een externe deskundige. Waarschijnlijk zal dat in beginsel dezelfde taxateur zijn die de Objecten bij aanvang van de CV heeft getaxeerd. Ook zal de Beherend Vennoot onder andere ten

FINANCIËLE ASPECTEN EN JAARREKENING

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden gewaardeerd tegen actuele waarde.

Vorderingen

De vorderingen, zoals vorderingen op huurders, worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Ondernemingsvermogen

Het ondernemingsvermogen bestaat uit de inbreng van de Participanten vermeerderd of verminderd met de aan hen toekomende resultaten na aftrek van de Winstuitkeringen.

Onderhoudsreserve

Voor de kosten van onderhoud van de gebouwen wordt een statische reserve gevormd. De jaarlijkse dotatie bedraagt het vastgestelde percentage over de verantwoorde huuropbrengsten over het boekjaar. Onderhoudskosten worden ten laste van de reserve verantwoord in het jaar waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. De onderhoudsreserve wordt jaarlijks getoetst aan de hand van ervaringscijfers.

Overige activa en passiva

Alle overige posten in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Netto omzet

Onder netto omzet wordt verstaan de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte huren en diensten, exclusief omzetbelasting, onder aftrek van de 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 de Objecten worden ten laste gebracht van het resultaat in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

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.

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 en verricht namens 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 (of door één van de mede beherend vennoten) 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 financieel resultaat van de commanditaire vennootschap terwijl hij slechts gehouden is om bij te dragen in de verliezen en schulden van de commanditaire vennootschap tot maximaal het bedrag van zijn inbreng.

De reden van de keuze voor een commanditaire vennootschap is met name gelegen in het waarborgen van de beperking van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten in en het realiseren van de fiscale transparantie.

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 760 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.

IJ-kade



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Het resultaat van de CV komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten 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 kapitaalbijbreng 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 Objecten.
- 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 geprognosticeerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, behoeft de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- Verdere inbreng en terugnemering 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:

- a. het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat.
- b. verdere inbreng of terugnemering van gedane inbreng.
- c. het vervangen van de Beheerder en/of Stichting Bewaarder.
- d. wijziging van de CV-Overeenkomst.
- e. het opzeggen en wijzigen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de bewaarovereenkomst Wft.
- f. ontbinding en/of vereffening van de vennootschap, indien de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registratiegoederen.

Indien de toestemming van alle Vennoten, in verband met de overdracht van een Participatie, niet



STRUCTUUR EN ORGANISATIE



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.

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 geprognosti-

ceerd 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.

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.

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

Het recht op Winstuitkering vangt aan op het moment dat de Objecten 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.

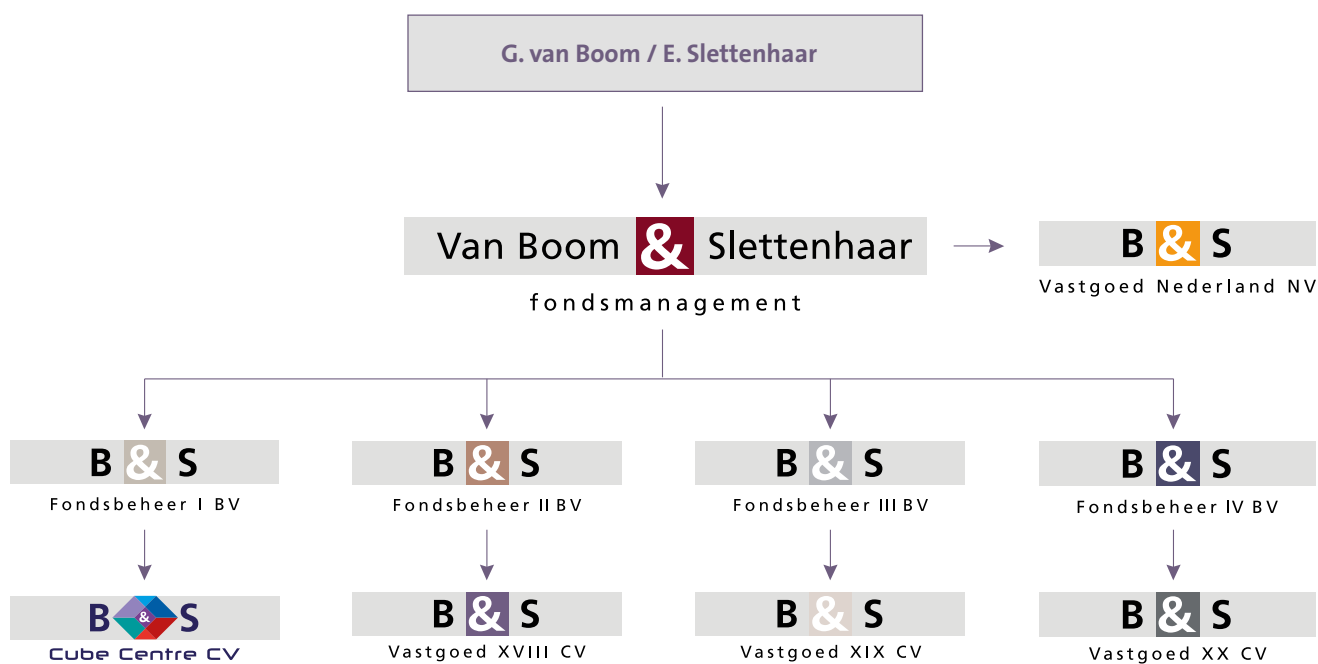
7.3 Juridische structuur van de CV

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 II BV, de Beherend Vennoot. Er zijn naast de heren Van Boom en Slettenhaar geen andere bestuurders en/of aandeelhouders.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Organigram Beheerder/ Beherend Venoot

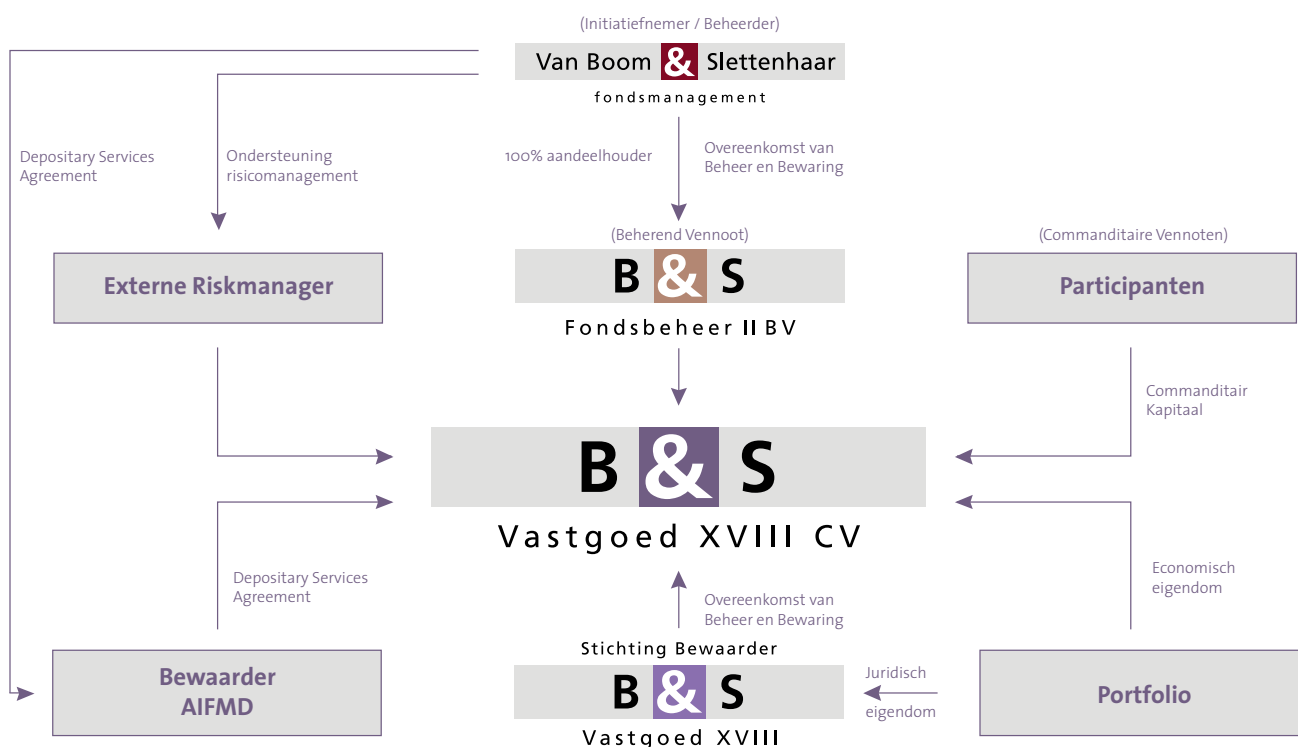
Het organigram van de groep waartoe de Beheerder en de Beherend Venoot behoren ziet er als volgt uit:



Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV voert zelf direct het bestuur over B&S Vastgoed Nederland NV. B&S Fondsbeheer I BV is beherend venoot van B&S Cube Centre CV. B&S Fondsbeheer III BV en B&S Fondsbeheer IV BV zullen in de toekomst worden gebruikt als beherend venoot 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 XVIII 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. 12 juni 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 60860553. De CV heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen.

