Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

Van Boom & Slettenhaar
fondsmanagement

B&S Woningfonds Den Bosch CV

- nieuwbouw starterswoningen
- duurzaam conform BENG-eisen
- geen hypothecaire financiering
- prognose Totaal Rendement 6,05%

Prospectus

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

een initiatief van

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

22 maart 2019

B&S Woningfonds Den Bosch CV

- nieuwbouw starterswoningen
- duurzaam conform BENG-eisen
- geen hypothecaire financiering
- prognose Totaal Rendement 6,05%

Inhoudsopgave

1	|	Samenvatting	7
2	|	Risicofactoren	25
3	|	Beleggingsbeleid	31
4	|	Het Object	35
5	|	Financiële aspecten	55
6	|	Fiscale aspecten en jaarrekening	69
7	|	Structuur en organisatie	81
8	|	Participeren	95
9	|	Aanvullende informatie en mededelingen Beherend Vennoot	97
10	|	Onderzoeksrapport	101
11	|	Verklaring belastingadviseur	105
12	|	Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV	107
13	|	Betrokken partijen	109
14	|	Definities	111

Bijlagen

1	|	Statuten CV	115
2	|	Statuten Stichting Bewaarder	123
3	|	Statuten Beherend vennoot	129
4	|	Overeenkomst van Beheer en Bewaring	143
5	|	Taxatierapport	149
6A	|	B&S Vastgoed XIX CV jaarrapport 2014-2015	201
6B	|	B&S Vastgoed XIX CV jaarrapport 2016	219
6C	|	B&S Vastgoed XIX CV jaarrapport 2017	235
6D	|	B&S Woningfonds Den Bosch CV jaarrapport 2018	251
7	|	Verklaring van Deelname (separaat)	

Artist Impression | Entree

1

Samenvatting

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

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

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

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

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

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

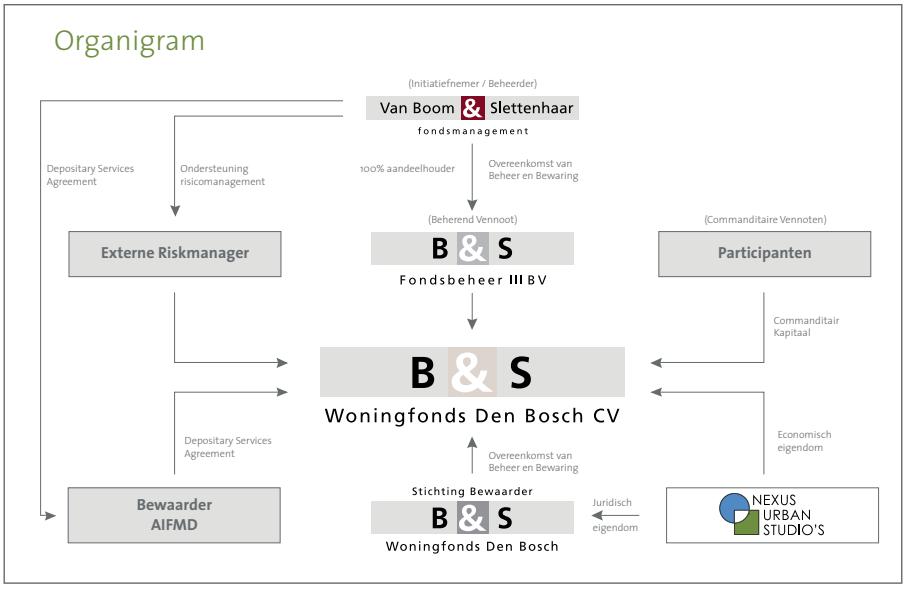
(A.1)	Waarschuwingen	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de CV moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De Initiatiefnemer, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, kan uitsluitend aansprakelijk worden gehouden voor de inhoud van de samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is of indien zij, wanneer zij in samenhang met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om de beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten te dragen voor vertaling van het Prospectus voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

samenvatting

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
(A.1)	**Waarschuwingen (vervolg)**	Alleen de Initiatiefnemer, die de samenvatting heeft ingediend (met inbegrip van een vertaling ervan), kan wettelijk aansprakelijk worden gehouden indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de CV te investeren.
(A.2)	**Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het prospectus**	De Initiatiefnemer verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van participatie in de CV kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlenen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de CV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.
Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.1)	**Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling**	B&S Woningfonds Den Bosch CV.
(B.2)	**- Vestigingsplaats, - Rechtsvorm, - Wetgeving, - Land van oprichting**	B&S Woningfonds Den Bosch CV is een commanditaire vennootschap ('CV') statutair gevestigd te Laren (NH) en kantoorhoudende te Hilversum, Emmastraat 53, 1213 AK. De CV is in Nederland opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 (gewijzigd op 11 december 2014 en op 12 september 2018) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60860634.
(B.3)	**Werkzaamheden en activiteiten**	De CV heeft haar werkzaamheden aangevangen op 16 oktober 2018 door aankoop van de bouwgrond.

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant

(B.4)	**Tendensen**	Niet van toepassing; de CV belegt in een nieuw te bouwen appartementencomplex aan Het Wielsem 4 te Den Bosch bestaande uit 43 moderne startersappartementen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond.
(B.5)	**Beschrijving groep**	In onderstaande organigram is de structuur waartoe B&S Woningfonds Den Bosch CV behoort opgenomen.  De Commanditaire Vennootschap wordt aangegaan door de Beherend Vennoot en de Participanten als commanditaire vennoten. Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Participaties en als beheerder van de CV.
(B.6)	**Houders van belangen in de CV en stemrecht**	Er zijn geen personen die rechtstreeks of middelijk een belang in de CV (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de CV daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de CV direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant

(B.7) **Belangrijke historische financiële informatie over de CV**

Balans	31-dec-15	31-dec-16	31-dec-17	31-dec-18
Activa				
Vastgoed	-	-	-	520.300
Kortlopende vorderingen	-	-	-	5.633
Totaal activa	-	-	-	525.933
Passiva				
Eigen vermogen	-16.778	-32.306	-4.650	-
Kortlopende schulden	16.778	32.306	4.650	525.933
Totaal passiva	-	-	-	525.933

(Alle bedragen in Euro)

Winst- en verliesrekening	2015	2016	2017	2018
Fondskosten	-16.778	-14.566	28.380	4.650
Exploitatieresultaat	-16.778	-14.566	28.380	4.650
Rentebaten	-	-	-	5.633
Rentelasten	-	-962	-724	-5.633
Financiele baten & lasten	-	-962	-724	-
Netto-resultaat	-16.778	-15.528	27.656	4.650

(Alle bedragen in Euro)

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant

(B.7) Belangrijke historische financiële informatie over de CV

(vervolg)

Direct Beleggingsresultaat	2015	2016	2017	2018
Netto-resultaat	-16.778	-15.528	27.656	4.650
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-	-	-	-
Ammortisatie fiancieringskosten	-	-	-	-
Direct beleggingsresultaat	-16.778	-15.528	27.656	4.650

(Alle bedragen in Euro)

Kasstroomoverzicht	2015	2016	2017	2018
Bedrijfsresultaat	-16.778	-14.566	28.380	4.650
Veranderingen in werkkapitaal:				
Mutatie kortlopende vorderingen	-	-	-	-5.633
Mutatie kortlopende schulden	16.778	15.528	-27.656	521.283
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-	962	724	520.300
Investering vastgoedbelegging	-	-	-	-520.300
Rentebaten- en lasten	-	-962	-724	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-962	-724	-520.300
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-	-	-
Kasstroom	-	-	-	-

(Alle bedragen in Euro)

(B.8) Belangrijke pro-forma financiële informatie

Niet van toepassing.

