

WVGH SENIORENFONDS IV CV

**Beleggen in service-appartementencomplexen
Pieter de Hoogh te Bilthoven en
Beeckestein te Deventer**

10,6% prognose totaal rendement gemiddeld per jaar

PROSPECTUS

6 mei, 2009

Inhoudsopgave	Pagina
H. 1 Samenvatting WVGH Seniorenfonds IV CV	4
H. 2 Risicofactoren	8
H. 3 Betrokken partijen	13
H. 4 Beschrijving van de rechten van de stille vennoten	14
H. 5 Bedrijfsfilosofie van WVGH B.V.	16
H. 6 WVGH's visie op de seniorenmarkt	18
H. 7 Informatie over de Serviceappartementen en dienstverlening	20
H. 8 Fondsinvestering	28
H. 9 Vergoedingen en kosten	31
H.10 Uitgangspunten financiering en liquiditeiten	34
H.11 Veronderstellingen bij berekening prognose exploitatierendement	35
H.12 Prognose Exploitatierendement	39
H.13 Prognose Verkoopresultaat (indirect rendement)	40
H.14 Samenvatting rendementsprognoses	43
H.15 Structuur	45
H.16 Governance	46
H.17 Fiscale aspecten	48
H.18 Juridische aspecten	53
H.19 Uitgevende instelling	56
H.20 Initiatiefnemer en Beheerder	57
H.21 Bewaarder: Stichting WVGH Fondsen	61
H.22 Verslaglegging en waarderingsgrondslagen	62
H.23 Deelname	64
H.24 Verklaringen Accountant en Belastingadviseur	65
H.25 Verklaring van de Beheerder	69
H.26 Definities	71

- Bijlagen:
- 1) Concept CV overeenkomst
 - 2) Concept Overeenkomst van Beheer en Bewaring
 - 3) Statuten Stichting WVGH Fondsen
 - 4) Uittreksel statuten WVGH B.V.
 - 5) Taxatierapporten
 - 6) Gedragscode VVF
 - 7) VVF-Transparantie Bijsluiter
 - 8) Veel gestelde vragen
 - 9) Registratiedocument WVGH B.V.
 - 10) Deelnameformulier (losse Bijlage)

Alle Bijlagen maken integraal onderdeel uit van dit Prospectus

H.1 Samenvatting WVGH Seniorenfonds IV CV

1. Inleiding

In dit Prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in WVGH Seniorenfonds IV CV, een initiatief van WVGH B.V. In vervolg op drie eerder geïnitieerde Nederlandse beleggingen in de seniorenmarkt (te weten Sparrenhof CV, Swaenendreef CV en Hoog Soestdijk CV) biedt WVGH B.V. beleggers andermaal de gelegenheid om te beleggen in seniorenwoningen. De vorige drie beleggingen werden met succes geïnitieerd en hebben het geprognosticeerde exploitatie- en verkooprendement ruimschoots overtroffen.

WVGH Seniorenfonds IV CV belegt in beginsel voor onbepaalde duur in twee particuliere serviceflatcomplexen bestemd voor seniorenhuisvesting. Het betreft in Bilthoven 50 appartementen met 1, 2, 3 of 4 kamers en 9 garages gelegen op een mooie locatie nabij het centrum van Bilthoven en 17 appartementen en 41 parkeerplaatsen in een garage op een mooie locatie nabij het centrum van Deventer. Het **eigen vermogen** van de CV zal **€ 2.400.000** bedragen, bestaande uit 96 Participaties van **€ 25.000** (exclusief 3% Emissiekosten).

Met deze nieuwe CV biedt WVGH beleggers de mogelijkheid om direct te beleggen in de Nederlandse woningsector, met een verwacht totaal rendement van 10,6% per jaar, zonder zich feitelijk met het vastgoedbeheer bezig te hoeven houden.

Bij het beoordelen van deze investering moet een onderscheid worden gemaakt tussen het directe rendement en het totale rendement. Net zo als bij de eerdere seniorenfondsen wordt een belangrijk deel van het rendement gerealiseerd aan het einde van de Looptijd; dat wil zeggen als de appartementen met winst kunnen worden verkocht. In dit Prospectus wordt van een Looptijd uitgegaan tot eind 2014, tenzij anders aangegeven.

Het geprognosticeerde directe rendement over de Looptijd bedraagt gemiddeld **4,8%** (enkelvoudig over het gemiddeld geïnvesteerd kapitaal) per jaar (**exclusief eventuele waardegroei** en vóór belastingen). Het **totaal** geprognosticeerde rendement over de Looptijd bedraagt **10,6%** (enkelvoudig over het gemiddeld geïnvesteerd kapitaal) per jaar vóór belastingen.

Aan het deelnemen in de CV zijn risico's verbonden en elke belegger is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het besluit te beleggen in onderhavige propositie. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

2. WVGH B.V.

WVGH B.V. heeft sinds haar oprichting circa 11 jaar geleden inmiddels 17 beleggingsfondsen geïnitieerd en onder beheer gehad. Hiervan zijn negen Nederlandse vastgoedbeleggingen, waarvan er zeven met een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (vanaf 1 januari 2007 opgegaan in de Wet op het financieel toezicht (Wft)). De Beheerder, WVGH B.V., beschikt over een doorlopende vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De AFM heeft op 6 mei, 2009 haar goedkeuring verleend voor het Prospectus van het WVGH Seniorenfonds IV CV. De informatie in dit Prospectus is bijgewerkt tot 6 mei, 2009.

Ten aanzien van de in dit Prospectus opgenomen gegevens, verklaart WVGH B.V. dat de gegevens welke deel uitmaken van dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Tevens zijn er door WVGH alle redelijke maatregelen getroffen om het voorafgaande te garanderen.

WVGH B.V. treedt tevens op als bestuurder van de beherend vennoot.

WVGH B.V. kiest domicilie aan de Schipholweg 103 te Leiden.

3. CV: structuuruitleg en fiscale behandeling

Direct beleggen in vastgoed kan interessante rendementsperspectieven bieden voor (particuliere) beleggers. Veelal beschikt de particuliere belegger echter niet over de tijd en de expertise voor het noodzakelijke vastgoedbeheer. Er bestaan diverse structuren die deze hindernis voor het direct beleggen in vastgoed wegnemen.

Eén van deze structuren is de CV. De participanten, ook wel genoemd de commanditaire vennoten, vormen samen met de beherend vennoot de Commanditaire Vennootschap WVGH Seniorenfonds IV CV, hierna ook aan te duiden met de “CV”. De CV koopt de Serviceappartementen en wordt daar de economisch eigenaar van. De juridische eigendom berust bij de Bewaarder, de Stichting WVGH Fondsen. De CV en de door haar uitgegeven Participaties vallen onder het Nederlands recht. De commanditaire vennoten zijn niet aansprakelijk voor eventuele exploitatieverliezen voor zover deze hun inleg te boven gaan, mits zij geen beheerhandelingen verrichten. Het aansprakelijkheidsrisico wordt gedragen door de beherend vennoot.

De CV is door haar besloten karakter fiscaal transparant. Als gevolg hiervan is de CV niet zelf belastingplichtig, maar alle baten en lasten worden rechtstreeks toegerekend aan de achterliggende vennoten. Particuliere beleggers ontvangen de baten in beginsel in box 3 waardoor alle rendementen, ook de verkoopwinst, onbelast kunnen worden genoten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie hoofdstuk Fiscale aspecten). De gekozen fiscale structuur maakt een belegging in WVGH Seniorenfonds IV CV vooral aantrekkelijk voor particulieren, maar ook vennootschappen kunnen participeren.

4. Belegging: Serviceappartementencomplexen

WVGH Seniorenfonds IV CV heeft als doelstelling het realiseren van rendement door middel van verhuur van Serviceappartementencomplexen voor senioren te Bilthoven en Deventer. De bedoeling is om het complex in Bilthoven na een periode van circa 5 tot 6 jaar in zijn geheel te verkopen en in Deventer de appartementen los te verkopen. Leegkomende appartementen en garages in Bilthoven kunnen, wanneer de prijsvorming daartoe aanleiding geeft, ook apart worden verkocht, maar dat is niet de primaire doelstelling. De CV is formeel aangegaan voor onbepaalde tijd. In de prognoses is uitgegaan van een Looptijd voor WVGH Seniorenfonds IV CV van 5 jaar en 8 maanden. Zou de markt op dat moment niet aantrekkelijk zijn voor verkoop dan wordt de Looptijd langer. Een langere termijn beleggingshorizon is daarom aan te raden.

5. Serviceappartementen

De Serviceappartementencomplexen zijn beide mooi gelegen nabij het centrum van Bilthoven respectievelijk Deventer, in een parkachtige omgeving. De Serviceappartementen

bestaan in Bilthoven uit 50 appartementen (van de totaal 102) en 9 garages (van de totaal 36) en in Deventer uit 17 appartementen (van de totaal 112) en 41 opstelplaatsen in een ondergrondse parkeergarage (van de totaal 50).

6. Investing

De investering voor het opzetten van WVGH Seniorenfonds IV CV en het verwerven van het onroerend goed bedraagt in totaal € 5.625.000, dit is inclusief alle bijkomende kosten en reserves. Het eigen vermogen van de CV bedraagt € 2.400.000 en is verdeeld over 96 Participaties van € 25.000 (exclusief Emissiekosten). Alle participaties hebben gelijke rechten. Er kunnen in principe niet meer dan 96 participaties worden uitgegeven. Daarnaast wordt € 3.225.000 (circa 57%) gefinancierd met vreemd vermogen.

7. Rendement

Het directe rendement op het gemiddeld geïnvesteerd kapitaal wordt begroot op gemiddeld **4,8% per jaar (enkelvoudig) vóór belastingen**, berekend over de Looptijd.

Dit rendement wordt **per halfjaar** uitgekeerd. De uitkeringen vinden in beginsel medio april en medio oktober plaats. Het **totale** rendement op het gemiddeld geïnvesteerd kapitaal wordt begroot op gemiddeld **10,6% per jaar (enkelvoudig) vóór belastingen**, berekend over de Looptijd. Het begrote IRR rendement is **8,8%**.

8. Risicofactoren

Overigens dient opgemerkt te worden dat de waarde van de belegging kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. Lees het Prospectus zorgvuldig en lees in het bijzonder de risicoparagraaf, zodat u zich een gefundeerd oordeel kunt vormen over deze belegging en kunt bepalen of deze belegging passend voor u is, gegeven uw persoonlijke financiële omstandigheden. In de risicoparagraaf worden risico's, zoals marktrisico, rente, onderhoud, beperkte verhandelbaarheid van de participaties, huur, bodemverontreiniging en fiscaliteit uitgebreid besproken. Hieronder staan enkele risico's al in het kort voor u samengevat.

Het risico bestaat er uit dat de appartementen te zijner tijd niet met winst verkocht zullen worden waardoor het verwachte rendement niet zal worden gehaald. Denkbaar is dat er zich leegstand gaat voordoen, waardoor de huurinkomsten van WVGH Seniorenfonds IV CV ontoereikend zijn om aan de financiële verplichtingen te voldoen jegens de bank of de Vereniging van Eigenaren ("VVE"). Onverwachte kosten in de vorm van onderhouds- of milieusaneringskosten, en stijgende rentelasten kunnen hetzelfde effect veroorzaken. Wil men de participatie in de CV verkopen dan is daar toestemming van de overige commanditaire vennoten voor benodigd. Tenslotte is het mogelijk dat de fiscale behandeling van de belegging of de van toepassing zijnde wet- en regelgeving zich wijzigt wat nadelige effecten voor de belegger zou kunnen hebben.

Indien deze risico's zich geheel of gedeeltelijk manifesteren kan het directe en het totaal rendement lager zijn dan verwacht. Tevens is mogelijk dat de gehele inleg verloren gaat. De aansprakelijkheid voor eventuele tekorten van de CV berust overigens niet bij de commanditaire vennoten.

9. Belangrijke mededelingen

Bij de opzet van WVGH Seniorenfonds IV CV is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële deelnemers geadviseerd om, mede in verband met mogelijke specifieke individuele omstandigheden, de eigen (fiscale) adviseurs te raadplegen. Niemand is gemachtigd om in verband met dit Prospectus informatie te verschaffen of

verklaringen af te leggen, die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt door de CV, WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. en/of de Initiatiefnemer. De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen ter zake van verspreiding, kennisname of participatie. WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. en/of de Initiatiefnemer verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. Geen van de partijen genoemd in dit Prospectus zijn aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

10. Wettelijk vereiste mededelingen:

- bovenstaande samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het prospectus;
- de beslissing om in dit fonds te beleggen dient gebaseerd te zijn op de bestudering van het gehele prospectus inclusief de Bijlagen, door degene die in het fonds belegt;
- indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld;
- degenen die de samenvatting hebben ingediend en om een goedkeurende verklaring van de AFM op het Prospectus (als bedoeld in artikel 5:10 lid 1 Wft) hebben verzocht, uitsluitend aansprakelijk kunnen worden gesteld, indien de samenvatting gelezen in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

WVGH B.V.

Leiden 6 mei, 2009

H.2 Risicofactoren

Naast de overige informatie zoals in dit Prospectus opgenomen, dienen de navolgende factoren zorgvuldig in overweging te worden genomen bij het beoordelen van een belegging in WVGH Seniorenfonds IV CV. Deze factoren kunnen in mindere of meerdere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat van de belegging. Het overzicht van de risicofactoren is overigens niet limitatief, maar bevat een overzicht van de belangrijkste materiële factoren.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte prognoses geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

Algemeen

Aan beleggingen in onroerend goed zijn risico's verbonden. De risico's zijn in het algemeen gelegen in de waardeveranderingen van het desbetreffende onroerend goed, die kunnen optreden als gevolg van wijzigingen in vraag- en aanbodverhoudingen op de onroerend goedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, de rentestand en de inflatieverwachtingen invloed hebben op de waarde van onroerend goed. De marktomstandigheden spelen een belangrijke rol bij de timing van de verkoop van het onroerend goed. Kortom, geprognosticeerde verkoopwinsten zijn gebaseerd op onzekere aannames en kunnen daarom fors afwijken in gunstige en ongunstige zin.

Voor alle hieronder beschreven risicofactoren geldt dat zij tot effect kunnen hebben, zelfstandig of in combinatie, dat WVGH Seniorenfonds IV CV, niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen of dat de waarde van het aangekochte vastgoed daalt. Hierdoor zullen de geprognosticeerde rendementen niet worden behaald en kan zelfs de totale inleg verloren gaan. De belegger kan niet worden gehouden financiële middelen bij te storten en evenmin is de belegger aansprakelijk voor de tekorten van de WVGH Seniorenfonds IV CV.

Beleggerprofiel

In het algemeen wordt geadviseerd om maximaal circa 25% van de beleggingsportefeuille in onroerend goed te beleggen. Daarnaast wordt het raadzaam geacht om het onroerend goed gedeelte van uw beleggingsportefeuille over meerdere vastgoedfondsen te spreiden. Dit houdt in dat het niet verstandig is om meer dan 10% van de beleggingsportefeuille uitsluitend te beleggen in WVGH Seniorenfonds IV CV. Wij adviseren Participanten om overleg te voeren met hun adviseur om te bezien of het profiel van de belegging past bij het persoonlijke risicoprofiel. Factoren die hierbij een rol spelen zijn kennis en ervaring met beleggen in vastgoed, met welk doel wordt belegd, de looptijd, verwachtingen rondom uw inkomens- en vermogensontwikkeling e.d. Door middel van het beantwoorden van de vragen op het deelnameformulier kunt u een indruk krijgen of deelname passend zou kunnen zijn voor u. Door het ondertekenen van het deelnameformulier geven de Participanten aan te voldoen aan dit beleggerprofiel of daarvan, op basis van een eigen keuze af te willen wijken. Anders gezegd, positieve beantwoording van de vragen is geen voorwaarde voor deelname maar geeft u wel reden tot nadenken.

De onderhavige belegging is in het bijzonder gericht op particuliere beleggers met een zekere vermogensbuffer, die zich focussen op vermogensgroei en voor wie het directe rendement vooral in het begin van de beleggingsperiode minder belangrijk is dan het beleggingsresultaat aan het eind.

Financieringsrisico

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor renteschommelingen.

De geprognosticeerde rendementen in dit Prospectus zijn gebaseerd op een gehanteerde rekenrente van 5,95% voor 5 jaar vast voor het hypothecaire leningdeel, dat tenminste 75% van de totale financieringsfaciliteit uitmaakt en een variabele rente van 5,0% voor het rekening-courant deel, met de kredietinstelling, dat maximaal 25% bedraagt. Indien de definitieve financieringsrente hoger is dan deze percentages, dan heeft dat negatieve gevolgen voor alle geprognosticeerde cijfers.

Marktrisico en huidige toestand op de financiële markten

Marktrisico is één van de belangrijkste risicofactoren voor de waardeontwikkeling van vastgoed. Het marktrisico kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt, zijnde het economische klimaat van Nederland en in het bijzonder de omgeving waar de Serviceappartementen zijn gelegen.

Het economische klimaat is van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoed en op de verhuurmarkt. De waarde bij de verkoop van de Serviceappartementen is voor een belangrijk deel afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse woningmarkt en de woningmarkt in Bilthoven en Deventer e.o. Daarnaast kunnen de ontwikkelingen op de financiële markten ook van invloed zijn. Zo is de rente (bijvoorbeeld bij hypotheekleningen) van invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Een stijgende marktrente kan een lager verkoopresultaat, of zelfs een negatief verkoopresultaat tot gevolg hebben. Ook is vastgoed geen liquide belegging en kan verkoop soms langere tijd in beslag nemen.

Ook WVGH Seniorenfonds IV CV kan zich niet onttrekken aan macro-economische krachten die het waardeverloop van de Serviceappartementen kunnen bepalen. Daarom is het moeilijk om een precieze prognose van de waarde van de Serviceappartementen over de looptijd van het Fonds te geven. Eventuele waardedalingen als gevolg van macro-economische krachten kunnen het uiteindelijke rendement in belangrijke mate beïnvloeden.

Welke invloed de huidige financiële crisis uiteindelijk zal hebben op de Nederlandse economie en het onderhavige Fonds, zal afhangen van de duur en de ernst van de crisis. Als de financiële crisis tot effect zou hebben dat het banksysteem niet langer meer zou functioneren, dan zal de vastgoedmarkt gaan stagneren en dat zal mogelijk leegstand kunnen veroorzaken, doordat potentiële bewoners hun eigen woning niet kunnen verkopen en daarom niet kunnen verhuizen.

Beperkte verhandelbaarheid

De participaties in WVGH Seniorenfonds IV CV zijn niet vrij en slechts onder voorwaarden verhandelbaar en er is geen doorlopende notering of marktplaats waar de participaties genoteerd staan. De beleggers dienen dus bereid en in staat te zijn om hun deelnamebedragen in beginsel voor de gehele looptijd in onderhavige belegging te kunnen aanhouden. Er wordt in dit verband gewezen op de omstandigheid dat de Looptijd niet op voorhand vast-

staat, omdat de Serviceappartementen in beginsel pas verkocht worden indien dit winstgevend mogelijk is. Dit verkoopmoment is afhankelijk van de marktomstandigheden en als die bijvoorbeeld geruime tijd niet gunstig zouden zijn, kan de beperkte verhandelbaarheid voor een belegger een belemmering betekenen om over zijn vermogen te beschikken.

Vastgoedrisico

Aan de verwerving en exploitatie van vastgoed zijn risico's verbonden. Het risico bestaat dat de Serviceappartementen gebreken vertonen die op dit moment nog niet bekend zijn. Zo kan er bijvoorbeeld sprake zijn van bodemverontreiniging, asbest in de gebruikte materialen of beperkingen ten aanzien van het eigendom en het gebruik van de Serviceappartementen etc. Daarnaast kan er sprake zijn van wijzigingen van het bestemmingsplan of grootschalige infrastructurele projecten in de nabijheid van de Serviceappartementen.

Ten aanzien van de milieukundige aspecten (bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse opslagtanks) zijn in de koopakte de bij dit soort transacties gebruikelijke bedingen opgenomen, wat ondermeer betekent dat de risico's met betrekking tot onbekende milieukundige aspecten op het moment van de verkoop van de Serviceappartementen overgaan op koper.

De Beheerder heeft de gemeenten Bilthoven en Deventer gevraagd of zij kennis heeft van bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks. De gemeente Bilthoven en Deventer hebben schriftelijk aangegeven dat zij niet op de hoogte zijn van dergelijke bodemverontreiniging. WVGH heeft in dit verband geen nader onderzoek verricht. Tijdens de bouw van de Serviceappartementen was het niet ongebruikelijk om asbesthoudende materialen te gebruiken. Er zijn echter bij visuele waarneming geen asbesthoudende materialen geconstateerd. Mocht er gedurende de looptijd van het Fonds sprake blijken te zijn van milieurisico's, van welke aard dan ook, dan kan dit leiden tot herstelkosten of saneringskosten die een negatief effect zullen hebben op het rendement.

De staat van onderhoud van het totale gebouw in Bilthoven is in 2007 beoordeeld door een externe deskundige. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is een meerjaren onderhoudsprognose opgesteld, waarbij in de jaren 2008, 2009 en 2010 achterstallig onderhoud wordt weggewerkt. Dit is in 2008-2009 al voor een deel gerealiseerd. Op basis van dit onderzoek wordt bij de start van het Fonds (voor haar pro rata parte eigenaarsdeel in de Serviceflat) rekening gehouden met extra eenmalige onderhoudskosten die een normaal onderhoudsbudget te boven gaan.

De technische staat van de appartementen in Deventer is goed en er is geen noodzaak tot het doen van extra investeringen in het (groot) onderhoud. De hoogte van de onderhoudskosten kunnen uiteraard van jaar tot jaar verschillen.

Er wordt in de exploitatie rekening gehouden met een normale vaste bijdrage voor groot onderhoud per maand per appartementsrecht aan de VVE's in Bilthoven en Deventer.

Huurrisico

In economisch slechtere tijden kunnen de huren na beëindiging van de huurcontracten onder druk komen te staan of zelfs niet worden voldaan. De exploitatieresultaten zijn gebaseerd op volledige ontvangst van de huurinkomsten rekening houdend met een bepaalde leegstand. Indien door een verslechterde economie huurdaling optreedt, heeft dit dus gevolgen voor het exploitatierendement en de verkoopwaarde van het Serviceappartementen. Bij een gemiddelde leegstand van meer dan circa 25% van de appartementen is de betaling

van het geprognosticeerde directe rendement niet meer mogelijk. Tevens komt de betaling van de hypotheekrente in gevaar en kan de bank eventueel zelfs over gaan tot verkoop van de Serviceappartementen, waardoor de investering mogelijk geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Debiteurenrisico

Het risico bestaat dat de huurders de betalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomsten niet nakomen. De mogelijke effecten hiervan zijn dezelfde als hierboven onder Huurrisico beschreven.

Liquiditeitsrisico

Bij aanvang van het Fonds zal er een beperkte vrije liquiditeitsreserve zijn.

Dit bedrag is niet toereikend om bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie de geprognosticeerde exploitatierendementen te kunnen blijven uitkeren. Dit kan leiden tot uitstel in de betaling van de rendementen of de WVGH Seniorenfonds IV CV noodzaken (een deel van) de vastgoedportefeuille te verkopen, wat nadelige effecten kan hebben op de rendementen.

Leegstandsrisico

Bij de verwerving van de Serviceappartementen bestaat een leegstand van totaal 15 appartementen. In dit Prospectus wordt er van uitgegaan dat de bestaande en toekomstige leegstand (bijvoorbeeld ten gevolge van een verhuizing) kan worden weggewerkt tot een niveau van in totaal 4 appartementen, wat echter niet op voorhand zeker is. In economisch slechtere tijden kan de leegstand na expiratie van de huurcontracten toenemen. Ook kan bij een huurderwisseling tijdelijk leegstand ontstaan, waardoor er in die periode geen huurinkomsten worden gegenereerd. De waarde van het onroerend goed kan daardoor nadelig beïnvloed worden. Ook zullen de huurinkomsten dan dalen en de kosten stijgen, met name omdat de servicekosten bij leegstand toch doorbetaald dienen te worden. Dit heeft negatieve gevolgen voor het exploitatierendement.

Risico van onverzekerde schade

De Serviceappartementen zijn via de VVE tegen diverse veel voorkomende risico's verzekerd zoals brand, stormschade etc. Echter, sommige schades zijn niet te verzekeren (oorlog, terreur, natuurrampen, milieu, huurderwing etc.) en komen dus voor rekening en risico van de VVE en daarmee (in-)direct deels (pro rata parte) voor rekening van de CV. Daarnaast hebben verzekerde schades in de regel een eigen risico dat voor rekening en risico van de VVE komt.

Financiering en zekerheden

De aankoop van de Serviceappartementen zal deels plaatsvinden met gebruikmaking van bankfinanciering (circa 57% van de totale investering inclusief kosten en opbouw onderhoudsreserve). Dit betekent dat de exploitatie afhankelijk is de voortzetting van het kredietarrangement en van de hoogte van de rente die door de bank wordt berekend. Voor gedetailleerde informatie over de financieringsvoorwaarden wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.

De bank zal een recht van eerste hypotheek verkrijgen op de Serviceappartementen en tevens zullen de in de toekomst verschuldigde huurpenningen worden verpand. Deze combinatie van zekerheden biedt de bank de mogelijkheid om haar vordering op de CV (in geval van wanprestatie bijvoorbeeld) apart van de overige schuldeisers te verhalen. Of er een

deel en zo ja welk deel van de investering voor de commanditaire vennoten na uitwinning door de bank nog resteert, laat zich niet voorspellen.

Fiscaal risico

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van WVGH Seniorenfonds IV CV wijzigingen optreden in de huidige fiscale wetgeving. Over de afschrijvingen op het onroerend goed, alsmede de waardering van het onroerend goed, zijn met de fiscus geen afspraken gemaakt. Wij adviseren u om uw individuele fiscale positie met uw eigen fiscaal adviseur door te spreken.

Wetgevingsrisico

Wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van onder andere ruimtelijke ordening, bodemverontreiniging, huurbescherming en belastingen kunnen invloed op het rendement van beleggingen hebben. Over de eventuele gevolgen die voortvloeien uit de mogelijke aanpassing van de Wet op de personenvennootschappen kunnen op dit moment nog geen uitspraken worden gedaan.

Alternatieve rendementsscenario's

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Prospectus zijn toegelicht. Indien de werkelijkheid in negatieve zin afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan kan dat negatieve invloed hebben op de geprognosticeerde rendementen. Dit geldt vooral indien meerdere factoren samen in negatieve zin afwijken.

Conclusie:

Voor alle beschreven risicofactoren geldt dat zij tot effect kunnen hebben, zelfstandig of in combinatie, dat WVGH Seniorenfonds IV CV, niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen of dat de waarde van het aangekochte vastgoed daalt. Hierdoor zullen de geprognosticeerde rendementen niet worden behaald en kan zelfs de totale inleg verloren gaan.

H.3 Betrokken partijen

Uitgevende instelling:

WVGH Seniorenfonds IV CV

Schipholweg 103

2316 XC Leiden

Telefoon: 071 - 3622588

Fax: 071 – 3622587

Beherend vennoot:

WVGH Seniorenfonds Beheer B.V

Initiatiefnemer en Beheerder:

WVGH B.V.

Schipholweg 103

2316 XC Leiden

Telefoon: 071 - 3622588

Fax: 071 – 3622587

www.wvgh.nl

Directie:

Mr. M. Bijl, R.J. Wegner, M.P. Nowee

Beherend Vennoot:

WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.

Schipholweg 103

2316 XC Leiden

Directie:

WVGH B.V.

Bewaarder (juridisch eigenaar):

Stichting WVGH Fondsen

Schipholweg 103

2316 XC Leiden

Accountant:

Van Duyn Van der Geer B.V

drs. T.L. van Duijn RA

Lidmaatschapsnummer NIVRA: 6780

Keyserswey 101

2201 CX Noordwijk

Belastingadviseur:

Van Duyn Van der Geer B.V.

drs. A.F. Koelewijn

Keyserswey 101

2201 CX Noordwijk

Notaris:

Notariskantoor Timmers

Heereweg 21

2161 AC Lisse

H. 4 Beschrijving van de rechten van de stille vennoten

De stille vennoten van de CV worden in dit Prospectus ook aan aangeduid met Belegger of Participanten. Deze termen zijn in dit verband inwisselbaar. De stille vennoten zijn kapitaalsverschaffers die in zekere zijn vergelijkbaar zijn met aandeelhouders in een besloten vennootschap, die met een bepaald doel een vermogen bij elkaar brengen. De doelomschrijving van de CV luidt: “De vennootschap heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen in het Object teneinde de vennoten in de opbrengst van deze belegging te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin”. In het verlengde hiervan is in de doelomschrijving opgenomen dat de CV Participaties zal uitgeven tot een bedrag van Euro 2,400,000 en een hypothecaire geldlening zal aangaan. Dit alles in verband met de aankoop van de Serviceappartementen (het “Object”).

De stille vennoten, die eigenaar zijn van de individuele participaties, zijn gezamenlijk eigenaar van de CV, terwijl de CV op haar beurt (economisch) eigenaar is van de Serviceappartementen. De Vennoten dragen met het geïnvesteerde vermogen het risico van de belegging en delen onbeperkt mee in de winst die met de belegging wordt gerealiseerd. De stille vennoten hebben stemrecht in de vennoten vergadering. De beherend vennoot kan worden vergeleken met een bestuurder van een vennootschap en deze dient rekening en verantwoording af te leggen over het gevoerde beleid. Daarnaast is er voor een aantal bijzondere handelingen van de beherend vennoot voorafgaande toestemming nodig van de vergadering van vennoten, soms zelfs in combinatie met speciale meerderheden. Een andere passende vergelijking is dat de stille vennoten net zo min als aandeelhouders verplicht kunnen worden bij te storten. Dat betekent dat het risico in neerwaartse zin beperkt is tot ten hoogste de inleg.

De participaties luiden in Euro's en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

Participaties zijn persoonlijk en kunnen niet zonder instemming alle andere vennoten worden overgedragen. Dit is tot op zekere hoogte vergelijkbaar met de regeling van een besloten vennootschap. Alleen in bijzondere gevallen zoals overlijden, faillissement e.d. kunnen participaties gemakkelijker overgaan. De beherend vennoot houdt een register bij waarin de naam en het adres van iedere commanditaire vennoot, met vermelding van het bedrag van de inbreng staat vermeld. Het eigendomsrecht van de Participatie blijkt uit de notariële akte van oprichting van de CV. Er worden derhalve (net zoals bij een BV) geen papieren aandelen uitgegeven. Binnen 4 weken na de toetreding tot WVGH Seniorenfonds IV CV ontvangen de deelnemers in de CV een deelnamecertificaat hetgeen louter dient als bevestiging van deelname in de CV.

In overeenstemming met het uitkeringsbeleid zal het directe rendement in beginsel elke 6 maanden worden uitgekeerd. Het indirecte rendement wordt zo spoedig mogelijk na verkoop van de Serviceappartementen uitgekeerd. Als het rendement niet aan een belegger kan worden uitgekeerd verjaart de vordering op uitbetaling na 5 jaar. Het resultaat valt toe aan de CV, die dit weer als rendement zal uitkeren aan de Participanten.

De deelname aan de CV is mogelijk vanaf de datum dat dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM. De inschrijving staat open tot 31 mei 2009, onverminderd het recht van de Initiatiefnemer om de uitgiftetermijn te wijzigen, de uitgifte te staken wegens gebrek aan belangstelling of om andere terzake dienende reden.

De CV beschikt niet over financiële gegevens over de periode voorafgaand aan de goedkeuring van dit Prospectus door de AFM omdat gedurende de voorliggende periode geen bedrijfsmatige activiteiten zijn verricht.

H.5 Bedrijfsfilosofie van WVGH B.V.

Beleggen in een beursgenoteerd vastgoedfonds heeft als nadeel dat men afhankelijk is van de grillige stemmingen op de beurs. Een ander nadeel is dat beursgenoteerde vastgoedfondsen in een aantal opzichten niet transparant zijn voor de belegger. Zo kan het fonds onafhankelijk van de belegger veranderingen aanbrengen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld door zich op andere en meer risicovollere marktsegmenten te richten zoals projectontwikkeling. Direct beleggen in een concreet vastgoedproject kent deze nadelen niet. Deze vorm van beleggen in vastgoedprojecten is echter vaak hoogdrempelig voor particuliere beleggers. Het te beleggen bedrag bij vastgoedprojecten is meestal vrij fors. Bovendien moet men over specifieke vastgoedkennis beschikken en wordt men geconfronteerd met allerlei beheerperikelen.

WVGH B.V. maakt het direct beleggen in vastgoed bereikbaar voor particulieren door een beleggingsvorm aan te bieden waarbij men de genoemde nadelen vermijdt. WVGH B.V. biedt vastgoedbeleggingen aan in de vorm van fondsen die een laag risico combineren met een goed, fiscaal vriendelijk, rendement. De belegger neemt deel voor een overzienbaar bedrag en laat de vastgoedvraagstukken over aan WVGH B.V. Door deel te nemen in de beleggingsvormen van WVGH B.V. kan de belegger rendement behalen en kan risico worden gespreid, doordat de belegger voor meer ankers kan gaan liggen.

Beleggingsbeleid van WVGH B.V.

De beleggingen die WVGH B.V. aanbiedt dienen te voldoen aan een drietal belangrijke voorwaarden. Ten eerste moet de vastgoedbelegging naar verwachting waardevast zijn, dat wil zeggen bestendig tegen inflatie. De tweede voorwaarde is dat een goed uitkeerbaar rendement te behalen valt. De derde voorwaarde betreft het risico, dat moet lager zijn dan bij aandelen. Door hieraan vast te houden bieden wij beleggingsvormen met een inzichtelijk rendement-/risicoprofiel.

Uitkeringsbeleid WVGH

Uitgangspunt bij het uitkeringsbeleid is om zoveel mogelijk van het directe rendement aan de beleggers uit te keren. Dit gebeurt in beginsel twee keer per jaar. Het indirecte rendement, de verkoopwinst op het vastgoed wordt bij realisatie van de winst uitgekeerd. Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van de CV, mag de beherend vennoot besluiten een geringer deel van het resultaat uit te keren.

Beleggingskeuze WVGH

Vanwege de sterke schommelingen en dalingen op de aandelenbeurzen en de fluctuaties van de rente op spaargeld en obligaties zijn er beleggers die op zoek zijn naar alternatieven. Een stabiel rendement in combinatie met regelmatige uitkeringen, wordt door veel beleggers op prijs gesteld. WVGH beoogt beleggers een alternatief te bieden voor het beleggen in aandelen. Het rendement-/risicoprofiel voor vastgoedbeleggingen beweegt zich in het algemeen tussen vastrentende waarden (obligaties, deposito's) en aandelen.