Voor zover de CV daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk 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 permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

Op 12 juni 2014 is de CV opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens gaan beschikken na verwerving van de Objecten. Naast

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



B&S Fondsbeheer II BV als Beherend Venoot is B&S Fondsbeheer I BV als eerste Commanditaire Venoot toegetreden. Voordat de CV de Objecten geleverd krijgt, treden de overige Participanten toe. De CV heeft geen dochterondernemingen of bezittingen anders dan de Objecten en zal dit in de toekomst ook niet hebben, zoals thans te voorzien is.

In het geval van de CV is de permanente vergunning verstrekt aan de Beheerder. De Beheerder staat onder permanent toezicht van de AFM. Een ieder kan de vergunning inzien op www.vanboomslettenhaar.nl. 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.

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 Venoot 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.

7.3.2 Participanten

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

De CV (vertegenwoordigd door haar Beherend Venoot) 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 (uitgegeven) 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 beleggingsinstelling, de Beherend Venoot of de Beheerder, opdat deze een belangrijke invloed kan uitoefenen op de betrokken instelling. De Beheerder houdt alle aandelen in de Beherend Venoot. De Beherend Venoot 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 Venoot ten behoeve van de CV het beheer van de Objecten op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied. In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring is de relatie tussen de Beheerder en de Beherend Venoot nader uitgewerkt. De Beheerder is op grond van deze overeenkomst bevoegd namens de Beherend Venoot 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 Venoot betaald. De Beheerder zal deze vergoeding op haar beurt bij de Beherend Venoot declareren.

Voor het vervreemden van de Objecten is de goedkeuring door middel van een meerderheidsbesluit (>50%) van de vergadering van Vennoten vereist. De Beheerder heeft niet de intentie bij verkoop de Objecten aan te bieden aan een aan Beheerder gelieerde partijen tenzij een dergelijke verkoop in

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

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 kwartaal verslaggeving van financiële resultaten en relevante gebeurtenissen met betrekking tot de Objecten.
- Uitkeren van de winst (per kwartaal) aan de Participanten.
- Overleg voeren met het bestuur van 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 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 2011 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. 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 Slet-



STRUCTUUR EN ORGANISATIE

tenhaar 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 prioriteits aandelen in B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Slettenhaar is bestuurder van B&S Cube Centre 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 vastgoedfonds B&S Vastgoed Nederland NV en B&S Cube Centre 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.

Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten 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 de Objecten 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 de heer 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 de Objecten.

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.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



*Pakhuis
Argentinië vanaf
de waterkant*

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 renumeration- en/of auditcommissie.

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

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Beherend Venoot gerealiseerde winst en de uit te keren dividenden van deze vennootschap staan ter vrije beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beherend Venoot. 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 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

De Beherend Venoot 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 Venoot opgenomen. De statuten van de Beherend Venoot 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 Venoot.

Corporate governance code

De Beheerder en de Beherend Venoot 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.

Taken

Stichting Bewaarder zal uitsluitend optreden in het belang van de continuïteit van de CV en haar Participanten. Stichting Bewaarder is juridisch eigenaar van de Objecten; 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 de Objecten.
- Het bezwaren van de Objecten (indien van toepassing).
- Het toezicht houden op de CV en de verkoop van de Objecten.

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. De heer Bosman bekleedt meerdere bestuursfunctie bij diverse vastgoed- en scheepsfondsen. De heer Bosman is bestuurder/voorzitter van Stichting Dienstverlening Serviceflats.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

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. 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 uitbested.

Informatie Stichting Bewaarder

Officiële en handelsnaam: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII

KvK-nummer: 60858192

Datum van oprichting: 12 juni 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 Darwin Depositary Services BV te Amsterdam. Hiervoor is een zogenaamde AIFMD depositary 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 heeft geen aansprakelijkheid als zij de gebeurtenis die tot de schade heeft geleid redelijkerwijs niet had kunnen voorkomen. In geval van nalatigheid in de uitvoering van haar taken, zal

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



de Bewaarder AIFMD wel aansprakelijk zijn voor de geleden schade door de CV. De aansprakelijkheid van de Bewaarder AIFMD is contractueel beperkt tot gevallen waarin schade ontstaat door nalatigheid of opzet aan de zijde van de Bewaarder AIFMD. 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 Vennoot, de Beheerder of Stichting Bewaarder. Er zijn geen arbeidsovereen-

komsten 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:

Darwin Depositary Services BV

KvK-nummer: 59855622

Datum van oprichting: 29 januari 2014

Statutaire zetel: Amsterdam (Nederland)

Adres: Barbara Strozilaan 101, 1083 HN Amsterdam

Telefoonnummer: 020-4626644

7.3.7 Aankoop en verkoop Objecten

De Objecten worden in beginsel gekocht door Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII. Maar tegelijkertijd wordt het economisch eigendom van de Objecten doorgeleverd aan de CV. Het juridisch eigendom van de Objecten blijft bij Stichting Bewaarder. Dat is ingegeven door toezichtrechtelijke regelgeving en is bedoeld ter bescherming van de belangen van de Participanten. De Objecten kunnen 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 31 mei 2015 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 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. Deze worden separaat bij de Participant in rekening gebracht.

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 worden de Objecten 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 de Objecten, ontvangen de Participanten een informatiemap met daarin opgenomen een certificaat van Participatie, de CV-Overeenkomst, het toetredingsbesluit en de oprichtingsnieuwsbrief. Het recht

Zicht vanaf 't U



PARTICIPEREN

wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf 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 Venoot kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Er is door de Beherend Venoot 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 de Objecten, waardoor het aankopen in de ogen van de Beherend Venoot 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 Venoot geen plaatsingsgarantie afgegeven.

8.5 Emissie

Het is in het belang van de Beherend Venoot 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 Venoot en haar uiteindelijke aandeelhouders. Er zijn immers ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en de CV heeft een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten, waarvoor Initiatiefnemer een bankgarantie heeft moeten verstrekken van tien procent van de koopsom.

De Beherend Venoot is gerechtigd (nog) niet geplaatste Participaties te kopen en deze door te plaatsen.

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

Sluiting van de aanbidding zal plaatsvinden indien en zodra de Emissie voltekend zal zijn, doch uiterlijk op 31 mei 2015. De aanbidding zal niet eerder worden gesloten dan wanneer de Emissie zal zijn voltekend.

Meerdere inschrijvingen worden gezien als één inschrijving.

8.6 Informatievoorziening

De Beherend Venoot zal de Participanten schriftelijk informeren wanneer het Participatiebedrag door de Participanten gestort dient te worden.

Op 1 juni 2015 zal de Beherend Venoot 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 het 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.

BDO Audit & Assurance B.V. heeft op de datum van dit Prospectus een onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 5 opgenomen prognoses. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

De mededelingen in paragraaf 6.2 en 6.3 en hoofdstuk 11 zijn afkomstig van BDO Accountants & Belastingadviseurs BV. De adviserend fiscalist is de heer drs. A.J. Endhoven, partner.

De mededelingen in hoofdstuk 10 zijn afkomstig van BDO Audit & Assurance BV. De controlerende

accountant en partner, de heer drs. A.P. van Veen RA, is ingeschreven als registeraccountant bij de accountantsorganisatie NBA.

BDO Accountants & Belastingadviseurs BV respectievelijk BDO Audit & Assurance BV 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.

BDO Accountants & Belastingadviseurs BV 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 en hoofdstuk 11 in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Pakhuis Argentië



AANVULLENDE INFORMATIE EN MEDEDELINGEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geen van BDO Accountants & Belastingadviseurs BV en BDO Audit & Assurance BV houden enig wezenlijk belang of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden in de CV.

De mededelingen in bijlage 6 zijn afkomstig van Troostwijk Taxaties BV. De taxateur is de heer ing. S.J. Koning RT, Register-Taxateur VastgoedCert, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (deelregister Special Valuation) van het register van (de Stichting) VastgoedCert.

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 informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien dergelijke informatie is verschaft of dergelijke verklaringen zijn afgelegd, mag op die informatie of die verklaringen niet worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beherend Vennoot. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Participaties in het kapitaal van de CV, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

9.3 Houdbaarheid en belangrijke informatie

Ten behoeve van de structurering van de CV, de afname de Objecten is de Beherend Vennoot 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 overeen-



AANVULLENDE INFORMATIE EN MEDEDELINGEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

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

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 heeft 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), 3 maart 2015

B & S

Fondsbeheer II BV

AANVULLENDE INFORMATIE EN MEDEDELINGEN VAN DE BEHEREND VENNOOT



Onderzoeksrapport

Aan het bestuur van B&S Vastgoed XVIII CV

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in hoofdstuk 5 van dit prospectus opgenomen prognose van B&S Vastgoed XVIII CV te Laren voor de periode 1 juni 2015 tot en met 31 december 2024 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 5) waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. 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 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. 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 opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd concluderen wij dat de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de vermelde grondslagen. De grondslagen voor opstelling van de prognose zijn in overeenstemming met de in Nederland geldende

van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving die B&S Vastgoed XVIII CV te Laren voor haar jaarrekening zal gaan hanteren.