(B.9) Winstprognose- of -raming

Het geprognosticeerde Direct Rendement is 4,25%.

Dit is het exploitatierendement ofwel de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.9)	**Winstprognose- of -raming** **(vervolg)**	en overige baten minus de te betalen CV-Kosten (voor belastingen). Het betreft een enkelvoudig rendement, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Direct Rendement. Het geprognosticeerde Indirecte Rendement is 1,80% Dit is het verkooprendement, zijnde het resultaat dat behaald wordt bij verkoop van (een deel van) het Object verminderd met de daarmee gepaard gaande verkoopkosten en de inleg van de Participanten, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Indirect Rendement. Het geprognosticeerde Totaal Rendement is 6,05%. Dit is het Direct Rendement en Indirect Rendement tezamen, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Totaal Rendement. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.
(B.10)	**Voorbehoud m.b.t. afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie**	Er wordt geen voorbehoud gemaakt ten aanzien van de afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie.
(B11)	**Werkkapitaal**	De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de CV voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de CV te voldoen.
(B.12)	**Wijzigingen in historische financiële informatie**	Er hebben zich geen negatieve wijzigingen voorgedaan sinds de datum van de laatst gepubliceerde, door de accountant gecontroleerde en goedgekeurde, historische financiële informatie.
(B.34)	**Beleggingsdoelstelling en het beleggings-**	Het doel van de CV is in het Object beleggen met daartoe verkregen gelden en goederen van Commanditaire Vennoten, teneinde de Vennoten in de opbrengst van

samenvatting

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

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant

(B.40) Dienstverleners en vergoedingen

Er zijn dienstverleners betrokken (geweest) in verband met de aankoop van het Object en de oprichting van de CV. De kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de CV in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Fondskosten

Marketingkosten	95.000
Oprichtingskosten*	95.000
Makelaarscourtage	77.300
Structureringsfee Initiatiefnemer	285.000
Aanloopkosten verhuur en inrichting	27.700
Niet-verrekenbare BTW (afgerond)	120.000
Totale Fondskosten	700.000

(Alle bedragen in Euro)

* Hieronder vallen de kosten van fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, juridisch advies voor het opstellen van het Prospectus, kosten voor de technische en juridische due diligence, taxatie, de set up fee van de Bewaarder AIFMD, de set up fee van de bestuurders van Stichting Bewaarder en de leges voor de prospectustoetsing door de AFM. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de marketing- en oprichtingskosten en aanloopkosten verhuur en inrichting komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van het Object van de CV. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de CV. De exploitatiekosten (CV-Kosten) voor het eerste jaar bedragen (gerekend over het gehele boekjaar):

CV-kosten

	€	% v/d huur
Gemeentelijke belastingen	10.000	2,5%
Verzekeringen	6.000	1,5%
Onderhoud	12.117	3,0%
Taxateur	2.000	0,5%
Accountant	5.000	1,2%
Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,5%
Bewaarder AIFMD	6.000	1,5%
Stichting Bewaarder	3.000	0,7%
Beheervergoeding	20.195	5,0%
Niet-verrekenbare BTW	8.021	2,0%
CV-Kosten totaal	74.333	18%

(Alle bedragen in Euro)

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.41)	**Identiteit en toezicht**	De Beheerder van de CV, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, heeft een vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935. De Bewaarder AIFMD, TCS Depositary BV, is de externe organisatie die ten behoeve van de CV de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Bewaarder AIFMD beschikt over een vergunning als bewaarder. Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van het Object en staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.
(B.42)	**Intrinsieke Waarde**	Jaarlijks zal in de jaarrekening van de CV verslag worden gedaan van de Intrinsieke Waarde van de CV. De jaarrekening wordt toegezonden aan het (email)adres van de Participanten binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en de Beheerder zal zowel de jaarrekening als de halfjaarcijfers op haar website publiceren (www.vanboomslettenhaar.nl). Per kwartaal informeert de Beheerder de Participanten (na overleg met Stichting Bewaarder) digitaal over de relevante ontwikkelingen door middel van een elektronische nieuwsbrief. In deze e-mail nieuwsbrief worden tevens de Winstuitkeringen, die per kwartaal worden uitgekeerd, zo nodig toegelicht. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van de CV, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de voorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.vanboomslettenhaar.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
(B.43)	**Master-feeder fonds**	Niet van toepassing; de CV belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
(B.44)	**Beschikbaarheid (historische) financiële informatie**	De CV is op 12 juni 2014 opgericht en heeft haar werkzaamheden op 16 oktober 2018 door de aankoop van de bouwgrond aangevangen en heeft derhalve financiële informatie of overzichten beschikbaar.
(B.45)	**Portefeuille**	Een Participatie in de CV is een belegging in het Object, zijnde een nieuwbouw appartementencomplex aan Het Wielsem 4 in Den Bosch van 43 starterswoningen, alsmede 28 parkeerplaatsen op eigen grond.

samenvatting

Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
(B.46)	**Meest recente intrinsieke waarde per effect**	De CV heeft haar werkzaamheden weliswaar aangevangen (door de aankoop van de bouwgrond op 16 oktober 2018) maar de Intrinsieke Waarde kon nog niet berekend worden. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).
Afdeling C - Effecten		
(C.1)	**Type en categorie effecten**	De Participaties zijn effecten als bedoeld in art. 1:1 Wft in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
(C.2)	**Munteenheid**	De Participaties luiden in euro.
(C.3)	**Aantal Participaties en (geen) nominale waarde**	Er worden 853 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de CV een nominale waarde van € 10.000.
(C.4)	**Verbonden rechten aan de Participaties**	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de CV komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van het Object en de CV) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de CV dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Vennoten worden gehouden die onder voorwaarden door de Vennoten kunnen worden bijeengeroepen. Een vergadering van Vennoten kan worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Elke Vennoot heeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als het bedrag van zijn kapitaalinbreng overeenkomt met het veelvoud van het getal tien

samenvatting

Afdeling C - Effecten

(C4)	**Verbonden rechten aan de Participaties** **(vervolg)**	duizend met dien verstande dat elke Vennoot tenminste één stem heeft. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Vennoten: ▪ (Een voorstel tot) verkoop van het Object. ▪ Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd, lasten aan Participanten worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd. ▪ Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. ▪ Een dergelijk besluit kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire. ▪ De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Vennoten. ▪ De jaarlijkse begroting voor het komende jaar, opgesteld door de Beherend Vennoot, met daarin opgenomen de geprognotiseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, behoeft de goedkeuring van de vergadering van Vennoten. ▪ Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten. ▪ Voor het sluiten van overeenkomsten die ertoe strekken dat de Beherend Vennoot zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, is gedurende het bestaan van de CV de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist. De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire: ▪ Het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat. ▪ Verdere inbreng of terugneming van gedane inbreng. ▪ Het vervangen van de Beheerder en/of Stichting Bewaarder. ▪ Wijziging van de CV-Overeenkomst. ▪ Het opzeggen en wijzigen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de bewaarovereenkomst Wft. ▪ Ontbinding en/of vereffening van de vennootschap, indien de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registergoederen.