WVGH biedt beleggers de mogelijkheid om te investeren in vastgoed, dat naar verwachting zeer lang haar gebruikswaarde zal behouden. Een vastgoedbelegging kan bescherming bieden tegen economische risico's en fluctuaties. Daarbij komt dat de fiscale behandeling het rendement extra kan ondersteunen. Vastgoedbeleggingen kunnen een solide onderdeel vormen van een zorgvuldig opgebouwde beleggingsportefeuille.

Voor beleggingen in Nederlands vastgoed geldt verder dat het valutarisico afwezig is.

WVGH Seniorenfonds IV CV onderscheidt zich van andere vastgoedaanbieders door haar gekozen beleid voor de specifieke seniorenmarkt.

Bedreven en betrokken

Zorgvuldige selectie van beleggingsobjecten is de hoeksteen van ons beleid. Voor die zorgvuldigheid hebben wij alle reden, omdat wij net als u veel belang hebben bij de kwaliteit en het rendement van het onderliggende vastgoed. WVGH B.V. ontvangt namelijk een winstdeling en blijft tot het einde toe betrokken als Beheerder van het beleggingsfonds. Dit is voor u een garantie dat WVGH B.V. alles in het werk zal stellen om een zo hoog mogelijk totaalrendement te realiseren. Wij zijn daarom uitsluitend geïnteresseerd in solide projecten, dat wil in dit verband zeggen kwalitatief goede Serviceappartementen.

Hoog uitkeerbaar rendement

Wij selecteren concrete projecten mede op een zo hoog mogelijk uitkeerbaar direct en indirect rendement. Het bruto aanvangsrendement moet voldoende zijn om alle reële kosten te dekken en al een aantrekkelijk rendement te genereren op het eigen vermogen. Uitkering van de gerealiseerde directe opbrengsten vindt twee keer per jaar plaats.

Een goede cashflow vinden wij feitelijk belangrijker dan waardegroei op lange termijn. Vandaar dat wij ons ook richten op het verwerven van objecten tegen een aantrekkelijke aankoopprijs. In dit geval is dat mogelijk geweest, doordat een deel van de Serviceappartementen in één geheel konden worden verworven met een vrij grote mate van leegstand. Doordat de leegstand naar onze overtuiging kan worden weggewerkt, met deels organisatorische maatregelen, verbetert de kwaliteit van de vastgoedportefeuille spoedig en zijn hogere opbrengsten haalbaar. De waardeontwikkeling van vastgoed is echter ook afhankelijk van andere economische omstandigheden waar geen invloed op valt uit te oefenen.

Cliëntgericht

WVGH B.V. wil graag een duurzame relatie opbouwen met haar beleggers, daarom wordt veel aandacht besteed aan een goede service en informatievoorziening. WVGH B.V. beschikt over de benodigde expertise in financiële- en vastgoedvraagstukken en kan daarnaast een beroep doen op een hecht netwerk van accountants, notarissen en (belasting-) adviseurs. Voor het WVGH Seniorenfonds IV CV organiseert WVGH B.V. minimaal één maal per jaar een vergadering van Participanten.

WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.

Als Beherend Venoot van de CV treedt WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. op, een 100% deelneming van WVGH B.V. De vastgoedbeheerder houdt contact met de bewoners, volgt kritisch de gang van zaken op administratief, commercieel en onderhoudsgebied en speelt een belangrijke rol bij de bewaking van een juiste gang van zaken rondom de exploitatie van het vastgoed. Een betrokken beheerder kan door diens activiteiten er toe bijdragen dat het verwachte rendement op een investering wordt gerealiseerd.

H.6 WVGH's visie op de seniorenmarkt

Serviceflat bestaand concept in een modern jasje

WVGH is één van de weinige zo niet de enige aanbieder van Seniorenfondsen. WVGH neemt dit initiatief omdat naar de mening van WVGH juist in dit segment van de woningmarkt de kansen liggen. Deze strikt aan WVGH toe te rekenen overtuiging vloeit voort uit een combinatie van factoren die waarschijnlijk nog maar weinigen in onderlinge samenhang onder ogen hebben gezien. Wat hieronder staat vermeld geeft dan ook louter de (subjectieve) WVGH opvatting over de markt weer.

Veel senioren besluiten op enig moment om de beslommeringen van een eigen huis te verruilen voor het gemak van een serviceappartement. Deze vorm van huisvesting en serviceverlening is bedoeld voor senioren die prima zelfstandig functioneren, maar verkiezen om niet in het eigen huis te blijven wonen omdat dit niet aangepast is of omdat men zich er niet langer veilig en verzorgd voelt of omdat men de gelden die vast zitten in een eigen woning wil vrijmaken voor de leuke dingen van het leven. Veiligheid, rust, wonen met gelijkgestemden en voorzieningen op loopafstand zijn belangrijke elementen voor de keuze van de toekomstige bewoners.

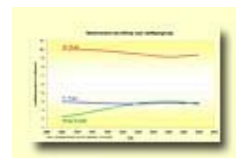
Het concept "Serviceflat" is ongeveer 45 jaar oud. Over het algemeen behoorden de bewoners tot de groep van ouderen met een "bovenmodaal" inkomen. Het betrof de senioren die nog opgegroeid zijn in de solidariteitsgedachte van de verzorgingsstaat. Dit in tegenstelling tot de moderne generaties senioren. Deze willen in steeds verder toenemende mate individueel kunnen bepalen wat hun behoefte is en willen dat daar flexibel invulling aan gegeven wordt. Deze ontwikkeling heeft alles te maken met de toegenomen welvaart in ons land en individualiseringstrend.

Serviceappartementen spelen in op de behoefte aan een volwaardig, sociaal en zelfstandig leven, met een pakket aan diensten en faciliteiten, die de effecten van het ouder worden zo lang mogelijk opvangen. Doordat Serviceappartementen tevens een sociaal netwerk bieden, met personen uit dezelfde omgeving en welstandsklasse, bieden zij de senioren een aangenaam leefmilieu.

Moderne senioren bepalen zelf hun eigen levensstijl en levensstandaard na beëindiging van het arbeidzame leven en Serviceappartementen voorzien in de behoeftes van deze bevolkingsgroep.

Demografische ontwikkeling

De Nederlandse bevolking blijft de komende decennia groeien. De verwachte groei zal naar verwachting echter lager zijn dan de groei op dit moment. Onvermijdelijk is dat de samenstelling van de Nederlandse bevolking drastisch verandert. Het aantal 65-plussers verdubbelt van circa 2 miljoen nu tot ongeveer 4 miljoen in 2030. (bron: Sociaal Cultureel Planbureau Studie Grijswaarden juni 2008)).



De seniorenwoning markt (55 jaar en ouder) vormt een specifieke deelmarkt van de woningmarkt. De behoefte aan geschikte woningen voor senioren zal op grond van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) in de komende jaren stijgen.

Ontwikkeling van de huizenmarkt

De woningvoorraad sluit qua grootte en samenstelling niet aan op de toekomstige demografische ontwikkelingen. Terwijl 38% van de bevolking momenteel bestaat uit gezinnen met kinderen, zijn circa 70% van de woningen in Nederland eengezinswoningen met een tuin en meer dan 3 kamers. Bijna 40% van de woningen heeft zelfs 5 of meer kamers. (Bron: Ministerie van VROM: Woningvoorraad naar aantal kamers, 2007). De huidige senioren bewonen een woning met gemiddeld slechts 3,9 kamers. Het is een groot vraagteken hoe de huizenmarkt ontwikkelt en reageert op de vergrijzing en de bevolkingsontwikkeling. Vanaf 2010 gaat de bevolking ouder dan 65 jaar sterk in omvang toenemen tot circa 24% in 2030 (4 miljoen personen). (Bron: CBS persbericht 18 december 2008). In de komende decennia neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren daarom onmiskenbaar toe. De Nederlandse huizenmarkt is er nog niet op ingericht om een dergelijke ontwikkeling op te vangen. Daarbij komt ook nog dat het op dit moment niet duidelijk is of de Nederlandse bevolking vanaf 2030 in omvang gaan afnemen of nog gaat stijgen. Seniorenhuisvesting is echter onvermijdelijk een groeimarkt, in een verder moeilijk te voorspellen huizenmarkt, want de demografische trend die hieraan ten grondslag ligt is onmiskenbaar.

Het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) heeft de overheid gewaarschuwd voor een dreigend tekort aan ouderenwoningen. Uit de EIB studie 'Bouwen voor een vergrijzende samenleving' blijkt dat de productie van ouderenwoningen tot ver onder de geplande 13.000 woningen per jaar is gezakt. Dit betekent dat in 2015 het gewenste aantal van 150.000 seniorenwoningen niet zal zijn opgeleverd, terwijl daar tegen die tijd zeker vraag naar is.

Het huren van een woning is juist voor senioren aantrekkelijk is omdat zij daardoor hun woonsituatie snel kunnen veranderen als de omstandigheden (gezondheid) daartoe aanleiding geeft en hun vermogen, voor zo ver dat vast lag in een eigen woning vrij kunnen gaan besteden.

De moderne senioren nemen echter geen genoegen nemen met een laag kwaliteitsniveau van huisvesting of verzorging. De vraag naar woningen is een vraag naar comfort en kwaliteit in een juiste prijs/kwaliteit verhouding.

H.7 Informatie over de Serviceappartementen en dienstverlening

Serviceflat Pieter de Hoogh te Bilthoven

De serviceflat Pieter de Hoogh is gelegen in een schitterende rustige omgeving op een eigen terrein van ongeveer 27.500 m², dat deels als parktuin is aangelegd, deels uit bos bestaat en voorzien is van wandelpaden. Het gehele flatgebouw is ruim van opzet. Dit geldt voor zowel de leefruimte in de flats als de algemene ruimten, zoals de entree met het centrale trappenhuis en de gangen. De serviceflat Pieter de Hoogh biedt ruimte en rust, privacy en comfort, sfeer en extra services.

Ligging

Bilthoven, met ruim 22.000 inwoners de grootste kern van de gemeente De Bilt, heeft als woonplaats veel te bieden. Het ligt plezierig centraal en heeft frequente treinverbindingen met Utrecht en Amersfoort. Ook de snelwegen zijn vanuit Bilthoven vlot te bereiken. Op loopafstand liggen de Ridderoordse Bossen. Ook in de lanen in de directe omgeving van de flat is het plezierig wandelen en fietsen.

Het centrum en het NS-station Bilthoven zijn in circa 5 minuten per auto bereikbaar. Er zijn busverbindingen met het station en het centrum van Bilthoven, Zeist, Maartensdijk en Utrecht. Voor meer informatie over de woon- en werkkwaliteit van Bilthoven en de toekomstvisie van de Gemeente De Bilt, verwijzen wij u naar de website van de gemeente De Bilt (www.debilt.nl).

Het gebouw

De serviceflat Pieter de Hoogh telt, naast de algemene ruimten zoals een recreatiezaal, biljartkamer en een kapsalon, 102 appartementen van diverse grootte: een, twee, drie/vier- en vijfkamerappartementen, allen met één of twee balkon(s), de vijfkamerappartementen hebben drie balkons, terwijl een twaalfstal appartementen een eigen terras hebben. Ook zijn enkele éénkamerappartementen met balkon beschikbaar. De woonoppervlakten liggen tussen de 35 m² en 114 m². De appartementen zijn verdeeld over drie vleugels, elk van vijf woonlagen die gemakkelijk toegankelijk zijn via zes liften en evenzoveel trappenhuizen. In de onderbouw bevinden zich de bergingen. Er zijn 36 garageboxen aanwezig en 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen langs de openbare weg.

Het hele gebouw is recentelijk voorzien van nieuwe hydrofoor, warmtemeters, aardlekschakelaars, brandmeldinstallatie, vloerbedekking en een gerenoveerd ketelhuis.

Op het programma voor de periode vanaf april 2009 tot en met 2010 staat de voltooiing van een grote renovatie door de VVE ter grootte van circa € 750.000 inclusief BTW en inclusief een post onvoorzien. Aangepakt wordt dan het schilderwerk, telefooncentrale, de receptie en betonrot van de gevels en diverse kleine investeringen. Dit bedrag is slechts ten dele gereserveerd en het restant zal opgebracht moeten worden door de individuele leden van de VVE, in verhouding tot hun eigendomsrecht. De CV, die na aankoop ook lid is van de VVE houdt bij de start van de CV een liquiditeitsreserve voor dit doel aan van € 350.000 inclusief BTW. Dit bedrag vormt onderdeel van het totale vermogen dat in het kader van de CV bijeen wordt gebracht. Het bedrag is toereikend voor het voldoen van pro rata parte bijdrage van de CV aan de VVE voor dit doel. Door deze investeringen zal de waarde van het gebouw stijgen.

De appartementen in Bilthoven (en ook in Deventer) zijn:

- Goed toegankelijk voor gebruikers van een rolstoel, rollator en andere loophulp-middelen);
- Veilig; (ongevalpreventie, inbraak- en brandpreventie)
- Gebruiksvriendelijk;
- Goed gelegen in de wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid en gunstige ligging t.o.v. openbare voorzieningen).

Appartementen

Tot de vaste inrichting van alle flats behoren een kitchenette, een badkamer of douchecel, een toilet en vaste kasten. Op de begane grond is er voor elke flat een eigen berging beschikbaar. De bewoners kunnen voor hun gasten één of meer nachten tegen kostprijs een logeerkamer of -appartementje huren. Ook bestaat de mogelijkheid om voor langere tijd (indien beschikbaar) een studeer- of hobbykamer te huren. Alle appartementen zijn voorzien van de infrastructuur voor aansluiting op professionele medische alarmering.

Maaltijden

De Stichting Warande levert dagelijks, 7 dagen per week, op bestelling maaltijden af bij het appartement van de besteller. De maaltijden worden dagelijks (koel)vers bezorgd. De besteller heeft de keuze uit: met of zonder voor- en/of nagerecht en kan de maaltijd samenstellen uit componenten van 3 verschillende menu's. Er is geen verplichting tot afname van de maaltijden.

Huren

De huren voor de bestaande bewoners die hun appartement volgens planning per 1 mei 2009 aan de CV verkopen zijn gekoppeld aan de koopprijzen; zie onderstaande tabel met de gemiddelde huurprijs per type appartement. De huren voor deze bewoners worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en met een maximum van 2%. Bij opvolgende bewoners geldt deze beperking tot 2% niet. De vraaghuurprijs van de Serviceappartementen, ligt afhankelijk van het type, de ligging en de staat van afwerking, gemiddeld circa € 50 - € 100 per maand hoger dan de huren voor de bestaande bewoners. Met deze mogelijke groei in de huuropbrengsten is in het prognose exploitatierendement géén rekening gehouden, omdat het niet voorspelbaar is op welk moment deze huurverhoging kan worden doorgevoerd.

Tabel met gemiddelde huuropbrengst van de appartementen betrokken bij de verkoop aan en terughuur door de CV:

Type appartement	Aantal	Gebruiks- oppervlakte	Gemiddelde huuropbrengst (per maand in €)
1 kamer	4	35 m ²	127
2 kamer klein	8	48 m ²	396
2 kamer	18	71 m ²	532
3 kamer klein	4	75 m ²	701
3-4 kamer	15	93 m ²	788
5 kamer	1	114 m ²	1.050
Garages	9	18 m ²	60

Leegstand

Serviceflat Pieter de Hoogh te Bilthoven was vanaf de oprichting een gewone Vereniging met leden die woonrechten bezaten, met eigen personeel en staf en een verplichte servicekostenbijdrage die in 2008 gemiddeld circa € 600 per maand bedroeg. Door deze hoge verplichte bijdrage in combinatie met vertrekkers en overlijdensgevallen in de afgelopen jaren, is de leegstand opgelopen. Het leegstandspercentage van de 50 te verwerven appartementen bedraagt naar verwachting circa 18% per 1 mei 2009. Vanaf de oprichtingsdatum van de VVE (verwachting is 1 mei, 2009) die tevens als afronding kan worden gezien van een reorganisatie, onder beheer van de Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS) worden de servicekosten verlaagd naar € 325 per maand per appartement (m.u.v. de 1 kamerappartementen). De verwachting is dat door de verlaging van de servicekosten de leegstand sterk zal verminderen. De courantheid is ook toegenomen doordat verhuur nu mogelijk is en bij koop van een appartement (er wordt een nieuwe VVE opgericht) een hypotheek mogelijk is, wat in de oude situatie met woonrechten niet mogelijk was. Om het leegstandspercentage snel te verlagen, zal er een imagocampagne gestart worden. Er is daarvoor bij de CV een budget beschikbaar van € 50.000 voor beide complexen, waaruit onder andere een verhuurbrochure, advertentiecampagne en de verhuurprovisies voor de makelaar worden bekostigd. Gezien de diverse initiatieven, de grote spreiding van de huurovereenkomsten en de groeiende doelgroep, is er sprake van een beperkt risico van toenemende leegstand. In de prognoses is over de gehele looptijd een leegstand begroot van gemiddeld 8 appartementen in 2009, aflopend naar gemiddeld 3 appartementen ofwel circa 6% in 2014. Uit de ervaringen van de SDS bij vergelijkbare serviceflats blijkt dat na een reorganisatie als die hier plaatsvindt samen met SDS, een leegstandsreductie tot circa 4% tot 5% realiseerbaar is.

De Prognoses opgenomen in dit Prospectus (zie de Hoofdstukken 11 tot en 14) geven aan dat, onverminderd de opmerkingen gemaakt in de risicoparagraaf, er voldoende kasmiddelen beschikbaar komen om aan de verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Basis servicepakket

Door een nieuw op te richten Stichting voor de dienstverlening worden aan de bewoners verplichte bijkomende leveringen en diensten verleend. Er zijn een locatiemanager, secretariaat/receptie en huismeester voor het complex aangesteld.

Deze bestaan uit:

- tuinonderhoud;
- onderhoud algemene ruimten, installaties en gezamenlijke inventaris;
- glasbewassing buitenzijde;
- schoonmaak algemene ruimten;
- de levering van water in de appartementen;
- centrale communicatiemiddelen;
- volledige administratie ten behoeve van de Stichting en de VVE;
- afrekening individuele verwarmingskosten;
- medewerkers ten behoeve van de dienstverlening waaronder tenminste locatie management, receptie, administratie, schoonmaak- en onderhoudsdienst, secretariële ondersteuning;
- gebruik van de logeerkamer tegen betaling van kostprijs;
- bemiddeling bij het verkrijgen van huishoudelijke of verpleegkundige hulp;
- dienstverlening bij festiviteiten;

- assurantiekosten, waaronder de glasverzekering, ziekteverzuimverzekering personeel en inboedelverzekering kantoorinrichting en gemeenschappelijke ruimten;
- ophalen huisvuil.

Het basis service-pakket is voor de bewoners/huurlers verplicht tegen een “all-in” prijs van € 325 per appartement per maand (prijspeil 1 mei 2009). Als een appartement leeg staat dan komen deze kosten voor rekening van de eigenaar. Dat wil in dit verband zeggen, WVGH Seniorenfonds IV CV, die immers de (economisch) eigenaar is van de Serviceappartementen. De servicekosten worden jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per 1 januari 2010.

Extra services

De serviceflat Pieter de Hoogh biedt tal van faciliteiten en extra services. Tevens aanwezig zijn een royale recreatiezaal, biljartkamer, 2 logeerkamers, bibliotheek, fitnessruimte en een kapsalon. Door en voor bewoners wordt een bibliotheek beheerd en worden diverse ontspanningsmogelijkheden georganiseerd. De Commissie Cultuur en Ontspanning zorgt voor een afwisselend programma, waartoe de recreatiezaal met vleugel, podium en geluidsinstallatie goede mogelijkheden biedt. Ook is er gelegenheid om in clubverband te biljarten, te pingpongen en jeu de boules te spelen. Verder bestaat de mogelijkheid om zelfstandig in de fitnessruimte of eenmaal in de week onder deskundige begeleiding aan de conditie te werken. De recreatiezaal kan door bewoners worden gehuurd voor familiebijeenkomsten. Verder is aanwezig op vaste dagen: SRV-wagen, dames- en herenkapster, pedicure, bloemen- en fruitservice en een klusjesman.

Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS)

De Stichting Dienstverlening Serviceflats (www.stichtingdienstverleningserviceflats.nl), opgericht in 1994, is verantwoordelijk voor de aansturing van de dienstverlening. SDS is een landelijke organisatie voor dienstverlening in serviceflats en heeft verspreid over heel Nederland tientallen serviceflats onder haar beheer. SDS is een professionele organisatie met een eigen technische dienst, administratieservice, centrale inkoopafdeling en heeft een brede ervaring in het organiseren en besturen van serviceflats. De SDS wil een woonomgeving bieden die senioren in staat stelt onderdeel van de samenleving te zijn en, zo lang als mogelijk c.q. wenselijk is, zelfstandig te blijven wonen. Hierbij zijn het leefplezier en de zelfstandigheid van de bewoner belangrijk. Wonen, welzijn en zorgbehoefte zal zo veel mogelijk in samenhang benaderd worden, maar met de mogelijkheid van gescheiden (modulaire) levering door derden. In de visie van SDS omvat seniorenhuisvesting meer dan een comfortabele plek om te wonen. Senioren moeten ook een beroep kunnen doen op een goed georganiseerd pakket van diensten en zorg. Met haar jarenlange expertise kan SDS hierbij een belangrijke rol vervullen.

Zoals elders aangegeven, zal de VVE van de Serviceflat Pieter de Hoogh met een specifieke exploitatie stichting, een overeenkomst sluiten op basis waarvan het servicepakket aan de bewoners wordt verschaft. De CV zal met de SDS een overeenkomst sluiten op basis waarvan SDS de incasso van de huurpenningen en alle bijbehorende administratie op zich zal nemen voor 2,38% (incl. BTW) van de netto huuropbrengsten.

De heer Bosman is bestuurder van de SDS en van de Bewaarder. Ter waarborging van de onafhankelijkheid van de CV ten opzichte van de SDS wordt vastgelegd in de overeenkomst tussen de CV en de SDS, dat de overeenkomst door de CV zonder nadelige consequenties te allen tijde op korte termijn opzegbaar is, ongeacht of hier nu wel of geen reden aan ten grondslag ligt.

Serviceflat Beeckestein te Deventer

Serviceflat Beeckestein is vanaf het begin een “Vereniging van Eigenaren”. De leden zijn eigenaar van het door hen gekochte en bewoonde appartement. De richtlijnen voor het besturen van Beeckestein zijn door de leden vastgesteld en neergelegd in de statuten en het huishoudelijke reglement. Aan de hand hiervan draagt het door de ledenvergadering gekozen bestuur zorg voor het beheer van het complex. Het bestuur kan zich laten adviseren/ondersteunen door een aantal uit de bewoners gekozen commissies. De uitvoering van bestuursbesluiten en de dagelijkse leiding zijn toevertrouwd aan de directeur van Beeckestein.

Ligging

Deventer is een oude Hanzestad, met uitstekende verbindingen met de rest van Nederland. Zowel per auto, als met het openbaar vervoer. Deventer is nu een belangrijke industriestad, waar ook de dienstverlenende sector zich sterk ontwikkelt. Daarnaast is Deventer altijd een centrum van onderwijs, cultuur, volksgezondheid, groothandel en detailhandel geweest. De markt op vrijdag en zaterdag zorgt voor leven in de brouwerij. Voor meer informatie over de woon- en werkkwaliteit van de stad en de toekomstvisie van de Gemeente, verwijzen wij u naar de website van de gemeente Deventer (www.deventer.nl).

Serviceflat Beeckestein biedt modern comfort in een rustieke omgeving. Beeckestein ligt in een rustige buitenwijk van Deventer op loopafstand van twee winkelcentra. De groene rustige buurt aan de rand van de historische stad Deventer is één van de kenmerken, die Beeckestein tot een geliefde woonomgeving maken. Bovendien ligt er een prachtig park aan de overzijde van de Laan van Borgele. Met de bushalte voor de deur is het centrum van Deventer binnen 10 minuten te bereiken. De natuur is dichtbij en er zijn golfbanen en sportaccommodaties in de buurt.

Het gebouw

Het gebouw uit 1974 is ontworpen door de bekende architect Rein F. Fledderus uit Rotterdam. Een ontwerper van andere gebouwen met naam, zoals de Doelen in Rotterdam en de Jaarbeurs in Utrecht. Beeckestein telt in totaal 112 appartementen met twee of vier kamers. De appartementen zijn te koop of te huur. Er zijn twee personenliften en één goederenlift. Er is voldoende parkeerruimte op het terrein en een inpandige fietsenstalling. In de parkeergarage kunnen de bewoners een parkeerplaats kopen of huren. Door een zuinig beheer is de VVE erin geslaagd ruim voldoende reservefondsen op te bouwen voor het onderhoud van gebouw en inrichting. Dat betekent dat de kwaliteit van de voorzieningen ook in de toekomst is gewaarborgd.

Appartementen

Elk appartement omvat in ieder geval een hal, woonkamer, slaapkamer, keuken, bijkeuken, complete badkamer, toilet, balkon en voldoende berging. Elk appartement beschikt over een berging op de woonetage en nog een extra afsluitbare berging op de eerste etage. Beeckestein is “noord-zuid” gebouwd, waardoor ieder appartement veel zonlicht vangt. Elk appartement is voorzien van alarmbellen verbonden met een centrale alarminstallatie, die dag en nacht wordt bewaakt. Via de huistelefoon (videofoon) kan ook de centrale toegangsdeur worden geopend.

Huren

Beeckestein biedt de mogelijkheid om een appartement te kopen of te huren. De CV koopt 17 twee kamerappartementen van circa 55 m² oppervlakte (van de totaal 112 appartementen) en 41 opstelplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. Op dit moment worden de twee kamerappartementen verhuurd voor een gemiddelde huurprijs van € 625 per maand. Van de 41 opstelplaatsen welke door de CV worden gekocht (van de totaal 50 opstelplaatsen) zijn er thans 20 verhuurd voor een gemiddelde maandhuur van € 30. De huurprijzen zijn afhankelijk van de grootte van de parkeerplaats. De huren worden jaarlijks per 1 januari aangepast aan het inflatiepercentage op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Er geldt een waarborgsom van € 1000, -. Bij beëindiging van het huurcontract wordt dit bedrag (zonder rente) terug betaald.

Leegstand

In de Prognoses (zie Hoofdstukken 11 tot en met 14) is over de gehele looptijd een leegstand begroot van gemiddeld 5 appartementen in 2009, aflopend naar gemiddeld 1 appartement, ofwel circa 5,9% in 2014. Er wordt verondersteld dat de leegstand van de opstelplaatsen in de garage daalt van gemiddeld 21 in 2009 naar gemiddeld 11 in 2014.

Servicekosten

In het servicepakket zijn een aantal collectieve voorzieningen gebundeld, waarvoor servicekosten betaald moeten worden. De servicekosten worden (zonodig) jaarlijks aangepast. Tot het servicepakket behoort de afname van de warme maaltijden, die vers worden bereid in de keuken van Beeckestein. De maaltijd wordt naar keuze naar het appartement gebracht. De eigenaren van een appartement in Beeckestein betalen momenteel maandelijks voor een leegstaand twee kamerappartement een vaste (voorschot) servicebijdrage van € 414.

Tot de basisvoorzieningen horen:

- Onderhoud van het gebouw, installaties, machines, inrichting en dergelijke;
- Verwarming, warm- en koudwatervoorziening en centraal antennesysteem;
- Elektriciteitsverbruik voor de algemene ruimten en de buitenverlichting;
- Verzekering van de opstal/glas en gemeenschappelijke inrichting;
- Personeelskosten;
- Ruitenbewassing aan de buitenzijde en schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten;
- Tuinonderhoud;
- Beveiliging en brandveiligheid;
- Uitstekende diergaarden diners, zonodig eenvoudige diëten.

Daarnaast zijn er een aantal facultatieve diensten, waar men tegen betaling van een bescheiden meerprijs gebruik van kan maken:

- huishoudelijke hulp;
- logeerkamer gebruik;
- technische hulp;
- wasserette gebruik;
- extra maaltijden afname.

Extra services

Naast een recreatiezaal, waar de bewoners gezellig kunnen samenkomen en koffiedrinken, biedt Beeckestein een breed pakket aan voorzieningen. Zo kan men deelnemen aan verschillende activiteiten: sjoelen, gymnastiek, handwerken, schaken, biljarten, bridgen, exposities, etc. Regelmatig organiseert men ook andere activiteiten, van modeshows, culturele avonden, diaprojecties tot lezingen. Ook worden er regelmatig reisjes en korte trips georganiseerd. Boodschappen kunnen de bewoners doen in de eigen winkel op het parterre met een gevarieerd assortiment, zoals men dat ook vindt in een kleine supermarkt. De winkel is bijna dagelijks geopend en iedere woensdag is er een kapper aanwezig.

Alle vragen met betrekking tot het verlenen van zorg of het toedienen van medicijnen kunnen bewoners stellen aan de eigen verpleegkundige/slaapwacht of aan de thuiszorg. Beeckestein werkt nauw samen met de thuiszorg voor het op maat leveren van de benodigde zorg. Er is dagelijks een vast team van de thuiszorg in Beeckestein aanwezig.

Elke werkdag is er in aansluiting op de tijden van de receptie, van 16.00 tot 8.00 uur, en in de weekenden 24 uur per dag, een verpleegkundige / slaapwacht aanwezig.

Veiligheid

Eén van de voordelen van wonen in een serviceflat is de veiligheid. Beeckestein heeft optimale veiligheid hoog in het vaandel staan. Er is een uitstekende brandveiligheid en ook de overige veiligheid van de bewoners wordt nauwlettend in de gaten gehouden. Onder andere via zeer gebruiksvriendelijke en vernuftige persoonsgebonden- en appartementgebonden apparatuur en natuurlijk door de inzet van de medewerkers. De bestaande veiligheidsmaatregelen zijn:

- Alle ingangen zijn beveiligd door middel van videocamera's.
- Alle ruimtes van de appartementen zijn uitgerust met een alarminstallatie.
- Bewoners kunnen het alarm in werking stellen door de contactknop in te drukken of door het alarm via een verlengsnoer of draadloos zendertje om de hals in werking stellen.
- Als de maaltijd onaangeroerd blijft, wordt altijd even gecontroleerd of alles in orde is met de desbetreffende bewoner.
- Via de huistelefoon / videofoon kan de bewoner op een beeldschermje zien wie er beneden in de hal aanbelt. De eigen voordeur vormt een tweede barrière voor ongewenst bezoek.
- Verder wordt het bezoek in de avond en nachturen gereguleerd door middel van een nachtbel. De entree deur wordt dan bediend door het dienstdoende personeel.

Serviceflat Beeckestein

Laan van Borgele 40

7415 DJ Deventer

Telefoon: 0570-628488

Website: www.serviceflatbeeckestein.nl

Algemene opmerkingen De verwerving en exploitatie van vastgoed dient zorgvuldig plaats te vinden omdat hieraan bepaalde risico's verbonden zijn. Het risico bestaat dat de Serviceappartementen gebreken gaan vertonen die op dit moment nog niet verwacht worden of dat er beperkingen ten aanzien van het eigendom en het gebruik van de Serviceappartementen gaan gelden die nu nog niet bestaan. Daarnaast kan er sprake zijn van wijzigingen van het bestemmingsplan of grootschalige infrastructurele projecten in de nabijheid van de Serviceappartementen. WVGH heeft er naar gestreefd na te gaan of er redenen zijn

om aan te nemen dat dit soort risico's in het onderhavige geval concreet aanwezig zijn maar daar is niet van gebleken. Desondanks kan gedurende de Looptijd hier verandering in komen.

Ten aanzien van de milieukundige aspecten (bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse opslagtanks) zijn in de koopakte de bij dit soort transacties gebruikelijke bedingen opgenomen, wat ondermeer betekent dat de risico's met betrekking tot onbekende milieukundige aspecten op het moment van de verkoop van de Serviceappartementen overgaan op koper.

De Beheerder heeft de gemeenten Bilthoven en Deventer gevraagd of zij kennis hebben van bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks. De gemeente Bilthoven en Deventer hebben schriftelijk aangegeven dat zij niet op de hoogte zijn van dergelijke bodemverontreiniging. WVGH heeft in dit verband geen nader onderzoek verricht. Tijdens de bouw van de Serviceappartementen was het niet ongebruikelijk om asbesthoudende materialen te gebruiken. Er zijn echter bij visuele waarneming geen asbesthoudende materialen geconstateerd. Mocht er gedurende de Looptijd van het Fonds sprake blijken te zijn van milieurisico's, van welke aard dan ook, dan kan dit leiden tot herstelkosten of saneringskosten die een negatief effect zullen hebben op het rendement.

Ook wijzingen in de wet- en regelgeving ter zake de ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen, fiscaliteit of anderszins kunnen van invloed zijn op het exploitatieresultaat en waardeontwikkeling van de Serviceappartementen. Naar weten van WVGH staan dergelijke wijzigingen niet op stapel.

De Serviceappartementen zullen via de Verenging van Eigenaars verzekerd zijn voor de gebruikelijke risico's (opstalverzekering). Zouden Serviceappartementen door een van buiten komend onheil (deels) verloren gaan, zullen de verzekeringsuitkeringen primair worden uitgekeerd aan de kredietverstrekker tot aan het bedrag van de uitstaande som. Het (eventuele) overschot komt toe aan de CV. Het rendement kan hierdoor worden aangetast omdat het huurdervingrisico niet verzekerd is.

De bovenstaande risicofactoren kunnen elk op zich of in combinatie van invloed zijn op het rendement en in het uiterste geval leiden tot een verlies van de totale investering. Door middel van actief beheer wordt er naar gestreefd te voorkomen dat dit soort risico's zich gaan manifesteren, althans de invloed daarvan wordt beperkt.

H.8 Fondsinvestering

De aanschafprijs in Bilthoven bedraagt, na acceptatie van alle biedingen, € 3.478.250 kosten koper en in Deventer € 825.000 vrij op naam. De objecten in Bilthoven worden gekocht van de huidige bewoners/eigenaren. In Deventer worden 15 appartementen van De Raad Bouwontwikkeling B.V gekocht en 2 appartementen van voormalige bewoners. De totale verkrijgingprijs inclusief voorzieningen voor groot onderhoud, kosten koper zoals overdrachtsbelasting en notaris- en taxatie- en makelaarskosten bedraagt € 5.134.985. De totale verkrijgingprijs bedraagt 10,35 keer de bruto theoretische jaarhuur bij volledige verhuur per 1 mei 2009, ofwel een BAR van 9,66%. De kapitalisatiefactor t.o.v. de feitelijke netto aanvangshuur op jaarbasis bedraagt 13,11 keer. Onderstaande gegevens zijn afkomstig van WVGH en niet door de accountant gecontroleerd.