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 belang zijn.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor dit prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor het aanbieden van participaties in B&S Vastgoed XVIII CV. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor B&S Vastgoed XVIII CV, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Amstelveen, 3 maart 2015

BDO Audit & Assurance BV
namens deze,

A.P. van Veen RA





Verklaring belastingadviseur

Wij hebben van het prospectus voor vastgoedfonds B&S Vastgoed XVIII CV, hoofdstuk 6, paragrafen 6.1 Algemeen, 6.2 Belastingpositie van de CV en 6.3 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties Wet op de Inkomstenbelasting 2001 gezien.

Vooraf wordt benadrukt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet Nederlands fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in B&S Vastgoed XVIII CV. Voor zover ons redelijkerwijs bekend, zijn de in paragrafen 6.1 Algemeen, 6.2 Belastingpositie van de CV en 6.3 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties Wet op de Inkomstenbelasting weergegeven fiscale aspecten met betrekking tot de CV in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen Nederlandse fiscale aspecten weggelaten, waarvan vermelding de strekking van deze sectie significant zou wijzigen.

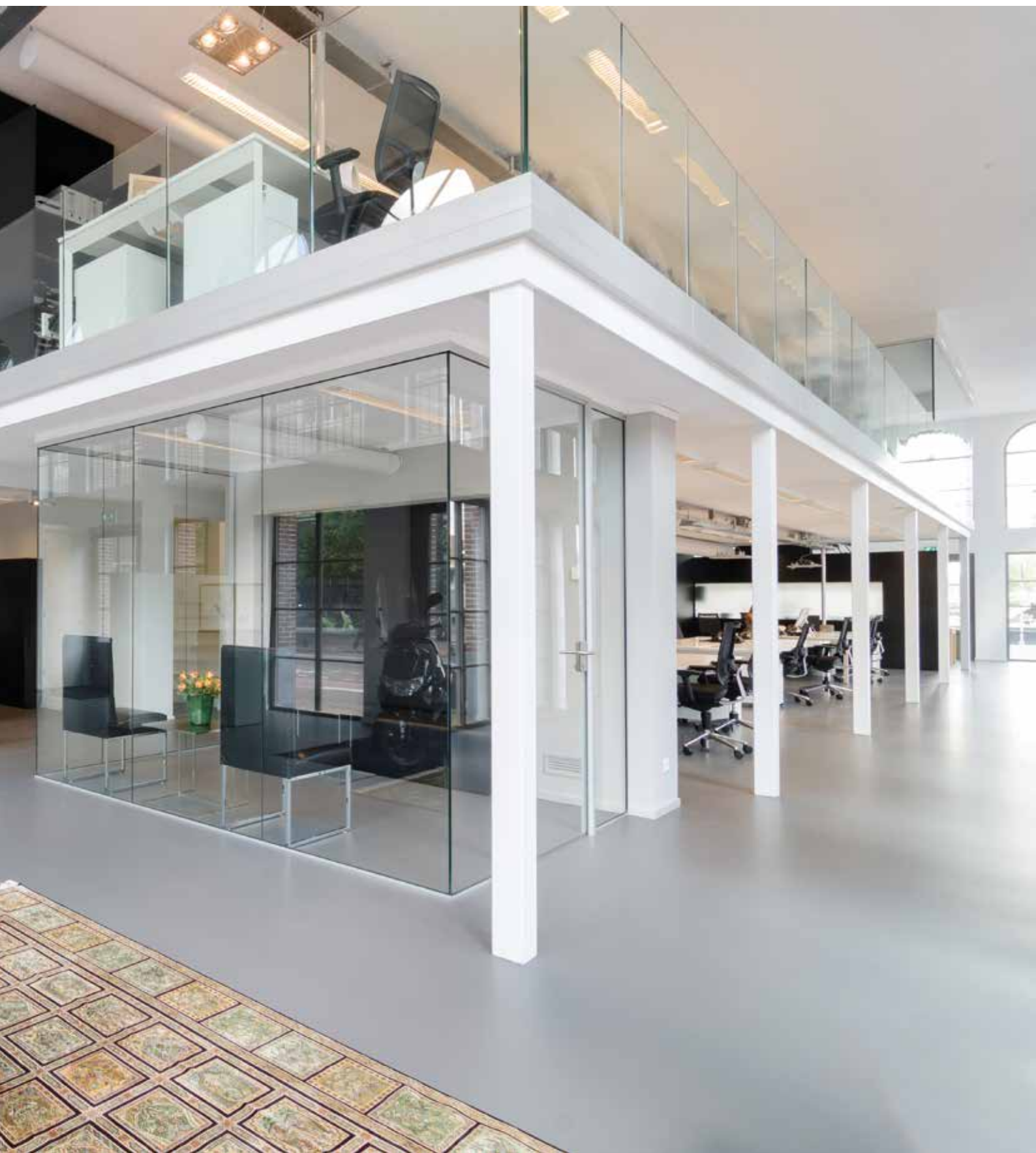
Paragrafen 6.1 Algemeen, 6.2 Belastingpositie van de CV en 6.3 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties Wet op de Inkomstenbelasting beogen slechts een algemeen kader te schetsen en zijn gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van dit schrijven redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant wordt ten sterkste aanbevolen dat zij de individuele (fiscale) positie door hun eigen fiscaal adviseur laten beoordelen.

Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van genoemde paragrafen wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de initiatiefnemer van de CV.

Amstelveen, 3 maart 2015

BDO Accountants & Belastingadviseurs BV
namens deze,

Drs. A.J. Endhoven



Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV

12.1 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.

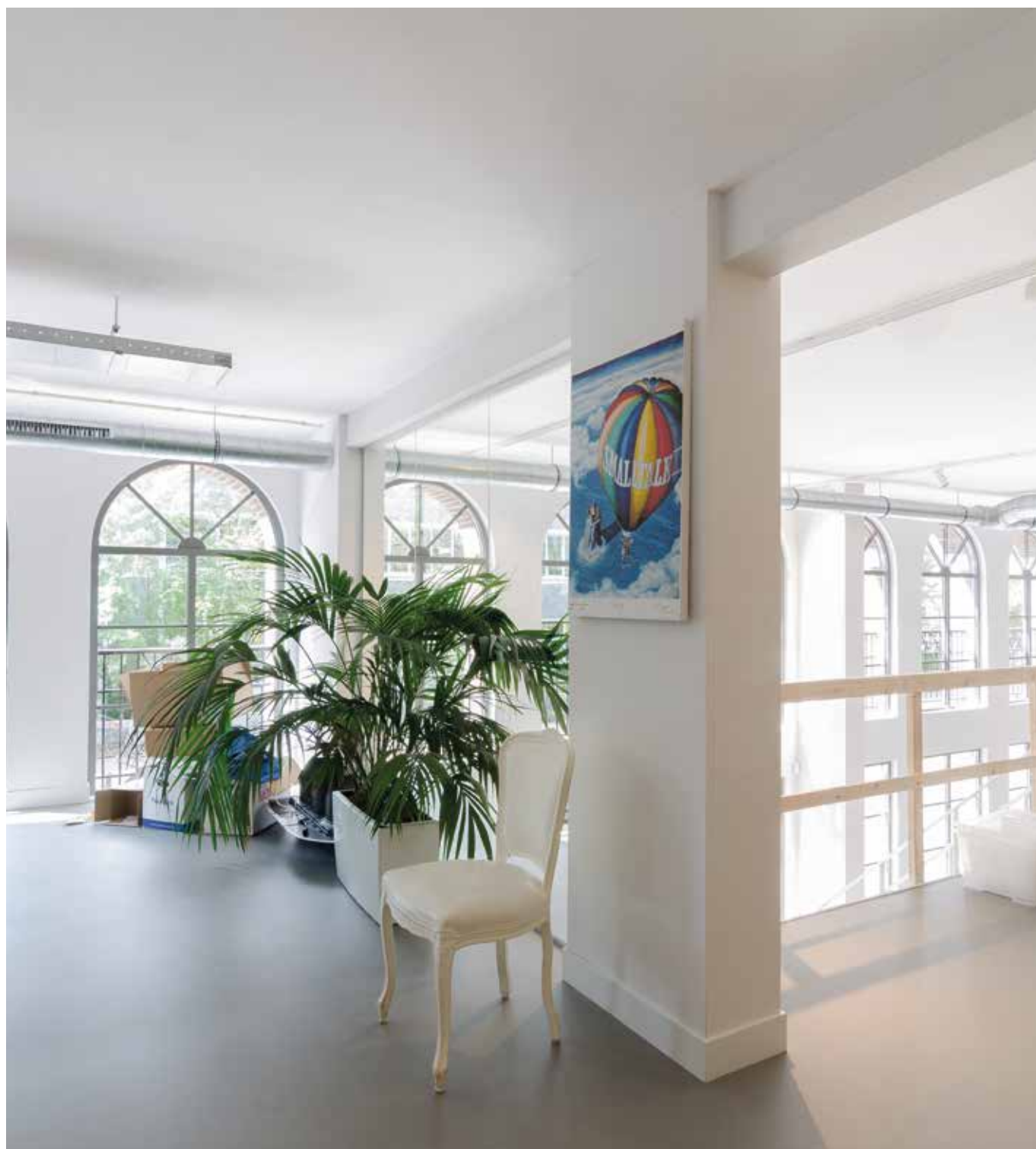
In mei en in september 2007 hebben de Participanten uit 12 vastgoed-CV's, dus voor het uitbreken van de crisis, besloten tot verkoop van het vastgoed. Van Boom & Slettenhaar heeft met deze verkoop relatief hoge rendementen gerealiseerd voor haar beleggers. De Participanten van de diverse CV's behaalden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

De rendementen van de twee 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 is opgenomen in de website van Van Boom & Slettenhaar.