samenvatting

Afdeling C - Effecten		
(C.4)	**Verbonden rechten aan de Participaties** **(vervolg)**	Indien de toestemming van alle Vennoten, in verband met de overdracht van een Participatie, niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten, zowel Beherend als Commanditaire, schriftelijk toestemming is gevraagd. Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door de Beherend Vennoot te zijn ontvangen. Alle overige besluiten van de vergadering van Vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de vennootschap in geval de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien de Beheerder en/of Stichting Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien. Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden gedaan door de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
(C.5)	**Beperkingen overdraagbaarheid**	De Participaties zijn uitsluitend overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Vennoten. Er wordt aan het toestemmingsvereiste voldaan als aan alle Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.
(C.6)	**Geen beursnotering**	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
(C.7)	**Beleid inzake uitkeringen**	De Winstuitkering betreft het geprognosticeerde cash flow rendement dat aan de Participanten per kwartaal (achteraf) zal worden uitgekeerd. De Winstuitkeringen worden gevormd door het geprognosticeerd Direct Rendement minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Het Direct Rendement is de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten. De Beheerder behoudt zich het recht voor, ten behoeve van de liquiditeit van de CV, een hogere dan wel een lagere Winstuitkering te doen.

samenvatting

Afdeling C - Effecten		
(C.7)	**Beleid inzake uitkeringen** **(vervolg)**	Bij de berekening van de Winstuitkeringen wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn. De Winstuitkering vindt plaats onder toezicht van de Bewaarder AIFMD en Stichting Bewaarder door de Beherend Vennoot aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden.
Afdeling D - Risico's		
(D.1)	**Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de CV of de sector**	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op het risico van leegstand (door bijvoorbeeld faillissement van de huurders of het niet verlengen van de huurovereenkomsten) en mogelijke fluctuaties op de onroerendgoedmarkt. In het uiterste geval kunnen Participanten c.q. Commanditaire Vennoten hun volledige inleg verliezen. Het is hierbij van belang dat een Participant zich onthoudt van daden van beheer met betrekking tot de Commanditaire Vennootschap. Commanditaire Vennoten zijn niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die hun inleg te boven gaan, mits zij geen beheerhandelingen verrichten. Dit aansprakelijkheidsrisico ligt bij de Beherend Vennoot.
(D.3)	**Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties**	Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van het Object zullen doorwerken in de resultaten van de CV. Het maximale verlies dat een Participant kan lijden is het bedrag van zijn inleg (inclusief emissiekosten), mits hij zich onthoudt van daden van beheer. Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat de (feitelijke) verhandeling ervan moeilijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen ingeval alle Vennoten hiervoor toestemming geven. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Dit geldt eens temeer omdat de looptijd van de CV langer kan zijn dan de verwachte looptijd. In beginsel eindigt de CV niet eerder dan nadat het Object is verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van het Object tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Vennoten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan verwachte looptijd van de CV tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst.

samenvatting

Afdeling D - Risico's		
(D.3)	**Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties (vervolg)**	Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.
Afdeling E - Aanbieding		
(E.1)	**Opbrengsten en geschatte kosten**	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 8.530.000 (exclusief 3% emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van het Object worden geschat op € 700.000 (exclusief overdrachtsbelasting (hier niet van toepassing) en Fondskosten). De netto opbrengst van de uitgifte bedraagt € 7.830.000.
(E.2a)	**Redenen voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten**	De reden voor de aanbieding tot deelname in de CV is de Participanten, via het door de CV beleggen van vermogen in het Object, in de opbrengst van bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object. Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 700.000 besteed aan Fondskosten, zijnde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object zoals de kosten voor de notaris, taxateur, kosten voor de werkzaamheden van de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van de CV en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, de oprichting van de Stichting Bewaarder en de Bewaarder AIFMD, aan kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer.
(E.3)	**Voorwaarden van de aanbieding**	Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen participeren in de CV met een minimum Participatie van € 10.000 (exclusief 3% emissiekosten). Er zijn in totaal 853 Participaties beschikbaar van € 10.000 per participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon, waardoor er maximaal 853 Participanten c.q. Commanditaire Vennoten kunnen toetreden tot de CV. Door ondertekening van de Verklaring van Deelname bevestigen Participanten deel te nemen als Commanditair Vennoot in de CV. Een Participatie in de CV is een effect op

samenvatting

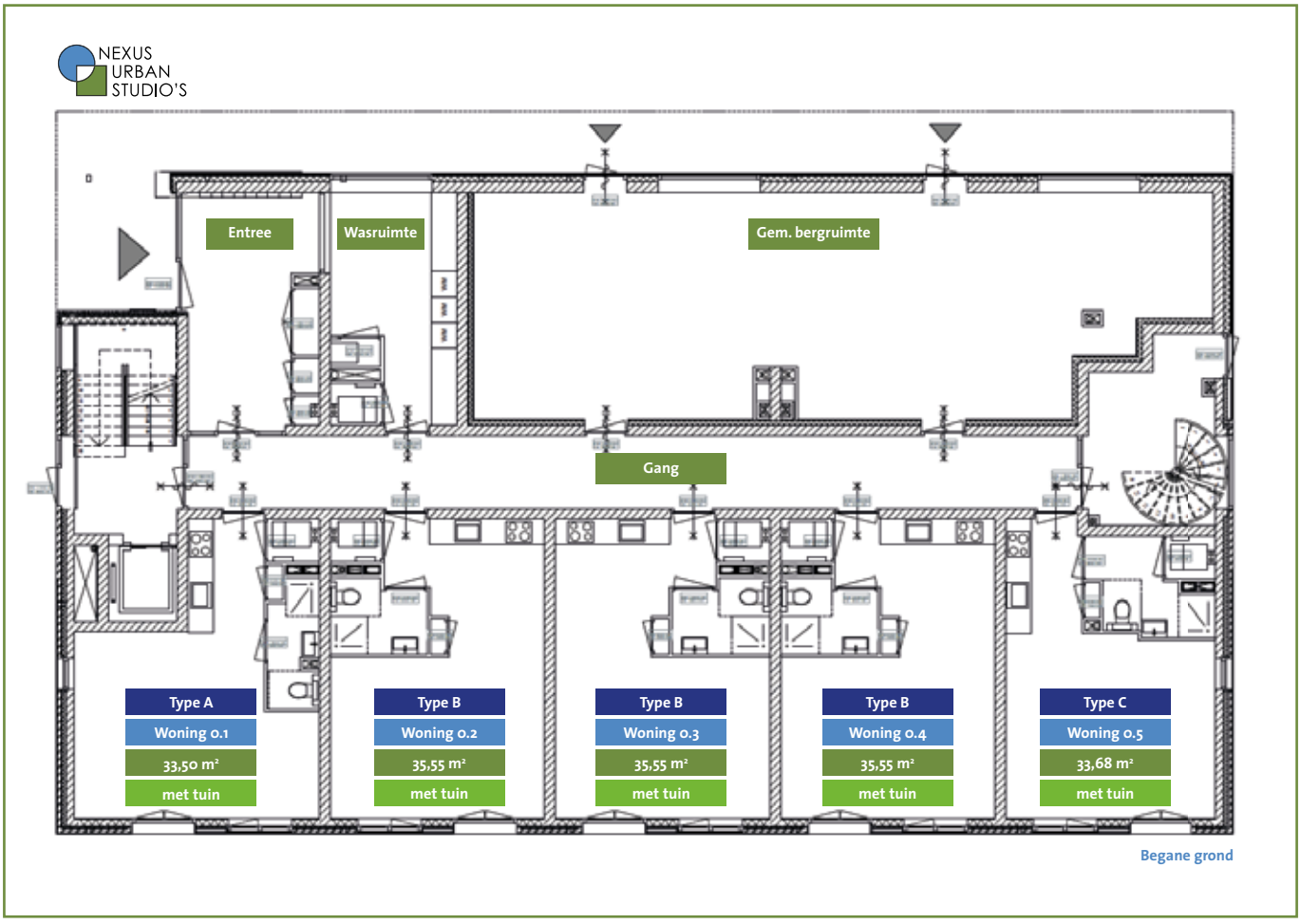
Afdeling E - Aanbieding		
(E.3)	**Voorwaarden van de aanbieding** **(vervolg)**	naam (derhalve niet aan toonder). De CV zal gedurende de Emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving voor de CV start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname. Participanten/natuurlijke personen dienen bij hun Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen moeten een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel met de onderhandse volmacht meesturen alsmede een kopie van het legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op de Verklaring van Deelname. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de CV. Na storting op de Participatie treedt hij toe tot de CV zonder dat zijn aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Met de Verklaring van Deelname geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart hij zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beherend Vennoot noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de CV. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de Emissie vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. De Beherend Vennoot kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Er is door de Beherend Vennoot geen datum vastgesteld waarop de Emissie ten vroegste wordt gesloten. Indien besloten wordt de Emissie in zijn geheel in te trekken, bijvoorbeeld in het geval dat onverhoopt technische of juridische problemen ontstaan bij de levering van het Object of indien de emissie niet voltekend is, waardoor het aankopen in de ogen van de Beherend Vennoot niet meer verantwoord is, zullen de Participanten niet gevraagd worden hun Participatiebedragen te storten. De Emissie start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit uiterlijk een jaar na goedkeuring van het Prospectus, 22 maart 2019 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen.