Aanschafprijs k.k. Bilthoven	3.478.250
Aanschafprijs v.o.n. Deventer	825.000
Begrote renovatie extern, incl. BTW	350.000
Begrote renovatie intern, incl. BTW	135.000
Taxatiekosten, incl. BTW	9.520
Acquisitiekosten makelaar, incl. BTW	<u>119.000</u>
Koopprijs	4.091.770
Overdrachtsbelasting	208.695
Notariskosten	<u>9.520</u>
Kosten koper	218.215
Afsluitprovisie financiering	35.000
Structureringsvergoeding, incl. BTW	178.500
Oprichtingskosten, incl. BTW	25.000
Marketingkosten emissie, incl. BTW	75.000
PR- en verhuurcampagne, incl. BTW	75.000
Reserve leegstand	<u>90.000</u>
	478.500
Liquiditeitsreserve	<u>11.515</u>
Totale fondsinvestering (100%)	5.625.000
Af: (Hypothecaire) financiering (circa 57%)	<u>3.225.000</u>
Benodigd eigen vermogen: (circa 43%)	2.400.000

Het eigen vermogen is verdeeld over 96 Participaties van € 25.000 (exclusief 3% Emissiekosten).

Taxaties

Bilthoven

Door 2 plaatselijk goed ingevoerde woningmakelaars, Ruysseenaars makelaardij (de heer P.J.N. Ruysseenaars, beëdigd makelaar en taxateur) in samenwerking met Nijland makelaars (de heer J.S. ter Burg, beëdigd makelaar en taxateur) te Bilthoven, zijn ingevolge een opname van 16 december 2008, en vastgelegd in hun rapportage van 29 april, 2009 de 50 door de CV te verwerven Serviceappartementen en 9 garages, Pieter de Hoogh te Bilthoven, kadastraal bekend Gemeente De Bilt, sectie A nr. 2696, groot 2 ha, 74 are en 35 centiare, getaxeerd op een beleggingswaarde in verhuurde staat van € 5.600.000 (gemiddeld € 1.484 per m² gebruiks-vloeroppervlakte) en een executiewaarde van € 4.480.000.

In de berekeningen van het verkooprendement gaan wij in het realistische scenario uit van 95% van de beleggingswaarde ofwel € 5.320.000 ofwel gemiddeld € 1.410 per m² gebruiksoppervlakte. We gaan uit van de beleggingswaarde omdat de bedoeling is het totale pakket te zijner tijd in één keer te verkopen aan een belegger. In het rekenmodel hebben wij deze waarde niet geïndexeerd.

Bij het bepalen van de beleggingswaarde is verondersteld, dat de juridische splitsing van het complex in appartementsrechten zal worden voltooid (hiertoe heeft de Vereniging al in 2008 besloten), de servicekosten gereduceerd zullen worden tot ten hoogste € 350 per maand (deze bedragen zodra de VVE is opgericht € 325 per maand) en dat het achterstallig onderhoud is weggewerkt. Dit laatste is thans in uitvoering en zal in 2010 voltooid zijn. Er is bij de beleggingswaarde een BAR van 7% verondersteld en een bruto huurwaarde van de 50 appartementen en 9 garages verondersteld van € 420.000 per jaar. Dit ligt circa 10% hoger dan de bruto huuropbrengst in 2014 voor de bestaande bewoners. De vraaghuurprijs van de Serviceappartementen, ligt afhankelijk van het type, de ligging en de staat van afwerking, gemiddeld circa € 50 - € 100 per maand hoger dan de huren voor de bestaande bewoners.

Deventer

D.d. 19 maart 2009 zijn door Schotman Vastgoed (ingeschreven in het register Certificering VBO Makelaars) te Deventer de 17 door de CV te verwerven 2-kamer appartementsrechten met een oppervlakte van circa 55m² per appartement, gelegen aan de Laan van Borgele 40 te Deventer, getaxeerd op een gemiddelde vrije verkoopwaarde van € 70.000 per appartement en een executiewaarde van € 63.000 per appartement. Hierbij is de veronderstelling gehanteerd dat de servicekosten, exclusief maaltijden en stookkosten niet meer bedragen dan € 300 per maand. Wij verwachten dat dit in de komende jaren zal worden gerealiseerd, doch gaan in de berekening van het verkooprendement in het realistische scenario uit van 95% ofwel een vrije verkoopwaarde van gemiddeld € 66.500 per appartement (€ 1.209 per m²). De opstelplaatsen in de parkeergarage zijn getaxeerd op een factor van 10 keer de gemiddelde jaarhuurwaarde, ofwel € 3.600 per stuk. Aldus bedraagt de totale in het rekenmodel gehanteerde

verkoopwaarde 17 keer € 66.500 en 41 keer € 3.600 ofwel totaal € 1.278.100. In het rekenmodel hebben wij deze waarde niet geïndexeerd.

Bij het bepalen van de getaxeerde waarde is van de veronderstelling uitgegaan dat de basis servicekosten door een operationele reorganisatie zullen worden teruggebracht van € 414 in 2009 naar een niveau van € 300 per 2-kamer appartement per maand (exclusief maaltijden en stookkosten). Overleg hierover zal na verwerving worden opgestart tussen SDS en de VVE van Beeckestein en de verwachting is dat dit proces binnen een redelijke termijn van enkele jaren zijn beslag zal krijgen.

De volledige taxatierapporten van Bilthoven en Deventer liggen ter inzage op het kantoor van WVGH B.V.

H.9 Vergoedingen en kosten

Naast de gebruikelijke operationele kosten betreffende de exploitatie van het vastgoed, zullen de onderstaande kosten en vergoedingen in rekening worden gebracht. De CV heeft geen personeel in dienst.

EENMALIGE KOSTEN

Structureringsvergoeding

Als Initiatiefnemer zal WVGH B.V. een vergoeding krijgen voor haar werkzaamheden en risico's in verband met de structurering, oprichting, externe financiering van het fonds en het schrijven van dit Prospectus. Deze vergoeding bedraagt € 178.500 inclusief BTW.

Selectie- en acquisitie vergoeding

Als vergoeding voor het vinden en verwerven van de Serviceappartementen ten behoeve van het WVGH Seniorenfonds IV CV zal WVGH B.V. een makelaarsvergoeding krijgen. De werkzaamheden hebben bestaan uit het selecteren van dit vastgoed en verwerving van de aan te kopen appartementen, inclusief de administratieve begeleiding van de aankoop van de Serviceappartementen. Deze vergoeding bedraagt € 119.000 inclusief BTW.

Marketingkosten emissie

Voor het samenstellen van het informatiemateriaal, waaronder de vooraankondiging, het drukken, verspreiden en de marketing (waaronder de beleggersbijeenkomsten en communicatie via diverse media), zal WVGH B.V. een vergoeding krijgen voor de te maken marketingkosten. Deze vergoeding bedraagt € 75.000 inclusief BTW.

Oprichtingskosten

Deze kosten bestaan ondermeer uit juridische, accountancy- en fiscale kosten. Deze door derden te maken kosten worden begroot op € 25.000 inclusief BTW.

Taxatiekosten

De kosten van de verschillende taxatierapporten bedragen € 9.520 inclusief BTW.

Notariskosten

De kosten van de leveringsakten worden begroot op € 9.520 inclusief BTW.

Niet terugvorderbare BTW

Verhuur van woningen is niet belast met BTW. De in rekening gebrachte BTW op de kostennota's is niet terugvorderbaar.

Financieringskosten

In verband met het verkrijgen van de hypothecaire lening zullen kosten worden gemaakt. De kosten voor afsluitprovisie van de hypothecaire lening en kredietfaciliteit worden begroot op € 35.000.

Emissieprovisie

De Emissieprovisie betreft een vergoeding voor de werkzaamheden verbonden aan het uitgeven en plaatsen van de Participaties. WVGH B.V. zal zorgdragen voor het plaatsen

van de Participaties bij beleggers. De vergoeding aan WVGH B.V. bedraagt 3% per Participatie.

PR en verhuurcampagne

Teneinde het leegstandspercentage snel te verlagen, zal een imagocampagne gestart worden. Er is een budget opgenomen van € 50.000 inclusief BTW voor het ondermeer bekostigen van verhuurbrochure en de advertentiecampagne en € 25.000 inclusief BTW voor verhuurprovisies voor de makelaar.

Renovatie door VVE

De staat van onderhoud van het totale gebouw in Bilthoven is in 2007 beoordeeld door een externe deskundige. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is een meerjaren onderhoudsprognose opgesteld, waarbij in de jaren 2009 en 2010 door de VVE nog voor een substantieel bedrag van circa € 750.000 inclusief BTW aan achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd. In 2009 (gerekend vanaf april) en 2010 wordt het schilderwerk, telefooncentrale, de receptie en betonrot van de gevels aangepakt. Op basis van dit onderzoek wordt bij de start van het Fonds rekening gehouden met extra eenmalige onderhoudskosten van € 350.000 inclusief BTW (gebaseerd op het pro rate parte aandeel in de VVE) die een normaal onderhoudsbudget te boven gaan. Voor dit bedrag wordt liquiditeit gereserveerd. Indien de kosten lager uitvallen zal een overschot worden toegevoegd aan de vrije liquiditeitsreserve.

Renovatie intern

Hoewel de algehele onderhoudssituatie van de appartementen over het algemeen goed is en de meeste nieuwe huurders voor eigen rekening zaken zullen aanpassen, zullen sommige van de vrijkomende appartementen verhuurklaar gemaakt moeten worden. Dat varieert per appartement en bestaat bijvoorbeeld uit schilderen van het appartement aan de binnenzijde, het doen van reparaties aan hout of stucwerk, en soms het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer. Voor dit doel wordt een reserve aangehouden van € 135.000 inclusief BTW.

Initiële kosten

De Initiële kosten zijn bepaald op basis van een inschatting van de tijd, kosten en moeite die de Initiatiefnemer heeft moeten leveren voor het opzetten van WVGH Seniorenfonds IV CV. Indien de werkelijke kosten afwijkingen (positief dan wel negatief) komen deze voor rekening en risico van WVGH. De Initiële kosten bestaan hoofdzakelijk uit de Marketingkosten, Selectie- en acquisitiekosten, Structureringsvergoeding en niet verrekenbare BTW.

JAARLIJKSE KOSTEN

Beheerder Fonds

Ter vergoeding van haar beheertaken zal WVGH B.V. uit de exploitatie van het fonds een vergoeding, inclusief BTW, ontvangen van 5,95% per jaar van de gefactureerde netto huurinkomsten (excl. Servicekosten) te vergoeden per kwartaal achteraf.

Technisch en administratief beheer

Ter vergoeding van haar technische en administratieve beheertaken en ondersteunende werkzaamheden zal de SDS van WVGH B.V. een vergoeding, inclusief BTW, ontvangen van 2,38% per jaar van de gefactureerde netto huurinkomsten (excl. Servicekosten) te vergoeden per kwartaal achteraf.

Onderhoudskosten

De VVE in Bilthoven draagt zorg voor het dagelijks klein onderhoud, de onderhoudscontracten van de installaties en de tuin. De huurders, respectievelijk eigenaren indien de appartementen niet bewoond zijn, betalen deze kosten via de servicekostenafrekening. De overige (groot) onderhoudskosten komen ten laste van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Er wordt door de VVE's een reservefonds groot onderhoud gevormd. De bijdrage aan de VVE wordt in Bilthoven begroot op gemiddeld € 75 per appartement per maand en bedraagt in Deventer, inclusief klein dagelijks onderhoud, € 136 per 2-kamer appartement per maand. Op basis van opgestelde meerjarenonderhoudsprognose zijn deze reserveringen toereikend.

Onroerende zaakbelasting

De onroerende zaakbelasting wordt begroot op gemiddeld € 150 per appartement (m.u.v. de 1 kamerappartementen) en € 25 per garage per jaar. Deze kosten worden in de prognoses met 2% per jaar geïndexeerd.

Verzekeringen

De opstal verzekering is gesloten door de VVE's. De premie voor de opstalverzekering maakt onderdeel uit van de bijdrage aan de VVE.

Fondskosten

De fondskosten worden in 2009 begroot op totaal € 15.000 inclusief BTW per jaar. De fondskosten betreffen de kosten voor de accountant en fiscalist (€ 9.000 inclusief BTW), de vergoeding voor de twee bestuurders van de Bewaarder (€ 4.000) en de kosten van de jaarvergadering (€ 1.000) en een post onvoorzien van € 1.000. Deze kosten worden in de prognoses met 2% per jaar geïndexeerd.

Verkoopkosten

Voor de verkoop van de gehele (rest)portefeuille in 2014 wordt een makelaarsprovisie verondersteld van 1,19% (inclusief BTW).

Total Expense Ratio

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale exploitatie- en fondskosten exclusief rentekosten op jaarbasis van het fonds gedeeld worden door de gemiddelde intrinsieke waarde, uitgedrukt in een percentage. De Total Expense Ratio geeft informatie over de kostenstructuur van het fonds en bedraagt gebaseerd op basis van de kosten 2010 bij een gemiddelde intrinsieke waarde van € 2.400.000: **7,78%**. Onderstaande gegevens zijn afkomstig van WVGH B.V. en zijn niet door de accountant gecontroleerd.

Samenvatting kosten ten laste van de CV:

	Derden Notaris,accountant , makelaars e.d.	Beheerder	Totaal
Totale Kosten, incl. BTW			
Initiële eenmalige kosten (2009)	229.040	297.500	526.540
(exclusief renovatie en overdrachtsbelasting)			

Structurele kosten				
2010				
Exploitatie kosten (vastgoed)		156.224	15.082	171.305
Fonds kosten (fonds)		<u>15.300</u>		<u>15.300</u>
Totaal		171.524	15.082	186.605
% van Fondsinveste- ring	5.625.000	3,05%	0,27%	3,32%
Total Expense Ratio	2.400.000	7,15%	0,63%	7,78%

H.10 Uitgangspunten financiering en liquiditeiten

Hypothecaire financiering:	€ 3.225.000
Verdeling faciliteit:	€ 2.425.000 lening, rente 5 jaar vast € 800.000 rekening-courant, rente variabel
Financier:	Rabobank Utrechtse Heuvelrug
Rentepercentage:	Rekenrente ¹ van 5,4%, bestaande uit het gewogen gemiddelde van: - 5,95% 5 jaar vast op de lening van € 2.425.000 - 5,0% variabel over gebruik rekening-courantfaciliteit
Aflossing:	Aflossingsvrije geldlening
Looptijd:	7 jaar, behoudens verlenging
Rentebetaling:	Per maand achteraf
Financieringskosten:	Afsluitprovisie eenmalig € 35.000
Zekerheden:	Eerste hypothecaire inschrijving ter grootte van € 4.000.000, alsmede verpanding huurpenningen

Naast bovengenoemde bankfinanciering zal de CV uitsluitend worden gekapitaliseerd door de inbreng van de commanditaire vennoten voor een bedrag van € 2.400.000. De beherend vennoot van de CV brengt geen kapitaal in maar heeft dan ook geen stemrecht in de algemenvergadering van commanditaire vennoten. De inbreng van de vennoten is niet gedekt door zekerheden. Het totale krediet van de bank wordt gedekt door een eerste hypothecaire inschrijving van € 4.000.000 en stille verpanding van de huurpenningen.

¹ De geprognoseerde rendementen in dit Prospectus zijn gebaseerd op een rekenrente van gemiddeld 5,4%. Indien de uiteindelijke gemiddelde financieringsrente hoger is dan 5,4% dan heeft dit negatieve gevolgen voor het prognose exploitatierendement. Het omgekeerde geldt ook: lagere rentes hebben een positieve invloed. De definitieve rentecondities van de lening zullen op of vlak voor de datum van oprichting van de CV worden vastgesteld, vermoedelijk in april.

De financiering en de liquiditeitspositie van de CV is zodanig opgezet dat er voor de gebruikelijke risico's te weten leegstand en onderhoud, die elk op zich of in combinatie tot gevolg kunnen hebben dat de CV op enig moment over te weinig financiële middelen beschikt op aan haar financierings- en eigenaarverplichtingen te voldoen, toereikende financiële buffers bestaan om tegenvallers op te vangen. Mochten deze buffers echter ontoereikend zijn dan zal dit ten koste gaan van het (in-)directe rendement en kan eventueel leiden tot een verlies van de totale investering.

Doordat de rente van de lening is gefixeerd voor de duur van 5 jaar zullen wijzingen in de rentestand binnen deze periode voor dit deel van het krediet geen invloed hebben op de exploitatie. Na afloop van deze 5 jaar zal de rente opnieuw moeten worden overeengekomen en daar kan een (nadelig of voordelig effect) op de exploitatie van uitgaan.

Bij het opstellen van deze Prospectus zijn wij er van uitgegaan dat de huidige situatie op de wereldwijde financiële markten niet tot gevolg zal hebben dat het (internationale) banksysteem structureel zal worden aangetast, waardoor de vastgoedmarkt volstrekt zou kunnen gaan stagneren of dat herfinanciering na afloop van de krediet termijn onmogelijk is.

Het voorafgaande laat onverlet dat de economische situatie op macro niveau van grote invloed kan zijn op de rentestanden, prijzen van vastgoed en "verhuismobiliteit". Deze factoren kunnen een belangrijke invloed hebben op het rendement en de waarde van het vastgoed. Of deze invloed gunstig of ongunstig zal zijn voor de Beleggers is gezien de Loop-tijd onvoorspelbaar. Daar staat echter tegen over dat het Serviceappartementen voorzien in een absolute eerste levensbehoefte en dat deze daarmee waarschijnlijk blijvend waarde vertegenwoordigen.

Liquiditeitsreserve

Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich meebrengt, is het verstandig een liquiditeitsreserve aan te houden. Deze liquiditeiten worden gebruikt voor onvoorziene uitgaven en aflossingen op de hypothecaire geldlening. Tijdens de exploitatiefase zal de liquiditeitsreserve worden aangevuld met het surplus aan cashflow dat niet aan de Participanten wordt uitgekeerd, bijvoorbeeld de reservering voor leegstand. Feitelijk betekent de liquiditeitsreserve een lager gebruik van de rekening-courant faciliteit en dus een besparing op de debetrente. Bij beëindiging/liquidatie van WVGH Seniorenfonds IV CV zal een eventuele liquiditeitsreserve uitgekeerd worden aan de Participanten. Bovenstaande gegevens zijn afkomstig van WVGH B.V. en zijn niet door de accountant gecontroleerd.

H.11 Veronderstellingen bij berekening prognose exploitatierendement

Huurinkomsten

In de exploitatieprognose is de toekomstige huursom berekend op basis van de brutohuur per 1 mei 2009. Er is een indexering toegepast van 2% per jaar, de indexering vindt in het rekenmodel voor het eerst plaats per 1 januari 2010. Aangezien de onderliggende index aan de inflatieontwikkeling is gekoppeld wordt aangenomen dat kostenstijgingen door inflatie hiermee kunnen worden opgevangen.

Met de stijging van de huurinkomsten welke een gevolg is van huurprijsverhogingen die mogelijk worden geacht door toenemende vraag tengevolge van demografische ontwikke-

lingen en de omstandigheid dat de huidige bewoners tegen een relatief lage huur zijn gaan huren, is geen rekening gehouden bij de berekening van het exploitatierendement, maar wel bij de taxatie in Bilthoven.

Leegstand

In dit Prospectus wordt aangenomen dat de leegstand in belangrijke mate kan worden gereduceerd. Deze reductie wordt bereikt door (Bilthoven) een aanzienlijke reductie in de servicekosten (volgens planning effectief per 1 mei 2009), het op maat aanbieden van bewonersvoorzieningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud (gereed in 2010), het reserveren van voldoende middelen (Bilthoven en Deventer) voor het plegen van het gebruikelijke en toekomstig ander groot onderhoud en het initiëren van een verhuurcampagne waarvoor in totaal € 75.000 is begroot door de CV.

Als gevolg van verwachte afnemende leegstand van appartementen zal de totale huuropbrengst toenemen naarmate de looptijd van de CV vordert. In het prognose exploitatierendement is gedurende de looptijd van het Fonds rekening gehouden met een gemiddelde leegstand van alle Serviceappartementen van de CV, welke daalt van gemiddeld circa 13 (19,4%) in 2009 naar circa 4 (6%) in 2014. Dit betekent voor de locatie Bilthoven specifiek een reductie van het aantal leegstaande appartementen van 8 naar 3 en voor de locatie Deventer een reductie van 5 naar 1. In Deventer wordt voor de opstelplaatsen in de garage een leegstandreductie verwacht van 21 naar 11.

Om eventuele tegenvallers in de exploitatie op te vangen, indien de leegstand niet conform prognose daalt maar zou stijgen, zal bij aanvang van het fonds een reserve leegstand worden gevormd ten bedrage van € 90.000. In de prognose van het exploitatierendement wordt geen gebruik gemaakt van deze reserve. Het restant saldo van de reserve wordt aan het einde van de looptijd bij beëindiging van de CV aan de Participanten uitgekeerd.

Onderhoud

Zoals bij elke vorm van bezit geldt dat tijdig en vakbekwaam onderhoud van tijd tot tijd nodig is. Op basis van de technische evaluatie van de te verwachten onderhoudskosten, is vastgesteld dat er zowel in Bilthoven als in Deventer voldoende financiële middelen in de toekomst beschikbaar zijn om het groot onderhoud uit te voeren danwel het achterstallig onderhoud weg te werken. Door maandelijks dotaties aan het fonds groot onderhoud van de VVE's, welke verplicht zijn voor alle eigenaren van de Serviceflatappartementen wordt er naar gestreefd om de onderhoudssituatie op een goed peil te houden. In de prognoses is er van uitgegaan dat het toekomstige groot onderhoud uit deze dotaties kan worden voldaan.

Beheervergoeding

De totale beheervergoeding is vastgesteld als een vast percentage van totaal 5,95% inclusief BTW, van de netto huurinkomsten. De Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waarvan de concepttekst is weergegeven in Bijlage 2, beschrijft onder meer de taken van de Beheerder. Het administratief beheer van de huurovereenkomsten en technisch beheer wordt onder verantwoordelijkheid van WVGH B.V. uitbesteed aan SDS voor een percentage van 2,38%, inclusief BTW, van de netto huurinkomsten.

Fondskosten

De fondskosten zijn voor 2009 begroot op € 15.000 inclusief BTW. Hierin is inbegrepen een vergoeding van € 4.000 voor het bestuur van de Bewaarder, Stichting WVGH Fondsen. De fondskosten worden in het rendementsmodel geïndexeerd met 2% per jaar.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan ondermeer uit de OZB, de bijdragen aan de VVE voor groot onderhoud, inclusief verzekeringen, servicekosten bij leegstand, de beheervergoeding en de niet terugvorderbare BTW over een deel van de exploitatiekosten. De servicekosten voor leegstaande appartementen moeten door de eigenaar (bij leegstand van een van de aangekochte Serviceappartementen is dat WVGH Seniorenfonds IV CV) betaald worden en bedragen in Bilthoven vanaf mei 2009 € 325 per maand per appartement en in Deventer € 414 per maand. De bijdrage aan de VVE bedraagt in Bilthoven gemiddeld € 75 per maand per appartement en in Deventer € 136 per maand per 2-kamerappartement. Voor marketing en verhuurprovisies is bij de start een totaal budget van € 75.000 beschikbaar en tevens wordt verondersteld dat vanaf 2010 jaarlijks nog ten laste van de exploitatie een bedrag van € 15.000 komt voor dit doel.

De exploitatiekosten worden in het rendementsmodel geïndexeerd met 2% per jaar.

De exploitatiekosten komen voor het overgrote deel (Servicekosten) ten laste van de huurders van de appartementen. Alleen bij leegstand kunnen deze niet doorberekend worden en komen deze ten laste van de desbetreffende eigenaar van het appartement; lees de CV. Leegstandsreductie, zoals hierboven beschreven vormt daarom de prioriteit. De resterende kosten bestaan hoofdzakelijk uit de dotatie groot onderhoud waarover al het nodige is opgemerkt en deze zijn in het financiële model verwerkt.

Liquiditeiten en werkkapitaal

Bij de prognoses is uitgegaan van de veronderstelling dat er een toereikende liquiditeitsreserve is en er geen liquiditeitsbehoefte gaat ontstaan welke uitgaat boven hetgeen hierin is vermeld. Het werkkapitaal van de CV zal in beginsel positief zijn in verband met het feit dat de inkomsten van de CV (huur) bij vooruitbetaling verschuldigd zijn en de kosten (rente als de belangrijkste kostenpost) achteraf verschuldigd zijn. In het geval dat er desondanks operationele tegenvallers zouden zijn kan de CV op verschillende wijze haar werkkapitaal en liquiditeiten versterken. Een deel van de dan te nemen maatregelen staan in het voorafgaande in dit hoofdstuk beschreven. Daarnaast mag de Beheerder, in verband met de solvabiliteit- en liquiditeitspositie van CV besluiten een deel van het exploitatierendement niet uit te keren maar ook kan worden besloten voortijdig een aantal Serviceappartementen te verkopen.

Rente

In de berekening is voor de financieringsrente uitgegaan van een gemiddelde rekenrente van 5,4%. Uitgegaan is van een hypothecaire lening van € 2.425.000 met een rentevast periode van 5 jaar en een rente van 5,95%, en een rekening-courantfaciliteit van € 800.000 met een variabele rente van 5,0%. De berekening van de jaarlijkse rentelast is gebaseerd op de resterende som (hoofdsom verminderd met de aflossingen) van de lening en de benutting van gemiddeld 75% van de rekening-courantfaciliteit (er is verondersteld dat van de € 800.000 faciliteit gemiddeld driekwart ofwel € 600.000 wordt gebruikt). Bij het aflopen van de genoemde rentevast periode zullen de situatie en de verwachtingen op de rente- en kapitaalmarkt bepalend zijn voor de keuze van de nieuwe rentevast periode. Bij het opstellen van de rendementsberekening is ervan uitgegaan dat er niet tussentijds wordt afgelost en van een gelijkblijvend rentepercentage gedurende de volledige looptijd van de CV.

De liquiditeitsreserves voor leegstand (€ 90.000) en de interne renovatie (€ 135.000) en bijdrage aan de VVE voor achterstallig onderhoud/externe renovatie (€ 350.000), verhuur en publiciteitscampagne (€ 75.000) en vrije liquiditeitsreserve (€ 11.515) worden niet, respectievelijk niet in een keer of ten dele gebruikt en beperken, mede doordat de huur per maand vooraf verschuldigd is, het gebruik van de rekening-courant faciliteit en vermindert zodoende de te betalen debetrente.

Marktomstandigheden

In dit Prospectus is er van uitgegaan dat de Nederlandse en de wereldeconomie in grote lijnen blijft functioneren en dat de situatie op de financiële markten geen materieel nadelig effect op de vastgoedmarkt heeft, op het moment dat de CV wenst over te gaan tot verkoop van de Serviceflatappartementen.

De keuze voor het verkoopmoment van de Serviceflatappartementen heeft de CV zelf in de hand en een toevallige ongunstige periode in de vastgoedmarkt (veroorzaakt door welke reden dan ook) kan worden uitgezeten, er van uitgaande dat de exploitatie op de voorziene wijze voortgang vindt.

H.12 Prognose Exploitatierendement

Het exploitatierendement (direct rendement) komt tot stand door saldering van de jaarlijkse (huur)inkomsten met de jaarlijkse exploitatiekosten, de financieringsrente en de fondskosten. Een overzicht van de opbrengsten en kosten treft u hieronder aan. De start van het fonds wordt voorzien op 1 mei 2009. Alle bedragen zijn, indien van toepassing, inclusief BTW en afgerond op 1 €. Zie voor toelichting het hoofdstuk veronderstellingen bij berekening prognose exploitatierendement. Voor de eenvoud wordt verondersteld dat de voorzieningen renovatie en verhuur en de liquiditeitsreserve bij de start volledig worden gebruikt en geen rente-inkomsten genereren. Verder is verondersteld dat van de reserve leegstand geen gebruik wordt gemaakt en dus volledig wordt uitgekeerd aan de Participanten aan het einde van de Looptijd.

De Initiatiefnemer verwacht op basis van de in dit Prospectus geformuleerde uitgangspunten een exploitatierendement voor belasting te realiseren van circa 0,8% in het eerste jaar oplopend tot circa 6,9% in 2014. Het op die basis geprognosticeerde exploitatierendement bedraagt **gemiddeld circa 4,8% per jaar** bij een looptijd van 5 jaar en 8 maanden. Onderstaande gegevens zijn afkomstig van WVGH B.V. en door de accountant gecontroleerd.

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal maanden	8	12	12	12	12	12
Leegstand appartementen	13,0	10,0	6,0	5,0	4,0	4,0
	19,4%	14,9%	9,0%	7,5%	6,0%	6,0%
Leegstand garages	21	19	17	15	13	11
Huur appartementen	326.328	499.282	509.267	519.453	529.842	540.439
Huur garages	<u>4.320</u>	<u>6.610</u>	<u>6.742</u>	<u>6.877</u>	<u>7.014</u>	<u>7.154</u>
Bruto theoretische huur	330.648	505.891	516.009	526.329	536.856	547.593
Huurderving door leegstand	<u>-69.617</u>	<u>-83.429</u>	<u>-54.191</u>	<u>-46.272</u>	<u>-38.014</u>	<u>-37.687</u>
Netto huur	261.031	422.462	461.818	480.058	498.842	509.906
Servicekosten leegstand	37.360	44.137	27.679	22.960	18.042	18.403
Bijdrage VVE appartementen	46.096	69.144	69.144	69.144	69.144	69.144
Bijdrage VVE garages	4.432	6.648	6.648	6.648	6.648	6.648
Zakelijke lasten (OZB)	7.150	10.940	11.158	11.381	11.609	11.841
Beheer SDS incl. BTW	6.213	10.055	10.991	11.425	11.872	12.136
Beheer WVGH BV incl. BTW	9.319	15.082	16.487	17.138	17.809	18.204
Marketing/verhuur	0	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561
Fondskosten	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561
Rente bankfinanciering	<u>116.100</u>	<u>174.150</u>	<u>174.150</u>	<u>174.150</u>	<u>174.150</u>	<u>174.150</u>
Totale kosten	241.669	360.755	347.469	344.683	341.747	343.648
Exploitatieresultaat	19.361	61.707	114.349	135.374	157.095	166.258
Direct Rendement	0,8%	2,6%	4,8%	5,6%	6,5%	6,9%
als % van het kapitaal						

H.13 Prognose Verkoopresultaat (indirect rendement)

Algemeen

Bij een belegging in appartementen is ook het indirecte rendement van belang. Het indirecte rendement kan worden gerealiseerd bij de verkoop van de Serviceappartementen. Indien de huurovereenkomst van een appartement door de huurder wordt beëindigd kan de vrijgekomen woning in beginsel worden verkocht. Het beleid van het Fonds zal erop gericht zijn om in eerste instantie de aanvangsleegstand weg te werken door de appartementen te verhuren. De bedoeling is om het complex in Bilthoven te zijner tijd als één geheel te verkopen. Wanneer een leegstand van 1 of minder wordt bereikt, zal worden overwogen om in Deventer vrijkomende appartementen eventueel apart te verkopen.

Het rendement kan op langere termijn in positieve en negatieve zin beïnvloed worden door waardeontwikkelingen en door verkopen. Door een investering in kwalitatief hoogwaardig vastgoed, tegen een scherpe inkoopprijs zoals in de onderhavige CV het geval is, kunnen te zijner tijd op verantwoorde wijze kopers voor de restportefeuille worden gevonden.

Hoewel WVGH Seniorenfonds IV CV in beginsel voor onbepaalde tijd is aangegaan, kan het onroerend goed in beginsel op ieder moment worden verkocht. In de praktijk wordt door ons een looptijd van 5 tot 6 jaar nagestreefd.

De marktomstandigheden spelen een belangrijke rol bij de timing van de verkoop van het onroerend goed. De belangrijkste factoren die de waarde van het onroerend goed op een toekomstig moment bepalen, zijn de economische conjunctuur, de situatie op de Nederlandse woningmarkt, het toekomstige huurniveau, de rentestand, de waardeontwikkeling van de grond en de kapitalisatiefactor die kopers bereid zijn om te hanteren voor de restportefeuille. Op deze kapitalisatiefactor is bijvoorbeeld onder andere de rentestand van invloed. In de verkoopprognose wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen welke uit de taxatierapporten af te leiden zijn. Het is om deze reden dat het verkoopmoment slechts indicatief kan worden aangegeven. De ervaringen met de Serviceappartementen van Hoog Soestdijk CV en Swaenendreef CV leert dat verkoop eerder kan plaatsvinden. Het vastgoed van deze CV's is binnen drie jaar met winst verkocht terwijl ook hier aanvankelijk werd uitgegaan van een langere looptijd.

Met het oog op waardebehoud van de investering zal onderhoud een belangrijk punt van aandacht zijn. De appartementen in Deventer (en Bilthoven na voltooiing van het achterstallig onderhoud in 2010) verkeren in een goede staat van onderhoud. Het doel hierbij is om aan de bewoners een aantrekkelijk woonklimaat te bieden, zowel qua woonaanbod, locatie en servicekosten. Door het plegen van adequaat onderhoud en actief beheer van het vastgoed wordt er voor zorg gedragen dat de te verhuren appartementen in goede staat zijn en blijven en de leeg gekomen appartementen opnieuw verhuurd kunnen worden.

Pieter de Hoogh

De CV verwerft volgens planning 9 garages en 50 appartementen, in totaal een gebruiksoppervlakte van 3.774 m². Dit correspondeert met een getaxeerde beleggingswaarde in verhuurde staat van totaal € 5.600.000 (€ 1.484 per m²). Wij gaan er voorzichtigheidshalve van uit dat de waarde in het realistische scenario 5% lager ligt, ofwel € 1.410 per m² gebruiksoppervlakte. Het totaal van de beleggingswaarde in verhuurde staat komt hiermee uit op € 5.320.000. Dit bedrag hebben wij niet geïndexeerd.

Beeckestein

Wij gaan in de berekening van het verkooprendement uit van 95% van de getaxeerde vrije verkoopwaarde van gemiddeld € 70.000 per 2-kamer appartement, ofwel een vrije verkoopwaarde van € 66.500 per 2-kamer appartement (€ 1.209 per m²). De opstelplaatsen in de parkeergarage, zijn getaxeerd op een factor van 10 keer de gemiddelde jaarhuurwaarde, ofwel € 3.600 per stuk. Aldus bedraagt de totale vrije verkoopwaarde 17 keer € 66.500 en 41 keer € 3.600, ofwel in totaal € 1.278.100. In het rekenmodel hebben wij deze waarde niet geïndexeerd.

De geprognosticeerde makelaarskosten bij verkoop van de totale (rest) portefeuille bedragen 1,19% (inclusief BTW) van de verwachte bruto verkoopopbrengst.

Na aftrek van de verkoopkosten, de inleg Beleggers en de resterende schuld aan de bank van de bruto verkoopopbrengst, resteert het bruto verkoopresultaat. Het bruto verkoopresultaat wordt voor 80% uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten, naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participatie(s). WVGH B.V. ontvangt als stimulans en opdat de belangen gelijk gericht zijn een aandeel van 20% in het bruto verkoopresultaat.