VAN BOOM & SLETTENHAAR FONDSMANAGEMENT BV



Betrokken partijen

Beheerder/Initiatiefnemer

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
Torenlaan 36, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)
tel 035-52 32 600, fax 035-52 32 609
e-mail info@vanboomslettenhaar.nl
www.vanboomslettenhaar.nl

Beherend Vennoot

B&S Fondsbeheer II BV
Torenlaan 36, Postbus 575
1250 AN LAREN (NH)
tel 035-52 32 600

Stichting Bewaarder

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

Accountant

BDO Audit & Assurance BV
Krijgsman 9
1186 DM AMSTELVEEN

Bewaarder AIFMD

Darwin Depositary Services BV
Barbara Strozziilaan 101
1083 HN AMSTERDAM

Fiscaal advies

BDO Accountants & Belastingadviseurs BV
Krijgsman 9
1186 DM AMSTELVEEN

Juridisch advies (toezichtrechtelijk)

Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP Amsterdam

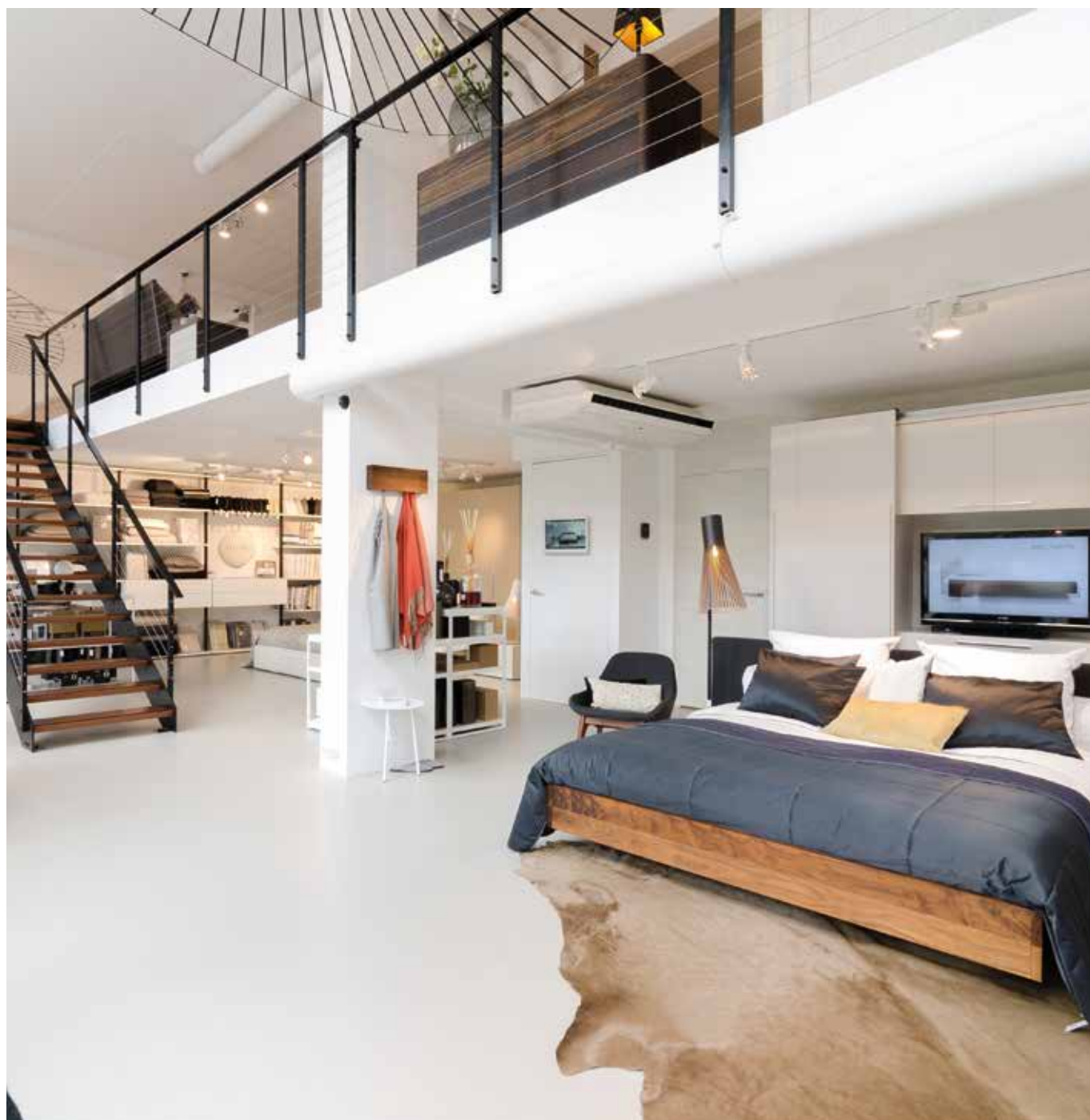
Notaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen
Maliebaan 81, Postbus 14005
3508 SB UTRECHT

Taxaties

Troostwijk Taxaties BV
Anderlechtlaan 181
1066 HM AMSTERDAM

BETROKKEN PARTIJEN



Definities

Accountant

BDO Audit & Assurance BV is de met de wettelijke controle belaste accountant van de CV. BDO Audit & Assurance BV is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Amsterdam, nummer 17171186, opgericht d.d. 1 oktober 2006.

AFM

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

AIFM-richtlijn (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 Gooi-, Eem- en Flevoland, 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 Venoot

B&S Fondsbeheer II BV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland, nummer 60825898, opgericht d.d. 6 juni 2014, tel. 035-5232600. De aandelen van B&S Fondsbeheer II BV worden

gehouden door haar bestuurder, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV. Op de Beherend Venoot is de Nederlandse wetgeving van toepassing.

Beschouwingsperiode

De periode van 1 juni 2015 tot en met 31 december 2024.

Bewaarder AIFMD

Darwin Depositary Services BV, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, Barbara Strozilaan 101, 1083 HN Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Utrecht, nummer 59855622, opgericht d.d. 29 januari 2014, tel. 020-4626644.

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 de Objecten 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 ingelegde 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 XVIII CV, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). De CV is opgericht in Nederland bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 60860553. De CV is opgericht naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. De CV is de

DEFINITIES

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.

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 Vennoot, 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. 12 juni 2014 verleden overeenkomst houdende het aangaan van de CV tussen de Beherend Vennoot en B&S Fondsbeheer I BV als eerste Commanditaire Vennoot (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 € 7.600.000 miljoen waarmee de volgende Objecten zullen worden aangekocht: acht kantoor- en/of winkelunits op de begane grond van het pakhuis Argentinië met adres Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 te Amsterdam, alsmede 16 parkeerplaatsen in de parkeerkelder.

Fondsinvesteringsen

Fondsinvesteringsen zijn de Koopsom 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 bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland, 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) de Objecten 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 de Objecten 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 de Objecten.

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 Vennoot is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

Objecten

De beleggingsportefeuille van de CV, te weten acht appartementsrechten ten aanzien van vastgoedobjecten gelegen aan

DEFINITIES

de Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 te Amsterdam, alsmede 16 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage.

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 de Objecten ('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 XVIII, opgericht bij notariële akte d.d. 12 juni 2014, gevestigd en kantoorhoudende te Laren (NH), Torenlaan 36, 1251 HK LAREN (NH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland, nummer 60858192, 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 zullen worden uitgekeerd. Het bedrag van 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 XVIII CV

Statuten



Vastgoed XVIII CV

Heden, 8 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 Fondsbeheer I 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 II 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 Fondsbeheer I BV en B&S Fondsbeheer II 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 XVIII CV, gevestigd te Laren, met adres 1251 HK Laren, Torenlaan 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60860553, 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 Fondsbeheer I BV, voornoemd, de commanditaire vennoot van de Commanditaire Vennootschap en was B&S Fondsbeheer II BV, voornoemd, de beherende vennoot.
De Vennoten garanderen dat na het aangaan van de Commanditaire Vennootschap geen vennoten zijn toegetreden 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 XVIII CV;
2. **Commanditair Vennoot:** B&S Fondsbeheer I BV;
3. **Commanditaire Vennoten:** alle commanditaire vennoten van de Commanditaire Vennootschap;
4. **Beherend Vennoot:** B&S Fondsbeheer II 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 XVIII;
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 XVIII 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 daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.
De Commanditaire Vennootschap zal Participaties aan (nieuw toetredende) vennoten uitgeven ter grootte als door Beherend Vennoot zal worden vastgesteld met dien verstande dat Participaties tenminste tienduizend euro (€ 10.000,00) per Participatie bedragen.