samenvatting

Afdeling E - Aanbieding		
(E.3)	Voorwaarden van de aanbieding (vervolg)	De procedure laat zich als volgt omschrijven: Eerst wordt de Emissie afgerond waarna alle Participaties worden geplaatst. Daarna zullen de Participanten gevraagd worden hun deelnamebedrag (in termijnen) te storten. Voorst zal de bouw (koop-aanneemsom of restant daarvan) in termijnen worden betaald.
(E.4)	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding	Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beherend Vennoot en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Beherend Vennoot, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de CV, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs en de exploitatie van het Object, heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien het Object wordt verkocht. De moedermaatschappij van de Beherend Vennoot is de Beheerder. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar om de Emissie succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte emissie zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers, er zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot het Object. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen.

samenvatting

Afdeling E - Aanbieding		
(E.4)	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding (vervolg)	Er zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
(E.5)	Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.
(E.6)	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
(E.7)	Geraamde kosten voor de belegger (emissiekosten)	De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief 3% emissiekosten. Deze worden separaat bij de Participant in rekening gebracht en komen ten gunste van de Beherend Vennoot. Deze emissievergoeding is ook door de verkrijger verschuldigd indien een Participatie na het sluiten van de Emissie wordt overgedragen.



Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | Begane grond

2

Risicofactoren

2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Marktrisico

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

2.3 Daling Indirect Rendement - Verkoopwaarderisico

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

risicofactoren

worden) en daarmee op het totale rendement voor de Participanten.

Om de Participanten aan het einde van de Beschouwingsperiode het bedrag ter grootte van hun inleg te restitueren en de verkoopkosten te voldoen die met de verkoop van het Object gepaard gaan, dient een verkoopprijs gerealiseerd te worden van € 8.671.342. Om deze verkoopprijs te realiseren dient een Kapitalisatiefactor bij verkoop van 17,61 (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur eind 2029 van € 492.348. Bij een index van gemiddeld 2% wordt deze minimumhuur gehaald.

2.4 Verlies inleg

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

2.5 Leegstandsrisico

Huurderwisselingen zijn inherent aan een vastgoedbelegging en leveren voor de verhuurder het nodige werk en kosten op. De gevolgen van een huurderwisseling kunnen negatief uitpakken. Als de markthuur lager is dan de huur van de vertrekkende huurder kan een lagere huur gerealiseerd worden. Tevens kan tijdelijke leegstand optreden zodat sprake is van gederfde huuropbrengsten en niet door te berekenen huurderlasten (met name servicekosten).

Nieuwe huurders kunnen wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Om op deze wensen in te kunnen gaan is een periode van leegstand, na het vertrek van een huurder en als gevolg van verbouwing of renovatie ten behoeve van een nieuwe huurder, onvermijdelijk. Buiten het feit dat voor

verbouwing of renovatie kosten moeten worden gemaakt, treedt inkomstenderving op als gevolg van de leegstand.

Een huurder kan failliet gaan of in de schuldsanering worden opgenomen waardoor hij zijn huurverplichtingen niet meer (geheel) kan nakomen. Ook dit veroorzaakt leegstand en huuruitval. Indien huurderwisselingen optreden moet rekening worden gehouden met makelaarskosten teneinde nieuwe huurders aan te trekken.

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

2.6 Debiteurenrisico

De huurders worden bij het aangaan van de huurovereenkomst getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal. Bij organisaties als BKR en Graydon kan de kredietwaardigheid van commerciële huurders worden onderzocht. Overigens moet gemeld worden dat dergelijke onderzoeken geen garanties voor de toekomst bieden. Er zal in opdracht van de Beherend Vennoot onderzoek worden uitgevoerd naar de kredietwaardigheid van de particuliere huurders middels een inkomenstoets en een BKR-toetsing. Deze onderzoeken geven echter geen garantie dat huurders in de toekomst ook nog kredietwaardig zijn. De huurders kunnen, voor- of nadat de Commanditaire Vennoten zijn toegetreden, in betalingsproblemen komen of persoonlijk failliet gaan.

2.7 Huurrisico

De verschillende risico's zijn deels met elkaar vervlochten. In economisch slechtere tijden kunnen de huren na expiratie van de huurcontracten onder druk komen te staan. De leegstand kan toenemen en de waarde van het Object kan wellicht daarvan de nadelige gevolgen ondervinden. Het Direct Rendement is gebaseerd op de huurinkomsten minus de CV-Kosten. Indien door een verslechterende economie een afname van de huuropbrengst of leegstand

risicofactoren

optreedt, heeft dit gevolgen voor het Direct Rendement en het Indirecte Rendement. In een dalende markt kunnen de huurinkomsten dalen.

Ook van belang is de indexering die gehanteerd wordt. Indien de inflatie lager is dan de gehanteerde index in de prognoseberekeningen van 2,0% zal het Direct Rendement lager zijn dan geprognosticeerd. Indien leegstand optreedt, kan dit een nadelige invloed hebben op het Indirect Rendement van het Object aangezien de verkoopprijs en de waardering van het Object een directe afgeleide is van de huuropbrengsten.

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

2.8 Ontwikkelrisico

Het aangekochte woningcomplex moet nog worden gebouwd. Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. Zo dienen veronderstellingen gemaakt te worden over de te verwachten huur en de interesse van huurders. Het risico bestaat dat de werkelijke huur afwijkt van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of doordat marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken.

Daarnaast kan de aankoopprijs van te ontwikkelen woningen negatief afwijken van de taxatiewaarde bij aanvang. Dit kan bijvoorbeeld voor komen bij een negatieve ontwikkeling van prijzen op de woningmarkt gedurende de bouw van de woningen of een verkeerde inschatting van de marktwaarde (en daaruit voortvloeiende aankoopprijs) door de Beheerder. Dit leidt tot een vermindering van de Intrinsieke Waarde.

Als de aannemer failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken. De bouwkosten kunnen ook hoger uitvallen doordat tijdens de bouw

door veranderende wettelijke voorschriften meerwerk ontstaat.