Er is verder verondersteld dat het restant saldo van de ongebruikte reserve leegstand ad € 90.000 aan het einde van de looptijd bij beëindiging van de CV aan de Participanten wordt uitgekeerd.

	O.b.v. taxaties	Realistisch scenario	Pessimistisch scenario (10% lager)
Bruto verkoopopbrengst Bilthoven	5.600.000	5.320.000	4.788.000
Bruto verkoopopbrengst Deventer	<u>1.337.600</u>	<u>1.278.100</u>	<u>1.150.290</u>
Bruto verkoopopbrengst totaal	6.937.600	6.598.100	5.938.290
Verkoopkosten 1,19%	-82.557	-78.517	-70.666
Minus inleg beleggers	-2.400.000	-2.400.000	-2.400.000
Minus restschuld bank	-3.225.000	-3.225.000	-3.225.000
Bruto Verkoopresultaat	1.230.043	894.583	242.624
Minus winstdeling WVGH B.V. 20,0%	-246.009	-178.917	-48.525
Netto Verkoopresultaat CV	984.034	715.666	194.099
Vrijval reserve leegstand	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Totale uitkering naar CV	1.074.034	805.666	284.099
per participatie	11.188	8.392	2.959
Als percentage van geïnvesteerd CV kapitaal	44,75%	33,57%	11,84%
Indirect rendement per jaar bij een looptijd	7,8%	5,8%	2,1%
van 5 jaar en 8 maanden			
Gemiddeld direct rendement per jaar	4,8%	4,8%	4,8%
Gemiddeld totaal rendement per jaar	12,6%	10,6%	6,9%
IRR	10,2%	8,8%	5,9%

De totale bruto verkoopopbrengst in het realistische scenario ad € 6.598.100 komt overeen met een factor 12,94 keer de netto huuropbrengst in 2014. De kapitalisatiefactor bij aankoop t.o.v. de feitelijke netto aanvangshuur op jaarbasis bedraagt 13,11 keer.

In een break-even scenario kan bij een vrijval van de reserve leegstand ad € 90.000 en een bruto verkoopopbrengst van € 5.601.660 de makelaarskosten, de volledige financiering en de volledige inleg van de stille vennoten, exclusief de emissiekosten, worden betaald. Dit scenario komt overeen met een verkoopfactor van slechts 10,99 keer de netto huuropbrengst in 2014.

In het prognose exploitatierendement wordt er van uitgegaan dat er tussentijds geen appartementen worden verkocht. Mocht dat wel het geval zijn dan zal bij iedere verkoop van een appartement of garage een gedeelte van de hypothecaire financiering worden afgelost met een bedrag van tenminste 85% van de netto verkoopopbrengst. De aflossing van de hypothecaire financiering per verkocht appartement of garage is daarmee hoger dan het percentage van de hypothecaire financiering in de totale portefeuille.

Mits de liquide middelen na aflossing van de hypothecaire financiering daar ruimte voor bieden dan kan, indien een positief verkoopresultaat is behaald, jaarlijks een gedeelte van het Commanditair Kapitaal aan de Participanten terugbetaald worden. In het rendementsmodel is geén rekening gehouden met een jaarlijkse teruggave van een deel van het Commanditair kapitaal.

Na verkoop van de (rest)portefeuille wordt het Fonds ontbonden en vindt vereffening plaats door de Beherend Vennoot. In dat geval worden tevens de resterende delen van de reserves aan de Participanten uitgekeerd.

Bovenstaande prognoses zijn afkomstig van WVGH B.V. en niet door de accountant gecontroleerd.

H.14 Samenvatting rendementsprognoses

In dit Hoofdstuk worden de uitkomsten van de Prognoses welke in de voorafgaande Hoofdstukken 11 tot en 13 op basis van de veronderstellingen welke staan weergegeven in dit Prospectus verkort en samengevoegd weergegeven, met het doel een totaalbeeld te geven van het geprognosticeerde rendement.

Op basis van de in dit Prospectus geformuleerde veronderstellingen wordt een gemiddeld enkelvoudig totaal rendement op het geïnvesteerd kapitaal geprognosticeerd over een periode van 5 jaar en 8 maanden van circa **10,6%** per jaar (vóór belasting), gebaseerd op een realistisch verkoopscenario.

Prognose (gemiddeld) enkelvoudig rendement per Participatie (excl. emissiekosten)

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal maanden	8	12	12	12	12	12
Exploitatieresultaat	202	643	1.191	1.410	1.636	1.732
Slotuitkering						8.392
Direct rendement	0,8%	2,6%	4,8%	5,6%	6,5%	6,9%
Gemiddeld Direct rendement						4,8%
Indirect rendement						5,8%
Gemiddeld Totaal rendement						10,6%

De exploitatie en de verkoop van de Serviceappartementen leidt tot een kasstroom gedurende de looptijd van het Fonds. De Internal Rate of Return (IRR) bedraagt op basis van de in dit Prospectus geformuleerde veronderstellingen in het realistische scenario op jaarbasis **8,8%**.

Alternatieve rendementsscenario's of scenario analyse

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Prospectus zijn toegelicht. Indien de werkelijkheid in negatieve zin afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen dan heeft dit negatieve invloed op de geprognosticeerde rendementen. Dit geldt vooral indien meerdere factoren samen in negatieve zin afwijken. In het onderstaande wordt nader ingegaan op enkele factoren die een belangrijke invloed hebben op het rendement, waarbij verondersteld is dat de andere factoren gelijk blijven.

Indien bijvoorbeeld de waarde van de appartementen en garages bij verkoop **10% lager** is dan de in dit Prospectus veronderstelde verkoopprijzen in het realistische scenario, dan wordt het geprognoseerd gemiddeld enkelvoudig totaalrendement (vóór belasting) 6,9% in plaats van 10,6% en de IRR wordt 5,9% in plaats van 8,8%.

Indien bijvoorbeeld de gemiddelde jaarlijkse leegstand niet daalt maar gelijk blijft aan de in dit Prospectus veronderstelde gemiddelde leegstand bij de start, dan wordt het geprognoseerd gemiddeld enkelvoudig exploitatierendement 1,55% per jaar en het totaalrendement in het realistische verkoopscenario (voor belasting) 7,4% per jaar en de IRR 6,1%.

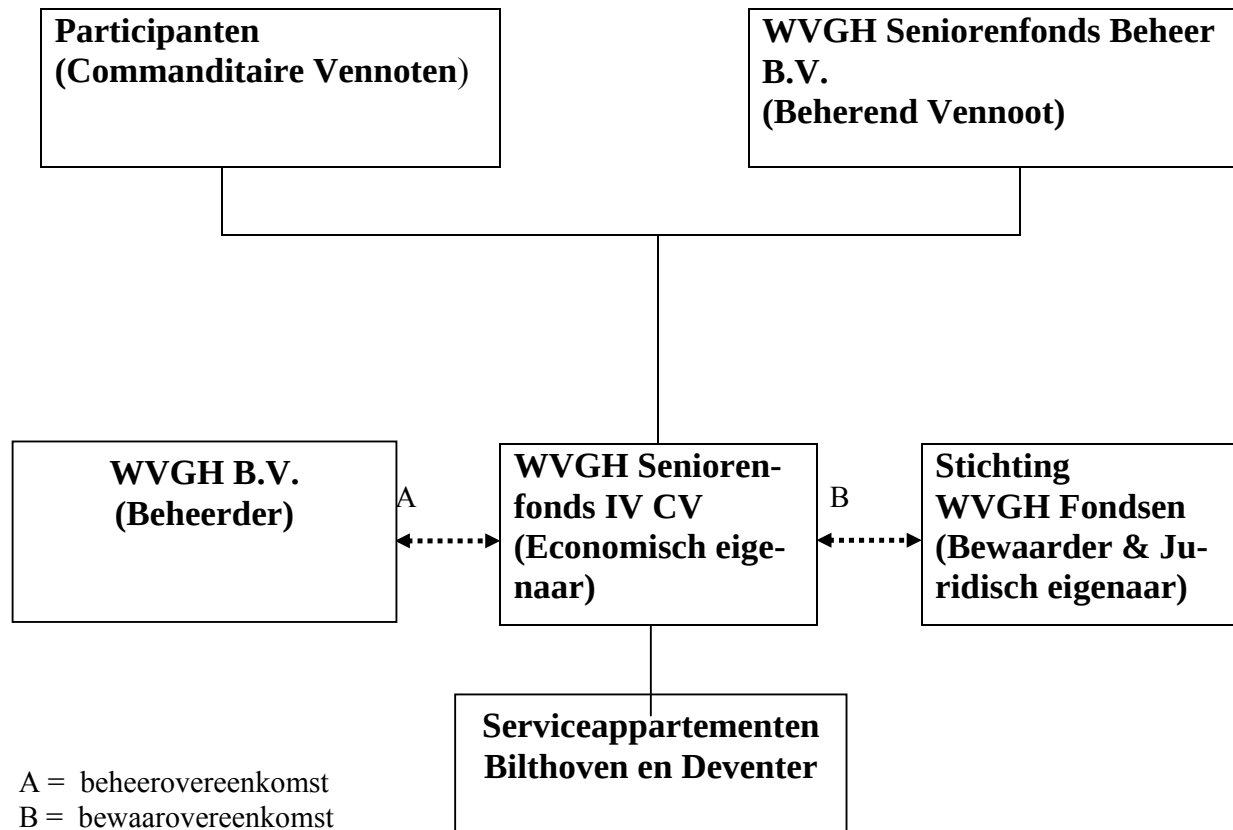
Bij een gemiddelde leegstand van meer dan circa 25% van de appartementen is de betaling van het geprognoseerde directe rendement niet meer mogelijk en komt de betaling van de hypotheekrente in gevaar. De bank kan dan eventueel zelfs over gaan tot verkoop van de Serviceappartementen, waardoor de investering mogelijk geheel of gedeeltelijk verloren gaat. Dit leegstandspercentage is zodanig hoog dat de kans dat dit scenario zich zal voordoen, in normale situaties, als gering wordt beschouwd.

Een combinatie van deze negatieve factoren en eventuele andere negatieve factoren kan leiden tot een verdere daling van het rendement of tot verlies op de belegging, met als maximum het deelnamebedrag.

Een ander alternatief scenario is dat de Looptijd van het Fonds afwijkt van hetgeen in de Prognoses staat aangegeven. Door het lezen van dit Prospectus zal het de Belegger duidelijk dienen te zijn dat de werkelijke Looptijd van het Fonds uiteindelijk bepaald zal worden door het moment waarop de Serviceappartementen verkocht worden. Omdat een deel van het rendement gehaald dient te worden door verkoop (met winst) van de Serviceappartementen zal verkoop in beginsel pas plaatsvinden als verkoop met winst realiseerbaar is. Op welk moment dit exact zal zijn laat zich niet met zekerheid voorspellen omdat dit onder meer afhankelijk is van de marktomstandigheden in de meest brede zin van het woord (Zie Hoofdstuk 13). In de Prognoses is uitgegaan van een Looptijd van 5 jaar en 8 maanden, maar de werkelijke Looptijd kan dus zowel korter als langer zijn.

Bovenstaande gegevens zijn afkomstig van WVGH B.V. en niet door de accountant gecontroleerd.

H.15 Structuur



H.16 Governance

Vereniging Vastgoed Fondsen

VVF is een belangenbehartigingsorganisatie voor aanbieders van besloten, niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die zich in hoofdzaak richten op de particuliere beleggersmarkt. WVGH is lid van deze Vereniging. In Bijlage 6 is de gedragscode opgenomen. WVGH conformeert zich aan deze gedragscode.

De Vereniging Vastgoed Fondsen heeft diverse objectieve hulpmiddelen ontwikkeld waarmee direct inzicht verkregen kan worden in de kwaliteitperceptie van het onroerend goed, het risico-rendementsprofiel dat daar uit voort vloeit en de kostenstructuur die het fonds hanteert. De zogenaamde VVF-Transparantie Bijsluiter, één van deze hulpmiddelen, is daarom opgenomen in Bijlage 7.

Stichting WVGH Fondsen

Deze Stichting bundelt de belangen van de individuele beleggers. Bij het samenstellen van het bestuur is er op toegezien dat de bestuurders onafhankelijk kunnen handelen van de Initiatiefnemer, de Beherend Vennoot en haar bestuurders, zodat de Stichting haar statutaire doelstelling, te weten het behartigen van de belangen van de beleggers kan waarmaken. Daarnaast is er op toegezien dat de bestuurders deskundig zijn en uitgebreide ervaring hebben met het vervullen van toezichthoudende taken. Korthedshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 21 waar nadere informatie wordt verschaft.

WVGH Seniorenfonds IV CV

De Beheerder, WVGH B.V. , en de Beherend Vennoot, WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. , garanderen dat de huidige en toekomstige samenwerking tussen hen en aan hen gelieerde vennootschappen enerzijds en WVGH Seniorenfonds IV CV anderzijds, slechts op zakelijke voorwaarden zal plaatsvinden. De hier beschreven garantie strekt zich mede uit ten behoeve van de Stichting WVGH Fondsen, welke uitsluitend is opgericht ter behartiging van de belangen van de Participanten.

Nieuwsbrief Voor de duur van de belegging in WVGH Seniorenfonds IV CV, zal de Beheerder de Participanten halfjaarlijks een nieuwsbrief toezenden met de belangrijkste ontwikkelingen en vooruitzichten en een verslaglegging over de financiële gang van zaken.

Tegenstrijdige belangen en onderlinge relaties

De Bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder verklaren dat er is geen sprake van (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de Uitgevende instelling van de bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten. Er bestaan geen regelingen of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan de Bestuurders van de Beheerder of de Bewaarder werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

Onverminderd het voorafgaande, verwijst de Beheerder hierbij nadrukkelijk naar pagina 23 van dit Prospectus waarin informatie is opgenomen over de relatie tussen de Beheerder, de Vereniging van Eigenaren van Serviceflat Pieter de Hoogh en de Stichting Dienstverlening Serviceflats en de heer C.M.A. Bosman. De Beheerder is van oordeel dat hier geen sprake is van een (potentieel) conflicterend belang. Ook is hiervan geen sprake in de ver-

houdingen tussen de verschillende betrokken rechtspersonen en/of bij WVGH Seniorenfonds IV CV betrokken adviseurs.

Door alle bestuurders van WVGH en de Bewaarder is voorts in verband met dit Prospectus schriftelijk bevestigd dat a) er tussen hen geen familiebanden bestaan; b) er geen (neven-)functies worden uitgeoefend die van belang of invloed kunnen zijn op WVGH Seniorenfonds IV CV; c) zij nimmer zijn veroordeeld in verband met fraudemisdrijven of betrokken waren bij faillissementen, surséances of liquidaties in hun hoedanigheid van bestuurder, leidinggevende, lid van een toezichthoudend orgaan, beherend vennoot van een CV of oprichter van een uitgevende instelling; d) er geen nadere bijzonderheden te vermelden zijn inzake door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijke persoon het voorwerp heeft uitgemaakt, en e) zij nimmer door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

H.17 Fiscale aspecten

Algemeen

Deze fiscale paragraaf is beoordeeld door Van Duyn Van der Geer B.V. te Noordwijk en geldt voor inwoners van Nederland en diegenen die -op grond van de wettelijke fictie in de fiscale wetgeving geacht worden in Nederland te wonen en is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving per 1 januari 2009. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Participanten.

Deze informatie is van algemene aard en geïnteresseerden die willen participeren in het Fonds wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deelname aan dit Fonds op hun persoonlijke positie.

Er zal een CV-overeenkomst worden opgesteld waarin zal worden vastgelegd dat de CV een besloten karakter heeft. Zowel natuurlijke als ook rechtspersonen kunnen commanditair vennoot worden. Uitgangspunt is dat zij als “belegger” deelnemen in de CV. De Beheerder heeft het recht om tot uiterlijk zes maanden na de oprichting van de CV eventueel niet bij derden geplaatste Participaties alsnog over te dragen aan derden.

Vervreemding van een Participatie in de CV zal uitsluitend mogelijk zijn na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle beherende en commanditaire vennoten (buiten het geval van vererving of legaat en de eventuele “na-plaatsing” door de Initiatiefnemer gedurende maximaal 6 maanden). In de overeenkomst zal worden opgenomen dat de CV in beginsel voor onbepaalde tijd wordt aangegaan.

Aangezien een Participatie in de CV niet vrij verhandelbaar is, zal de CV voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting als transparante entiteit worden aangemerkt. De commanditaire vennoten zijn voor hun deelname in WVGH Seniorenfonds IV CV derhalve rechtstreeks belastingplichtig voor de inkomsten- dan wel vennootschapsbelasting. Een Commanditair vennoot deelt mee in het financieel resultaat van de CV. De Commanditair Vennoot is slechts gehouden bij te dragen in de verliezen en schulden van de CV tot maximaal het bedrag van zijn inbreng, mits hij geen beheerdaden verricht. Toerekening van de activa, passiva en resultaten vindt in dit geval plaats naar evenredigheid van het door de vennoten in de CV ingelegde kapitaal. De inbrengende Participanten zijn in economische zin gerechtigd tot de activa van de CV.

Inkomstenbelasting

De activiteiten van WVGH Seniorenfonds IV CV zullen bestaan uit de verhuur van appartementen. Daarnaast zal, bij leegstand van een appartement, worden besloten of deze opnieuw zal worden verhuurd of zal worden verkocht. De activiteiten bestaan feitelijk uit het beleggen in vastgoed. WVGH Seniorenfonds IV CV kan dan ook niet als onderneming in de zin van de inkomstenbelasting worden aangemerkt.

Voor de belastingheffing bij participerende natuurlijke personen is hierbij het volgende van belang. Het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal vermogensbeheer te buiten gaat, wordt onder omstandigheden progressief belast als inkomen uit “werk en woning” (“box1”). Hiervan is ondermeer sprake, als de activiteiten van de beheerder en/of van de beleggers van de appartementen er actief op zijn gericht om huurders de appartementen te doen verlaten als gevolg waarvan boekwinsten kunnen worden behaald en verwacht. Hierbij kan worden gedacht aan het betalen van vertrekpremies aan huurders of

het opzettelijk nalaten van noodzakelijk onderhoud aan de appartementen. Dergelijke activiteiten zullen in dit geval niet worden uitgevoerd.

Bij Besluit van 5 juni 2003 heeft de Staatssecretaris van Financiën bovendien aangegeven dat zolang het beleid van de beheerder er niet actief op is gericht om huurders de appartementen te doen verlaten en de belegger zich passief opstelt, het inkomen uit de deelname in de CV in de regel wordt belast als inkomen uit "sparen en beleggen" ("box 3"). Toetsing van dit criterium vindt niet alleen plaats op basis van bijvoorbeeld de beheerovereenkomst, maar ook op basis van de feitelijke gedragingen van de Beheerder en/of de beleggers gedurende de looptijd van het fonds. Aangezien en onder de voorwaarde dat de Beheerder geen werkzaamheden gaat verrichten die normaal vermogensbeheer te boven gaan, zal een particuliere belegger die zal deelnemen in WVGH Seniorenfonds IV CV in beginsel belast worden in box 3.

Wij wijzen er op dat de verkoopwinst onder (zeer) bijzondere, persoonlijke omstandigheden van een particuliere belegger, voor deze toch belast kan zijn als "resultaat uit overige werkzaamheden" ondanks dat het fonds daar zelf op grond van haar activiteiten op zich niet direct aanleiding toe geeft. Daarvan kan onder andere sprake zijn indien een belastingplichtige op professionele wijze handelt in onroerende zaken, de Participatie in de CV daar onderwerp van wordt en hij daarmee voorzienbare winsten weet te realiseren. Gezien het bijzondere karakter van deze inkomenscategorie adviseren wij in een dergelijk geval contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

In het geval dat de Participatie tot het ondernemingsvermogen van een belegger wordt gerekend, vormen de opbrengsten winst uit onderneming in box 1. Aangezien deze situatie zich niet veelvuldig zal voordoen, adviseren wij u uw fiscaal adviseur te raadplegen als u verwacht dat de Participaties in uw geval wel tot uw ondernemingsvermogen behoren. In dit Prospectus wordt ervan uitgegaan dat de belegging in box 3 valt.

De vermogensrendementsheffing van box 3 belast op forfaitaire wijze het fiscale inkomen uit sparen en beleggen. Het forfaitaire rendement wordt daarbij vastgesteld op een percentage van 4% van het gemiddelde saldo van bezittingen en schulden van een belastingplichtige op 1 januari en 31 december van een kalenderjaar (de gemiddelde rendementsgrondslag). Over het forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. De hoogte van het daadwerkelijk behaalde directe of indirecte rendement is daarbij irrelevant. Anderzijds zijn kosten, lasten en afschrijvingen niet aftrekbaar.

Schulden aangegaan ter financiering van vermogensbestanddelen die in box 3 vallen, zoals een schuld die is aangegaan ter financiering van een Participatie, komen in mindering op de bezittingen. Bij het bepalen van de schulden wordt met een deel van de schulden groot € 2.900 (€ 5.800 indien er sprake is van een fiscale partner) geen rekening gehouden (bedragen voor 2009).

De omvang van het te belasten saldo van bezittingen en schulden wordt over een jaar berekend door het gemiddelde te nemen van de waarde per 1 januari en de waarde per 31 december van enig kalenderjaar. Voorts bestaat een heffingsvrijvermogen van € 20.661 vermogen per persoon (€ 41.322 gezamenlijk voor partners). Indien u aan het eind van het belastingjaar als ouder het gezag uitoefent over een minderjarig kind dan mag het bedrag worden verhoogd met € 2.762 per minderjarig kind (bedragen voor 2009). Onder de waarde wordt steeds verstaan de waarde in het economische verkeer van de Participatie, althans het daarin belichaamde belang bij de achterliggende vermogensbestanddelen. Die waarde

is afhankelijk van de waarde van de achterliggende onroerende zaken, en de overige bezittingen en schulden van de CV. Over de waardering van deze vermogensbestanddelen zijn geen afspraken gemaakt met de fiscus.

De Participaties in WVGH Seniorenfonds IV CV vertegenwoordigen bij aanvang van de CV ieder een aanschafwaarde van € 25.000. Indien dit bedrag door de Participanten volledig uit eigen middelen wordt voldaan, bedraagt de hierover te betalen inkomstenbelasting in aanvang € 300 (4% rendement van € 25.000 tegen een tarief van 30%, aannemende dat die waarde zowel voor het begin van het jaar, als voor het einde van het jaar zou gelden). Indien de waarde van de Participatie stijgt, stijgt ook de te betalen vermogensrendementsheffing, zij het dat het effect van een waardestijging gedurende het jaar wordt gedempt doordat telkens het gemiddelde wordt genomen van de waarde van de Participatie per begin en einde van het jaar.

In beginsel is de (eventuele) winst bij verkoop van de Participatie in de CV (bijvoorbeeld als gevolg van waardestijging van het vastgoed) voor de belastingplichtige voor wie de Participatie in box 3 valt belastingvrij. De gerealiseerde waardestijging leidt natuurlijk wel tot een hoger vermogen en dus tot een hogere forfaitaire rendementsheffing.

Deelname via een vennootschap

Een aan de vennootschapsbelasting onderworpen entiteit die deelneemt in de CV zal de huuropbrengsten uit de CV in de aangifte vennootschapsbelasting moeten opnemen als door haarzelf rechtstreeks gerealiseerde winst.

Het netto resultaat van de deelname in de CV is mede afhankelijk van de hoogte van de afschrijving op de onroerende zaak. Er zijn met de Belastingdienst geen afspraken gemaakt voor WVGH Seniorenfonds IV CV over de hoogte van het afschrijvingspercentage. Participanten die een afschrijvingscomponent willen opnemen in hun belastingaangifte dienen zelf, al dan niet in overleg met hun eigen fiscaal adviseur, te bepalen welk afschrijvingspercentage zij hanteren. Evenals de netto huuropbrengst zullen ook de door de CV gerealiseerde winsten en verliezen bij een eventuele verkoop van het complex, alsmede winst behaald bij de overdracht van de Participatie, belast worden als ware het door de vennootschap zelf behaalde ondernemingswinst. Het tarief van de vennootschapsbelasting voor 2009 bedraagt 20% over de eerste € 200.000 aan belastbare winst, en 25,5% over het meerdere.

Indien de Participatie in de CV als een bedrijfsmiddel kan worden aangemerkt, kan de gerealiseerde verkoopwinst onder bepaalde voorwaarden worden aangewend als eerste afschrijving op een nieuw bedrijfsmiddel waarin wordt geïnvesteerd (herinvesteringsreserve). Aangezien de positie van de Participatie in de CV in het vermogen van het vennootschapsbelastingplichtige lichaam niet door ons kan worden vastgesteld, adviseren wij u hierover contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Omzetbelasting

De levering van de appartementen aan de CV is niet belast met BTW. Bij de verkoop van appartementen door de CV is evenmin BTW verschuldigd.

Verhuur van appartementen vormt voor de heffing van BTW een vrijgestelde prestatie. Over de huursommen wordt derhalve geen BTW in rekening gebracht. Dit betekent ook dat BTW op kosten die aan de CV in rekening worden gebracht, bij de CV niet aftrekbaar is. Over de aan- en verkoop van Participaties in WVGH Seniorenfonds IV CV is geen BTW verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Bij de beoordeling van de overdrachtsbelastingconsequenties die samenhangen met een Participatie in WVGH Seniorenfonds IV CV, beperken wij ons tot een bespreking van de gevolgen die voortvloeien uit het verwerven dan wel vervreemden van een Participatie. De eventuele gevolgen voor de overdrachtsbelastingpositie van de Participanten die samenhangen met de gebeurtenissen voorafgaande aan het moment waarop WVGH Seniorenfonds IV CV de onroerende zaak heeft verworven, zijn niet onderzocht.

Door aanschaf van een Participatie in WVGH Seniorenfonds IV CV wordt de Participant in economische zin (mede)eigenaar van de achterliggende onroerende zaak. In beginsel dient hierbij 6% overdrachtsbelasting te worden voldaan over de waarde van het pro rata parte verworven deel van de onroerende zaak. Indien de Participaties echter worden uitgegeven binnen zes maanden nadat het vastgoed van Bilthoven en Deventer is verkregen, dan wordt de maatstaf van heffing verlaagd met het bedrag waarover ter gelegenheid van die eerdere verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd is geweest, wat resulteert in een lager te betalen bedrag aan overdrachtsbelasting.

Uiteraard kan het in specifieke gevallen voorkomen dat een Participant vanwege diens bijzondere hoedanigheid (bijv. bepaalde publiekrechtelijke lichamen) recht heeft op de toepassing van een vrijstelling. Wij adviseren omtrent de toepasselijkheid van een vrijstelling contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

De Hoge Raad heeft op 15 oktober 2004 beslist dat maatschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal, waarvan de waarde van de bezittingen in het economische verkeer hoofdzakelijk bestaat of gedurende het laatste jaar heeft bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken, als een zogeheten "onroerende zaak lichaam" voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer kunnen kwalificeren. In het geval dat een Participatie als aandeel zou kunnen worden aangemerkt, betekent dit dat slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd, indien sprake is van een verkrijging of uitbreiding door één Participant (al dan niet tezamen met verbonden personen of verbonden rechtspersonen) van een belang van ten minste één derde deel van de Participaties (waarbij natuurlijke personen al dan niet met hun partner ten minste 7% van de aandelen dienen te bezitten). Aangezien uit dit arrest van de Hoge Raad niet duidelijk blijkt hoe dient te worden geoordeeld over de positie van een commanditaire vennoot voor de overdrachtsbelasting, raden wij u aan bij het innemen van een standpunt - dat er doorgaans toe zal leiden dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is - in deze vooraf overleg met uw eigen fiscaal adviseur te voeren. Vanwege het feit dat bij plaatsing van de Participaties bij de Participanten binnen zes maanden na verkrijging van de Serviceappartementen geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, zal een beroep op deze uitspraak slechts van praktische betekenis zijn voor Participanten die na de initiële plaatsingsperiode een Participatie verwerven, alsmede in die gevallen waarin een participatie door een Participant aan een derde wordt vervreemd op een later tijdstip.

Bij overlijden van een vennoot gaat zijn CV aandeel krachtens erfrecht dan wel krachtens verdeling over op (één van) zijn rechtsopvolger(s). Deze overgang vormt in beginsel geen verkrijging voor de overdrachtsbelasting.

Successierecht

Indien de schenker of erflater in Nederland woont, is de verkrijging van een belang in de CV middels een schenking of krachtens erfrecht belastbaar voor het schenkings-, respec-

tievelijk het successierecht. Bovendien kent Nederland de zogenaamde woonplaatsfictie: iemand die in Nederland woonde (en de Nederlandse nationaliteit bezit) en emigreert, wordt de eerste tien jaar - voor de heffing van het schenkings- en successierecht - nog geacht in Nederland te wonen. Indien die persoon derhalve binnen tien jaar na het metter-woon verlaten van Nederland een schenking doet of overlijdt, heft Nederland schenkings- respectievelijk successierecht. Nederlands schenkings- en successierecht wordt geheven over de waarde in het economische verkeer van de verkrijging ten tijde van de schenking respectievelijk het overlijden van de erflater. Het recht wordt in principe geheven van de verkrijger van de Participatie. Overigens is op dit moment een procedure aanhangig voor het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, waarin het standpunt is ingenomen dat de woonplaatsfictie in strijd is met Europees recht.

In bepaalde gevallen kan, behoudens het hiervóór genoemde geval waarin de tienjarige woonplaatsfictie van toepassing is, ook schenkings- of successierecht verschuldigd zijn bij een schenking of overlijden door niet-inwoners op basis van de zogeheten 'éénjaarsfictie' voor niet-Nederlanders en het zogeheten "recht van overgang". Wij raden u aan bij een schenking of overlijden door een participant altijd contact op te nemen met de eigen fiscaal adviseur, teneinde te beoordelen of schenkings- of successierechten verschuldigd zijn.

Bronbelasting

De uitkeringen van de CV aan de Participanten zijn niet onderworpen aan bronbelasting.

Invulinstructie

Na afloop van elk kalenderjaar zal door Van Duyn Van der Geer B.V. te Noordwijk een opgave van de fiscale gegevens per Participatie worden opgesteld. Deze gaat vergezeld van een invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting. Voor de aangifte vennootschapsbelasting zal geen invulinstructie worden verstrekt. Vennootschapsbelastingplichtige participanten wordt geadviseerd hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

Fiscaliteit

Het bovenstaande is gebaseerd op de huidige stand van de fiscale wetgeving en jurisprudentie. Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd van de CV wijzigingen optreden in de fiscale wetgeving. Momenteel worden geen ingrijpende wijzigingen verwacht die het netto resultaat nadelig kunnen beïnvloeden.

Voor de eventuele fiscale gevolgen van de invoering van het "Wetsvoorstel Personenvennootschappen" verwijzen wij naar de hierna onder "Juridische aspecten" onder het gelijknamige kopje opgenomen tekstdeel. Nadrukkelijk zij vermeld dat hierbij de algemene fiscale aspecten met betrekking tot de Nederlandse belastingheffing zijn onderzocht. Niet is ingegaan op de individuele fiscale positie van de Participanten. Wij adviseren u om uw individuele fiscale positie met uw eigen fiscaal adviseur door te spreken.

H.18 Juridische aspecten

Toezicht Autoriteit Financiële Markten (AFM)

WVGH B.V., de Beheerder, beschikt over een vergunning van de AFM op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft), zie website www.wvgh.nl, en staat onder permanent toezicht van de AFM.

Het Prospectus van WVGH Seniorenfonds IV CV is beoordeeld door de AFM en is op 6 mei, 2009 2009 goedgekeurd.

Oprichting CV

WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. zal als Beherend Vennoot toetreden bij de oprichting van de CV. Vervolgens zal de juridische eigenaar van het vastgoed (te weten de Stichting) overgaan tot het vestigen van de hypotheek. Door de toetreding zullen de Participanten in overeenstemming met hun deelname in economische zin gerechtigd worden tot het vastgoed. Om deze toetreding te effectueren, zal direct na oprichting een besluit worden opgesteld, ondertekend door de Beherend Vennoot.

Looptijd

Het ligt in de bedoeling de exploitatie van het onroerend goed op 1 mei 2009 van start te laten gaan. De CV wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Het is in beginsel de bedoeling om de looptijd te beperken tot circa 5-6 jaar. Het voornemen is om in het vijfde jaar na de Aanvangsdatum te starten met de verkoop van de (rest)portefeuille. Vervreemding van het vastgoed vindt plaats op initiatief van de Beherend Vennoot en behoeft de instemming van de Bewaarder. De vennoten kunnen overigens besluiten de CV, op voorstel van de Beherend Vennoot, eerder of later af te wikkelen, bijvoorbeeld wanneer de omstandigheden op de vastgoedmarkt daartoe aanleiding geven.

De commanditaire vennootschap

Een commanditaire vennootschap is een vennootschap overeengekomen tussen één of meer beherend vennoten en één of meer Commanditaire Vennoten, ook wel Participanten genoemd. De Beherend Vennoot van WVGH Seniorenfonds IV CV is WVGH Seniorenfonds Beheer B.V., een 100% dochter van WVGH B.V. .WVGH B.V. is tevens bestuurder van deze Vennootschap. WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. is een vennootschap, die speciaal voor het beheren is opgericht. De Beherend Vennoot zal geen handelingen verrichten die in strijd zijn met haar doel en het doel van de CV. WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. is belast met het beheer van de commanditaire vennootschap. De Beherend Vennoot is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de CV.

De Commanditaire Vennoten treden toe tot de commanditaire vennootschap WVGH Seniorenfonds IV CV. De Commanditaire Vennoten zijn uitsluitend aansprakelijk tot het bedrag van hun inleg. Dit inlegbedrag is dan ook het maximale verlies dat een Commanditaire Vennoot kan lijden. Een Commanditaire Vennoot kan niet verplicht worden tot bijstorting van een bedrag boven zijn inleg, mits hij geen beheeractiviteiten verricht. Doet hij dat wel, dan kan hij hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor alle verplichtingen van de CV. Overigens kan het verrichten van bestuurshandelingen ook fiscale gevolgen met zich meebrengen.

In de CV-akte, die als Bijlage 1 in dit Prospectus is opgenomen, is onder meer vastgelegd hoe de besluitvorming bij de CV verloopt. Daarnaast zijn in de CV-akte de taken van de Beherend Vennoot opgenomen. Tevens bepaalt de CV-akte voor welke beslissingen de Beherend Vennoot de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Vennoten nodig heeft. De rechten en plichten van de Commanditaire Vennoten zijn in de CV-akte vastgelegd.