STATUTEN CV

De Beherende Venoot 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 Venoot is de besturende vennoot en Commanditair Venoot is de (bij het aangaan van deze commanditaire vennootschap nog enige) commanditaire vennoot van de Commanditaire Vennootschap. Beherende Venoot is uitsluitend bevoegd om als beherend venoot te functioneren bij B&S Vastgoed XVIII CV waaraan de Beherende Venoot 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 Venoot, 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 Venoot, zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
 - b. door Commanditair Venoot 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 Venoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
5. Beherende Venoot 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 Venoot is verplicht te zorgen dat zijn adres bij Beherende Venoot bekend is.

5. Bestuur en vertegenwoordiging

1. Het bestuur van de Commanditaire Vennootschap rust bij Beherende Venoot. Het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de activa van de Commanditaire Vennootschap zal in beginsel uitgevoerd worden door Beheerder Wft. Beherende Venoot zal daartoe namens de Commanditaire Vennootschap de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aangaan.
2. Beherende venoot 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 Venoot 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 Venoot 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 Venoot 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 Venoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn Participatie in een bepaald tot het vennootschapsvermogen behorend goed.
2. Een Venoot kan over zijn Participatie in het vennootschapsvermogen slechts beschikken met toestemming van de vergadering van Vennoten met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 lid 3. Een vervreemding met toestemming van de vergadering van Vennoten doet de Comman-

STATUTEN CV

ditaire 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 bedrijfsecono-

mische 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 bedrag van tien procent (10%) van de overwinst van de desbetreffende onroerende zaken. Onder overwinst zoals bedoeld in de eerste zin van

STATUTEN CV

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 voorbedeelde 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 Beherende 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 danwel 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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 kapitaalinbreng 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 inbreng of terugneming van gedane inbreng;
 - 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. fontbinding 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 Vennoten, zowel beherende als commanditaire, schriftelijk toe-

STATUTEN CV

stemming 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 XVIII CV

Statuten

Stichting Bewaarder



Vastgoed XVIII

Heden, twaalf juni 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 XVIII**.
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 XVIII 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 II 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,

een en ander met inachtneming van de bepalingen van de vennootschap en de daartoe met de Beheerder gesloten overeenkomst van beheer en de overeenkomst van bewaring.

De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

BESTUUR

Artikel 3.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee (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.
6. Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

- 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 5.

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 volstreekte 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.
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.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

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 gemelde notariële akte te verlijden.

ONTBINDING

Artikel 10.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop 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.

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.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

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 XVIII CV

Statuten Beherend Vennoot



Heden, zes juni 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 II 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 hernoemen. Het bestuur zal de aandeelhouders daarvan onverwijld in kennis stellen en hen, desgevraagd, een gewijzigd uittreksel uit het aandeelhoudersregister verstrekken. Een hernoeming 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 verleende, 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.

5. 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.
6. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, met dien verstande dat aandeelhouders geen voorkeursrecht hebben op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

STORTING

Artikel 7.

1. Aandelen kunnen slechts onder de verplichting tot volstorting worden uitgegeven.
2. 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.

1. 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.
2. 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.

3. Bij overdracht van het vruchtgebruik kan het stemrecht, voor zover dat aan de vruchtgebruiker als zodanig toekomt, slechts op de verkrijger overgaan indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd. Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing indien een ander in de rechten van een pandhouder treedt aan wie als zodanig het stemrecht op de verpande aandelen toekomt.
4. De vruchtgebruiker en pandhouder die als zodanig stemrecht hebben, hebben 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.

1. 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 opgaaf 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 medegegeelde 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 aanwezi-

ge 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.
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.
6. 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.

JAARLIJKE 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 bijeenroepen van de desbetreffende vergadering. Indien het verzoek wordt toe-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

gewezen, 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 kennismaken 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. Blanco en ondertekende stembiljetten zijn van onwaarde.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen, tenzij de algemene

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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 gehouden is indien de wet dat verlangt.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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 vijfennegentig 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.

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.

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.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT





Bijlage 4

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV

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 Fondsbeheer II BV**, gevestigd te Laren, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 60825898, hierna te noemen: '**de Beherend vennoot**';
 3. de Commanditaire vennootschap: **B&S Vastgoed XVIII CV**, gevestigd te Laren, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 60860553, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend vennoot, hierna te noemen: '**de CV**';
- en
4. de stichting: **Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres Torenlaan 36, 1251 HK Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 60858192, hierna te noemen: '**Stichting Bewaarder**';

in aanmerking nemende dat:

- op 12 juni 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 de commerciële plint van gebouw Argentinië aan de Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 te Amsterdam (hierna te noemen: 'de Objecten');
- 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:

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.

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

- 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.
- De Beheerder zal zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de CV alsmede van Stichting Bewaarder en de Beherend venoot, 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 venoot.

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.
- De Beheerder zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om na verkregen goedkeuring van de Beherend venoot 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

- 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.
- 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 venoot en met medewerking van

de Beheerder, aanwenden ter verwezenlijking van het doel van de CV, zoals omschreven in artikel 2 van de CV-overeenkomst.

- 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.
- 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.
- Stichting Bewaarder zal een register aanhouden waarin de naam, het adres en het aantal en het bedrag van de Participaties van iedere venoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Artikel 3.

- De Beherend venoot zal, als enig beherend venoot 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.
- De Beherend venoot zal het beleid ter zake van (de exploitatie) van de activa van de CV voorbereiden.

KOSTEN/VERGOEDINGEN

Artikel 4.

- 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 de Objecten (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.
- Voor haar werkzaamheden als beherend venoot van de CV brengt de Beherend venoot geen vergoeding in rekening.
- Conform de CV-overeenkomst heeft de Beherend venoot 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.
- Alle kosten, welke de Beherend venoot als beherend venoot van de CV in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de CV, worden door de Beherend venoot in rekening gebracht aan de CV.
- 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 vierduizend euro (€ 4.000), 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 (2015) is de CV aan Stichting Bewaarder een zogenaamde set up fee verschuldigd ad € 5.000 voor de extra kosten en

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

tijdsinspanning van de bestuurders bij de toetreding van de Commanditaire vennoten en de verkrijging van de Objecten.

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 bij de ABN Amro Bank, rekening-nummer ?.
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 vennoot, 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.
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

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

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 maan-

den 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 10 augustus 2014.

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

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

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

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



Bijlage 5

Taxatierapport

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV



TAXATIERAPPORT 00213146004

De bedrijfsruimten met parkeerplaatsen in de
parkeerkelder,
plaatselijk bekend:

**Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751,
861, 865 en 977
1019 BW Amsterdam**

Taxateur:
ing. S.J. Koning RT

Taxatiedatum:
12 juni 2014
Waardepeildatum:
1 december 2014

Opdrachtgever:
B & S Vastgoed XVIII C.V.
Postbus 575
Laren (NH)

Essentialia

Soort object

: bedrijfsruimte met parkeerplaatsen in de parkeerkelder



Adres

: Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977

Postcode

: 1019 BW

Plaats

: Amsterdam

Ligging/wijk

: in het Oosten van Amsterdam in het stadsdeel Zeeburg, nabij het centrum

Kadastrale aanduiding

: gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4475A indices 1 en 478

Zakelijk recht

: eigendom (appartementsrecht)/belast met erfpacht

Expiratiedatum erfpacht

: 1 december 2014

Canon

: voor blok II afgekocht tot en met 2054. Voor blok I € 21.400,-- per jaar

Verhuurbaar vloeroppervlak

: 2.910 m²

Parkeermogelijkheden

: 16

Bouwjaar

: 2012

Globale staat van onderhoud

: uitstekend

Energie label

: niet bekend

Bestemming

: Gemengd-4

Huuropbrengst

: € 582.680,-- op jaarbasis

Gewogen gemiddelde looptijd

: 3,7 jaren

huurovereenkomsten

Bijzonderheden

: Koper en verkoper hebben afgesproken dat het verkochte nader ondergesplitst zal gaan worden voor de levering in acht afzonderlijke appartementsrechten, een per unit

Markthuur	: € 587.000,-- op jaarbasis
Marktwaarde vrij op naam	: € 7.390.000,--
Doel van de taxatie	: interne doeleinden
Taxatiedatum	: 12 juni 2014
Waardepeildatum	: 1 december 2014

Inhoudsopgave

01.0 Waardebepaling	2
02.0 Doel van de taxatie	3
02.1 (Bijzondere) uitgangspunten/speciale opdrachten	3
02.2 Algemene opmerkingen	3
03.0 Basis van de waarde	6
03.1 Waarderingsmethodieken	6
04.0 Het object	7
04.1 De registergoederen	7
04.2 Samenstelling/indeling en oppervlakte	8
04.3 Verhuurgegevens	8
05.0 Omgevingsfactoren	9
05.1 Locatie, stand en ligging	9
05.2 Bereikbaarheid	9
05.3 Parkeermogelijkheden	9
05.4 Voorzieningen	9
06.0 Markt	10
06.1 Marktbenadering	10
06.2 Toelichting op de waardering	14
07.0 Overige informatie	16
07.1 Publiekrechtelijke aspecten	16
07.2 Milieuaspecten	16
07.3 Globale onderhoudstoestand	17
07.5 Duurzaamheid	18
08.0 Algemene uitgangspunten	19
Bijlagen	20