De (financiële) risico's van de bouw liggen bij de verkoper/ontwikkelaar en de aannemer.

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere Exploitatiekosten, lagere huuropbrengsten, en meer leegstand leiden. Deze kosten en lasten zijn in principe ongelimiteerd. Dit leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en de CV.

2.9 Onderhoudsrisico

De onderhoudskosten ten laste van de CV zijn, in verband met de goede staat van het Object, op 3% van de ontvangen huur begroot. Desalniettemin kunnen de kosten van onderhoud van het Object ten laste van de CV onverwacht zoveel hoger uitvallen zodat het Direct Rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd. Als het Object niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van het Object bij het niet goed onderhouden van het Object komen ten laste van het vermogen van de CV en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.10 Kostenrisico

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

2.11 Juridisch risico

De juridische (waaronder civielrechtelijke en toezichtrechtelijke) en fiscale behandeling van de CV kan buiten de macht van de CV of de Beheerder veranderen, met als gevolg oplopende kosten en andere nadelige consequenties voor de CV in verband met het doorvoeren van aanpassingen aan nieuwe regels alsmede met het doorlopend voldoen aan nieuwe regels.
Daarnaast kan het zijn dat de CV in juridische procedures verwikkeld raakt met dienstverleners, Participanten, de verkoper van het Object of andere

risicofactoren

partijen met alle kosten van dien. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor het rendement en in het uiterste geval leiden tot verlies van de inleg. Het is ook mogelijk dat wetgeving verandert waardoor bijvoorbeeld de CV sneller en makkelijker aansprakelijk kan worden gehouden en eerder kan worden veroordeeld tot het vergoeden van bepaalde kosten die eerder niet voor rekening van een gebouweigenaar zouden zijn gekomen.

2.12 Fiscaal risico

Het wijzigingsrisico met betrekking tot belastingregimes houdt op hoofdlijnen in dat de overheid de belastingwetgeving in ongunstige zin voor de CV verandert, waardoor de waarde van de beleggingsportefeuille en/of de waarde van het eigen vermogen van de CV op één of andere wijze negatief worden beïnvloed. Het is niet uitgesloten dat de wet of wetsinterpretatie verandert al dan niet met terugwerkende kracht. Daarnaast kan de fiscale behandeling van een Participant of Participatie in de loop der jaren wijzigen waardoor het rendement en de waarde van de belegging negatief worden beïnvloed. Het is daardoor mogelijk dat additionele belastingen verschuldigd worden, inclusief eventuele bronheffingen met betrekking tot betaalbaar gestelde uitkeringen, die niet voorzienbaar waren ten tijde van het uitbrengen van het Prospectus of ten tijde van aankoop, waardering of verkoop. Te denken valt onder andere aan de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, omzetbelasting, overdrachtsbelasting en erfbelasting.

2.13 Verhandelbaarheid/Liquiditeit Participaties (lock-up risico)

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

2.14 Politiek risico

Een onzekere factor bij vastgoedbeleggingen en beleggen in zijn algemeen is de politiek. Met betrekking tot de bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, de bestemmingsplannen, de huurbescherming, de fiscaliteit (waaronder de regelgeving ten aanzien van de afschrijvingen op vastgoed in de

risicofactoren

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

2.15 Calamiteitenrisico

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

2.16 Inflatierisico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het huidige niveau, waardoor de huuropbrengsten voor de CV minder hard zullen stijgen. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau van de CV. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor de CV hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

In de berekening van het Direct Rendement wordt uitgegaan van een indexatie van de huur en CV-Kosten van 2,0%. Het kan zijn dat de werkelijke index afwijkt van de gekozen aanname, hetgeen een effect heeft op het Direct Rendement.

2.17 Concentratierisico

Het Object van de CV wordt gehouden in Nederlands vastgoed. Dit kan een concentratierisico tot gevolg hebben. Indien in Nederland zich situaties voordoen op bijvoorbeeld politiek, financieel of economisch gebied die van invloed zijn op het Object, dan kan dit een negatief resultaat hebben op het rendement van de CV. Daarnaast kan alleen beleggen in het segment woningen een concentratierisico tot gevolg hebben. Indien er in een bepaald segment van de onroerendgoedmarkt zich problemen voordoen kan dit nadelige gevolgen hebben voor de CV. Dit kan van negatieve invloed zijn op het Directe en Indirecte Rendement van de CV en haar Commanditaire Vennoten.

2.18 Spreidingsrisico

Een Participatie in de CV is een belegging in 43 moderne nieuwbouw starterswoningen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond aan Het Wielsem 4

risicofactoren

te Den Bosch. Dat is een zeer beperkte spreiding op slechts één locatie. Beleggers dienen derhalve zelf een risicospreiding aan te brengen door verschillende beleggingen in hun portefeuille op te nemen zodat sprake is van een verantwoorde spreiding binnen de beleggingsportefeuille. De Beheerder noch de Beherend Vennoot adviseert daarin niet. Het is dus raadzaam dat de aanstaande Commanditaire Vennoten extern advies inwinnen over de gewenste en noodzakelijke risicospreiding binnen de portefeuille.

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

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

2.20 Besluitvormingsrisico

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

3 Beleggingsbeleid

3.1 Beleggingsdoelstelling

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

Het Object bestaat uit grond alsmede een daarop door de verkoper van de grond te ontwikkelen en te realiseren complex omvattende 43 appartementen met 28 parkeerplaatsen op eigen terrein aan Het Wielsem 4 te Den Bosch. De oplevering van het complex aan de CV zal naar verwachting omstreeks 1 juli 2020 plaatsvinden. De kosten en de risico's voor de ontwikkeling en realisatie draagt de verkoper van het Object.

De CV zal de koopsom voor het Object in termijnen aan verkoper voldoen waarbij de termijnen zijn afgestemd op de door verkoper met diens aannemer overeen te komen gebruikelijke termijnen. De CV zal in elk geval niet tot betaling van gedeelten van de koopsom (met inleg van Participanten) overgaan voordat de benodigde omgevingsvergunning zal zijn verkregen en onherroepelijk zal zijn geworden. Over de periode vanaf start bouw tot aan de oplevering van het Object vergoedt de verkoper aan de CV over de door de CV betaalde prijs voor de grond en over de door de CV na de levering van de grond aan de verkoper betaalde termijnen een enkelvoudige rente ter grootte van 5,2% op jaarbasis. Het risico bestaat dat het Object niet, niet tijdig of niet naar behoren zal worden gerealiseerd en opgeleverd. Indien de planning niet gehaald wordt en de oplevering later plaatsvindt, zal de genoemde 5,2% uitgekeerd worden tot aan het moment van opleveren.

Verkoper

De verkoper van het Object is Jheronimus Vastgoed BV. Het Object is nog niet opgeleverd op datum Prospectus. Op 15 oktober 2018 is de koopovereenkomst getekend tussen de verkoper en de CV. Op 16 oktober 2018 is de bouwgrond aan de CV geleverd. Jheronimus Vastgoed BV is niet gelieerd aan de Beheerder, de Beherend Vennoot of de Stichting Bewaarder.

Looptijd

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

Overig

Indien het niet mogelijk is het Object te kopen, zal de CV geen ander onroerend goed of andere beleggingen aankopen. Indien de Emissie niet voltekend wordt, zal de Beherend Vennoot de Emissie intrekken. De CV wordt alleen gekapitaliseerd met eigen vermogen (de inleg van de Commanditaire Vennoten).