Vergaderingen

Ten minste één keer per jaar, binnen 5 maanden na afloop van elk boekjaar, wordt een gewone vergadering van vennoten gehouden. Een Vergadering van Vennoten wordt voorts gehouden op schriftelijk verzoek van vennoten, indien zij gezamenlijk ten minste 10% van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen. In de vergadering van vennoten geeft elk vertegenwoordigde Participatie recht op het uitbrengen van één stem.

Uittreding

Het is onder voorwaarden mogelijk tussentijds als vennoot uit WVGH Seniorenfonds IV CV te treden. Levering van een Participatie kan slechts plaatsvinden indien geen van de vennoten bezwaar maakt. In geval van overlijden hebben de erfgenamen van de overleden vennoot de bevoegdheid één hunner aan te wijzen, die het recht heeft WVGH Seniorenfonds IV CV met de overige vennoten voort te zetten.

Aan vennoten die hun Participatie gedurende de Looptijd van de CV wensen te verkopen zal WVGH B.V. als intermediair naar beste vermogen en tegen een kostenvergoeding van € 750,- behulpzaam zijn bij de totstandkoming van de gewenste transactie, zonder zichzelf tot aankoop van Participaties te verbinden.

Gelieerde partijen en grote beleggers

WVGH B.V., haar aandeelhouder Damon Holding B.V. en WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. zijn gelieerde partijen in de zin van DNB circulaire “Transparantie van kosten en nauwe banden” d.d. 7 december 2001. Indien door het Fonds transacties worden aangegaan met deze gelieerde partijen (waaronder tevens begrepen andere groepsmaatschappijen van Damon Holding B.V.) zullen deze transacties te allen tijde plaatsvinden tegen marktconforme condities. Damon Holding B.V. wordt aangemerkt als “grote belegger” in de zin van de Wet op het financieel toezicht, aangezien deze vennootschap een direct kapitaal- en zeggenschapsbelang heeft van meer dan 50% in de Beheerder. WVGH tracht hiermee inzicht te geven in de structuur boven het fonds wil benadrukken dat de relaties tussen het Fonds enerzijds en deze partijen nimmer op andere voorwaarden dan “at arms length” mogen bestaan. Voor eventuele aanvullende of meer actuele gegevens over grote beleggers wordt verwezen naar het jaarverslag en de overige informatie met betrekking tot de Beheerder.

Beleid ten aanzien van uitbesteding

Besluiten tot uitbesteding van taken en verantwoordelijkheden worden zorgvuldig voorbereid en op adequate wijze geïmplementeerd, waarbij afspraken telkens op basis van marktconforme condities in een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd. Indien gebruik wordt gemaakt van de diensten van ondernemingen die zijn gelieerd aan het Fonds, is hetgeen is vermeld inzake gelieerde partijen en grote beleggers, van toepassing.

Wetsvoorstel Personenvennootschappen

Er is een wetsvoorstel betreffende het nieuwe personenvennootschapsrecht ingediend, dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. De tekst van het huidige wetsvoorstel zal geen directe juridische gevolgen hebben voor het Fonds. Vooralsnog zijn de fiscale gevolgen van het wetsvoorstel niet bekend. De Staatssecretaris van Financiën heeft aangegeven dat het wetsvoorstel voor de fiscaliteit in beginsel geen gevolgen heeft, behoudens wellicht die voor de overdrachtsbelasting. Het is in dit stadium echter niet mogelijk in te schatten in hoeverre uit deze opmerking van de Staatssecretaris van Financiën, dan wel het wetsvoorstel, fiscale gevolgen voortvloeien voor uw Participatie. In de CV-akte is opgenomen dat de Beheerder bevoegd is om, indien het wetsvoorstel wordt aangenomen en de mogelijkheid daartoe bestaat, te opteren voor rechtspersoonlijkheid.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geeft regels voor een zorgvuldige omgang met de persoonsgegevens. Sinds 1 september 2001 is de Wbp van kracht. De wet geeft aan wat de rechten zijn van iemand van wie gegevens worden gebruikt en wat de plichten zijn van de instanties of bedrijven die gegevens gebruiken. Het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) controleert of bedrijven en instanties zich aan de Wbp houden. Uw persoonsgegevens worden beheerd conform het gestelde in de Wbp.

Verantwoordelijkheid voor dit Prospectus

WVGH B.V. is als Initiatiefnemer en Beheerder verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Prospectus. Ten aanzien van de in dit Prospectus opgenomen gegevens, verklaart WVGH B.V. dat de gegevens welke deel uitmaken van dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Tevens zijn er door WVGH B.V. alle redelijke maatregelen getroffen om het voorafgaande te garanderen. Op dit Prospectus is slechts Nederlands recht van toepassing.

Alle Bijlagen worden geacht integraal onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Analyses, berekeningen, Prognoses en aanbevelingen worden in dit Prospectus vermeld om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de CV te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als een onderdeel van een totale, goed gespreide beleggingsportefeuille.

Aan deelname in een CV zijn financiële risico's verbonden. Potentiële beleggers dienen daarom kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

H.19 Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling is WVGH Seniorenfonds IV CV. Deze commanditaire vennootschap is een vennootschap naar Nederlands recht, opgericht door het verlijden van een notariële akte ten overstaan van Notaris R.W.B. Timmers, kantoorhoudend te Lisse. De tekst van deze akte treft u aan als Bijlage 1. De CV wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag. Alle contactgegevens treft u in aan in Hoofdstuk 3. WVGH is de bestuurder van de beherend vennoot van de CV en daarmee belast met het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV.

De Uitgevende Instelling zal zich uitsluitend bezighouden met de taken en activiteiten welke in dit Prospectus beschreven staan, dat wil zeggen uitsluitend het beleggen in de Serviceappartementen welke in dit prospectus en de doelomschrijving van de CV staan beschreven. De CV zal bijvoorbeeld niet overgaan tot het verwerven van ander vastgoed dan hier beschreven of projectontwikkeling. Anders gezegd, de CV zal uitsluitend verplichtingen hebben die verband houden met het hier voorliggende investeringsvoorstel en geen andere. Hiermee wordt er naar gestreefd het voor de belegger duidelijk te maken waarin wordt geïnvesteerd.

WVGH Seniorenfonds IV CV is de koper van de Serviceappartementen en tevens de economisch eigenaar. De juridische eigendom van de Serviceappartementen berust bij Stichting WVGH Fondsen. Teneinde zeker te stellen dat alle baten en lasten van het vastgoed voor rekening zijn van WVGH Seniorenfonds IV CV wordt er een bewaarovereenkomst gesloten welke in Bijlage 2 van dit Prospectus is opgenomen.

In het kader van de voorbereiding en in afwachting van het welslagen van deze emissie zijn er door WVGH B.V. met de diverse eigenaren van de Serviceappartementen koopovereenkomsten gesloten. De daadwerkelijke levering van de Serviceappartementen zal pas plaatsvinden als er toereikende fondsen (verworven in het kader van deze emissie en de bankfinanciering) daadwerkelijk ter beschikking komen aan de CV (Zie ook Hoofdstuk 8 waarin de totale investering staat beschreven).

In de CV akte is opgenomen dat de verkoop van Serviceappartementen slechts mag plaatsvinden met instemming van de Bewaarder. Daarnaast dient de algemene vergadering van stille Vennoten toestemming te verlenen voor een aantal bijzondere verrichtingen die de belangen van de CV en daarmee dus die van de vennoten zouden kunnen raken, zoals het aangaan of verschaffen van geldleningen.

De CV akte bepaalt de rechten en verplichtingen van de Vennoten. Wijziging hiervan is gebonden aan strenge regels die zijn vastgelegd in Artikel 15 lid 3 e.v. van de CV akte. Samengevat komt die procedure er op neer dat de CV akte slechts gewijzigd mag worden op initiatief van de Bewaarder en Beheerder gezamenlijk of door 10% van de Participanten (artikel 15.3 lid 4) Verder wordt vereist dat het voorstel behoorlijk bekend wordt gemaakt door de Beheerder (artikel 15 lid 5). Het besluit tot wijziging behoeft in beginsel de instemming van *alle* vennoten, dus ook die van de Beherend Vennoot (artikel 15 lid 2 sub f). De CV akte bevat ook andere bepalingen over besluiten welke slechts bij unanimiteit of gekwalificeerde meerderheid kunnen plaatsvinden. Het betreft hier besluiten welke van groot belang zijn zoals o.a. beëindiging van de beheer- of bewaarovereenkomst, beëindiging of liquidatie van de CV etc. De bepalingen sluiten deels aan bij het wettelijk regime

en zijn deels toegesneden op deze CV (bijvoorbeeld de bepalingen over de beheer- en be-
waarovereenkomst). Ingevolge artikel 14 van de CV akte dient de Beherend vennoot jaar-
lijks een vergadering van vennoten bijeen te roepen, door het verzenden van oproepings-
brieven met daarbij gevoegd de agenda, de agendastukken (waaronder de jaarrekening)
tenminste 14 dagen voorafgaand aan de vergaderdatum. De vergaderlocatie is de plaats
waar de CV kantoor houdt, te weten Leiden. Daarnaast dient de beherend vennoot een
vennoten vergadering te beleggen indien beleggers met tenminste 10% van de stemrechten
daarom verzoekt. Elke vennoot heeft toegang tot de vergadering en kan daar één stem per
Participatie van € 25.000 uitbrengen.

Er zijn geen partijen die op basis van de van toepassing zijnde regelgeving verplicht zijn
hun belang in de CV aan te melden louter in verband met de omvang van het door hen
gehouden belang in de CV.

H.20 Initiatiefnemer en Beheerder

Initiatiefnemer en Beheerder van WVGH Seniorenfonds IV CV is WVGH B.V. Deze
vennootschap is opgericht op 14 februari 1997 en is ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder nummer 28073977.

De statuten en de jaarrekeningen van WVGH B.V. liggen ten kantore van de vennoot-
schap ter inzage en zullen na afloop van de daarvoor geldende termijn worden gedepo-
neerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag. Een uittrek-
sel van de statuten van WVGH B.V. is bijgevoegd als Bijlage 4.

WVGH B.V. is een onafhankelijk Emissiekantoor gespecialiseerd in Vastgoed CV's, lei-
sureprojecten, seniorenhuisvesting en vastgoedobligaties. WVGH B.V. stelt zich ten doel
(vastgoed-) beleggingen aan te bieden met een goed rendement. WVGH B.V. maakt voor
100% deel uit van de Damon Holding B.V. groep van ondernemingen. Deze groep is het
eigendom van de heer R.J. Wegner, die tevens bestuurder is van WVGH B.V. WVGH B.V.
treedt in deze emissie op als Initiatiefnemer en als Bestuurder van de Beherend Vennoot
van de CV.

WVGH B.V. heeft ondertussen sinds haar oprichting inmiddels 17 beleggingsfondsen geï-
nitieerd en onder beheer gehad. Hiervan zijn negen Nederlandse Vastgoedbeleggingen,
waarvan er zeven met een vergunning op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellin-
gen (vanaf 1 januari 2007 opgegaan in de Wet op het financieel toezicht (Wft) van de Au-
toriteit Financiële Markten (AFM)). WVGH B.V. en WaardeVastGoed Holland Leisure
Fund N.V. staan onder permanent toezicht van de AFM.

Specifieke taken van de Beheerder

De ervaring van WVGH B.V. leert dat projecten zoals het onderhavige zorgvuldig bege-
leid dienen te worden. WVGH B.V. biedt de belegger specialistische kennis en jarenlange
ervaring op het gebied van vastgoedfondsen.

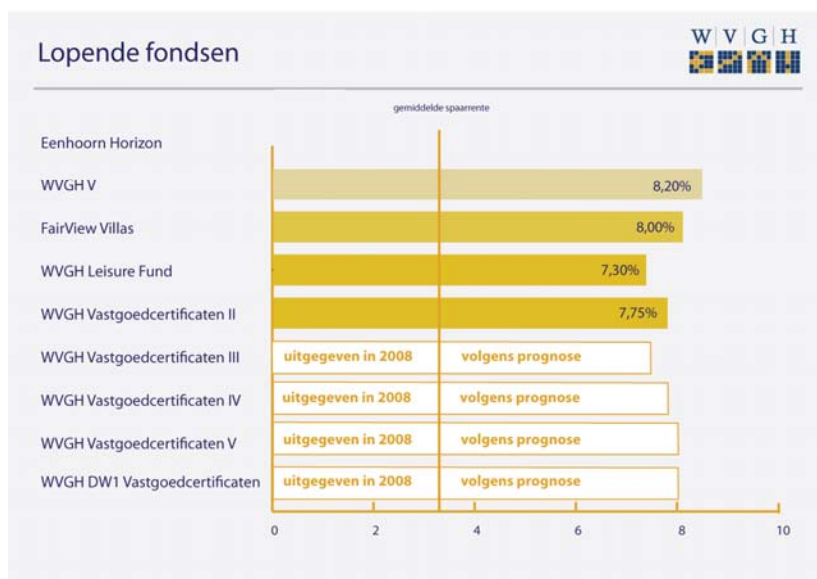
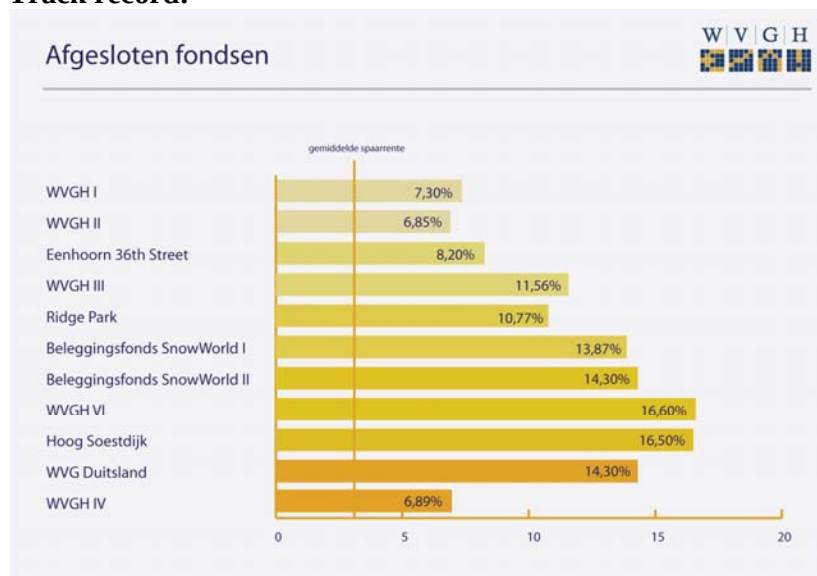
Met de Beheerder, WVGH B.V., wordt een beheerovereenkomst gesloten. De concept
Overeenkomst van Beheer en Bewaring is bijgevoegd als Bijlage 2. In deze overeenkomst
is weergegeven dat WVGH B.V. de standaarddiensten verleent op het gebied van tech-
nisch, commercieel, financieel en administratief beheer. Voorts behoort tot haar taak het
jaarlijks opstellen van de balans, de winst- en verliesrekening en de begroting, evenals het
verzorgen van regelmatige informatie aan de vennoten, zoals de halfjaarcijfers met toe-

lichting. WVGH B.V. is bevoegd om werkzaamheden uit te besteden, maar blijft zelf verantwoordelijk. WVGH B.V. werkt samen met derden die gelden als deskundigen op het gebied van vastgoed, opdat een zo optimaal beleggingsresultaat wordt verkregen.

De taken van de Beheerder (WVGH B.V.) zijn onder andere:

- het voeren van het secretariaat en de administratie van de CV en de Stichting;
- het opstellen van de jaarlijkse begroting;
- het organiseren van de jaarvergadering;
- het verstrekken van de halfjaarcijfers, de jaarrekening en de invulinstructie aan de Participanten;
- het doen uitkeren van de resultaten.

Track record:



Overige Emissies

Behalve de hiervoor genoemde Nederlandse vastgoedinvesteringen heeft WVGH B.V. nog 3 Amerikaanse, 1 Spaanse en 5 Duitse vastgoedinvesteringen, 3 scheepvaart-investeringen en 17 film-CV's geëmitteerd.

WVGH heeft 17 film CV's succesvol (mede) geplaatst, waaronder bijvoorbeeld Minoes, Ja Zuster Nee Zuster en als laatste Alles is Liefde met meer dan 1,2 miljoen bioscoopbezoekers en een IRR rendement van 25,2%.

Tot op heden zijn de prognoses van de meeste van de Nederlandse vastgoedbeleggingen gehaald of overtroffen. De zorgvuldige selectie van objecten is een van de belangrijkste elementen van het beleggingsbeleid van WVGH B.V.

WVGH B.V. richt zich op solide projecten met een aantrekkelijk beleggingsrendement en een laag risicoprofiel.
Bovenstaande financiële gegevens zijn afkomstig van WVGH B.V. en niet door de accountant gecontroleerd.

Directie WVGH B.V.

De directie over WVGH B.V. wordt gevoerd door mr. M. Bijl en R.J. Wegner. Door leidinggevende functies beschikken de beide directieleden over ervaring, zowel ten aanzien van financiële aspecten, als op het gebied van het beleggen in vastgoed. Beide directeuren zijn door AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

Mr. M. Bijl

Sinds 1984 heeft de heer Bijl diverse juridische functies vervuld. Aanvankelijk als Reserve Officier Academisch Gevormd bij de Koninklijke Luchtmacht, gedetacheerd bij het Ministerie van Defensie (Dienstplicht) en vervolgens als advocaat bij Boekel van Empel en Drilling (drie jaar). In de daaropvolgende elf jaar is de heer Bijl verantwoordelijk geweest voor de juridische zaken van Waste Management Nederland, een van origine Amerikaanse groep die in deze periode een grote groei doormaakte, zowel binnen als buiten Nederland. Vervolgens is de heer Bijl gedurende drie jaar verantwoordelijk geweest voor alle juridische zaken binnen Europa van het Amerikaanse concern Newell Rubbermaid. Voordat de heer Bijl in mei 2008 het team van WVGH B.V. is komen versterken, was hij gedurende zes jaar Advocaat en General Counsel van Koninklijke Numico N.V. Daar was hij verantwoordelijk voor de juridische zaken van het concern wereldwijd.

R.J. Wegner

De heer R.J. Wegner is geboren in 1959 in Zwolle en beschikt over een ruime ervaring in de financiële wereld. Hij heeft zijn sporen verdiend door eerst als medewerker bij de Nutsspaarbank Den Haag in 1985 te starten en snel daarna door te klimmen tot filiaalmanager, aansluitend als beleggingsadviseur en daarna sectorhoofd effecten op het hoofdkantoor. In 1993 is de heer Wegner overgegaan naar en werkzaam als senior vermogensbeheerder bij F. van Lanschot Bankiers N.V. en sloot hij bij deze private bank zijn bank carrière af en startte eind 1994 als ondernemer in Damon Holding B.V. Dit betekende een start als bankierende ondernemer, waarbij vanaf 1997 een intensieve samenwerking startte met in datzelfde jaar opgerichte WVGH B.V. Sinds 1 januari 2007 is Damon Holding B.V. 100% aandeelhouder van WVGH B.V.

M.P. Nowee

De historie van de heer Nowee ligt in de accountancy, waar hij bij diverse landelijk opererende kantoren het vak leerde. Daarnaast is hij financieel eindverantwoordelijk geweest bij bedrijven in de automatisering en de leisure branche en is hij als financieel interim professional voor diverse internationale opdrachtgevers werkzaam geweest.

H.21 Bewaarder: Stichting WVGH Fondsen

Als Bewaarder van de door vennoten te storten gelden, treedt op de speciaal voor dit doel opgerichte Stichting, genaamd Stichting WVGH Fondsen. Stichting WVGH Fondsen is opgericht bij notariële akte d.d. 2 november 2005. De Stichting heeft in het verleden dezelfde functie vervuld voor het seniorenfonds Hoog Soestdijk CV, die inmiddels succesvol is gestaakt. De volledige tekst van de statuten van de Stichting is als Bijlage 3 opgenomen. De Stichting is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag nummer 28107655. De statuten en jaarrekeningen van de Stichting zullen ter inzage liggen ten kantore van WVGH B.V. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Alle door de Stichting te maken kosten zullen aan WVGH Seniorenfonds IV CV worden doorberekend. De bestuursleden van de Stichting ontvangen gezamenlijk een vergoeding van in totaal € 4.000 per jaar. De Stichting WVGH Fondsen treedt op als Bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en moet uit dien hoofde voldoen aan vermogens- en kwaliteitseisen.

Om commerciële risico's te vermijden is het de Stichting niet toegestaan andere activiteiten te verrichten, anders dan gelijksoortige activiteiten voor andere WVGH fondsen. In overeenstemming met de bepalingen van de bewaarovereenkomst, afgesloten tussen de CV en de Bewaarder, kunnen de taken van de Bewaarder als volgt worden samengevat:

- het toezien op de uitvoering van besluiten van de CV door de Beheerder
- de controle uitoefenen op de kasstromen van de CV
- het aangaan van door de Beheerder aangegeven Financieringen van de Serviceappartementen en het bezwaren daarvan
- het in algemene zin adviseren en controleren van de Beheerder
- het bijwonen van Vergaderingen van Vennoten
- het verrichten van alle handelingen die nodig zijn in het belang van de Participanten
- het verwerven door de Stichting van het juridisch eigendom van de Serviceappartementen
- het (doen) bewaren van de activa van de CV

Bestuur Bewaarder

Bestuurders van de Stichting zijn de heren H.J.Ph. Risch (1941), tot maart 2006 lid van de Raad van Bestuur van de Demir-Halk Bank (Nederland) N.V. en sindsdien commissaris, drs. C.M.A. Bosman (1946), ondernemer en bestuurder van de SDS en oud lid van de tweede kamer der Staten Generaal. De genoemde bestuurders zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

Geldstromen

Alle geldstromen van en naar de vennoten ten behoeve van de CV zullen lopen via de Stichting. Uit de kapitaalstortingen worden de gelden beschikbaar gesteld voor het verkrijgen van de Serviceappartementen en het voldoen van de kosten. Het voor uitkering beschikbare bedrag verdeelt de Stichting onder de vennoten naar rato van hun Participatie. Tussen de CV en de Stichting wordt een Overeenkomst van Beheer en Bewaring gesloten, waarvan het concept is bijgevoegd als Bijlage 2. Het secretariaat van de Stichting zal tijdens de looptijd worden gevoerd door WVGH B.V.

Daarnaast is WVGH B.V. de Beheerder. Deze rol is op basis van de statuten van de CV beperkt tot het passief vermogensbeheer. Dit is opgenomen ter waarborging van de fiscale behandeling maar ook om te onderstrepen welke beleggingsvisie aan dit Prospectus ten grondslag ligt. WVGH B.V. is gerechtigd op 20% van de waardestijging die wordt gerealiseerd bij de verkoop van de Serviceappartementen.

H.22 Verslaglegging en waarderingsgrondslagen

Verslaglegging

Het boekjaar van WVGH Seniorenfonds IV CV is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks, binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar, stelt de Beherend Venoot van de CV een balans en een winst- en verliesrekening op, die zijn voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant. Tevens stelt de Beherend Venoot een verslag op over de gang van zaken in het laatst verstreken boekjaar. Deze stukken worden tijdig voor de jaarvergadering aan alle vennoten toegezonden en zullen worden gepubliceerd op de website van de Beheerder: www.wvgh.nl.

Daarnaast stuurt de Beheerder ieder halfjaar, binnen 8 weken na 1 juli, aan alle vennoten een overzicht van het halfjaarresultaat, met een toelichting, en verdere informatie over de gang van zaken. Ook zal, indien van toepassing, in het halfjaarbericht en in de overige gegevens van het jaarverslag actuele informatie over grote beleggers worden verschaft. Bovendien zullen in het geval van een, niet te verwachten, nieuwe uitgifte of openstelling van deelneming de gegevens van het Prospectus worden geactualiseerd.

Jaarvergadering

De gewone vergadering van Vennoten wordt jaarlijks, binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar, gehouden. Op de vergadering komt onder andere aan de orde:

- het verslag van de Beherend Venoot over het verstreken boekjaar
- de balans en winst- en verliesrekening over het verstreken boekjaar
- de begroting over het nieuwe boekjaar
- onderwerpen waarover volgens de CV-Overeenkomst een besluit van de vergadering is vereist

Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de vennoten worden geïnformeerd, opgeroepen worden voor de jaarvergadering en hun stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de CV-Overeenkomst in Bijlage I.

Waardering

De Serviceappartementen en de Aanvangskosten worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs, verminderd met een lineaire jaarlijkse afschrijving over de historische kostprijs, met uitzondering van de waarde van de grond. De aanschafprijs omvat onder andere, voor zover van toepassing, overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notaris-

kosten. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van de Serviceappartementen verlengen.

De overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. Daar waar nodig zullen voorzieningen worden gevormd.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. De intrinsieke waarde van WVGH Seniorenfonds IV CV zal worden berekend in Euro's.

H.23 Deelname

Inschrijving geschiedt op datum en tijdstip van ontvangst van de deelnameformulieren. De inschrijvingstermijn loopt op zijn vroegst vanaf de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM tot 31 mei 2009. De sluitingsdatum kan door de Initiatiefnemer worden gewijzigd.

Deelname in WVGH Seniorenfonds IV CV vindt plaats door:

- * Volledige invulling, ondertekening en inzending van het bijgesloten deelname- en volmacht formulier. Dit formulier stuurt u naar WVGH B.V. Na ontvangst van het deelnameformulier stuurt WVGH B.V. u een ontvangst-/toewijzingsbevestiging. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 3 maanden) mee te zenden.
- * Zonder volledig ingevuld formulier en bijvoeging van een kopie van een geldig paspoort, voorzien van een originele handtekening, kan uw aanvraag niet in behandeling worden genomen.
- * Na ontvangst van de bevestiging van deelname, stort u het deelnamebedrag te vermeerderen met de emissiekosten op de rekening van Stichting WVGH Fondsen.

WVGH B.V. behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen te weigeren, evenals de CV niet tot stand te doen komen indien zich hiertoe belangrijke redenen voordoen, bijvoorbeeld als de bankfinanciering niet tot stand komt of wordt ingetrokken of wegens gebrek aan belangstelling van beleggers. Indien de CV niet tot stand komt worden de al gestorte gelden, met de daarop ontvangen rente, direct na bekendmaking van de niet-oprichting teruggestort. De toetreding tot de CV vindt plaats bij Notaris mr. R.W.B. Timmers te Lisse, nadat alle Participaties zijn geplaatst en de deelnamebedragen zijn geïnd. Deelname kan plaatsvinden vanaf € 25.000 of veelvoud daarvan tot een maximum van € 2.400.000. De Beheerder kan besluiten om tot eerdere oprichting over te gaan en nog niet bij derden geplaatste Participaties binnen zes maanden na oprichting van de CV bij derden te plaatsen. Binnen 4 weken na de toetreding tot WVGH Seniorenfonds IV CV ontvangen de deelnemers in deze CV een deelnamecertificaat.

H.24 Verklaringen Accountant en Belastingadviseur

Mededeling accountant

Aan: WVGH B.V.

Onderzoeksrapport

Opdracht

Wij hebben het prognose exploitatierendement, zoals opgenomen in hoofdstuk 12 in dit Prospectus van WVGH Seniorenfonds IV CV te Leiden, over de periode vanaf 1 mei 2009 tot eind 2014 onderzocht. Het prognose exploitatierendement, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen in hoofdstuk 11), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer WVGH B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake het prognose exploitatierendement te verstrekken.

Werkzaamheden

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

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van het prognose exploitatierendement in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en met de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor het prognose exploitatierendement.

Naar ons oordeel is het prognose exploitatierendement op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en met de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Overige aspecten

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

Noordwijk, 6 mei, 2009

Van Duyn Van der Geer B.V.

drs. T.L. van Duijn RA

Goedkeurend assurance-rapport

Aan: WVGH B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het Prospectus van WVGH Seniorenfonds IV CV uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het Prospectus d.d. 6 mei 2009 van WVGH Seniorenfonds IV CV te Leiden ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2a tot en

met 2e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid.

Ingevolge artikel 4:49 lid 2a van de Wet op het financieel toezicht dient het Prospectus alle gegevens te bevatten die noodzakelijk zijn voor beleggers om zich een oordeel te kunnen vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's. Aangezien onbekend is welke gegevens voor individuele beleggers noodzakelijk zijn is het niet mogelijk de volledigheid van de op te nemen gegevens vast te stellen. De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- Het bestuur van de commanditaire vennootschap is verantwoordelijk voor de opstelling van het Prospectus dat ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat;
- Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2c van de Wet op het financieel toezicht.

Werkzaamheden

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren. Wij hebben, voor zover redelijkerwijs mogelijk, getoetst of het Prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2a tot en met 2e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden en het gestelde in de paragraaf "Opdracht en verantwoordelijkheden" komen wij tot de conclusie dat het Prospectus naar onze mening ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2a tot en met 2e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

Noordwijk, 6 mei, 2009 2009

Van Duyn Van der Geer B.V.

drs. T.L. van Duijn RA

MEDEDELING BELASTINGADVISEUR

Wij hebben het hoofdstuk Fiscale aspecten van dit Prospectus beoordeeld.

Vooraf zij benadrukt, dat het door ons beoordeelde niet beoogt een oordeel te geven over commerciële risico's die zijn verbonden aan het participeren als commanditair vennoot in een commanditaire vennootschap.

Voor zover ons redelijkerwijs bekend, zijn de in het hoofdstuk Fiscale aspecten weergegeven fiscale aspecten (vermogensrendementsheffing, vennootschapbelasting, overdrachtsbelasting, BTW, schenkings- en successierecht) met betrekking tot WVGH Seniorenfonds IV CV en resultaten uit deze CV in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Het hoofdstuk Fiscale aspecten is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en beoogt slechts een algemeen kader te schetsen.

Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant is hen ten sterkste aan te bevelen dat potentiële Participanten de individuele (fiscale) positie door hun eigen adviseur laten beoordelen.

Noordwijk, 6 mei, 2009

Van Duyn Van der Geer B.V.

drs. A.F. Koelewijn

H.25 Verklaring van de Beheerder

De Beheerder is namens WVGH Seniorenfonds IV CV de enige die gemachtigd is informatie te verschaffen of verklaringen aan derden af te leggen die eventueel niet in het Prospectus zijn opgenomen.

De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. De Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Participaties is of niet.

Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Het Nederlandse recht is van toepassing. Eventuele geschillen in verband met, of naar aanleiding van, de Participaties worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlandse Arbitrage Instituut.

De Beheerder verklaart hierbij door Van Duyn Van der Geer B.V. gemachtigd te zijn om de bovenstaande onderzoeksrapporten en het goedkeurend assurance-rapport op te nemen in het Prospectus. Deze verklaringen zijn op verzoek van de Beheerder opgesteld.

Met uitzondering van het belang van de Beheerder in de Bewaarder heeft geen van de betrokken partijen een (aandelen)belang in elkaar, waaronder begrepen het WVGH Seniorenfonds IV CV, de accountant en belastingadviseur (Van Duyn Van der Geer B.V.), taxateurs en makelaars (Nijland Makelaars, Ruysse naar Makelaardij en Schotman Vastgoed en de juridisch adviseur notariskantoor Timmers en de verkopers van de appartementen in Bilthoven en Deventer.

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om dat te garanderen en voor zover haar redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Beheerder verklaart dat, daar waar in het Prospectus van een derde afkomstige informatie is opgenomen, deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verklaart dat er geen (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de Beheerder van de (vertegenwoordigers van de) bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en hun eigen belangen zijn. De Beheerder verwijst hierbij nadrukkelijk naar pagina 23 van dit Prospectus waarin informatie is opgenomen over de relaties tussen de Beheerder, de Vereniging van Eigenaren van Serviceflat Pieter de Hoogh en de Stichting Dienstverlening Serviceflats en de heer C.M.A. Bosman. De Beheerder is van

oordeel dat hier geen sprake is van een (potentieel) conflicterend belang. Ook is hiervan geen sprake in de verhoudingen tussen de verschillende betrokken rechtspersonen en/of bij WVGH Seniorenfonds IV CV betrokken adviseurs.

De Beheerder verklaart dat de CV geen werknemers in dienst heeft, dat er tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Beheerder of haar dochterondernemingen geen arbeidsovereenkomsten zijn gesloten en dat er ook geen regelingen zijn getroffen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, waarvan de kosten direct of indirect ten laste van de CV komen. Ten laste van de CV worden geen andere vergoedingen betaald anders dan voorzien in dit Prospectus.

De Beheerder verklaart dat op WVGH Seniorenfonds IV CV de verklaring van Corporate Governance Code niet van toepassing is, omdat de informatieverstrekking richting Participanten geregeld is in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap (Bijlage 1) en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (Bijlage 2).

De Beheerder verklaart dat bij haar geen personen bekend zijn die lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Beheerder bezitten dat krachtens het nationale recht moet worden aangemeld.

Er zijn geen gegevens waaruit blijkt van eventueel overheidsingrijpen, rechtszaken of arbitrages over de periode van de afgelopen twaalf maanden of in de toekomst, dit laatste naar beste weten van de Uitgevende Instelling, de Beheerder of de Damon Groep van ondernemingen die invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de hiervoor genoemde partijen. Hieronder dient tevens te worden verstaan overheidsingrijpen, rechtszaken of arbitrages waar de Uitgevende Instelling, de Beheerder of de Damon Groep niet zelf betrokken bij waren, maar waarvan zij geacht mogen worden op de hoogte te zijn.

De Beheerder verklaart dat het Fonds de statutaire beleggingsbeperking kent alleen en uitsluitend te mogen beleggen in service appartementencomplexen Pieter de Hoogh te Bilthoven en Beeckestein te Deventer (zie paragraaf: Informatie over de Serviceappartementen en dienstverlening en artikel 1 lid 7 jo. artikel 3 van de CV akte).

Leiden, 6 mei, 2009

WVGH B.V.

H.26 Definities

In deze Prospectus wordt verstaan onder:

Aanbieder:	Aanbieder is de entiteit die participaties in het fonds aanbiedt aan het publiek, ofwel hier WVGH B.V.
AFM:	Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS te Amsterdam, onder andere toezichthouder op het gedrag van financiële ondernemingen en de Nederlandse financiële markten en uitvoerder van de Wft.
Beheerder:	De statutair te Leiden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: WVGH B.V.; zij zal optreden als ‘Beheerder’ in de zin van de Wft. De aandelen in deze vennootschap worden gehouden door Damon Holding B.V. (100%).
Beherend Vennoot:	WVGH Seniorenfonds Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Leiden, Schipholweg 103, 2316 XC Leiden. De bestuurder van WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. is WVGH B.V.
Belegger:	Onder een belegger wordt verstaan een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die een Participatie neemt in het WVGH Seniorenfonds IV CV. Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Vennoot en als die van Participant of Vennoot.
Bewaarder:	De te Leiden gevestigde Stichting genaamd: Stichting WVGH Fondsen, die als Bewaarder in de zin van de Wft voor de CV zal optreden.
Break even scenario:	Scenario waarbij wordt berekend wanneer het financiële voortbestaan van het fonds in gevaar komt. Daarbij wordt het scenario gebruikt waarbij het fonds na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, minimaal de inleg van de beleggers in het fonds kan terug betalen.
Bruto aanvangsrendement of BAR:	De gangbare manier om de waarde van onroerend goed bij aankoop uit te drukken. Het Bruto aanvangsrendement (BAR) wordt als volgt berekend: Bruto huurinkomsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs vermeerderd met kosten koper van het vastgoed.