01.0 Waardebepaling

Ondergetekende, ing. S.J. Koning RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, voor en namens Troostwijk Taxaties B.V., als zodanig aangewezen door B & S Vastgoed XVIII C.V., gevestigd te Laren (NH), teneinde te waarderen

de bedrijfsruimten met parkeerplaatsen in de parkeerkelder plaatselijk bekend als:

Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977 te Amsterdam

verklaart, dat hij na bezichtiging en inspectie op 12 juni 2014 op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden heeft gewaardeerd ter bepaling van:

de marktwaarde v.o.n, per 1 december 2014, in totaal op een bedrag van:

EUR 7.390.000,--

Zegge: zeven miljoen driehonderdnegentigduizend euro

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 12 juni 2014

Voor gezien:

ing. S.J. Koning RT
Register-Taxateur VastgoedCert

A. Staal RT
Register-Taxateur VastgoedCert

02.0 Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft op 12 juni 2014 schriftelijk opdracht verstrekt, welke door Troostwijk Taxaties B.V. als externe taxateur is aanvaard tot taxatie van de in dit rapport omschreven onroerende zaak om inzicht te verschaffen in de waarde aangaande:

- interne doeleinden.

02.1 (Bijzondere) uitgangspunten/speciale opdrachten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie. 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 taxatiedatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de taxatiedatum.

Zoals overeengekomen met opdrachtgever zijn op deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing (VPS 4.3 en 4.5).

02.2 Algemene opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van de belangrijkste verblijfsruimten, technische ruimten en het exterieur van het object, rekening houdend met stand en ligging, omgeving, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, alsmede alle overige waardebepalende factoren (VPS 2), één en ander ter verkrijging van een representatief beeld.
- 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 doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Troostwijk Taxaties B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de 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 2.7).

- De opgenomen verkorte berekening 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 1 december 2014.
- 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 waardering is in alle gevallen mede uitgevoerd en/of samengesteld door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door Stichting VastgoedCert te Rotterdam. Onze taxateurs voldoen tevens aan de gedragsregels van Stichting VastgoedCert conform ISO 17024, de NVM erecode artikel 5 en/of het VRS van de RICS.
- De taxateur is als volgt ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (deelregister Special Valuation) van het register van (de Stichting) VastgoedCert:
 - ing. S.J. Koning RT, certificaatnummer BV02.111.2309.SV, expiratedatum 31 december 2015.
- Deze taxatie is, op basis van de door uitvoerend taxateur aangeleverde informatie, inhoudelijk besproken, gecontroleerd en voor akkoord bevonden door taxateur A. Staal RT certificaatnummer BV03.142.546; expiratedatum 31 december 2018.
- Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de regels en voorschriften conform de International Valuation Standards Council (IVSC). De IVSC publiceert de International Valuation Standards, waarin internationaal aanvaarde taxatieprincipes, - procedures en - definities zijn vastgelegd. In de waardering is uitgegaan van de meest recent gepubliceerde editie (IVS 2013).
- 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 Groepen 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 (kwaliteit@troostwijk.nl).

- Geraadpleegde bronnen:
 - Troostwijk Research
 - NVM databestanden
 - www.ruimtelijkeplannen.nl
 - Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
 - Gemeente onderhavige locatie
 - Informatiepakket opdrachtgever

03.0 Basis van de waarde

Marktwaarde (©IVS 2013/ VPS 4.1.2 RICS Taxatiestandaarden)

Onder de marktwaarde wordt verstaan: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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."

03.1 Waarderingsmethodieken

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

Uitgangspunt bij de marktwaarde 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 object gebonden 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

Twee appartementsrechten, tezamen rechtgevend op het uitsluitend gebruik van acht bedrijfsruimten, thans ingericht als zeven kantoren en een winkel/showroom, alsmede zestien appartementsrechten, elk rechtgevend op een parkeerplaats op laag -1 in de ondergelegen parkeergarage, welke appartementsrechten onderdeel uitmaken van een gemeenschap die voor het overige bestaat uit woonappartementen op de bovengelige zes verdiepingen en bijbehorende parkeerplaatsen in de kelder.

Plaatselijk bekend gemeente Amsterdam, Oostelijke handelskade 527, 637, 639, 749 en 751, 861, 865, 977.

Koper en verkoper hebben afgesproken dat het verkochte nader ondergesplitst zal gaan worden voor de levering in acht afzonderlijke appartementsrechten, één per unit.

Volgens informatie verstrekt door de intentieverklaring van 22 mei, 2014, verstrekt door de opdrachtgever. wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Indices
Amsterdam N	N	4475A	1
Amsterdam N	N	4475A	478

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van: Stichting Stadgenoot, gevestigd te Amsterdam.

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 de huurovereenkomst, verstrekt door opdrachtgever, en eigen inschatting ter plaatse blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten:

Onderdeel	Gebruik	Bouwjaar	Verhuurbaar vloeroppervlak in m ²
Kantoren	Oostelijke Handelskade 749	2012	411
Kantoren	Oostelijke Handelskade 637	2012	331
Kantoren	Oostelijke Handelskade 639	2012	314
Kantoren	Oostelijke Handelskade 527	2012	369
Kantoren	Oostelijke Handelskade 751	2012	453
Kantoren	Oostelijke Handelskade 865	2012	315
Kantoren	Oostelijke Handelskade 977	2012	386
Kantoren	Oostelijke Handelskade 861	2012	331
Totaal			2.910

Bron: Huurovereenkomsten

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

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 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 bijlage 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 huurcontracten.

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.

05.0 Omgevingsfactoren

05.1 Locatie, stand en ligging

Oordeel locatie: goed.

Het object is gelegen in het Oosten van Amsterdam in het stadsdeel Zeeburg, nabij het centrum, langs de kade van de IJ-Haven en direct tegenover club Panama. De stand wordt, gelet op de ligging, het karakter en de uitstraling van de omgeving beoordeeld als goed in relatie tot de gebruiksmogelijkheden van het object.

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 A10 bedraagt circa 3,3 kilometer.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk tot goed.

De treinstations Amsterdam Centraal en Amsterdam Muiderpoort liggen beiden op circa 25 minuten loopafstand. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere halteplaatsen openbaar vervoer (onder andere tram 26 richting Amsterdam Centraal).

05.3 Parkeermogelijkheden

Oordeel parkeermogelijkheden: goed.

Onderdeel van het object zijn zestien parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Parkeren is tevens mogelijk langs de openbare weg (betaald parkeren)

05.4 Voorzieningen

Oordeel voorzieningen: goed.

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

06.0 Markt

06.1 Marktbenadering

Kantorenmarkt Amsterdam

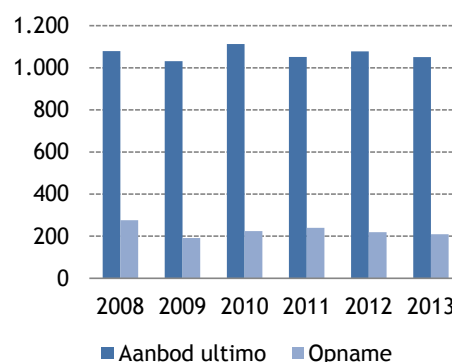
Amsterdam is met circa 5.990.000 m² kantoorruimte veruit de grootste kantorenstad van Nederland. De kantoorlocaties van de aangrenzende gemeenten Amstelveen en Diemen kunnen ook tot de Amsterdamse kantorenmarkt worden gerekend. Inclusief de randgemeenten bedraagt de kantorenvorraad ongeveer 7 miljoen m² (circa 15% van de totale voorraad in Nederland). Amsterdam is een aantrekkelijke locatie voor de vestiging van een kantoor. Er zijn dan ook veel hoofdkantoren van grote financiële zakelijke dienstverleners en ICT bedrijven gevestigd. De Amsterdamse kantoorlocaties liggen verspreid over de stad. De locaties zijn Centrum, Noord, IJ-oever, Oost, Omval/Amstel, West, Sloterdijk/Teleport, Riekerpolder, Zuidas en Zuidoost.