De voldoening door de CV van de termijnen van de koopsom zal worden betaald uit de door de Participanten gestorte deelnamebedragen. Om deze reden zullen de Participanten, indien en nadat de Emissie is voltekend, hun deelnamebedrag in termijnen

beleggingsbeleid

betalen waarbij het aantal en de hoogte van de termijnen zijn afgestemd op de door de CV aan de verkoper te betalen termijnen. De eerste termijn die de Participanten zullen moeten voldoen omvat onder andere de Fondskosten en de eerste termijn die aan de verkoper/aannemer betaald moet worden. Doordat het Object en de Fondskosten betaald worden uit de deelnamebedragen van de Participanten is geen (voor-)financiering nodig ter voldoening van de verplichtingen van de CV jegens de verkoper. Omdat de aannemer nog niet is gecontracteerd, zijn de termijnen en termijnbedragen ook nog niet bekend. Zodra het contract met de aannemer tot stand zal zijn gekomen, kunnen de termijnen waarbinnen en de termijnbedragen die de Participanten (minimaal) moeten betalen worden bepaald. De Fondskosten zullen behoren en dus betaald worden uit de eerste termijn.

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

In het geval dat een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst en/of het beleid of een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt gedaan zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de vergadering van Vennoten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder

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

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

De CV is bevoegd de koopovereenkomst met verkoper ter zake van het Object te ontbinden als:

- De CV niet uiterlijk op 1 april 2020 de beschikking zal hebben verkregen over een door de gemeente Den Bosch afgegeven en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw en het gebruik van het complex; en
- Een ter zake van het Object tussen de verkoper en de gemeente Den Bosch te sluiten anterieure overeenkomst (zie hierover hoofdstuk 4.1) en de tussen de verkoper en te selecteren aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst niet (voor 1 april 2020) tot stand komt.

beleggingsbeleid

Indien het Object onverhoopt niet aangekocht of geleverd kan worden, zal de Beherend Vennoot geen ander onroerend goed aankopen. De Beherend Vennoot zal de Emissie dan staken en de Participanten niet vragen hun Participatiebedrag te storten. Ook als de CV gebruik maakt van haar bevoegdheid om de koopovereenkomst ter zake van het Object te ontbinden zal de Beherend Vennoot geen ander onroerend goed aankopen. De Beherend Vennoot zal, als op dat moment de Emissie nog niet is afgerond, de Emissie staken. Als de Emissie al wel is afgerond zal in voorkomend geval de Beherend Vennoot de Emissie ongedaan maken en, indien Participanten hun deelnamebedrag al hebben gestort, tot volledige en onverwijlde terugbetaling van de ingelegde gelden overgaan.

3.2 Beleggingsbeperkingen

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

In artikel 5 lid 3 van de CV-Overeenkomst is opgenomen dat 'Indien er geen of onvoldoende belangstelling bestaat voor nieuw uit te geven Participaties, de Beherende Vennoot bevoegd is de aankoop van registergoederen geheel of gedeeltelijk te financieren met vreemd vermogen en tot zekerheid voor de terugbetaling daarvan hypothe(e)k(en) te vestigen'. Deze bevoegdheid heeft betrekking op nieuw aan te kopen onroerend goed en is niet van toepassing op de Emissie. Van deze bevoegdheid kan en zal alleen gebruik gemaakt worden indien zwaarwichtige redenen hiervoor aanleiding zijn en nadat de vergadering van Vennoten hiertoe een rechtsgeldig besluit heeft genomen en het bestuur van Stichting Bewaarder eveneens heeft ingestemd. Het is dus een bevoegdheid maar niet de intentie om nieuw onroerend goed aan te kopen.

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

3.3 Beleggingsfilosofie

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

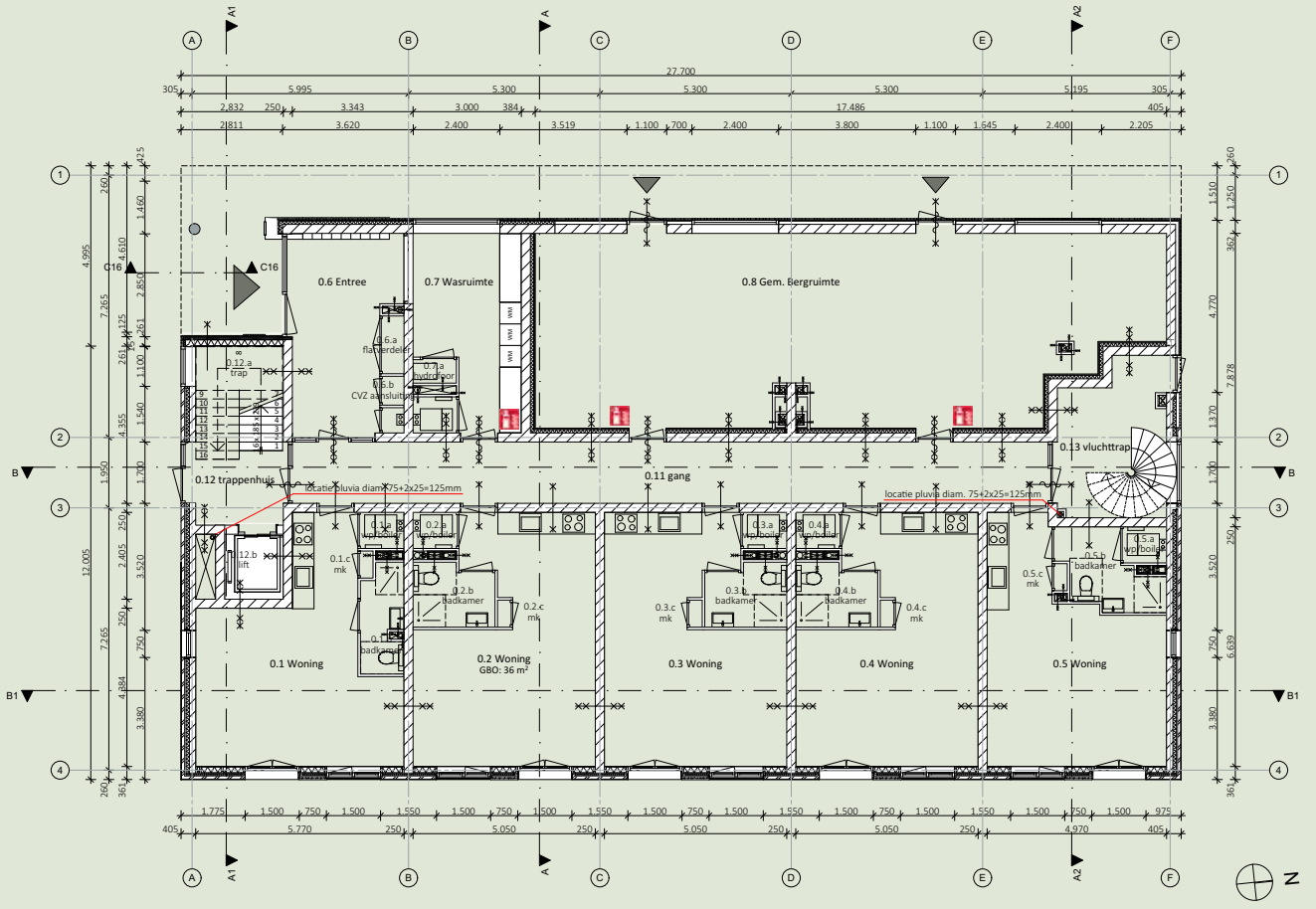
- kantoren, winkels, bedrijfsruimten of woningen
- goed bereikbare locaties
- Nederlands onroerend goed
- goede huurders
- kwalitatief hoogwaardig en voornamelijk nieuw vastgoed
- geïndexeerde huurcontracten
- goede alternatieve aanwendingsmogelijkheden
- panden met een waarde van minimaal € 2 miljoen

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

De Initiatiefnemer kiest over het algemeen voor nieuw en dus relatief duur onroerend goed. De praktijk wijst uit dat in tijden van afkoeling en recessie de oudere en verouderde objecten als eerste te kampen krijgen met leegstand. Nieuwe en moderne panden zijn daarom beter bestand tegen conjunctuurschommelingen.