Bruto huurinkomsten:	De theoretische jaarhuur bij volledige verhuur van het vastgoed. De theoretische jaarhuur is gelijk aan de kale huurinkomsten waarvoor huurovereenkomsten zijn afgesloten, vermeerderd met voor de niet-verhuurde m ² de markthuurwaarde van de leegstand en/of de huurwaarde waarvoor huurgaranties zijn verstrekt.
BVO:	Het bruto vloeroppervlak van een ruimte of een groep van ruimten waarbij de oppervlakte is gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Cashflow rendement:	Dit is het geprognosticeerde jaarlijkse rendement dat aan de Participanten zal worden uitgekeerd. Het Cashflow rendement is het Exploitatierendement minus de toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve.
Commanditair Kapitaal:	Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten samen.
Commanditaire Vennoten/Participanten:	Particuliere investeerders of vennootschappen die met één of meer Participaties in het Commanditaire Kapitaal van de CV deelnemen met uitsluiting van de Beherend Vennoot.
CV of Fonds:	De te Leiden gevestigde CV genaamd: WVGH Seniorenfonds IV CV, aan te gaan door middel van de CV- Overeenkomst.
CV- Overeenkomst:	De notariële akte strekkende tot het aangaan van WVGH Seniorenfonds IV CV tussen de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten (zie Bijlage 1).
Direct rendement:	De contante uitkering aan de belegger in enig jaar uit het exploitatieresultaat, gedeeld door de inleg van de belegger, op jaarbasis berekent en uitgedrukt in een percentage.
Emissie:	De uitgifte en plaatsing van Participaties als beschreven in het Prospectus.
Emissiekosten:	Eenmalige vergoeding van drie procent over de nominale waarde per Participatie voor WVGH B.V., voor haar werkzaamheden bij het uitgeven en plaatsen van de Participaties.
Euro of €:	De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.
Exploitatieresultaat:	De som van het totaal van de inkomsten minus het totaal van de exploitatiekosten en fondskosten, na belastingen en vóór aflossingen op lening(en).
Financiering:	De hypothecaire leningen/faciliteiten die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Prospectus op de dag van het aangaan van de CV worden aangegaan met één of meerdere banken.

Financieringskosten:	De afsluitprovisie ten behoeve van de financierende bank.
Fondskosten:	Kosten die worden gemaakt om het fonds te exploiteren. Onder de fondskosten wordt verstaan (niet limitatief): Accountantskosten. jaarlijkse kosten van waardebepaling; kosten van administratief beheer; kosten van vergaderen en informatieoverdracht aan de beleggers; niet verrekenbare btw met betrekking tot de fondsuitgaven.
Fondsinvesting:	De koopprijs vermeerderd met kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten), de initiële kosten en de (eventuele) reservering liquiditeitsreserve(s).
Financiële Bijsluiter:	De Financiële Bijsluiter is krachtens de wet voorgeschreven productinformatie. Het doel van de Financiële Bijsluiter is de belegger in hoofdlijnen een beeld te geven van het beleggingsaanbod en stelt de belegger in staat dit beleggingsaanbod beter te kunnen vergelijken met andere financiële producten. De Financiële Bijsluiter geeft de belegger geen informatie die op zijn/haar persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor de belegger geldende rechten en plichten.
Indirect rendement:	De contante uitkering aan de belegger uit het netto verkoopresultaat van de exit (verkoop) van de vastgoedobject(en) (of delen daarvan), gedeeld door de inleg van de belegger, op jaarbasis berekent en uitgedrukt in een percentage.
Initiële kosten:	Initiële kosten zijn de <i>eenmalige</i> kosten voor het structureren van het fonds. Onder de initiële kosten wordt verstaan (niet limitatief): financieringskosten; marketingkosten; selectie- en acquisitiekosten; structureringsvergoeding; kosten voor het afdekken van rente- en valutarisico's; niet verrekenbare BTW.
Initiatiefnemer:	WVGH B.V., kantoorhoudende aan de Schipholweg 103, 2316 XC Leiden.
IRR rendement:	De I nternal R ate of R eturn; deze berekeningsmethode van het effectieve rendement houdt rekening met de hoogte en tijdstip van alle kasstromen van de investering.

	De interne rentevoet geeft aan bij welke hoogte van de discontovoet de Netto Contante Waarde (NCW) voor een investering gelijk wordt aan nul.
Kapitalisatiefactor:	De koopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de bruto huurinkomsten. Bij verkoop worden de bruto huurinkomsten genomen van het eerstvolgende jaar na verkoop.
Koopprijs:	Tot de koopprijs behoren onder meer: - de aanschafprijs - (begrote) verbouwing- of renovatiekosten voorzover dat volgens het taxatierapport leidt tot waardevermeerdering van de onderliggende onroerende zaken; - afkoopsommen voor gebruiksrechten zoals erfpacht; - grondrente; - architecten honorarium; - bouwrente tot het moment dat het eigendom is overgedragen aan het fonds of de Bewaarder; - taxatiekosten; - makelaarscourtage.
Leverage:	De verhouding tussen vreemd vermogen en de totale fondsinvestering, ook genaamd de “hefboomwerking”. De <i>leverage</i> kan het rendement op het ingelegde vermogen versterken of verzwakken, afhankelijk van de hoogte van de kosten van de lening(en) ten opzichte van het directe rendement en indirecte rendement.
Liquiditeitsreserve:	Het liquiditeitssaldo dat wordt aangehouden, voor onvoorziene uitgaven, dan wel tegenvallers in de ontvangsten.
Looptijd:	De CV heeft een Looptijd van onbepaalde duur, doch de investeringshorizon bedraagt circa 5 tot 6 jaar.
Marketingkosten:	Voor het samenstellen van het informatiemateriaal, waaronder de vooraankondiging, het drukken, verspreiden en de marketing (waaronder de beleggersbijeenkomsten en communicatie via diverse media), zal WVGH B.V. een vergoeding krijgen voor de te maken marketingkosten. Deze vergoeding bedraagt € 75.000 inclusief BTW. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de Initiële kosten.
Objecten:	Elk registergoed dat in juridisch eigendom is (of komt) van de Bewaarder en in economisch eigendom is (of komt) van de CV.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring:	De overeenkomst tussen WVGH B.V. (Beheerder), de Bewaarder en de CV, waarin wordt overeengekomen dat WVGH B.V. als Beheerder van de CV optreedt en Stichting WVGH Fondsen als Bewaarder.
Participant(-en):	Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Vennoot en als die van Participant en Belegger.
Participatie:	Een deelneming in het Commanditaire Kapitaal van € 25.000, exclusief Emissiekosten, met een evenredige aanspraak op het vermogen van de CV.
Prognoses:	Het directe en indirecte rendement op de belegging dat wordt geprognoseerd in het Prospectus op basis van de aannames en rekenmodellen zoals opgenomen in Hoofdstukken 11 tot en met 14.
Prospectus:	Het onderhavige Prospectus d.d. 6 mei 2009 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.
Rente kosten:	De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen inclusief de kosten van eventuele rentederivaten.
SDS:	De Stichting Dienstverlening Serviceflats gevestigd te Neerijnen.
Selectie- en acquisitie vergoeding:	Als vergoeding voor het vinden en verwerven van de Serviceappartementen ten behoeve van het WVGH Seniorenfonds IV CV zal WVGH B.V. een makelaarsvergoeding krijgen. De werkzaamheden hebben bestaan uit het selecteren van dit vastgoed en verwerving van de aan te kopen appartementen, inclusief de administratieve begeleiding van de aankoop van de Serviceappartementen. Deze vergoeding bedraagt € 119.000 inclusief BTW. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de Initiële kosten.
Structureringsvergoeding:	De eenmalige vergoeding van € 178.500 (inclusief BTW), die de Initiatiefnemer ontvangt voor haar werkzaamheden en risico's die zij loopt met betrekking tot de structurering, oprichting en promotie van WVGH Seniorenfonds IV CV en de acquisitie van de Serviceappartementen. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de Initiële kosten.
Serviceappartementen:	Elk registergoed dat in juridisch eigendom is (of komt) van de Bewaarder en in economisch eigendom is (of komt) van de CV.

Scenario analyse:	Analyse van het effect van de positieve (<i>optimistisch</i>) en negatieve (<i>defensief</i>) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de financiële prognoses (<i>realistisch</i>) waarover het direct- en het indirect rendement is berekend in het Prospectus. De analyse verschaft inzicht in de invloed van aannames op de risicofactoren zoals toegelicht in de risicoparagraaf van het Prospectus.
Uitgevende Instelling:	WVGH Seniorenfonds IV CV.
Totaal rendement:	Direct en indirect rendement tezamen.
Total Expense Ratio:	Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en fondskosten) kosten (exclusief rentekosten) van het fonds gedeeld worden door de (gemiddelde) intrinsieke waarde (beiden) berekend over de looptijd van dat fonds, uitgedrukt in een percentage. De Expense Ratio geeft informatie over de kostenstructuur van het fonds.
Vennoot:	Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Vennoot en als die van Participant en Belegger.
Verkoopkosten:	De kosten die verschuldigd zijn bij verkoop van een Object, bestaande uit onder meer makelaarscourtage en eventuele overige verkoopkosten.
(Netto) Verkoopresultaat:	De verkoopopbrengst (<i>cash inflow</i>) uit de verkoop van het (de) vastgoedobject(en) minus; de terugbetaling van het vreemd vermogen aan externe financiers (de restschuld aan het einde van de looptijd van het fonds); de kosten verbonden aan de verkoop van het vastgoed (verkoopkosten); de fondskosten tot en met het tijdstip van beëindiging van het fonds; de terugbetaling van de inleg van de beleggers; de fee (op basis van de succes of performance criteria) verschuldigd aan de Beheerder.
Verkrijgingprijs:	De aankoopprijs van Serviceappartementen, inclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, taxatie- en notariskosten en makelaarskosten, waaronder niet begrepen de Initiële kosten.

VVF:	Vereniging Vastgoed Fondsen, een belangen behartiging organisatie voor aanbieders van besloten, niet-beursgenoteerde Vastgoedfondsen die zich in hoofdzaak richten op de particuliere beleggersmarkt.
Wft:	Wet op het financieel toezicht.
WVGH:	WVGH B.V., kantoorhoudende aan de Schipholweg 103, 2316 XC Leiden.

Overzicht Bijlagen (deze maken onlosmakelijk deel uit van dit Prospectus)

1.		Concept CV-overeenkomst
2.		Concept Overeenkomst van Beheer en Bewaring
3.		Statuten Stichting WVGH Fondsen
4.		Uittreksel statuten WVGH B.V.
5.		Taxatierapporten
6.		Gedragcode VVF
7.		VVF-Transparantie Bijsluiter
8.		Veel gestelde vragen
9.		Registratiedocument WVGH B.V.
10.		Deelnameformulier (losse Bijlage)

Bijlage 1

OPRICHTING COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP WVGH Seniorenfonds IV CV

Heden, @ tweeduizend negen, zijn voor mij, mr. R.W.B. Timmers notaris te Lisse, verschenen:

1. de te Leiden gevestigde en aan de (2316 XC) Schipholweg 103 te Leiden kantoor houdende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland te Leiden onder dossiernummer: 28107854, welke vennootschap bij het verlenen van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door haar zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde directrice, te weten de te Leiden gevestigde en aan de (2316 XC) Schipholweg 103 te Leiden kantoor houdende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WVGH B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland te Leiden onder dossiernummer: 28073577; WVGH B.V., welke vennootschap op haar beurt bij het verlenen van de hiervoor bedoelde volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door haar zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde directeur, de heer Marco Bijl, wonende te (2512 GC, Prinsengracht 80) Den Haag, geboren te Velsen, op negentienhonderdzesentig, houder van paspoort documentnummer: NH8528177, afgegeven te Den Haag, 15 maart 2005, ongehuwd;
WVGH Seniorenfonds Beheer B.V. hierna ook te noemen: "Beherend Vennoot"; en
2. de te [...] gevestigde, en aldaar aan de (..) kantoorhoudende besloten vennootschap: [...] ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor [...] onder dossiernummer: [...] en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend,
[...] hierna na te noemen: "commanditaire vennoot".
3. de te Leiden gevestigde, en aan de (2316 XC) Schipholweg 103 te Leiden kantoorhoudende Stichting: **STICHTING WVGH FONDSSEN**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder dossiernummer: 28107655 en als zodanig de Stichting ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke stichting bij het verlenen van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door haar gehele bestuur, te weten de voorzitter de heer Clemens Maria Antonius Bosman, wonende te (3735 LJ) Bosch en Duin, Amersfoortseweg 5 (gemeente Zeist), geboren te Utrecht, op dertien juni negentienhonderd zesentwintig, houder van rijbewijs documentnummer 3312717434, afgegeven te Zeist, op dertig oktober tweeduizend drie, gehuwd en de secretaris, de heer Hans Jacques Philip Risch, wonende te (1402 GP) Bussum, Amersfoortsestraatweg 47, geboren te Amsterdam,

op dertien augustus negentienhonderd éénenveertig, houder van rijbewijs document-nummer 3173802517, afgegeven te Bussum, op vijftwintig juli tweeduizend, gehuwd.

Stichting WVGH Fondsen, hierna ook te noemen: “de Bewaarder”.

WVGH Seniorenfonds Beheer BV en [...] hierna tezamen ook te noemen: “de vennoten”. Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit [...]aan deze akte **gehechte** onderhandse akten van volmacht.

OPRICHTING COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde bij deze een commanditaire vennootschap op te richten teneinde voor gemeenschappelijke rekening en onder gemeenschappelijke naam in registergoederen te beleggen, waarbij: als beherende vennoot optreedt de onder 1 genoemde besloten vennootschap **WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.**, en als Commanditaire Vennoten treden op de genoemde besloten vennootschap [...] alsmede de op grond van de hierna in artikel 4 nog toe te treden Commanditaire Vennoten. Hierna worden onder 'vennoten' zonder nadere aanduiding verstaan zowel de beherend vennoot als de Commanditaire Vennoten.

Naam, adres, aanvang en duur

Artikel 1.

In deze akte wordt verstaan onder:

1. de **“Beheerder”**:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WVGH B.V., statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudende te (2316 CX) Leiden, Schipholweg 103, welke vennootschap optreedt als beheerder van de Vennootschap, in de zin van de Wet financieel toezicht, of haar rechtsopvolger;
2. de **“Beherend Vennoot”**:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WVGH Seniorenfonds Beheer B.V., statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudende te (2316 CX) Leiden, Schipholweg 103, welke vennootschap optreedt als beherend vennoot van de Vennootschap, of haar rechtsopvolger;
3. de **“Bewaarder”**:
de statutair te Leiden gevestigde stichting: Stichting WVGH Fondsen, kantoorhoudende te (2316 CX) Leiden, Schipholweg 103, welke stichting optreedt als bewaarder van de Vennootschap, in de zin van de Wet financieel toezicht, of haar rechtsopvolger;
4. **“Commanditaire Vennoot”** of **“Commanditaire Vennoten”**:
de sub 2 genoemde volmachtgever en de nog toe te treden commanditaire vennoten, zowel individueel alsook gezamenlijk, met dien verstande dat samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, geen Commanditaire Vennoot kunnen zijn, zulks ter beoordeling van de Beherend Vennoot;
5. **“Exploitatieresultaat”**:
het verschil tussen de opbrengsten bestaande uit huur en rentebaten en de exploitatiekosten bestaande uit hypotheekrente, onroerende zaak belasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud, verzekeringspremies, de bijdrage aan de vereniging van eigenaren, de beheervergoeding en de CV-kosten zoals gedefinieerd in het Prospectus;
6. **“Historische Kostprijs”**:
de Verkrijgingsprijs van een Object, vermeerderd met de bedragen van de met de betrokken verkrijging verband houdende overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede vermeerderd met de Aanvangskosten, zoals gedefinieerd in het Prospectus, welke naar

rato van de Verkrijgingsprijs zijn toe te rekenen aan dat Object;

7. **“Object” of “Objecten”:**

het service-appartementencomplex Pieter de Hoogh te Bilthoven, omvattende 50 flatwoningen en 9 garages plus aandeel in gemeenschappelijke ruimten, dienstruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend De Hooghlaan 2, 3723 GS, Bilthoven en Beekestein te Deventer, omvattende 17 flatwoningen en 41 opstelplaatsen in ondergrondse parkeergarage plus aandeel in gemeenschappelijke ruimten, dienstruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Laan van Borgele 40, 7415 DJ, Deventer;

8.. **“Participatie”:**

de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van een Commanditaire Vennoot tot het vermogen van de Vennootschap;

9. het **“Prospectus”:**

het onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder opgestelde prospectus in verband met het aanbieden van de Participaties, gedateerd zes mei tweeduizend negen, waar deze overeenkomst in concept als Bijlage aan is gehecht;

10. de **“Vennootschap”:**

de bij deze overeenkomst aangegane commanditaire vennootschap;

11. **“Vennoot” of “Vennoten”:**

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

Naam, adres, aanvang en duur

Artikel 2.

1. De vennootschap draagt de naam **WVGH Seniorenfonds IV CV** en houdt haar kantoor te (2316 XC) Leiden aan de Schipholweg 103

2. De vennootschap heeft een aanvang genomen op @ en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

3. De Vennootschap is ontbonden indien en zodra alle Objecten zijn vervreemd, zulks met in achtneming van het bepaalde in artikel 12 inzake Ontbinding van de Vennootschap, Vereffening,

Het voornemen bestaat om in het zesde jaar na de datum waarop deze overeenkomst is aangegaan te starten met de verkoop van de Objecten, ten einde te bewerkstelligen dat uiterlijk op een en dertig december tweeduizend veertien alle Objecten zullen zijn vervreemd.

Doel

Artikel 3.

1. De vennootschap heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen in het Object teneinde de vennoten in de opbrengst van deze belegging te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin.

2. Het kapitaal van de vennootschap zal bestaan uit twee miljoen vierhonderdduizend euro (€ 2.400.000) en is verdeeld in zesennegentig (96) Participaties van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000) (exclusief zevenhonderdvijftig euro (€ 750) Emissiekosten) elk.

3. De Beherend Vennoot zal namens de vennootschap een hypothecaire geldlening aan-

gaan.

Vennoten

Artikel 4.

1. De Beherend Vennoot is uitsluitend bevoegd om als Beherend Vennoot te functioneren bij WVGH Seniorenfonds IV CV.
2. De te [...] gevestigde, en aldaar aan de [...] kantoorhoudende besloten vennootschap: [...] is bij het aangaan van de onderhavige vennootschap nog de enige commanditaire vennoot.
3. Direct na de oprichting van vennootschap zullen als Commanditaire Vennoten toetreden diegene die zich daarvoor hebben ingeschreven en door of namens de Beherend Vennoot als zodanig zijn toegelaten.

De Beherend Vennoot heeft gedurende een periode van zes maanden na het aangaan van de Vennootschap voor vervreemding van een of meer Participaties aan bestaande of nieuwe Vennoten geen voorafgaande goedkeuring nodig van alle Vennoten, indien en voor zover die Participatie(s) worden gehouden voor rekening en risico's van de toekomstige Participanten.

4. Indien een commanditaire deelneming in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten gezamenlijk als een commanditaire vennoot worden beschouwd en zijn deze verplicht één vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle zaken die verband houden met hun commanditaire deelneming.

De deelgenoten dienen de Beherend Vennoot van deze aanwijzing per omgaande in kennis te stellen.

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

Inbreng

Artikel 5.

1. Door de vennoten wordt in de vennootschap ingebracht:
 - a. door de Beherend Vennoot, zijn arbeid, vlijt, kennis, deskundigheid en zakelijke relaties, voor zover zulks voor een behoorlijk beheer van de vennootschap vereist en voldoende is.
 - b. door de eerste Commanditaire Vennoot een bedrag van vijftientigduizend euro (€ 25.000).
 - c. door de na oprichting toetredende Commanditaire Vennoten moet worden ingebracht een bedrag van vijftientigduizend euro (€ 25.000) (exclusief zevenhonderdvijftig euro (€ 750) Emissiekosten) per door hen genomen Participatie.
2. Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng, anders dan bedoeld in artikel 4 lid 3, 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. De van de Beheerder onafhankelijke Bewaarder is juridisch eigenaar van en juridisch gerechtigd tot alle goederen van de Vennootschap.
De Bewaarder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid (een deel van) de bewaring en de daaruit voortvloeiende taken te doen uitoefenen door één of meer door hem te benoemen derden, niet zijnde de Beheerder.
De economische eigendom van alle goederen van de Vennootschap zal worden gehouden door de Beherend Vennoot ten behoeve van de Vennoten.
5. Voor de onderlinge verhoudingen in de vennootschap geldt het vermogen van de vennootschap als gemeenschappelijke vermogen al dan niet in economische zin, waartoe een commanditaire vennoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
6. De Beherend Vennoot houdt ten kantore een register bij waarin de naam en het adres van iedere commanditaire vennoot, met vermelding van het bedrag van de inbreng als bedoeld in dit artikel alsmede van iedere overdracht van een commanditaire deelneming en de datum van de kennisgeving van de overdracht worden aangetekend. Dit register zal regelmatig door de Beherend Vennoot worden bijgehouden en elke inschrijving of wijziging wordt door de Beherend Vennoot ondertekend.
7. Iedere commanditaire vennoot is verplicht zijn adres en bank/gironummer, alsmede iedere wijziging daarvan onverwijld schriftelijk aan de Beherend Vennoot mee te delen. Verzuim van deze plicht komt geheel voor risico van de desbetreffende commanditaire vennoot.
8. Iedere commanditaire vennoot is gerechtigd tot inzage van het register en desgevraagd voor ten hoogste de kostprijs tot toezending van een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn commanditaire deelneming.

Bestuur, beheer en vertegenwoordiging

Artikel 6.

1. De vennootschap wordt bestuurd door de Beherend Vennoot.
2. Het beheer over de Vennootschap en haar Objecten wordt uitsluitend gevoerd door de Beheerder.

In dit kader wordt bepaald dat de Beheerder zich ten aanzien van de Objecten bezig zal houden met ‘passief vermogensbeheer’; hetgeen betekent dat de Beheerder geen inspanningen zal verrichten die als doel hebben om een of meerdere Objecten huurvrij te krijgen.

Indien een Object gedurende de looptijd van de Vennootschap onbewoond raakt, zal de Beheerder een afweging dienen te maken of wordt overgegaan tot verkoop van het betreffende Object, dan wel of het betreffende Object wederom zal worden verhuurd.

3. De Beheerder is bevoegd om onder zijn verantwoordelijkheid (een deel van) het beheer en de daaruit voortvloeiende taken te doen uitoefenen door één of meer door hem te benoemen derden, niet zijnde de Bewaarder.
4. De Beherend Vennoot zal met de Beheerder een beheerovereenkomst aangaan.
5. De Beherend Vennoot met inachtneming van de beheerovereenkomst en de bewaarovereenkomst bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de vennootschap te verrichten, met dien verstande dat:
 - I. beschikkingshandelingen omtrent de goederen van de vennootschap slechts samen met de Bewaarder en de Beheerder kunnen worden verricht;
 - II. de Bewaarder slechts medewerking mag verlenen aan beschikkingshandelingen indien de Beheerder een schriftelijke verklaring overlegt dat beschikking wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerderfunctie; en
 - III. de goedkeuring van de vergadering van vennoten is vereist voor:
 - a. het verlenen van een doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid;
 - b. het aangaan van borgtochten ten laste van de vennootschap of het op andere wijze instaan voor schulden aan derden;
 - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zo eisend als werend, waarbij voor het nemen van conservatoire maatregelen de voorafgaande goedkeuring niet vereist is.
 - d. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, compromissen en akkoorden, echter met uitzondering van het hierna nader in dit artikel bepaalde;
 - e. het deelnemen in, of zich op andere wijze interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen, alsmede het vergroten, verminderen of beëindigen van zulk een deelneming of belang;
 - f. het aangaan van geldleningen ten laste van de vennootschap;
 - g. het ter leen verstrekken van gelden, waardoor eenzelfde schuldenaar in totaal uit hoofde van geldlening meer dan een door de vergadering van vennoten vastgesteld bedrag aan de vennootschap verschuldigd wordt;
 - h. de aangifte van faillissement of het aanvragen van surseance van betaling
 - i. in het algemeen voor het aangaan van elke handeling die de som of waarde van vijftig duizend euro (€ 50.000) per jaar te boven gaat, zulks met uitzondering van verhuur- en service overeenkomsten en spoedeisende reparatiewerkzaamheden;
3. Het ontbreken van een goedkeuring of medewerking als in de vorige leden bedoeld, kan noch door noch aan de vennootschap worden tegengeworpen, onverminderd de bevoegdheid van iedere commanditaire vennoot tot het vorderen van schadevergoeding en/of ontbinding van de vennootschap, indien daartoe gronden zijn.

4. De Bewaarder zal optreden als Bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de vennootschap.

Overdracht en bezwaring van commanditaire deelnemingen

Artikel 7.

1. Het recht van een vennoot in de vennootschap met het daarmee verbonden aandeel in het vermogen van de vennootschap of een gedeelte daarvan is niet overdraagbaar, tenzij de vennoten anders overeenkomen krachtens een besluit genomen met algemene stemmen in een vergadering van de vennoten waarin alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn of na unanieme schriftelijke goedkeuring van alle vennoten.

De toestemming voor de in artikel 4 lid 3 bedoelde overdracht wordt geacht door alle vennoten te zijn verleend.

Een vervreemding met toestemming van de vergadering van vennoten doet de vennootschap niet eindigen.

2. De overdracht van de commanditaire deelneming geschiedt bij akte waarin de nieuwe commanditaire vennoot verklaart als partij tot deze overeenkomst toe te treden en kennisgeving door middel van betekening van een afschrift van de desbetreffende akte aan de Beherend Vennoot.

3. Het is de commanditaire vennoot niet toegestaan een commanditaire deelneming te bezwaren met een pandrecht of een ander beperkt recht.

4. De Beherend Vennoot is niet verplicht te bemiddelen of anderszins behulpzaam te zijn bij de verkoop of overdracht van commanditaire deelnemingen.

De vennootschap en de Beherend Vennoot zijn niet aansprakelijk voor de kosten voortvloeiende uit de verkoop of overdracht van een commanditaire deelneming.

Boekjaar, balans

Artikel 8.

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend negen.

2. Binnen vier maanden na afloop van ieder boekjaar, alsmede bij ontbinding van de vennootschap in de loop van enig boekjaar, worden de boeken van de vennootschap afgesloten en worden een balans en een winst- en verliesrekening (jaarrekening) opgemaakt. Deze jaarrekening zal aan het adres van de Commanditaire Vennoten worden toegezonden, en tevens ter inzage liggen op het kantoor van de Beheerder. De jaarrekening dient, ten bewijze van hun goedkeuring, door de vergadering van vennoten te worden vastgesteld binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar respectievelijk het einde van de vennootschap. In de jaarstukken wordt tevens een vergelijking met het voorgaande jaar opgenomen.

3. Op elke balans moet het kapitaal van de vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van de inbreng van iedere vennoot en de eventueel in de vennootschap

gelaten winst.

4. De activa en passiva van de vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels.

De objecten zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs, eventueel verminderd met een gecumuleerde jaarlijkse afschrijving over de historische kostprijs gecorrigeerd voor de grondwaarden.

Het resultaat van de vennootschap zal worden bepaald als verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten en de kosten en andere lasten over het boekjaar, gewaardeerd tegen uitgavenprijzen. 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.

Begroting, tussentijdse rapportage

Artikel 5.

1. Jaarlijks zal door de Beherend Venoot een begroting voor het komende jaar worden opgesteld, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognosticeerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, welke begroting de goedkeuring behoeft van de vergadering van vennoten.
2. De Beherend Venoot zal ieder halfjaar, binnen 8 weken na 1 juli, aan alle Commanditaire Vennoten een overzicht van het halfjaarresultaat, met een toelichting, en verdere informatie over de gang van zaken toezenden, deze informatie zal tevens ter inzage liggen op het kantoor van de Beheerder.

Resultaat, uitkeringen

Artikel 10.

1. Het positief resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.
2. Met inachtneming van het in lid 1 hiervoor bepaalde is een Commanditair Venoot nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de vennootschap boven de som van het bedrag van zijn kapitaalinbreng.
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. Aan de Beherend Venoot komt uit hoofde van zijn werkzaamheden als Beheerder ten behoeve van de vennootschap een bedrag gelijk aan vijf procent (5%) van de door de vennootschap geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting).

5. Het positieve resultaat over enig boekjaar zal op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip door de Bewaarder worden uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten. De Beherend Vennoot zal over het feit van de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling, mededeling doen aan het adres van de Commanditaire Vennoten alsmede op de website van de Beheerder.

De Beherend Vennoot is bevoegd een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren teneinde de solvabiliteit en liquiditeit van de vennootschap in stand te houden dan wel te verbeteren, zulks ter beoordeling van de Beherend Vennoot.

De Beherend Vennoot kan, zulks op voorstel van de Beheerder, besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar een tussentijdse uitkering aan Commanditaire Vennoten geschiedt.

De Beherend Vennoot kan, zulks op voorstel van de Beheerder, besluiten dat uit de reserve een uitkering aan Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) geschiedt.

Uittreden van een vennoot

Artikel 11.

1. Een vennoot treedt uit:
 - a. wat betreft een vennoot-rechtspersoon, door zijn ontbinding;
 - b. door overlijden;
 - c. door overdracht van zijn Participatie in het vermogen van de vennootschap met toestemming van de vergadering van vennoten, indien de vennoot na overdracht geen Participaties meer heeft;
 - d. door zijn onherroepelijk faillissement.
2. Het uittreden van een vennoot in de gevallen van lid 1 sub a, b en c heeft tot gevolg dat de vennootschap jegens zijn rechtsopvolger wordt voortgezet.
3. De overige vennoten zijn niet verplicht het aandeel van een uittredende vennoot over te nemen.

Ontbinding van de vennootschap, vereffening

Artikel 12

1. Bij de ontbinding van de vennootschap is iedere vennoot in het vermogen van de vennootschap gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op zijn kapitaalrekening is gecrediteerd, vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in het resultaat over het laatste boekjaar van de vennootschap.

Bovendien zal iedere vennoot delen in de liquidatiewinst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding als geldt voor de in artikel 10 bedoelde verdeling van het resultaat, met dien verstande dat een commanditaire vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

2. Op de na de ontbinding van de vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de vennootschap komen, vast te stellen door de Accountant van de vennootschap.

Indien de registergoederen van de vennootschap alsdan worden vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de tegenprestatie.

3. Na de ontbinding van de vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de vennootschap worden overgegaan. De Beherend Vennoot zal als vereffenaar optreden.

4. Bij vereffening van het vermogen als bedoeld in de Wet financieel toezicht zal de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording afleggen alvorens tot uitkering aan de Participanten wordt overgegaan.

De verdeling van het positieve saldo van de vennootschap vindt plaats door de Bewaarder. Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze akte zoveel mogelijk van toepassing.

Boekhouding. Bewaring boeken en bescheiden

Artikel 13.

1. De Beherend Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de vennootschap en van alles betreffende de werkzaamheden van de vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vennootschap kunnen worden gekend.
2. De Beherend Vennoot is verplicht de in lid 1 en de in artikel 5 lid 2 bedoelde stukken gedurende tien (10) jaren te doen bewaren.
3. De Beherend Vennoot is verplicht aan de andere vennoten en hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de andere vennoten.
4. De vergadering van vennoten kan besluiten om bij verkoop van een deel van de registergoederen van de vennootschap de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de vennootschap.

Vergadering van vennoten

Artikel 14.

1. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van vennoten gehouden.
2. Daarin wordt ten minste:

- a. door de Beherend Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
 - b. behandeld ieder voorstel, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
3. Voorts kunnen vergaderingen van vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vennoten, zoals die bij de vennootschap bekend zijn. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of op dezelfde 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 in de plaats waar de vennootschap kantoor houdt.
7. De vergaderingen van vennoten worden geleid door de Beherend Vennoot.
8. Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beherend Vennoot notulen gehouden, welke door de voorzitter van de vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend.
5. De vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten, mits alle vennoten zich schriftelijk, daaronder begrepen per telecopier of e-mail, ten gunste van het betreffende voorstel hebben uitgesproken.
10. Indien ter vergadering een voorstel komt ter wijziging van onderhavige overeenkomst of de beheer- of de bewaarovereenkomst, dan zal het voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

Besluitvorming vergadering van vennoten

Artikel 15.

1. Elke Participatie van vijftientigduizend euro (€ 25.000) geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem.
2. Vennoten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door derden doen vertegenwoordigen. Een vennoot kan voor ten hoogste twee vennoten als gevolmachtigde optreden.
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. vervanging van de Beheerder en/of Bewaarder;

- d. wijziging van deze overeenkomst,
- e. het opzeggen en wijzigen van de beheer- en/of de bewaarovereenkomst;
- f. ontbinding en/of vereffening van de vennootschap, indien de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registergoederen, kan slechts worden genomen met toestemming van alle vennoten, beherende zowel als commanditaire.

Alle overige besluiten van de vergadering van vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de vennootschap in geval de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met een meerderheid van drie/zesde van de uitgebrachte stemmen. Indien de Beheerder en/of de Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van zes (6) weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

- 4. Een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst, de beheerovereenkomst en/of de bewaarovereenkomst kan slechts worden gedaan door de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk of door één of meer vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
- 5. Een voorstel tot wijziging of een wijziging van de voorwaarden van deze overeenkomst, de beheerovereenkomst en/of de bewaarovereenkomst wordt bekend gemaakt aan het adres van iedere Commanditaire Vennoot alsmede op de website van de Beheerder, het voorstel tot wijziging of de wijziging wordt op de website van de Beheerder toegelicht..
- 6. Een wijziging in de voorwaarden van deze overeenkomst, de beheerovereenkomst en/of de bewaarovereenkomst waardoor rechten of zekerheden van de Commanditaire Vennoten worden verminderd of lasten aan de Commanditaire Vennoten worden opgelegd of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt niet ingeroepen of uitgevoerd voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging zoals bedoeld in het hierboven gemelde in artikel 15 lid 5. Commanditaire Vennoten kunnen binnen de hierboven genoemde periode van drie maanden uittreden onder de gebruikelijke voorwaarden.
- 7. Voor het geval het voorgeschreven quorum niet aanwezig is en het een besluit betreft als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub b, c en/of d, zal na de eerste vergadering een nieuwe schriftelijke oproeping geschieden en zal aldus een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien (14) dagen na de eerste vergadering, waarin rechtsgeldig kan worden besloten omtrent de in de eerste vergadering aan de

orde gestelde onderwerpen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde vennoten.