Kerncijfers

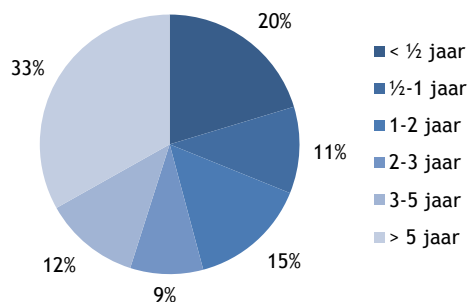
Demografie	
Inwoners	809.959
Bevolkingsgroei 2014-2040	11,4%
Werkgelegenheid	
Aantal banen	554.730
Banengroei 2013 vs 2012	2,2%
Aantal bedrijven	112.800
Kantoorgebieden	
Voorraad	5.990.000
Aanbod/voorraad	17,5%

Bronnen: CBS, Lisa 2013, Troostwijk Research

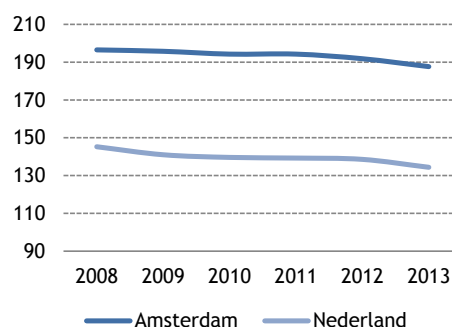
Aanbod en opname (x 1.000 m²)



Aanbod naar ouderdom

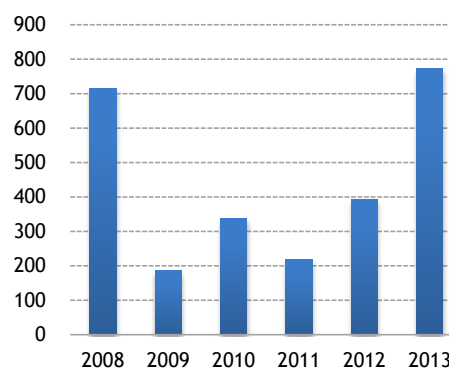


Gewogen gemiddelde huurprijzen per m²



BAR (k.k.) West-Nederland

	2012		2013	
	van	tot	van	tot
Beste locaties	6,70	8,50	6,60	8,50
Overige locaties	8,00	11,50	8,00	12,00

Beleggingen (in € mln)**Verwachtingen**

Begin 2014 stond circa 1.050.000 m² kantoorruimte te koop of te huur. Ten opzichte van begin 2013 is het aanbod met 2,5% afgenomen. Het aanbod als percentage van de voorraad ligt met 17,5% rond het landelijke gemiddelde, hierbij moet worden opgemerkt dat er enkele probleemgebieden zijn zoals Sloterdijk en Zuidoost, waar het aanbodpercentage aanzienlijk hoger ligt. Circa 31% van het aanbod staat minder dan een jaar te huur of te koop. Terwijl 45% langer dan 3 jaar in aanbod staat, dit betreft structureel aanbod waarvoor de kansen op de markt steeds verder afnemen. In totaal werd er circa 265.500 m² kantoorruimte aan het aanbod toegevoegd in 2013, terwijl er circa 292.600 m² aan het aanbod werd onttrokken door verkoop/verhuur, door intrekking van het aanbod of door een verandering van bestemming/herontwikkeling. De grootste toevoeging aan het aanbod betreft het voormalige DAS hoofdkantoor aan de Karspeldreef (14.200 m²) in Zuidoost. De grootste transactie kwamen eveneens op naam van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij. DAS huurde 15.280 m² aan De Entree in Amsterdam Zuidoost. Andere omvangrijke transacties betroffen de aanhuur van 12.125 m² door Spaces aan de Vijzelstraat in Amsterdam Centrum, de aanhuur van 10.000 m² door Nauta Duihl aan de Zuidas, de aanhuur van 7.000 m² door Alliander in Westpoort en de aankoop van een bestaand pand van 6.800 m² aan de Prinses Irenestraat (Zuidas) door De Goede Doelen Loterijen. In totaal werd in 2013 circa 209.000 m² kantoorruimte opgenomen (gemeten vanaf 200 m²). Dit is een daling van circa 4,7% ten opzichte van 2012. De bandbreedte waarbinnen de meeste huren vallen ligt voor Amsterdam tussen de € 110,- en € 375,- per m². Voor de toplocaties zoals het centrum, de Zuidas en de IJ-oeveren ligt de bandbreedte tussen de € 250,- en € 375,-. Voor overige locaties ligt de bandbreedte tussen de € 90,- en € 250,-. Over het algemeen staan de huurprijzen net als in de rest van Nederland onder druk. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs daalde in 2013 met 2,2% tot € 187,65 per m². De gemiddelde vraaghuurprijs laat een vergelijkbare ontwikkeling zien in 2013. De vraaghuurprijs daalde in 2013 met 2,7% tot € 178,30 per m². De daling van de vraagprijs was groter in de probleemgebieden Zuidoost (-4% tot € 152,- per m²) en Westpoort/Sloterdijk (-7% tot € 136,50 per m²). Op de Zuidas bleef de gemiddelde vraagprijs vrijwel ongewijzigd op € 289,- per m². De gemiddelde vraagprijzen aan de IJ-oeveren en in het centrum daalden met respectievelijk 1,2% tot € 240,- per m² en 1,3% tot € 222,50 per m².

Net als de huurprijzen stonden ook de aanvangsrendementen onder druk in 2013, vooral aan de onderkant van de markt. Overigens nam het beleggingsvolume in 2013 wel fors toe tot € 773 miljoen (+97%). Deze stijging kan vooral worden toegeschreven aan de toegenomen interesse voor kantoren op de Zuidas. Ruim tweederde van het totale beleggingsvolume in 2013 betrof kantoren op de Zuidas. Onder andere de Symphony (€ 215 miljoen), Cross Towers (€ 109 miljoen) en het Atrium (€ 95 miljoen) kregen een nieuwe eigenaar. In totaal werd er voor ruim € 560 miljoen in kantoren op de Zuidas geïnvesteerd. Dit is exclusief de twee kantoorpanden Ito en SOM aan Gustav Mahlerplein/Gustav Mahlerlaan.

In oktober kwamen er berichten naar buiten dat Commerz Real en Tishman Speyer een overeenkomst zouden hebben bereikt over de verkoop van de twee objecten voor € 240 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 5,2%. Echter, geen van de betrokken partijen hebben de berichten bevestigd.

Het economisch klimaat is licht verbeterd. Nederland kroop met een groei van 0,3% (kwartaal op kwartaal) in het derde kwartaal van 2013 uit de recessie, waarna de groei in het vierde kwartaal doorzette (+0,7%). Echter, het aantal banen neemt nog steeds af. Met een verder oplopende werkloosheid, is het niet de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte sterk zal toenemen in 2014. Inkrimpen van de overheid en efficiënter ruimtegebruik in het bedrijfsleven zullen de vraag naar kantoorruimte beperken. In 2014 worden er een beperkt aantal nieuwbouwkantoren opgeleverd (circa 55.000 m²). Hierdoor zal de vraag door de huidige voorraad moeten worden geabsorbeerd. Daardoor kan het aanbod in 2014 opnieuw licht afnemen. De grootste huurprijsdalingen lijken achter de rug. Daarom wordt vooral in het moderne segment een stabilisatie verwacht. Aan de onderkant van de markt blijft de druk op de huurprijzen aanhouden. Beleggers houden vertrouwen in kantoren in de hoofdstad, zolang het om moderne/nieuwe kantoren gaat die langjarig zijn verhuurd. Aanvangsrendementen in dit segment kunnen in 2014 iets aanscherpen. Ook hier geldt dat de druk aan de onderkant van de markt aanhoudt.

Vooruitblik 2014

	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingen	BAR
Topsegment	→/↘	→	→	→	→/↘
Middensegment	→/↘	→	→	→	→
Verouderd	→/↗	↘	↘	↘	↗

Referenties

Thans worden onder meer de volgende objecten aangeboden die dienen als referentie:

Huuraanbod					
Dagen op de markt	Adres	Gebruik	Metrage(m ²)	Vraaghuur (€)	Vraaghuur per m ² (€)
346	Cruquiusweg 109	Kantoorruimte	2.150	333.250	155
73	Cruquiusweg 109	Kantoorruimte	507	65.910	130
80	Cruquiusweg 111	Kantoorruimte	293	51.275	175
466	Cruquiusweg 98	Kantoorruimte	188	24.000	128
711	Panamalaan 106	Kantoorruimte	146	23.360	160
205	Panamalaan 106	Kantoorruimte	263	47.340	180
213	Panamalaan 108	Kantoorruimte	117	23.400	200
421	Panamalaan 188	Kantoorruimte	2.433	362.517	149
652	Ertskade 111	Kantoorruimte	1.000	160.000	160
274	Piet Heinkade 1	Kantoorruimte	194	41.710	215
1513	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	2.126	510.240	240
1445	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	350	84.000	240
1445	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	800	192.000	240
1445	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	900	216.000	240
1445	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	1.800	432.000	240
1445	Rietlandpark 301	Kantoorruimte	2.126	510.240	240
550	Piet Heinkade 167	Kantoorruimte	6.122	1.622.330	265
436	Piet Heinkade 167	Kantoorruimte	6.123	1.622.595	265
324	Jollemanhof 10	Kantoorruimte	999	199.800	200
505	Jollemanhof 11	Kantoorruimte	4.089	899.580	220
413	Jollemanhof 148	Kantoorruimte	187	22.200	119
247	Piet Heinkade 215	Kantoorruimte	240	44.400	185
386	C. van Eesterenlaan 266	Kantoorruimte	225	37.125	165
1044	Tosaristraat 3	Kantoorruimte	220	57.600	262

In de afgelopen periode hebben in de omgeving onder meer de volgende transacties plaatsgevonden en dienen als referentie:

Huurtransacties						
Transactie-datum	Adres	Gebruik	Metrage(m ²)	Huur opbrengst (€)	Huuropbrengst per m ² (€)	Duur contract (jr)
13-12-2013	Cruquiusweg 100	Kantoor	78	11.940	153	2
21-05-2014	C. van Eesterenlaan 44	Kantoor	35	9.600	274	2
05-07-2013	Levantkade 105	Kantoor	164	16.800	102	2
19-12-2013	Levantkade 107	Kantoor	82	15.600	190	5
06-05-2014	Piraeusplein 37	Kantoor	50	10.800	216	2
29-04-2014	Baron G.A. Tindalstraat 1	Kantoor	152	19.200,00	126	5

Onder meer de volgende beleggingstransacties uit de afgelopen periode hebben als referentie gediend voor onderhavige taxatie:

Beleggingstransacties					
Transactie-datum	Adres	Gebruik	Metrage(m ²)	Koopsom kk (€)	Transactieprijs per m ² (€)
aug-13	Rietlandpark 343	Kantoor	3.371	€ 9.835.000	2.918
aug-13	Rietlandpark 343	Kantoor	6.687	€ 19.000.000	2.841

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 (m ²)	Markthuur per m ²	Taxatiewaarde per m ²	Bar k.k. (hp)
Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977	2.910 m ²	€ 190 m ²	€ 2.498 m ²	7,9%

06.2 Toelichting op de waardering

Sterkte/zwakte analyse

Sterkte	Zwakte
Uitstraling (architectuur) Identiteit en herkenbaarheid Nieuwbouw kwaliteit Stand en ligging	Uitbreidingsmogelijkheden

Omschrijving van het object

Het getaxeerde betreft een tweetal appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond van een recentelijk opgeleverd appartementengebouw met bijbehorende parkeerplaatsen. Dankzij het klassieke ontwerp heeft dit gebouw een sterke uitstraling die aan de duurzaamheid van het object zal bijdragen. De bedrijfsruimten in de plint bieden qua indeling voldoende mogelijkheden om een verscheidenheid aan type huurders te kunnen huisvesten.

Courantheid

Vraaghuur/ transacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 120,-- tot € 270,-- per m² VVO. Transacties van vergelijkbare objecten hebben in de directe omgeving beperkt plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van € 190,-- per m² VVO. De totale markthuur is door ons ingeschat op een bedrag van € 587.000,-- per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand, bedraagt € 582.680,-- op jaarbasis. Er is sprake van een marktconforme huursituatie. Wij verwachten dat de markthuur de komende periode een licht stijgende trend zal laten zien, tegen marktconforme condities. Het verschil tussen markthuurwaarde en huurprijs is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar bijlage B.02 verhuurgegevens.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren hebben een stabiliserende trend laten zien. De bruto aanvangsrendementen voor enigszins vergelijkbare objecten lagen in een bandbreedte tussen 6,0% en 8,0% k.k.

Gelet op de gerealiseerde bruto aanvangsrendementen en rekeninghoudend met uitstraling van het gebouw, de potentiële leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een bruto aanvangsrendement (k.k.) van 7,8% op markthuur en 7,9% op huurprijs. Hierbij is eveneens rekening gehouden met het objectspecifieke risicoprofiel.

Dit geldt als verklaring ten aanzien van het verschil tussen de eerder vermelde bandbreedten van gerealiseerde bruto aanvangsrendementen.

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als goed, gelet op het aanbod ter plaatse. Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van negen tot twaalf maanden.

07.0 Overige informatie

07.1 Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Volgens informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingsplan Oostelijk Havengebied Noord. Goedgekeurd per 11 oktober 2013.

Dit plan geeft aan de onderhavige grond de bestemming Gemengd-4.

Volgens het bestemmingsplan is het bebouwingpercentage 100%. De toegestane hoogte is 24 meter. Gelet op de feitelijke situatie en terreinindeling zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein.

Volgens www.ruimtelijkeplannen.nl 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), resp. 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”.

Opmerking

Gelet op de ligging en bouwjaar mag worden verwacht dat geen negatieve aspecten van invloed zullen zijn op de waarde.

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. 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, lift)	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.

07.5 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 vanuit maakt. 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 energie onzuinig). 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 opdrachtgever heeft geen energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen beschikbaar gesteld..

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed 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 overgenomen 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 vervoelvoudigd, 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
Rekenmodel

B.02
Verhuurgegevens

B.03
Foto's

B.01 Rekenmodel

Verkort overzicht waardeberekeningen

Adres:	Oostelijke Handelskade 527, 637, 639, 749, 751, 861, 865 en 977	Taxatiedatum : 12 juni 2014
Postcode:	1019 BW	Waardepeildatum : 1 december 2014
Plaats:	Amsterdam	Kenmerk : 0

Markthuur			
	aantal m ² v.v.o	gemiddelde markthuur in €/m ²	bruto markthuur
Bedrijfsruimten			
Kantoorruimten	2.579	190	490.010
Winkel	331	190	62.890
Subtotaal	2.910	190	552.900
Parkeerplaatsen binnen	16	2.141	34.256
Totaal afgerond	2.910	202	bruto markthuur: € 587.000
	% v.d. huur	in €	
Structurele leegstand	0,00%	0	
Erfpachtcanon	3,65%	21.400	
Totaal			bruto markthuur na correctie: € 566.000

Bruto / Netto - berekening			
	% v.d. huur	in €	
Vaste lasten (locale belastingen/assurantien)	2,56%	15.000	
Onderhoudskosten	3,41%	20.000	
Object beheer/servicekosten eigenaar	1,99%	11.654	
Mutatieleegstand-/verhuurkosten	0,00%	0	
BTW-correctie	0,00%	0	
Totaal exploitatielasten	7,95%	46.654	
			netto markthuur: € 518.946

Kapitalisatie bruto markthuur (bruto huur/yield)			
Bruto AanvangsRendement v.o.n:	7,7%	gekapitaliseerde markthuur v.o.n: €	7.328.446
Kapitalisatie Faktor bruto:	13,0		
Netto AanvangsRendement v.o.n:	7,1%		

Correctiepost: huurverschillen / BTW-correctie (contante waarde)			
Totaal huidige huuropbrengst	582.679		
BTW compensatie	0		
Markthuur leegstand en/of eigen gebruik	0		
Totaal huur-/inkomsten	582.679		
Totale huuropbrengst - bruto markthuur	-4.477		
Gewogen gemiddelde rest looptijd contract (jr)	3,7		
Disconteringsvoet	7,0%		
		contante waarde huurverschillen: €	20.997-

Correctieposten: incidentele correcties (contante waarde)				
Situatie per:	1 december 2014	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)			
			€ 7.307.449
Bruto AanvangsRendement v.o.n. (output):	8,0% op markthuur	8,0% op huurprijs	
Verwervingskosten	0,3%		21.828
Netto marktwaarde (kosten koper)			€ 7.285.621
Vergoeding Stadgenoot inzake verhoogde canon Blok I			104.344
Marktwaarde k.k. per : 1-dec-14	7,8% Bar k.k. hw / hp	8,0% (afgerond): €	7.390.000

© Troostwijk Taxaties BV

B.02 Verhuurgegevens

KERNGEGEVENS	Kantoorruimten		Winkel		Parkeerplaatsen binnen		Markthuur	Huur-opbrengst	Expiratie datum
	m²	€/m²	m²	€/m²	aantal	€ per plaats	totaal €/jaar	totaal €/jaar	
Naam huurder									
Shoebaloo	411 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 78.090	€ 79.520	31-08-18
AG 5	331 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 62.890	€ 63.234	30-06-19
Fashion Discount	314 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 59.660	€ 60.694	30-11-18
We Transfer	369 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 70.110	€ 70.479	31-12-18
Q 42	453 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 86.070	€ 88.639	31-07-17
Super Hero Cheesecake	315 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 59.850	€ 60.887	30-08-18
Chunk	386 m²	€ 190 m²	-	-	-	€ -	€ 73.340	€ 74.614	31-05-18
Bed Habits	-	-	331 m²	€ 190 m²	-	€ -	€ 62.890	€ 49.992	28-02-19
Shoebaloo	-	-	-	-	2	€ 2.100	€ 4.200	€ 4.250	31-08-18
Fashion Discount	-	-	-	-	2	€ 2.100	€ 4.200	€ 4.200	30-11-18
We Transfer	-	-	-	-	4	€ 2.100	€ 8.400	€ 8.400	31-12-18
Q 42	-	-	-	-	2	€ 2.264	€ 4.528	€ 4.637	1-01-19
Q 42	-	-	-	-	2	€ 2.264	€ 4.528	€ 4.637	31-07-17
Super Hero Cheesecake	-	-	-	-	2	€ 2.100	€ 4.200	€ 4.250	1-09-18
Chunk	-	-	-	-	2	€ 2.100	€ 4.200	€ 4.246	31-05-18
Totaal	2.579 m²		331 m²		16		€ 587.156	€ 582.679	
Gewogen gemiddelde looptijd huurovereenkomsten (jr.)									3,7

B.03 Foto's







AANTEKENINGEN

[illegible]





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