3.4 Beheerfilosofie

Een proactieve property manager is de motor achter het rendement. Vooral in conjunctureel slechte vastgoedtijden moet een property manager zijn waarde tonen door het creëren van een sterke binding met de huurders en het leveren van toegevoegde waarde door middel van bijvoorbeeld een strenge kwaliteitsbewaking en service. Door het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan en een zorgvuldige rapportage kan het huurdersverloop in kaart worden gebracht en zoveel mogelijk leegstand worden vermeden. De Beherend Vennoot verricht het property management zelf. De directie van de Beherend Vennoot en de Beheerder is dagelijks persoonlijk betrokken bij het property en asset management (gebouw- en fondsbeheer) van de CV, waaronder begrepen het begeleiden en controleren van de bouw.



WakkerArchitecten

JVG Jheronimus vastgoed

Tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel Jheronimus Vastgoed, haar adviseurs als de verkopende partij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en onvolledigheden van de op de tekeningen opgenomen informatie.

het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 | plattegrond begane grond | 1:100

Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 | plattegrond begane grond

4

Het Object

4.1 Nieuwbouw starterswoningen, Het Wielsem 4 te Den Bosch

Het door de CV aan te kopen Object bestaat uit 43 moderne nieuwbouw starterswoningen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond aan Het Wielsem 4 te Den Bosch in de Edelstenenbuurt, onderdeel van de wijk Noord. Het complex heeft een gezamenlijke inpandige (fietsen)berging en een wasserette op de begane grond. Op het dak bevindt zich een riant gemeenschappelijk dakterras van ruim 60 m . Het appartementencomplex krijgt de naam Nexus urban studio's.

NEXUS URBAN STUDIO'S

Opleveringsniveau

Het gebouw voldoet aan alle huidige eisen op het gebied van comfort en duurzame energiehuishouding zoals deze aan een modern, hoogwaardig woongebouw worden gesteld. Het gebouw beschikt onder meer over:

- Een representatieve entree;
- Een personen-liftinstallatie geschikt voor 6-8 personen;
- 2 trappenhuizen;
- Een gezamenlijke inpandige (fietsen)berging;
- Een gezamenlijk dakterras;
- Een gezamenlijke wasserette;

Het Wielsem 4 te Den Bosch

het object

- Volledig uitgeruste zelfstandige appartementen met eigen keuken, badkamer/toiletruimte en woon/slaapkamer. Oppervlakte ca. 40 m² bvo (bruto vloeroppervlakte);
- De appartementen worden verwarmd en gekoeld middels vloerverwarming en voorzien van een eigen ruimtethermostaat;
- De ventilatie van de woningen geschiedt middels CO-2 gestuurde afzuiging met geluid reducerende roosters in de gevel;
- Iedere woning wordt uitgerust met een eigen meterkast;
- De woningen zijn voorzien van voldoende wandcontactdozen, aansluiting voor televisie en geschikt voor aansluiting t.b.v. Wifi;
- Videofooninstallatie per woning;
- Zonwerende doch doorzichtheldere beglazing;
- De wanden van de appartementen worden behang klaar opgeleverd, de vloer wordt met een cementdekvloer opgeleverd;
- De wanden in de badkamer/toilet worden glad gestukt en geschilderd. Ter plaatse van de douche worden de wanden tot aan het plafond betegeld. De vloer is afgewerkt met vloertegels;
- De keuken is voorzien van een combi oven-magnetron, een afzuigkap, koel-vriescombinatie, elektrische/keramische kookplaat, een één-hendel mengkraan en vaatwasser en een kunststof werkblad;
- De gehele uitstraling en afwerking van het gebouw en de woningen is te typeren als modern en eigentijds;
- 5 appartementen op de begane grond hebben elk een privétuin van ca. 10 m²;
- De opwekkingsinstallatie van de duurzame energie (bodemlussen, zonnepanelen, boilers, warmtepompen en ruimtethermostaten) blijft eigendom van een energie-exploitant. Huurders betalen gedurende de huurperiode aan de exploitant een maandelijkse vastrechtbijdrage van 1,40 per m² bvo.

Oppervlakte appartementen

De appartementen hebben ieder een oppervlakte van ca. 40 m² bvo ofwel ca. 35 m² go (gebruiksoppervlakte) per stuk.

4.2 Objectkenmerken

Locatie:	Het Wielsem 4 te Den Bosch (5231 BW)
Categorie:	Woningen
Bouwjaar:	2019-2020
Grond:	Eigen grond
Eigendomssituatie:	Appartementsrechten in twee ondervereenigingen van VvE Appartementencomplex 'Nexus urban studio's' (VvE zal t.z.t. gerealiseerd worden)
Metrage:	1.465 m² (bvo)
Parkeerplaatsen:	28 parkeerplaatsen op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Gemeente 's-Hertogenbosch, sectie O, nummer 5982.

Duurzaamheid

Het gebouw wordt zeer duurzaam uitgevoerd volgens de geldende BENG eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Bovendien wordt het gebouw gasloos uitgevoerd (all electric). Het dakoppervlak wordt gebruikt om zonnepanelen te installeren, warmte en koude worden uit de bodem onttrokken (bodemlussen), de woningen krijgen individuele warmtepompen en de schil van het gebouw wordt voorzien van uitstekende isolatiewaarden.

Anterieure overeenkomst gemeente

Ten aanzien van het woningbouwprogramma heeft de gemeente de navolgende randvoorwaarden gesteld die in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd:

- Tenminste 11 woningen worden gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na oplevering van de woningen geëxploiteerd als een sociale-huurwoning met een huurprijs gemaximeerd tot de actuele liberalisatiegrens zoals die jaarlijks door de Rijksoverheid wordt aangepast en vastgesteld. Voor deze woningen geldt tot het moment waarop deze termijn is afgelopen tevens een vervreemdingsverbod aan eigenaar/bewoners.
- 32 woningen worden gedurende een termijn van 10 jaar geëxploiteerd als huurwoning met

het object

een huurprijs van maximaal 40 euro boven de actuele liberalisatiegrens zoals die jaarlijks door de Rijksoverheid wordt aangepast en vastgesteld. Voor deze woningen geldt tot het moment waarop deze termijn is afgelopen de voorwaarde dat een eventuele vervreemding de instemming van de gemeente behoeft. Deze instemming zal de gemeente geven indien afdoende is aangetoond dat de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen annex boetebedingen uit de anterieure overeenkomst worden doorgelegd. Voor deze 32 woningen geldt dat de kwalitatieve verplichting c.q. het kettingbeding dat betrekking heeft op de verhuur en de huursom kan komen te vervallen indien de vervreemding aantoonbaar geschiedt aan een eigenaar/bewoner.

Huur

De totale jaarhuur bedroeg € 398.520,00 (prijspeil 18 september 2018). Per 1 januari 2019 is de huurprijsliberalisatiegrens verhoogd van € 710,00 per maand naar € 720,42. De huurberekening per 1 januari 2019 ziet er als volgt uit:

Huurberekening per 1 januari 2019

11	appartem.	720,42	95.095
32	appartem.	760,42	292.001
28	parkeerpl	50	16.800
Totaal			403.897
Toename t.o.v. 18 september 2018			1,35%

(Alle bedragen in Euro)

Op de huur aan particulieren is geen BTW van toepassing. De huurprijzen zijn dus exclusief BTW.