Geschillen

Artikel 16

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 in overeenstemming met 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 voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

Overgangsbepaling

Artikel 17

Indien het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.13 (vennootschap) van het Burgerlijk Wetboek in werking treedt, is de Beheerder bevoegd om bepalingen uit deze overeenkomst die in strijd zijn met Nederlands recht te wijzigen in bepalingen met een gelijke strekking die in overstemming zijn met Nederlands recht.

Voorts is de Beheerder bevoegd en gemachtigd om te opteren voor rechtspersoonlijkheid als bedoeld in artikel 832 van voormeld wetsvoorstel en in het kader daarvan alle rechtshandelingen te verrichten die nodig zijn om rechtspersoonlijkheid te verkrijgen.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris

Bijlage 2

CONCEPT OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

De ondergetekenden:

1. de te Leiden gevestigde CV naar burgerlijk recht: **WVGH Seniorenfonds IV CV**, kantoorhoudende te Leiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Beheerend Vennoot; hierna te noemen: CV;

2. de statutair te Leiden gevestigde Stichting: **Stichting WVGH Fondsen**, kantoorhoudende te Leiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders, de heren H.J.Ph. Risch en C.M.A. Bosman; hierna te noemen: Stichting;
3. de statutair te Leiden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WVGH B.V.**, kantoorhoudende te 2316 XC Leiden, Schipholweg 103, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutaire directeur, de heer M. Bijl; hierna te noemen: Beheerder;

in aanmerking nemende:

- dat de CV werd aangegaan en haar bepalingen werden vastgesteld bij akte op 3 april 2009 verleden voor notaris Mr. Rob Willem Boudewijn Timmers te Lisse;
- dat de Stichting werd opgericht en haar statuten werden vastgesteld bij akte op 2 november 2005 verleden voor notaris Mr. Rob Willem Boudewijn Timmers voornoemd;
- dat de CV ten doel heeft het voor gemeenschappelijke rekening beleggen in het service-appartementencomplex Pieter de Hoogh te Bilthoven omvattende 50 flatwoningen en 9 garages plus aandeel in gemeenschappelijke ruimten, dienstruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend De Hooghlaan 2, 3723 GS, Bilthoven en Beeckestein te Deventer, omvattende 17 flatwoningen en 41 opstelplaatsen in ondergrondse parkeergarage plus aandeel in gemeenschappelijke ruimten, dienstruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Laan van Borgele 40, 7415 DJ, Deventer;
- dat de CV een passieve belegger is en zich wil laten bijstaan door deskundigen;
- dat de vennoten van de CV als belegging voor gezamenlijke rekening en risico van haar vennoten het (economische) eigendomsrecht van voormeld vastgoed (hierna te noemen: **het vastgoedproject**) heeft verworven, terwijl elke Participatie in de CV recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de CV;
- dat de Stichting als Bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht uitsluitend ten behoeve van de CV de activa van de CV zal bewaren.
- dat de Beheerder de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om het beheer over het vastgoedproject te voeren en mitsdien als Beheerder is aangesteld om ten behoeve van de CV het beheer over het vastgoedproject te voeren;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De CV geeft bij deze opdracht aan de Bewaarder tot bewaring van het vastgoedproject voor een periode van 5 jaar en 8 maanden, ingaande 1 mei 2009 en mitsdien eindigende 31 december 2014, behoudens ingeval van verlenging van de overeenkomst;

De Stichting en de CV geven bij deze gezamenlijk opdracht aan de Beheerder tot beheer van het vastgoedproject voor een periode van 5 jaar en 8 maanden, ingaande 1 mei 2009 en mitsdien eindigende 31 december 2014, behoudens ingeval van verlenging van de overeenkomst;

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Taken Stichting

Artikel 1

1. De CV draagt hierbij - met uitsluiting van anderen -voor de duur van deze overeenkomst op aan de Stichting, gelijk deze aanvaardt, de bewaring van het vastgoedpro-

- ject. De Stichting verkrijgt hiertoe het juridisch eigendomsrecht van het Serviceappartementen.
2. De Stichting treedt op als Bewaarder en draagt zorg voor:
 - het verzamelen van de stortingen door de vennoten van de CV;
 - de bewaring van de tot het vastgoedproject behorende registergoederen;
 - het voor en namens de CV betalen van de aankoop prijs van de tot het vastgoedproject behorende registergoederen;
 - het (doen) incasseren van huur- en verkoopopbrengsten terzake van de tot het vastgoedproject behorende registergoederen;
 - het aanhouden van gelden, alsmede het overmaken en uitkeren van gelden; alles in het belang van en voor rekening en risico van de vennoten van de CV.
 3. De hypothecaire geldlening waarmee de aankoop van het vastgoedproject mede zal worden gefinancierd, zal eventueel tussen de betreffende financier en de Stichting tot stand kunnen worden gebracht, op initiatief van de Beheerder. Alle eventuele verplichtingen die voor de Stichting voortvloeien uit deze geldlening komen voor rekening en risico van de CV en de vennoten van de CV.
 4. De liquiditeiten van de CV zullen worden geadministreerd op een bankrekening ten name van de Stichting. De CV en de Stichting kunnen in overleg met de Beheerder meerdere bankrekeningen ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten van het vastgoedproject, alsmede voor het doen van betalingen van kosten. De Stichting zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.
 5. De CV verplicht zich tegenover de Stichting tijdig haar verplichtingen ook jegens derden na te komen, daaronder begrepen betaling van renten, belastingen en verzekeringspremies welke op het vastgoedproject betrekking hebben.
 6. De Stichting verbindt zich gedurende het bestaan van deze overeenkomst zonder toestemming van de CV op geen andere wijze actief te zijn dan als Bewaarder voor de CV, zulks uitsluitend in het belang van de vennoten van de CV.
 7. De Stichting is jegens de CV en haar vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
 8. De Stichting geeft de in bewaring gegeven waarden (de tot het vastgoedproject behorende registergoederen) slechts af tegen ontvangst van een verklaring van de CV en de Beheerder van de CV, waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie. De bewaring geschiedt op en zodanige wijze dat over de in bewaring gegeven waarden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de oprichtingsakte van de CV slechts kan worden beschikt door de CV, de Beheerder en de Stichting tezamen.

Taken Beheerder

Artikel 2

1. De CV en de Stichting dragen hierbij - met uitsluiting van anderen - voor de duur van deze overeenkomst op aan de Beheerder, gelijk deze aanvaardt, het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de tot het vastgoedproject behorende registergoederen. De Beheerder zal dit beheer zelfstandig voeren, echter uitsluitend in het belang van en ten behoeve van en voor rekening en risico van de vennoten van de CV.
2. De CV en de Stichting 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 het vastgoedproject te beheren en dat deze daarin niet gestoord zal worden door de CV en/of de Stichting en/of derden.
3. De Beheerder voert de boekhouding en administratie van de CV, de Stichting, en daarmee van het aan de CV en de Stichting toebehorende vastgoedproject in ruime zin.
 4. De Beheerder zal, namens de Stichting, met betrekking tot het vastgoedproject, indien zulks gewenst mocht zijn, met een nieuwe huurder een verhuurovereenkomst voorbereiden of bij de bestaande verhuurovereenkomsten wijzigingen dan wel verlengingen voorbereiden en deze ter ondertekening aan de Stichting doen toekomen.
 5. De Beheerder zal jaarlijks een begroting met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de begroting), en ter goedkeuring voorleggen aan de Beherend Vennoot van de CV. Deze goedkeuring dient uiterlijk bij de aanvang van het nieuwe kalenderjaar te zijn verleend door de Beherend Vennoot van de CV. In de begroting zijn onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst;
 - de beheer-, fonds, algemene-, financierings- en adviseurskosten;
 - een liquiditeitsprognose.
 6. De Beheerder bereidt het beleid met betrekking tot het vastgoedproject voor. De Beheerder is belast met de uitvoering van besluiten die door de CV zijn goedgekeurd.
 7. De Beheerder zal gerechtigd zijn om te beschikken over de bankrekening van de Stichting voorzover de bedragen niet groter zijn dan vijfentwintigduizend Euro (€ 25.000). Indien de Beheerder beschikt over de bankrekening zal zij binnen vijf werkdagen nadat de betaling heeft plaatsgevonden de Stichting hierover informeren. Bij het beschikken over de bankrekening van de Stichting voor hogere bedragen dan € 25.000 zal de Beheerder vooraf toestemming van de Stichting nodig hebben. De Stichting zal deze toestemming alleen vertrekken indien de Beheerder een verklaring overlegt waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.
 8. De Beheerder zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om uit naam van de Stichting, 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.

Indien de door de Beheerder verrichte transactie strijdig blijkt te zijn met het in het Prospectus verwoorde beleggingsbeleid of de in het Prospectus genoemde kostensoorten, dan dient de Beheerder de transactie terug te draaien op kostenneutrale basis voor de CV.
 5. De CV en/of de Stichting zal de Beheerder voldoende liquide middelen verschaffen om het vastgoedproject naar behoren te kunnen beheren.
 10. De Beheerder is jegens de CV en haar vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen.

Verzekeringen

Artikel 3

1. De Beheerder zal op verzoek van en na goedkeuring door de CV en de Stichting, voor rekening van de CV en de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de CV, de Stichting 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, voorzover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de CV en/of de Stichting, jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.

2. De Beheerder zal op verzoek van en na goedkeuring door de CV en de Stichting, voor rekening van de CV, zorgdragen voor adequate verzekeringen van het vastgoedproject waaronder een opstal- en brandverzekering.
3. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het vastgoedproject zal de CV en/of de Stichting in overleg met de Beheerder, het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.

Informatievoorziening

Artikel 4

1. De Beheerder zal de Beherend Venoot van de CV en de Stichting steeds informeren over alle belangrijke zaken welke het vastgoedproject betreffen.
2. De Beheerder zal jaarlijks binnen vier (4) maanden na afloop van ieder boekjaar een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten met toelichting aan de Beherend Venoot van de CV doen toekomen.
3. Eenzelfde vermogensopstelling als bedoeld in lid 2 zal door de Beheerder ook per half jaar aan de Beherend Venoot van de CV worden verstrekt, en wel binnen acht (8) weken na het verstrijken daarvan.
4. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de Beherend Venoot van de CV alle informatie die de vennoten nodig hebben voor hun belastingaangifte.
5. De aan vennoten van de CV afgegeven bewijzen van rechten van deelneming worden door zowel de Beheerder als de Bewaarder ondertekend.
6. De Beheerder zal ieder voorstel tot wijziging van de tussen de Beheerder en de vennoten van de CV geldende voorwaarden, waaronder wijzigingen in onderhavige Overeenkomst van Beheer en Bewaring tezamen met de Bewaarder doen.

Accountant

Artikel 5

1. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Stichting en de CV tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
2. De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de CV, de Stichting en de Beheerder uitbrengt.
3. De Beheerder draagt er zorg voor dat de vastgestelde of, indien de vaststelling nog niet heeft plaatsgevonden, de opgemaakte jaarrekening van de Stichting en de CV jaarlijks binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar openbaar worden gemaakt en kosteloos verkrijgbaar wordt gesteld aan de vennoten van de CV.

Bewaarvergoeding

Artikel 6

1. Alle kosten, welke de Stichting in rekening zijn gebracht casu quo worden gebracht bij de uitoefening van haar functie als Bewaarder van de CV, komen ten laste van de CV en de vennoten van de CV. De CV zal aan de Stichting alle externe kosten vergoeden, gemaakt ten behoeve van de CV, daaronder begrepen juridische advieskosten, accountants- en belastingadvieskosten, en andere adviseurkosten tegen overlegging van documentatie
2. De CV betaalt voor de diensten van de Stichting, aan de Stichting een jaarlijkse vergoeding ad € 4.000 (vierduizendeuro), inclusief BTW, betaalbaar uiterlijk op 31 december van ieder jaar.

3. Onvoorziene kosten welke rechtstreeks verband houden met de uitoefening van de bewaarderfunctie zullen achteraf in de jaarrekening van de CV separaat worden toege-
licht.
4. Alle kosten, welke de Stichting in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving, de financiering van het vastgoedproject (daaronder begrepen ver-
schuldigde belasting, notarieel honorarium, kadastrale kosten), de kosten verbonden
aan de verkoop van een of meer registergoederen, alsmede de jaarlijkse kosten en vas-
te lasten (daaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financie-
ring) van het vastgoedproject zijn voor rekening van de CV en de vennoten van de
CV.

Beheervergoeding

Artikel 7

1. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer zal de CV aan de Beheerder voldoen een beheervergoeding. Deze beheervergoeding ten behoeve van de Beheerder bedraagt vijf procent (5,0%) van de gefactureerde huuropbrengsten (ex-
clusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van het vastgoedpro-
ject (exclusief omzetbelasting), welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal
over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten bij vooruitbetaling op-
eisbaar is.
De beheervergoeding zal aan de Beheerder worden betaald op de eerste dag van elk
kalenderkwartaal. Indien de vergoeding over een gedeelte van een kalenderkwartaal
dient te worden vergoed, wordt deze naar evenredigheid verminderd. Het eerste ka-
lenderkwartaal eindigt op 30 juni 2009.
2. De CV is aan de Beheerder éénmalig verschuldigd een vast bedrag inclusief BTW van
€ 119.000 selectie-enacquisitiekosten, € 178.500 structureringskosten; € 25.000 op-
richtingskosten en € 75.000 marketingkosten. Afwijkingen in deze kosten komen
voor rekening en risico van Beheerder.
3. Alle kosten, welke door de Beheerder in rekening zijn casu quo worden gebracht
terzake van de begeleiding bij de verwerving, de financiering van het vastgoedproject,
de verkoop van een of meer registergoederen, alsmede andere kosten en lasten van het
vastgoedproject zijn voor rekening van de CV en de vennoten van de CV.

Verschuldigde vergoedingen

Artikel 8

1. Alle in deze overeenkomsten vermelde vergoedingen, voorzover niet anders vermeld,
zijn exclusief omzetbelasting.
2. Het uit hoofde van deze overeenkomst aan de Beheerder verschuldigde zal aan de
Beheerder worden voldaan zonder dat de CV en/of de Stichting daarbij enig beroep
op korting, opschorting en/of verrekening zal mogen doen. De Beheerder is bevoegd
al het haar toekomende te verrekenen met de onder haar berustende gelden van de CV
en/of de Stichting.
De CV en de Stichting geven hierbij volmacht aan de Beheerder om terzake van de
aan de Beheerder verschuldigde beheervergoeding als bedoeld in artikel 8 te beschik-
ken over de bankrekening van de Stichting. Indien de Beheerder beschikt over de
bankrekening zal zij binnen vijf werkdagen nadat de betaling heeft plaatsgevonden de
Stichting hierover informeren.
3. Het uit hoofde van deze overeenkomst aan de Stichting verschuldigde zal aan de
Stichting worden voldaan zonder dat de CV daarbij enig beroep op korting, opschor-

ting en/of verrekening zal mogen doen. De Stichting is bevoegd al het haar toekomende te verrekenen met de onder haar berustende gelden van de CV.

Vervanging

Artikel 5

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico (deels) te delegeren aan een derde, doch blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering.

Aansprakelijkheid

Artikel 10

De aansprakelijkheid van elke vennoot van de CV jegens de Stichting en/of de Beheerder uit hoofde van deze overeenkomst is te allen tijde beperkt tot het bedrag van diens inbreng in de CV.

Vereffening

Artikel 11

In geval van beëindiging van de CV geschiedt de vereffening van de CV door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot legt rekening en verantwoording af aan de CV en de Stichting alvorens tot uitkering aan de vennoten over te gaan.

Opzegging

Artikel 12

1. De CV heeft het recht deze overeenkomst voortijdig op te zeggen indien de Stichting en/of de Beheerder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verbintenis de door haar op zich genomen taken te vervullen en - na hierop door de Beherend Vennoot van de CV schriftelijk te zijn gewezen - niet binnen drie maanden na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke mededeling verbetering in haar taakvervulling aanbrengt.
2. De CV kan na opzegging van deze overeenkomst ten aanzien van de Stichting en/of de Beheerder overgaan tot het vervangen van de Stichting en/of de Beheerder. Voor de benoeming van een nieuwe Bewaarder en/of Beheerder zal de CV binnen vier weken na de opzegging van deze overeenkomst een CV-vergadering bijeenroepen.
3. Behoudens ingeval de toerekenbare tekortkoming het gevolg is van ernstig wanbeleid of opzet, zal de Beheerder ingeval van opzegging - naast de vergoedingen als bedoeld in artikel 7 en 8 - gerechtigd zijn tot een eenmalige vergoeding van twintig procent (20%) van de meerwaarde van de registergoederen. Deze meerwaarde is het positieve verschil tussen de waarde van de tot het vastgoedproject behorende registergoederen op het tijdstip van beëindiging van deze overeenkomst en de totale fondsinvesteringssom. Deze waarde zal worden vastgesteld door een door de Beheerder en de CV in onderling overleg aan te wijzen onafhankelijke makelaar. Indien de Beheerder en de CV binnen vier weken na de beëindiging van deze overeenkomst niet tot overeenstemming kunnen geraken over de aanwijzing van de onafhankelijke makelaar, dan zal de hiervoor bedoelde waarde worden vastgesteld door drie onafhankelijke makelaars, een aan te wijzen door de Beheerder, een door de CV en de derde door de beide aldus aangewezenen. De kosten van de makelaar(s) komen ten laste van de Beheerder en de CV, ieder voor de helft.

Einde overeenkomst

Artikel 13

Deze overeenkomst zal ten aanzien van de Stichting en/of de Beheerder van rechtswege eindigen, indien en zodra de Stichting en/of de Beheerder bij onherroepelijk gewijsde failliet wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikingshandelingen te verrichten, of wordt ontbonden.

Boeken/bescheiden

Artikel 14

De Beheerder en de Stichting verplichten zich na het beëindigen van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met hun taken onder zich mochten hebben op eerste verzoek aan de CV af te geven.

Geschillen

Artikel 15

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Nederlands recht

Artikel 16

Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Leiden op

Namens de CV:

Beherend Vennoot:

WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.

WVGH B.V.

Stichting WVGH Fondsen:

Drs. C.M.A. Bosman

H.J.Ph. Risch

WVGH B.V.:

M. Bijl

R.J. Wegner

Bijlage 3

OPRICHTING STICHTING

Heden, 2 november tweeduizend vijf, is voor mij, mr. Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verschenen:

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **CLEMENS MARIA ANTONIUS BOSMAN**, wonende te (3735 LJ) Bosch en Duin, Amersfoortseweg 5 (gemeente Zeist), geboren te Utrecht, op dertien juni negentienhonderd zesenvestig, houder van rijbewijs documentnummer 3312717434, afgegeven te Zeist, op dertig oktober tweeduizend drie, gehuwd;
2. de heer **HANS JACQUES PHILIP RISCH**, wonende te (1402 GP) Bussum, Amersfoortsestraatweg 47, geboren te Amsterdam, op dertien augustus negentienhonderd éénenvestig, houder van rijbewijs documentnummer 3173802517, afgegeven te Bussum, op vijftwintig juli tweeduizend, gehuwd.

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit twee aan deze akte **gehechte** onderhandse akten van volmacht.

De verschenen persoon verklaarde, voor en namens haar volmachtgevers, bij deze akte een stichting in het leven te roepen en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

Definities:

Artikel 1.

Stichting:

de Stichting WVGH Fondsen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2316 XC Leiden, Schipholweg 103;

Beheerder:

de te Leiden gevestigde en te Leiden aan de (2316 XC) Schipholweg 103 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WVGH B.V.

Btb:

Besluit toezicht beleggingsinstellingen;

Commanditaire Vennootschappen:

de Commanditaire Vennootschappen waarvoor de Stichting zal optreden als bewaarder van het vermogen of vermogensbestanddelen;

Commanditaire Vennoten:

de (natuurlijk) personen toegetreten tot een Commanditaire Vennootschap;

Participatie:

een bedrag groot zoals nader vast te stellen voor iedere aan te gane Commanditaire Vennootschap;

Vennootschap:

de Commanditaire vennootschappen;

Wft:

Wet Toezicht Beleggingsinstellingen.

NAAM, ZETEL EN DUUR

Artikel 2

1. De Stichting draagt de naam:

STICHTING WVGH FONDSSEN

(hierna ook te noemen: “de Stichting”).

2. De Stichting is gevestigd te Leiden.
3. De Stichting duurt onbepaalde tijd voort.

DOEL

Artikel 3.

1. De Stichting heeft ten doel het optreden als Bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van Commanditaire Vennootschappen, en in dat kader:
 - a. het innen van de inbreng van de Commanditaire Vennoten;
 - b. het (doen) bewaren van de activa van de vennootschap;
 - c. het (eventueel) ten behoeve van de vennootschap verkrijgen, al dan niet in economische zin, van de door de Beheerder, als zodanig voorgedragen registergoederen;
 - d. het eventueel aangaan van de door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c. bedoelde registergoederen;
 - e. het op aanwijzing van de Beheerder verhuren van registergoederen;
 - f. het op verzoek en aanwijzing van de Beheerder (doen) vervreemden van registergoederen;
 - g. het verdelen van het positieve resultaat van de vennootschap en het liquidatiesaldo over de vennoten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de vennootschap en de daartoe met de Beheerder gesloten overeenkomst van beheer en de overeenkomst van bewaring;
 - h. het uitoefenen van die bevoegdheden zoals vastgelegd in de verschillende akten van oprichting van de Commanditaire Vennootschappen;
 - i. het toezicht te houden ten behoeve van de Commanditaire Vennoten op het handelen van de Beheerder.
 - j. het als kapitaal danwel als lening gelden ter beschikking te stellen aan de Commanditaire Vennootschappen voor de verkrijging van onroerende zaken of belangen in onroerende zaken, en / of belangen in al dan niet rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen en joint-ventures.
2. De Stichting voert haar taken onafhankelijk van de Beheerder uit en zal daarbij uitsluitend in het belang van de Commanditaire Vennoten handelen.
3. De Stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.
4. De Stichting is niet bevoegd tot enige bedrijfsuitoefening die commercieel risico voor de Stichting zelf mee kan brengen.

GELDMIDDELEN

Artikel 4.

Alle kosten door de Stichting gemaakt bij de vervulling van haar taak komen ten laste van

de vennootschap en zullen vergoed worden uit de bedragen, die door de Stichting worden aangehouden voor rekening van de vennoten van de vennootschap.

BESTUUR

Artikel 5.

1. Het bestuur van de Stichting bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf bestuurders. De bestuurders worden benoemd door het bestuur.
2. Indien te eniger tijd het bestuur uit minder dan twee of een door het bestuur te bepalen hoger aantal bestuurders mocht bestaan, vormen de overblijvende bestuurder of bestuurders een wettig college.
De overblijvende bestuurder of bestuurders is/zijn gehouden binnen één maand na het ontstaan van de vacature(s) een bestuursvergadering te houden teneinde in de vacature(s) te voorzien.
3. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
4. Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 258 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, op bestuurder te zijn:
 - a. door vrijwillig aftreden;
 - b. door zijn overlijden;
 - c. doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing is verklaard;
 - d. doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

BESTUURSVERGADERINGEN

Artikel 6.

1. De bestuurders benoemen één van hun tot voorzitter. Het bestuur wijst een secretaris aan, die geen bestuurslid hoeft te zijn.
2. Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt, doch in ieder geval één maal per jaar, voorafgaande aan de jaarvergadering van vennoten van de vennootschap. De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur of door de bestuurder, die de vergadering verlangt, door middel van aangetekende brieven, verzonden aan ieder van de andere bestuurders, vermeldende plaats en tijdstip van de vergadering en de in de vergadering te behandelen onderwerpen.
De termijn van oproeping bedraagt tien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend.
3. Geen geldige besluiten kunnen door de bestuurders genomen worden, tenzij alle bestuurders zijn opgeroepen en de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de betref-

fende vergadering alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen.

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

4. Het bestuur besluit bij volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten anders bepalen. Bij staken van stemmen komt geen besluit tot stand.
5. De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor. De secretaris houdt notulen van de beraadslagingen en besluiten in de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de voorzitter of van de secretaris, wijst de vergadering een van de ter vergadering aanwezige bestuurders aan om voorzitter te zijn respectievelijk de notulen te houden.
6. De notulen van een vergadering worden zo mogelijk vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de betreffende vergadering dan wel vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de volgende vergadering.
7. Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk, per e-mail, per telefax, per telex of met enig ander telecommunicatiemiddel geschiedt en alle bestuurders zich ten gunste van het desbetreffende voorstel uitspreken.
De bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, worden bij het notulenregister bewaard.
8. De bestuurders ontvangen uitsluitend een zodanige vergoeding als door het bestuur zal worden bepaald. Door de bestuurders gemaakte kosten worden hun vergoed.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 7.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de Stichting, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.

Behalve aan het bestuur komt, indien twee of meer bestuurders zijn benoemd, de vertegenwoordigingsbevoegdheid slechts toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders, waaronder de voorzitter.

Indien slechts één bestuurder in functie is, is deze afzonderlijk bevoegd de Stichting te vertegenwoordigen.

2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen.

BOEKJAAR, BALANS EN STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Artikel 8.

1. Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend zes.
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 haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van een boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de Stichting op te maken.

4. Het bestuur is verplicht de in de vorige leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 5.

1. De statuten van de Stichting kunnen worden gewijzigd krachtens een unaniem besluit van het bestuur, met inachtneming van de Wft, Btb en overige toepasselijke wettelijke bepalingen.
2. Een wijziging van de statuten komt bij notariële akte tot stand.
Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd zodanige akte te doen verlijden.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 10.

1. De Stichting kan worden ontbonden door een besluit van het bestuur. Het besluit tot ontbinding kan niet worden genomen dan nadat het vermogen of de vermogensbestanddelen toekomende aan de Commanditaire Vennoot van de respectieve Commanditaire Vennootschap aan ieder van hen is uitgekeerd.
De vereffening geschiedt door het bestuur.
2. Gedurende zeven jaren nadat de Stichting heeft opgehouden te bestaan blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Stichting berusten onder degenen, die door het bestuur als zodanig is aangewezen.
3. Een overschot na vereffening wordt uitgekeerd zoals door de vereffenaars te bepalen.

SLOTBEPALING

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

- Dat in afwijking van het bepaalde in lid 1 van artikel 5 tot eerste bestuurders van de Stichting worden benoemd:
 - de heer Clemens Maria Antonius Bosman voornoemd: als voorzitter; en
 - de heer Hans Jacques Philip Risch voornoemd: als secretaris.
- Dat de bij deze akte benoemde bestuurders zijn benoemd voor onbepaalde tijd.
- Dat de Stichting voor het eerst kantoor houdt te Leiden (2316 XC), Schipholweg 103.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.

Bijlage 4 UTTREKSEL UIT DE STATUTEN VAN WVGH B.V.

STATUTENWIJZIGING BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Heden, éenentwintig december tweeduizend zeven, is voor mij, mr. Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verschenen:

mevrouw Deborah Cornelia Christiana de Vreede, werkzaam op notariskantoor Timmers aan de Heereweg 21 te Lisse, geboren te Heemstede, op negenentwintig oktober negentienhonderd tweeëntachtig, ongehuwd en niet geregistreerd;

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

1. De algemene vergadering van aandeelhouders van de te Katwijk gevestigde en te Leiden aan de (2316 XC) Schipholweg 103 kantoor houdende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WAARDEVASTGOED HOLLAND B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rijnland te Leiden onder dossiernummer 28073977, heeft op drie mei tweeduizend zeven besloten haar statuten te wijzigen.
2. De vennootschap is opgericht bij akte, op veertien februari negentienhonderd zevenennegentig verleden voor de te Leiden gevestigde notaris mr. R. Meiners.
De statuten van de vennootschap zijn sedertdien niet gewijzigd.
3. De verschenen persoon is door de algemene vergadering van aandeelhouders gemachtigd de verklaring bedoeld in artikel 2:235 van het Burgerlijk Wetboek aan te vragen of te doen aanvragen, indien nodig nog zodanige wijzigingen aan te brengen als ter verkrijging van die verklaring vereist mocht blijken en om na het verkrijgen van die verklaring van de onderhavige statutenwijziging bij notariële akte te doen blijken.
4. Bedoelde verklaring is aangevraagd en verkregen op zes september tweeduizend zeven nummer B.V. 581.884, blijkt de aan deze akte te **hechten** Verklaring van geen Bezwaar.
5. Van vorenbedoeld besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders alsmede van voormelde machtiging blijkt uit de notulen van deze vergadering, waarvan één exemplaar aan deze akte zal worden **gehecht**.

De verschenen persoon verklaarde dat de bestaande artikelen van de statuten van de vennootschap ingaande heden in hun geheel komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe artikelen, luidend:

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: **WVGH B.V.**
2. De vennootschap heeft haar zetel in de gemeente Leiden.

Doel

Artikel 2

Het doel van de vennootschap is:

- a. het initiëren van beleggingsprojecten, exploiteren van terreinen, gebouwen en inrichtingen, het bouwen, doen bouwen, verkrijgen, bezitten, beheren, verhuren, vervreemden en bezwaren van registergoederen en andere vermogensbestanddelen, effecten daaronder begrepen;
- b. het oprichten van, het deelnemen in, het financieren van, het verlenen van (management-)adviezen en verdere diensten aan, het zich op enigerlei wijze financieel interesseren bij en het bestuur voeren over andere vennootschappen en ondernemingen, het instaan voor-, het verlenen van borgtochten en garanties en stellen van andere zekerheden ten behoeve van (rechts)personen, daaronder mede begrepen groepsmaatschappijen en van personen die zitting hebben in de organen van de vennootschap, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt, hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van derden;
- c. het verkrijgen, beheren, ontwikkelen en exploiteren van rechten van industriële- en intellectuele eigendom, daaronder begrepen niet gepatenteerde know-how;
- d. het bemiddelen bij, en (doen) sluiten en/of het (doen) het uitvoeren van pensioen-, lijfrente-, levens- en andere verzekeringsovereenkomsten waar onder begrepen beleggingen in of met behulp van alle mogelijke derivaten;
- e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt VIERHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 450.000,00) verdeeld in:
 - driehonderdduizend (300.000) aandelen A;
 - éénhonderdnegenenveertigduizend (149.000) aandelen B; en
 - éénduizend (1.000) prioriteitsaandelen,
 van ÉÉN EURO (€ 1,00) elk.
2. Overal waar in deze statuten wordt gesproken van "aandelen" en "aandeelhouders" zijn daaronder zowel de aandelen A als de aandelen B als de prioriteitsaandelen als de houders van aandelen A en aandelen B alsmede de houders van prioriteitsaandelen begrepen tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.

Artikel 4

1. De aandelen luiden op naam en zijn per soort doorlopend genummerd van 1 af.
2. Aandeelbewijzen kunnen niet worden uitgegeven.

Bestuur en toezicht op het bestuur

Artikel 16

1. De vennootschap heeft een bestuur, bestaande uit een door de prioriteit te bepalen aantal van één of meer bestuurders.
2. De benoeming geschiedt uit een door de prioriteit op te maken bindende voordracht die de namen van ten minste twee personen bevat voor elke te vervullen plaats. De algemene vergadering kan echter aan zodanige voordracht steeds het bindend

karakter ontnemen bij een besluit, genomen met twee/derde van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Ingeval van een vacature zal het bestuur een vergadering van houders van prioriteitsaandelen bijeenroepen teneinde een voordracht tot benoeming van een bestuurder op te stellen. De oproeping tot deze vergadering dient zodanig te geschieden dat deze binnen twee maanden na het ontstaan van de vacature wordt gehouden. Indien binnen drie maanden na het ontstaan van die vacature geen voordracht is ingediend, is de algemene vergadering vrij in de benoeming.

3. Bestuurders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Schorsing en ontslag anders dan op voorstel van de prioriteit geschiedt bij een besluit genomen met twee derden van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.
Ook de raad van commissarissen is bevoegd bestuurders te schorsen.
4. Op voorstel van de prioriteit kan de algemene vergadering één of meer bestuurders de titel president directeur of algemeen directeur verlenen en te allen tijde ontnemen.
5. De raad van commissarissen is bevoegd bij een daartoe strekkend besluit, besluiten van het bestuur aan zijn voorafgaande goedkeuring te onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
6. Ingeval van ontstentenis of belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij één door de raad van commissarissen, al dan niet uit zijn midden, daartoe aangewezen persoon.
De raad van commissarissen heeft het recht om ook in geval van ontstentenis of belet van één of meer, doch niet alle bestuurders, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan mede met het bestuur is belast.
7. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden worden voor iedere bestuurder afzonderlijk vastgesteld door de prioriteit.

Vertegenwoordiging

Artikel 17

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan:
 - a. indien een bestuurder is benoemd tot president directeur:
iedere president-directeur afzonderlijk;
 - b. indien er geen bestuurder tot president-directeur is benoemd:
iedere algemeen directeur afzonderlijk;
 - c. indien een bestuurder is benoemd tot president-directeur:
een algemeen directeur gezamenlijk handelend met de president-directeur of met een andere algemeen directeur;
 - d. twee gezamenlijk handelende bestuurders met de titel directeur.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.
Een bestuursbesluit tot het aangaan van een rechtshandeling waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang als voormeld, behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

Raad van commissarissen

Artikel 18

1. De raad van commissarissen bestaat uit een of meer natuurlijke personen. Het aantal commissarissen wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De commissarissen worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering. Indien geen commissarissen zijn benoemd komen de bevoegdheden die in deze statuten aan de raad van commissarissen worden toegekend voor zover mogelijk toe aan de algemene vergadering.
2. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en is voorts belast met de werkzaamheden hem in deze statuten of in de wet opgedragen.
De raad van commissarissen geeft advies aan het bestuur en aan de algemene vergadering telkens wanneer dit wordt verlangd of hij dit wenselijk oordeelt. De commissarissen hebben, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te allen tijde toegang tot de kantoren en bezittingen van de vennootschap en het recht tot inzage van de boeken, bescheiden en correspondentie en tot controle van de kas van de vennootschap.
De raad van commissarissen heeft het recht zich op kosten van de vennootschap te doen bijstaan door één of meer deskundigen.
De raad van commissarissen kan uit zijn midden een of meer gedelegeerden aanwijzen, die in het bijzonder met het dagelijks toezicht op het bestuur is (zijn) belast.
3. De raad van commissarissen kiest uit zijn midden een voorzitter, een plaatsvervangend-voorzitter en een secretaris, doch hij kan ook een van de bestuurders met het secretariaat belasten.
4. De raad van commissarissen vergadert minstens één maal per jaar en voorts indien één commissaris of een bestuurder daartoe verzoekt.
5. De raad van commissarissen kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent zijn besluitvorming. Alle besluiten van de raad van commissarissen waaromtrent bij het reglement geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
6. Iedere bestuurder is verplicht de vergaderingen van de raad van commissarissen bij te wonen indien hij daartoe wordt uitgenodigd en aldaar alle verlangde inlichtingen, de zaken van de vennootschap betreffende, te geven.
7. Van de besluiten van de raad van commissarissen wordt aantekening gehouden. De aantekeningen worden door de raad van commissarissen bewaard.

Jaarrekening

Artikel 19

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt 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, door het bestuur een jaarrekening opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap.
Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage, tenzij artikel 2:396, lid 6, eerste volzin, of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt.
De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders en commissarissen. Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt. De jaarrekening gaat vergezeld van een advies van de raad van commissarissen.
3. a. De vennootschap verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe

niet over, dan komt de raad van commissarissen deze bevoegdheid toe en zo deze daartoe niet overgaat, het bestuur.

De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die haar heeft verleend.

- b. De opdracht wordt verleend aan een accountant. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt. Indien de benoeming van een accountant niet door de wet wordt vereist is de algemene vergadering bevoegd zodanige opdracht ook aan een ander te verlenen.
 - c. Degene aan wie de opdracht is verstrekt, brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag uit aan de raad van commissarissen en het bestuur.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag, het advies van de raad van commissarissen en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificaathouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Winstbestemming

Artikel 21

1. Voor zowel de aandelen A als de aandelen B wordt ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve aangehouden welke dezelfde letter draagt als de betrokken aandelen.
De op éénendertig maart tweeduizend zeven aanwezige stille reserves komen uitsluitend toe aan de houders van de aandelen A.
De houders van aandelen B zijn vanaf één april tweeduizend zeven gerechtigd in de stille reserve.
2. Jaarlijks wordt door de prioriteit vastgesteld welk deel van de winst wordt gereserveerd.
Indien en voor zover de winst het toelaat, wordt daaruit aan elk van de dividendreserves toegevoegd een bedrag gelijk aan na te melden percentage van de dividendreserve per het einde van het boekjaar. Indien een dividendreserve niet het gehele boekjaar eenzelfde bedrag is geweest, zal deze toevoeging worden berekend over het jaargemiddelde van die reserve. Ter bepaling van het bedrag van de toevoeging wordt bij de dividendreserve opgeteld het bedrag waarmee ingevolge het zevende lid tweede zin, de dividendreserve moet worden aangevuld. Het hiervoor bedoelde percentage is –tenzij de algemene vergadering met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn anders overeenkomt- gelijk aan de rente als bedoeld in artikel 6:119 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (thans zijnde zes procent (6%)) over dat jaar zoals dat per het eind van het boekjaar gold.
3. De na de toevoegingen als gemeld in lid 7 en in lid 2 overgebleven winst staat ter beschikking van de algemene vergadering die deze kan toevoegen aan de dividendreserves of aan de overige door haar te bepalen reserves.
4. De toevoeging van de winst aan elk van de dividendreserves geschiedt naar evenredigheid van de totale gestorte nominale bedragen op de onderscheiden soorten aandelen.
5. De algemene vergadering zal op voorstel van de vergadering van houders van

aandelen van een bepaalde soort besluiten een dividendreserve ten behoeve van de houders van aandelen van de desbetreffende soort ter uitkering geheel of gedeeltelijk op te heffen, mits deze opheffing niet in strijd komt met het in lid 8 bepaalde. In dit geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft uitgekeerd aan de houders van aandelen van de desbetreffende soort in verhouding tot het gestorte nominale bedrag van haar aandelen van die soort.

6. De algemene vergadering kan te allen tijde toevoegingen doen aan de dividendreserves ten laste van andere uitkeerbare reserves, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde.
7. De algemene vergadering kan de dividendreserves geheel of gedeeltelijk opheffen ter delging van geleden verlies, waarbij het in lid 4 bepaalde zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing is. Indien uit een dividendreserve is geput ter delging van verlies zal geen besluit worden genomen tot uitkering van dividend, anders dan door opheffing krachtens dit lid, noch enige reservering of toevoeging aan een andere dividendreserve geschieden zolang het ter delging van verlies onttrokken bedrag niet aan die dividendreserve is toegevoegd. Hiervan kan worden afgeweken indien de algemene vergadering daartoe met algemene stemmen besluit.
8. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
9. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
10. Bij de berekening van de winstverdeling tellen prioriteitsaandelen alsmede de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.
11. Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.
12.
 - a. Indien aandelen van een bepaalde soort door de vennootschap worden verkregen vindt van de desbetreffende dividendreserve een opheffing plaats voor een bedrag gelijk aan het bedrag waartoe de verkregen aandelen onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging gerechtigd waren tot die dividendreserve.
 - b. Indien de prijs waarvoor die aandelen zijn verkregen hoger is dan het sub a bedoelde bedrag, wordt vervolgens het verschil ten laste van de algemene reserve gebracht. Voor zover deze algemene reserve ontoereikend is, wordt het meerdere ten laste van de dividendreserves van de aandelen van alle soorten gebracht met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in lid 4.
 - c. Indien de prijs waarvoor de aandelen zijn verkregen lager is dan het sub a bedoelde bedrag wordt het verschil gevoegd bij de algemene reserve.
13. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 8 is voldaan.

Algemene vergadering

Besluitvorming

Artikel 26

1. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten van de algemene vergadering waaromtrent bij de wet of bij deze

statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben verenigd.
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen.
Bij staking van stemmen over personen beslist het lot.
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner 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 stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.

Ontbinding

Artikel 31

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij de prioriteit anders bepaalt.
De vereffening geschiedt onder toezicht van de commissarissen, tenzij ten tijde van het nemen van het besluit tot ontbinding geen commissarissen in functie waren.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders met inachtneming van het navolgende.
Het batig saldo verminderd met de dividendreserves op de aandelen van de verscheidene soorten, zoals deze ten tijde van de ontbinding aanwezig waren, wordt toegevoegd aan de dividendreserves overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.
Vervolgens worden de saldi van de dividendreserves uitgekeerd aan de houders van aandelen van de desbetreffende soort, vermeerderd met het gestort kapitaal op die soort.
4. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.

Slotbepalingen

Artikel 32

1. Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wet en deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.
2. Voor het geval er geen commissarissen zijn, komen alle in de statuten aan de raad toegekende bevoegdheden toe aan de algemene vergadering.
3. Voor het geval er geen prioriteitsaandelen zijn geplaatst dan wel het stemrecht daarop op grond van de wet of de statuten niet kan worden uitgeoefend, komen alle in deze

statuten aan de prioriteit toegekende bevoegdheden toe aan de algemene vergadering.

Slotverklaringen en Redenominatie

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

1. Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt voor deze statutenwijziging VIJFHONDERDDUIZEND GULDEN (*f* 500.000,00), verdeeld in vijfhonderdduizend (500.000) gewone aandelen, elk aandeel nominaal groot ÉÉN GULDEN (*f* 1,00).

De algemene vergadering van aandeelhouders heeft in haar gemelde vergadering besloten tot omwisseling en redenominatie van bedoelde vijfhonderdduizend (500.000) gewone aandelen en wel als volgt:

De nominale waarde van de geplaatste aandelen groot één gulden (*f* 1,00) onder verwijzing naar artikel 2:178C van het Burgerlijk Wetboek groot vijfenveertig eurocent (€ 0,45) wordt bij deze akte omgezet in bedoelde waarde van vijfenveertig eurocent (€ 0,45).

Geplaatst zijn na de redenominatie en afronding derhalve vijfhonderdduizend (500.000) gewone aandelen met een nominale waarde van vijfenveertig eurocent (€ 0,45) ofwel TWEEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 225.000,00).

2. Nu ter gelegenheid van de onderhavige statutenwijziging de nominale waarde van de aandelen is gewijzigd in één euro (€ 1,00) en er meerdere soorten aandelen zijn gecreëerd zal op voorstel van de algemene vergadering de huidige gewone aandelen van het geplaatste kapitaal worden gewijzigd in aandelen A en prioriteitsaandelen zodat na de hiervoor geconstateerde redenominatie, wijziging van de nominale waarde en omwisseling, het geplaatste kapitaal zal bestaan uit:

- tweehonderdvierentwintigduizend negenhonderdnegenennegentig (224.999) aandelen A; en
- één (1) prioriteitsaandeel,

elk met een nominale waarde van ÉÉN EURO (€ 1,00) ofwel TWEEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 225.000,00).

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om zeventien uur en vierenvieftig minuten.

Bijlage 5 Taxatierapporten



Vinkenlaan 1
3722 AH Bilthoven
tel.: 030 - 228 23 87
fax: 030 - 228 23 74

www.ruysenaars.nl
info@ruysenaars.nl

Postbank 1713208
ABN-AMRO Bilthoven 40.84.43.049
K.v.K. Utrecht 30052584

TAXATIE

Ondergetekenden,

M. Ruysenaars, beëdigd als makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM en ingeschreven in de Stichting VastgoedCert Kamer Wonen/MKB met nummer RMT06.17.405.5.0109, kantoorhoudende te 3722 AH Bilthoven, Vinkenlaan 1, en

J.S. ter Beurg, beëdigd als makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM en ingeschreven in de kamer Wonen/MKB van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam op 01 september 2001 onder nummer RMT 06.609.0886, kantoorhoudende te 3722 AP Bilthoven, De Kwinkelier 2,

verklaren hierbij in opdracht van:

WVGH, kantoorhoudende te 2316 XC Leiden, Schipholweg 103

op 16 december 2008 te hebben opgenomen en gewaardeerd het navolgende onroerend goed, te weten:

50 appartementen in diverse grootte alsmede 9 garages deel uitmakend van het service appartementencomplex "Pieter de Hoogh" gelegen aan de Pieter de Hooghlaan 2 te Bilthoven.

Kadastraal bekend: Gemeente De Bilt, sectie A, nummer 2696, groot 2 ha, 74 are en 35 centiare (gedeeltelijk).

Doel van de taxatie:
Het bepalen van:

- A. de beleggingswaarde in verhuurde en gesplitste staat
- B. de executiewaarde in verhuurde en gesplitste staat

De waardebepaling geschiedt ten behoeve van een door de opdrachtgever te verkrijgen financiering bij een nader te bepalen geldverstrekker.



Sub A.

De beleggingswaarde in verhuurde en gesplitste staat:

€ 5.690.000,-

Zegge: vijf miljoen zeshonderdduizend euro

Uitgangspunten van deze waardering zijn:

- getaxeerde-huurwaarde € 420.000,- per jaar
- bruto aanvangsrendement 7%

Sub B.

De executiewaarde in verhuurde en gesplitste staat:

€ 4.480.000,-

Zegge: vier miljoen vierhonderdtachtigduizend euro

Aldus opgemaakt, te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, te
Bilthoven op 29 april 2009.

De taxateurs

M. Ruysenaars

J.S. ter Burg

72



TAXATIERAPPORT



**Laan van Borgele 40
7415 DJ Deventer**

Rapportnummer:	7415DJ40_1
Uitgebracht op:	19-3-2009
Uitgebracht door:	Schotman Vastgoed De Braam 151 7421 CD Deventer 0570-510969
Taxateur:	A.J. Schotman

SCVM



STICHTING
CERTIFICERING
VBO MAKELAARS

ALGEMEEN**A. OPDRACHT/OPNAME**

Datum opdracht	17-3-2009
Naam opdrachtgever	WVGH
Adres opdrachtgever	Schipholweg 103 2316 XC Leiden
Opdracht is verstrekt aan	Schotman Vastgoed
Adres opdrachtnemer	De Braam 151 7421 CD Deventer
De taxatie is uitgevoerd door	A.J. Schotman
ingeschreven in het register	SCVM (kamer wonen/mkb) te Den Haag op 10-11-2005 onder nummer 05R890SCVM
Lid van	VBO Lidnummer 1202302
Datum opname en inspectie	19-3-2009

B. OBJECT

Type object	17 twee kamer appartementen en 41 parkeerplaatsen
Adres, Plaats	Laan van Borgele 40 7415 DJ Deventer

C. DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:

1. een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening bij	een nederlandse financiële instelling
--	---------------------------------------

D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik:	€ 1.337.600.-
zegge: één miljoen driehonderd zevenendertig duizend zeshonderd euro	
- Executiewaarde vrij van huur en gebruik:	€ 1.190.000.-
zegge: één miljoen éénhonderd negentig duizend euro	

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID**1. Voorwaarden**

Op deze taxatie zijn van toepassing	de voorwaarden vastgesteld door de V.B.O. (Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed).
-------------------------------------	--

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voorzover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

Bijlage 6 Gedragscode VVF

1. **Doel** Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers van VVF-leden meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. Hoofdregel is dat een (schijnbaar) afhankelijke positie door vermenging van zakelijke en privé belangen moet worden voorkomen. Dit is niet alleen in het belang van de aandeelhouders en klanten, maar ook de betrokkene zelf wordt beschermd door regels voor een ethisch functioneren.

2. **Status** De verplichting tot instelling van een interne gedragscode vloeit voort uit ondertekening van de Gedragscode van de VVF. De VVF heeft een model beschikbaar gesteld dat onverkort overgenomen kan worden, dan wel kan worden aangevuld met meer specifieke regelingen. Indien VVF-leden kiezen voor een eigen regeling dient deze minimaal van het niveau te zijn van het VVF-model.

3. **Inhoud** a. Toepassingsgebied: De Interne Gedragscode is van toepassing op de directie en door de directie aan te wijzen medewerkers, beide categorieën hierna te noemen medewerkers. Indien dat uitdrukkelijk uit de tekst blijkt, is de regeling ook van toepassing op personen met wie de dienstbetrekking is beëindigd.

b. Toezichthouder: De directie benoemt een toezichthouder. Deze houdt niet alleen toezicht op de naleving van de Interne Gedragscode, maar functioneert ook als vertrouwenspersoon en adviseur voor de organisatie. Met de benoeming van de toezichthouder worden diens taken en bevoegdheden bekend gemaakt. De toezichthouder vervult een vertrouwensfunctie en neemt dus de grootste mogelijke zorgvuldigheid in acht met betrekking tot onder zijn aandacht gebrachte zaken. Als toezichthouder kan worden benoemd iemand uit de directie zelf, dan wel iemand uit de kring van personen die direct aan de directie rapporteren. Het is ook mogelijk een toezichthouder te benoemen uit de kring van de commissarissen, dan wel een externe onafhankelijke vertrouwenspersoon.

c. Geschenken/giften: Relatiegeschenken kunnen worden uitgewisseld om de goede verstandhouding te verstevigen. De schijn moet worden vermeden dat ze als tegenprestatie voor een bepaalde dienst worden gezien. Gelet hierop worden geld, cheques, waardebonnen, kostenvergoedingen etc. met een tegenwaarde van méér dan € 100 niet als relatiegeschenk gegeven of geaccepteerd. Relatiegeschenken (en daaronder vallen ook uitnodigingen voor reizen en het bijwonen van evenementen) moeten binnen redelijke grenzen blijven, of ze nu worden gegeven of ontvangen. Wanneer iemand door een relatiegeschenk in verlegenheid kan worden gebracht, meldt hij dit aan de toezichthouder, die vervolgens bepaalt hoe te handelen. Relatiegeschenken die worden gegeven, worden bij voorkeur aan het zakelijk adres van de relatie gericht.

d. Vermenging privé- met zakelijke belangen: Medewerkers mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de toezichthouder geen privé-transacties aangaan met relaties met wie zij in de uitoefening van hun functie contacten onderhouden. Onder privé-transacties worden ook verstaan transacties ten behoeve van partners en bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad. De toezichthouder kan ter voorkoming van de schijn van belangenverstrengeling nadere voorwaarden stellen aan de transactie. Indien de toezichthouder toestemming verleent tot privé-transacties worden hieraan voor iedere betrokkene dezelfde en binnen de organisatie openbaar gemaakte voorwaarden verbonden, zodanig dat belangenverstrengeling wordt voorkomen en interne openheid en controle mogelijk is.

e. Handel in vastgoed/voorwetenschap: Medewerkers mogen zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de toezichthouder geen vastgoedtransacties verrichten anders dan voor eigen gebruik. Onder vastgoed wordt tevens verstaan vastgoedefecten in de meest ruime zin; onder transacties wordt verstaan verwerven, ontwikkelen, vervreemden of participeren. In alle gevallen is het verboden te handelen met voorkennis in de zin van de Wet financieel toezicht (Wft). Geheimhoudingsplicht Medewerkers zijn verplicht tot volledige geheimhouding tegenover derden van alle vertrouwelijke bedrijfsaangelegenheden voor zover dit niet in strijd komt met een wettelijke plicht tot openbaarmaking. De geheimhoudingsplicht blijft ook na beëindiging van het dienstverband van kracht. De toezichthouder kan schriftelijk ontheffing verlenen.

g. Nevenactiviteiten: Alleen met toestemming van de toezichthouder mogen medewerkers een (betaalde of onbetaalde) nevenfunctie aanvaarden waarvan de uitoefening daarvan de schijn zou kunnen wekken van een conflicterend belang met de belangen van hun werkgever.

h. Melding van overtredingen: Wanneer medewerkers op de hoogte zijn van overtreding van de gedragscode door anderen, moeten zij dit melden aan de toezichthouder. Uitlokking tot overtreding moet eveneens worden gemeld. De toezichthouder behandelt meldingen conform artikel 3b.

i. Sancties: De werkgever zal bij overtreding van de Interne Gedragscode tot sancties overgaan die, afhankelijk van de ernst van het geval, kunnen variëren van berisping tot ontslag op staande voet.

j. Onvoorziene gevallen: Wanneer een bepaalde situatie niet is beschreven, maar in strijd is met de geest van de interne gedragscode, beslist de toezichthouder over de toepasselijkheid van de code en adviseert de werkgever zonodig tot sancties over te gaan.

4. **Handhaving van de Interne Gedragscode:** De directie van het VVF-lid is jegens de VVF verantwoordelijk voor de naleving van de Interne Gedragscode. Het zal dientengevolge tenminste zorgen voor informatie van alle medewerkers over de inhoud en strekking ervan.

5. **Toetsingscommissie:** Het bestuur van de VVF acht het haar verantwoordelijkheid om controle uit te oefenen of de leden een Interne Gedragscode hanteren. Als leden een eigen interne gedragscode hanteren, moet de inhoud en strekking minimaal gelijkwaardig zijn aan het Model Interne Gedragscode van de VVF.

Bijlage 7 VVF-Transparantie Bijsluiters

VVF TRANSPARANTIE BIJSLUITER WVGH B.V./WVGH SENIORENFONDS IV CV

Doel van de Transparantie Bijsluiters

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

Met de VVF-meetinstrumenten hoopt de Vereniging Vastgoed Fondsen een eenduidige kwalificatie van de kwaliteit-rendementverhouding van het vastgoed ten opzichte van het benchmark (marktgemiddelde) aan te bieden. Een uitgebreide beschrijving en berekeningsmethodiek van VVF-Vastgoedclassificatie, VVF-Total Expense Ratio en VVF-Fondsindicator is beschreven op www.verenigingvastgoedfondsen.nl.

VVF-Benchmarks	WVGH B.V. / WVGH Seniorenfonds IV CV	Benchmark ¹	Afwijking(%) ² risicoprofiel
VVF-Vastgoedclassificatie ³ (A, B, C, D of E = gewogen gemiddelde fonds)	E		
VVF-Bruto aanvangsrendement (fonds % = gewogen gemiddelde fonds benchmark, afwijking fonds/benchmark)	8,98%	4,83%	85,80%
VVF-Total Expense Ratio ⁴ (fonds,benchmark, afwijking fonds/benchmark)	15,97%	10,87%	46,93%
VVF-Fondsindicator ⁵ (fonds,benchmark, afwijking fonds/benchmark)	13,20*	4,87	170,97%

* Hoe lager de VVF-Fondsindicator (VVF-Bruto aanvangsrendement en VVF-Total Expense Ratio gecombineerd) des te hoger de kwaliteitsperceptie van de markt en vastgoedspecialisten ten aanzien van het aangekochte onroerend goed.

Fondsgegevens

Totaal fondsvermogen	€ 5.625.000	/ 100,0%
Financiering / Vreemd Vermogen	€ 3.225.000	/ 57,33%
Commanditair Kapitaal / Eigen Vermogen	€ 2.400.000	/ 42,67%
Financiering / Vreemd Vermogen na tien jaar	€ 3.225.000	/ 57,33%
Kritisch huurniveau ⁶	80,4%	
Break-even exitscenario ⁷	€ 5.703.517	/ 101,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd huurovereenkomsten	8 jaar	
Gemiddeld enkelvoudig direct rendement	4,8%	
Cash flow uitkering ⁸	4,8%	

1 Benchmark is het gewogen marktgemiddelde gebaseerd op 14 fondsen en 6 aanbieders, die tot 01-07-2007 in de markt zijn geëmitteerd. Per half jaar zal het benchmark worden ge-update.

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

3 VVF-Vastgoedclassificatie: kwaliteitscategorie van het object gebaseerd op het BAR en marktgegevens waarbij A de hoogste kwaliteit weergeeft aflopend naar E dat de laagste kwaliteit weergeeft. Hoe lager het BAR, des te lager het risico en rendement en des te hoger de VVF-Vastgoedclassificatie van het desbetreffende object zal zijn. Meer informatie over de VVF-Vastgoedclassificatie en de overige vastgoedratios kunt u vinden op www.verenigingvastgoedfondsen.nl.

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

5 VVF-Fondsindicator: in deze benchmark zijn de twee belangrijkste determinanten van een vastgoed-CV, het BAR en de Total Expense Ratio, met elkaar gecombineerd in een kengetal dat het kwaliteitrendementsprofiel van de vastgoed-CV weergeeft. In deze indicator wordt het BAR gecorrigeerd met de relatieve afwijking van de VVF-Total Expense Ratio van het fonds ten opzichte van het benchmark (zie 1 en 2).

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

7 Break-even exit scenario: welke opbrengst moet na de looptijd van de vastgoed-CV minimaal gerealiseerd worden om de inleg van de participanten te restitueren en de hypotheek- en exit-kosten te voldoen zonder winst of verlies te realiseren.

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

Plaats	Soort OG ⁹	Huurders	Resterende looptijd huurovereenkomst	% van portfolio ¹⁰	BAR ¹¹	VVF-Vastgoedclassificatie ¹²
Bilthoven en Deventer	woningen		8 jaar	100%	7,8%	E

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

10 % van portfolio: of relatieve gewing of percentage dat het object (vrij op naam) uitmaakt van de aankoop prijs van het onroerend goed plus overdrachtsbelasting en groot onderhoud.

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

12 VVF-Vastgoedclassificatie: kwaliteitscategorie van elk object gebaseerd op het BAR(vrij op naam) en marktgegevens.

Bijlage 8 Veelgestelde vragen

1. Wat moet ik doen als ik mijn Participatie wil verkopen?

Hiervoor is goedkeuring vereist van de Beheerder en geen bezwaar van de andere Participanten. De Stichting WVGH Fondsen zal de namen van andere Participanten, die hebben aangegeven in meer Participaties geïnteresseerd zijn aan u doorgeven, zodat u daarmee contact kunt opnemen.

2. Zijn de Participaties gegarandeerd?

Nee de Participaties zijn niet gegarandeerd. Beleggen brengt risico's met zich mee. Zie de uitgebreide Risicoparagraaf in het Prospectus.

3. Welke informatie krijg ik en wanneer?

Twee keer per jaar verschaft de Beheerder informatie aan de Participanten waarin de gang van zaken wordt beschreven in operationele en in financiële zin. Jaarlijks ontvangen de Participanten binnen 3 maanden na afloop van het boekjaar op hun adres een fiscale invulinstructie met betrekking tot de waardering van de Participaties. De Beherend Vennoot zal, zo vaak als dat wenselijk wordt geacht door de Stichting WVGH Fondsen of een aantal beleggers - maar in beginsel één maal per jaar - een vergadering van Participanten organiseren.

4. Wat gebeurt er na een eventueel overlijden van een Participatiehouder?

Wanneer een in Nederland wonende Participant overlijdt gaan de Participaties over naar de erven.

5. Wat is de looptijd van deze belegging?

De looptijd van de belegging is circa 5- 6 jaar.

6. Kan ik tot bijstorten verplicht worden?

Nee, een Participant kan niet worden verplicht tot bijstorten.

7. Kan ik meer dan mijn inleg verliezen?

Nee, een Participant kan nooit meer dan zijn inleg verliezen.

8. Zijn er bijkomende kosten, die niet in dit Prospectus staan?

Nee, alle kosten welke ten laste komen van de Participanten staan in dit Prospectus vermeld.

9. Hebben de initiatiefnemers ervaring met senioren Serviceappartementen?

De Beheerder WVGH B.V. en de dienstverlener SDS zijn gezamenlijk sinds het jaar 2000 betrokken geweest bij 3 andere beleggings C.V.'s op het gebied van seniorenappartementen en hebben ervaring met de succesvolle reorganisatie, verhuur en verkoop van dit soort vastgoed.

Bijlage 9

Registratie Document WVGH B.V.

I Gegevens betreffende de werkzaamheden van de Beheerder

WVGH B.V. treedt op als Initiatiefnemer, en/of emissiekantoor en/of Beheerder van fondsen die in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. WVGH B.V. kwalificeert zich hiermee als Beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van de Wft.

WVGH B.V. is beheerder van beleggingsinstellingen waarbij het bijeengebrachte vermogen direct of indirect kan wordt belegd in onroerend goed, ofwel wordt ingebracht als eigen vermogen (aandelenkapitaal) of vreemd vermogen (obligaties en notes) in vennootschappen, maatschappen of CV's waarbij onroerend goed de onderliggende waarde is. In haar activiteiten als Beheerder van beleggingen in onroerend goed, zullen de activiteiten met name gericht zijn op het administratieve en financiële beheer. Het commerciële beheer (rol van makelaar) en het technische beheer worden in principe geheel uitbesteed aan derden, doch onder verantwoordelijkheid van WVGH B.V.

Thans, per 1 januari 2009, voert WVGH B.V. het beheer over WaardeVastGoed Holland Leisure Fund N.V. (hierna te noemen WVGH Leisure Fund N.V.). Dit fonds is een in Nederland gevestigde beleggingsmaatschappij met een vergunning voor onbepaalde tijd. WVGH Leisure Fund N.V. heeft de status van FBI (Fiscale Belegging Instelling).

II Gegevens betreffende de personen bedoeld in artikel 3

WVGH B.V.

De directie over WVGH B.V. wordt per 1 januari 2009 gevoerd door mr. M. Bijl en R.J. Wegner. Er is geen Raad van Commissarissen.

De aandelen van WVGH B.V. zijn voor 100% eigendom van Damon Holding B.V. (persoonlijke holding van R.J. Wegner).

Geen van bovenstaande personen oefenen buiten de Beheerder en de door haar beheerde beleggingsinstellingen activiteiten uit die verband houden met de werkzaamheden van de Beheerder en de door haar beheerde beleggingsinstellingen.

III Algemene gegevens betreffende de Beheerder

De Vennootschap WVGH B.V. is opgericht op 14 februari 1997 en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Den Haag onder nummer 28073977. Haar statutaire zetel is gevestigd te Leiden. Het kantoor van WVGH B.V. is gevestigd aan de Schipholweg 103, 2316 XC te Leiden. Telefoon: 071 – 3622588. Fax: 071 – 3622587. Website: www.wvgh.nl.

Accountantsverklaring bij de jaarrekening 2007 van WVGH B.V.

Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit rapport op pagina 8 tot en met 22 opgenomen jaarrekening 2007 van WVGH B.V. te Leiden bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst- en verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van WVGH B.V. per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Noordwijk, 17 juni 2008

VAN DUYN
accountants

drs. T.L. van Duijn RA

IV Gegevens betreffende informatievoorziening

Jaarrekening

De jaarrekening van WVGH B.V. en de door haar beheerde beleggingsinstelling(en) vallen samen met het kalenderjaar.

Binnen vier maanden na afloop van ieder boekjaar, alsmede bij ontbinding van de ven-

nootschap in de loop van enig boekjaar, worden de boeken van de vennootschap afgesloten en worden een balans en een winst- en verliesrekening (jaarrekening) opgemaakt. De jaarstukken (het jaarverslag, de jaarrekening en de overige gegevens waaronder de verklaring van de accountant) van WVGH B.V. en de door haar beheerde beleggingsinstelling(en) worden, conform het bepaalde in artikel 4.52 Wft, binnen vier maanden na afloop van het boekjaar opgemaakt en openbaar gemaakt.

De jaarrekening van WVGH B.V. zal beschikbaar zijn op de website van de Beheerder en kosteloos verkrijgbaar zijn, dan wel ter inzage liggen op het kantoor van de Beheerder. De jaarrekening van de door WVGH B.V. beheerde beleggingsinstelling(en) zal beschikbaar zijn op de website van de Beheerder, kosteloos verkrijgbaar zijn en tevens aan het adres van de Participanten worden toegezonden, alsmede ter inzage liggen op het kantoor van de Beheerder.

De jaarrekening van een beheerde instelling dient, ten bewijze van hun goedkeuring, door de Vergadering van de Participanten cq. Aandeelhouders te worden vastgesteld binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar respectievelijk het einde van de vennootschap. In de jaarstukken wordt tevens een vergelijking met het voorgaande jaar opgenomen.

Op de website van WVGH B.V. is tevens vermeld dat haar statuten kosteloos aan belanghebbenden worden verstrekt dan wel ter inzage liggen op het kantoor van WVGH B.V.

De Beheerder zal ieder halfjaar, binnen 9 weken na 1 juli, aan alle Participanten c.q. Aandeelhouders een overzicht van het halfjaarresultaat, met een toelichting, en verdere informatie over de gang van zaken toezenden, deze informatie zal kosteloos verkrijgbaar zijn en ter inzage zijn op de website en op het kantoor van de Beheerder.

V Gegevens betreffende vervanging van de Beheerder of de Bewaarder

Indien de Beheerder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van zes (6) weken een Vergadering van Participanten cq. Aandeelhouders gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien. Een besluit tot vervanging van de Beheerder kan slechts worden genomen met toestemming van de Participanten. Een verzoek van Beheerder aan de toezichthouder tot intrekking van de vergunning (ingevolge de Wft) wordt door de Beheerder bekend gemaakt aan het adres van iedere deelnemer alsmede op de website van de Beheerder.

Leiden, 1 januari 2009

Directie WVGH B.V.

Mr. M. Bijl

R.J. Wegner

Losse Bijlage Deelnameformulier WVGH Seniorenfonds IV CV

(Getypt dan wel in blokletters in te vullen)

Ondergetekende

Voornamen:

(Alle voornamen voluit)

Achternaam:

m/v

Titulatuur:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Beroep:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Burgerlijke staat: gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet geregistreerd als partner (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Telefoon privé:

werk:

mobiel: 06-

E-mailadres:

Bankrelatie:

Bankrekeningnummer (dat gebruikt wordt voor betaling van het deelnamebedrag):

Indien de uitkeringen op ander dan eerdergenoemd bankrekeningnummer dienen te worden overgemaakt.

Bankrelatie:

Tenaamstelling bankrekening:

Bankrekeningnummer voor uitkeringen:

Te dezen handelend (*indien van toepassing invullen*) als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

met adres te:

Verklaart hierbij:

Op basis van het hem/ haar door WVGH B.V. verstrekte Prospectus d.d. 6 mei 2009 van WVGH Seniorenfonds IV CV:

- A. deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de te Leiden te vestigen WVGH Seniorenfonds IV CV;
- B. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van die CV;
- C. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV onder meer voor het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de registergoederen van de CV, wordt uitgeoefend door WVGH Seniorenfonds Beheer B.V.;
- D. er eveneens mee in te stemmen dat WVGH B.V. optreedt als Beheerder en Stichting WVGH Fondsen optreedt als Bewaarder en bekend te zijn en akkoord te gaan met de Overeenkomst van Beheer en Bewaring tussen de CV, de Beheerder en de Bewaarder;
- E. zich te verplichten in de CV metParticipatie(s) deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagtx € 25.000 (exclusief 3% Emissiekosten), in totaal €.....; dit bedrag dient na ontvangst van de bevestiging te worden overgemaakt naar een rekeningnummer bij de ABN AMRO Bank te Leiden ten name van Stichting WVGH Fondsen;
- F. een kopie bij te voegen van een geldig paspoort dat voorzien is van een handtekening; de gemaakte kopie dient voorzien te worden van een originele handtekening;
- G. een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan iedere medewerker van het notariskantoor Timmers te Lisse, om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te ondertekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken om toetreding van de ondergetekende tot de CV, voor het toegewezen aantal Participaties, te effectueren, één en ander met inachtneming van hetgeen in het Prospectus en dit formulier is bepaald.

Getekend te:

op

2009.

Handtekening:

Zie ommezijde

U dient zelf, op basis van het volledige Prospectus met alle Bijlagen, met inachtneming van alle voor u relevante omstandigheden een oordeel te vormen over de geschiktheid voor u en zonodig onafhankelijk advies in te winnen. Een cliëntenremisier (uw intermediair) mag u slechts informeren en niet adviseren over dit product.

Belangrijke vragen

Om inzicht te krijgen in uw persoonlijke situatie alsmede om vast te stellen of dit product bij u past, verzoeken wij u om de volgende vragen te beantwoorden:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Bent u zich bewust van de risico's die gepaard gaan met beleggen en aanvaardt u de risico's? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 2 | Heeft u een lange beleggingstermijn (van circa 5 jaar of langer) voor ogen? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 3 | Bedraagt uw inleg minder dan 10% van uw (niet geleende) vrij besteedbare vermogen (bijv. spaarrekening en/of effectenportefeuille)? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 4 | Kunt u het door u in te leggen bedrag, mede gezien uw huidige inkomens- en vermogenspositie voor circa 5 jaar of langer missen? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 5 | Verwacht u dat uw inkomens- en vermogenspositie in de toekomst tenminste gelijk zal blijven? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 6 | Begrijpt u wat in het Prospectus van WVGH Seniorenfonds IV CV staat? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 7 | Realiseert u zich dat bij tussentijdse beëindiging uw inleg niet is gegarandeerd en de waarde daardoor lager kan zijn dan de inleg? | ☐ Ja ☐ Nee |
| 8 | Neemt u het risico dat bij verkoop van de onderhavige Serviceappartementen de waarde gedaald is en dat u daardoor misschien niet uw (gehele) inleg terugkrijgt? | ☐ Ja ☐ Nee |

Indien u alle bovenstaande vragen positief heeft beantwoord, kan het deelnemen in WVGH Seniorenfonds IV CV voor u interessant zijn. Indien u één of meerdere van de vragen met 'nee' heeft beantwoord, dan is dit product waarschijnlijk niet de juiste keuze.