Deze voorlopige begroting van de jaarhuur is gebaseerd op een inschatting van de puntentelling en de daarbij behorende maximaal redelijke huurprijzen volgens het woningwaarderingsstelsel. De gemeente heeft opgelegd dat gedurende een periode van 10 jaar tenminste 11 appartementen een sociale huur moet hebben.

In januari 2020 wordt de liberalisatiegrens (de maximale sociale-woninghuur) opnieuw vastgesteld. Indien deze wordt aangepast met de huidige inflatiecorrectie, zal de aanvangshuur dus ook hoger uitvallen. Deze eventuele en dus onzekere huurstijging per 1 januari 2020 is in de rendementsberekeningen niet meegenomen.

Bovenstaande huurbegroting is opgelegd door de gemeente. Op basis van het puntenstelsel zou de huur eigenlijk circa 10% hoger zijn. Als de termijn van tien jaar is verstreken kan de huur opgewaardeerd worden naar markthuur. Jaarlijks mag wel de door de overheid vastgestelde maximale huur worden aangehouden. En dus na tien jaar kan een opwaartse aanpassing, als niet besloten wordt de sociale-woninghuur te verlagen, doorgevoerd worden.

In de huurovereenkomsten die afgesloten worden, is een indexatiemogelijkheid opgenomen. Het betreft het laatste ROZ model van 20 maart 2017 en de bijbehorende algemene bepalingen. Deze index is niet gecapt of begrensd. Indien het gehuurde een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft, vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De nieuwe huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule: de nieuwe huurprijs is gelijk aan de oude huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indexatie kan niet leiden tot een lagere huur.

Huurders

Het appartementencomplex is nog niet verhuurd. Maar verwacht wordt dat er veel belangstelling zal zijn voor deze woningen aangezien er een groot tekort is. De doelgroep zijn starters die werk hebben en een studio willen huren.

het object

Geen leegstandsreserve
De woningnood in dit segment is groot zodat de Initiatiefnemer verwacht dat er snel nieuwe huurders gevonden zullen worden indien een huurder opzegt. Er is daarom ook geen leegstandsreserve opgenomen.

4.3 Vereniging van Eigenaren

Het complex waar het Object deel van uitmaakt zal worden ondergebracht in Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex 'Nexus urban studio's'.
De hiervoor benodigde splitsingsakte zal nog door de notaris worden opgesteld. De hoofdvereniging wordt onderverdeeld in drie onderplitsingen, te weten in gemeente 's-Hertogenbosch, sectie O, nummer 5982:
5982 A 1 (28 parkeerplaatsen, breuk 20/100)
5982 A 2 (43 woningen, breuk 80/100)

De CV zal het complex laten splitsen om in de toekomst uitponden (verkopen van individuele appartementsrechten) mogelijk te maken. Op korte termijn wordt verwacht dat van deze mogelijkheid (verkopen van individuele appartementsrechten/uitponden) geen gebruik wordt gemaakt. In ieder geval is dat voor tenminste 11 appartementen met een sociale-woninghuur gedurende de eerste tien jaar na oplevering niet mogelijk.

Dus tot aan het moment van uitponden of individuele appartementsverkoop (als dat er ooit van komt) zal de CV een meerderheid van stemmen hebben zowel in de hoofd-VvE als in de onder-VvE's. Bepaalde besluiten met betrekking tot uitgaven voor onderhoud, niet-betreffende de gemeenschappelijke ruimten en noodzakelijke herstelwerkzaamheden of vernieuwingen, met betrekking tot uitgaven ten laste van het reservefonds en het aangaan van grote financiële verplichtingen moeten in een vergadering waarin tenminste twee derde van de stemgerechtigden zijn vertegenwoordigd met twee derde meerderheid worden aangenomen. Deze eis geldt ook voor de vaststelling en wijziging van het huishoudelijk reglement. De CV zal bij aanvang 100 van de 100 stemmen in de hoofd-VvE hebben en heeft dus altijd een twee derde meerderheid, zodat haar stem in de VvE bij stemming over deze besluiten bepalend zijn.

Indien noodzakelijk kan voor handelingen, bijvoorbeeld betreffende onderhoud of het aanbrengen van installaties, machtiging worden gevraagd aan de kantonrechter, die dan tevens kan bepalen in welke verhouding appartementseigenaren moeten bijdragen in de kosten (artikel 5:121 BW).

De CV zal derhalve appartementsrechten bezitten in de twee ondervereniginge, te weten 5982 A 1 en A 2. De VvE Appartementencomplex 'Nexus urban studio's' wordt beheerd door de Beherend Vennoot.

Aangezien de CV het gehele appartementencomplex in eigendom heeft en er dus geen sprake is van gemengd belang, zal de VvE niet direct maar uiterlijk voor de oplevering opgericht worden. Vooralsnog wordt het complex wel in appartementsrechten notarieel gesplitst zodat het verkopen van appartementen in de toekomst mogelijk is.

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

De begrote kosten, thans opgenomen als 'gemeentelijke belastingen', 'verzekeringen' en 'onderhoud' zijn als onderdeel van de CV-Kosten opgenomen in de berekening van het Direct Rendement.

De 28 parkeerplaatsen worden separaat verhuurd aan de huurders van het Object.

4.4 Bestemming

De bestemming van het perceel was 'kantoren'. Door middel van een bestemmingsplanwijziging wordt dit veranderd in 'wonen'. Dit is een onlosmakelijke voorwaarde om met de bouw te starten. Gaat onverhoopt deze bestemmingsplanwijziging niet door, dan zal de omgevingsvergunning niet verstrekt worden en zal de bouw niet starten. De CV zal dan geen termijnen of anderszins betalingen doen aan

het object

verkoper en/of aannemer en moet de verkoper op eerste verzoek de grond terugkopen.

Op 11 februari 2019 heeft de gemeente Den Bosch de plannen gepubliceerd om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen zodat ook de bouw van het Object mogelijk wordt. Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar indienen hetgeen kan leiden tot vertraging. Het plan voor het Object is aan de gemeente ter beoordeling gestuurd en besproken. De gemeente heeft aangegeven in grote lijnen akkoord te zijn met het plan voor het Object zodat straks het afgeven van een omgevingsvergunning bespoedigd kan worden. Ook kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen het verlenen van een omgevingsvergunning hetgeen kan leiden tot vertraging (in de planning) van de bouw.

4.5 Planning bouw

De planning van het project is als volgt:

16 oktober 2018	Levering grond aan CV (heeft reeds plaatsgevonden)
1 november 2018	Omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend)
11 februari 2019	Bestemmingsplanwijziging is door gemeente Den Bosch gepubliceerd
1 juli 2019	Start bouw
1 juli 2020	Oplevering

4.6 Overeenkomsten

Partijen zijn op 15 oktober 2018 een koop-/aannemingsovereenkomst aangegaan, waarbij de verkoper tot en met de oplevering van het project aansprakelijk en verantwoordelijk blijft richting de aannemer. Na oplevering draagt de verkoper de garanties van de aannemer en/of diens onderaannemer(s) en leveranciers over aan de CV. De bouwtermijnen worden door de CV rechtstreeks aan de aannemer voldaan. De CV wordt tijdens de bouw betrokken in het bouwproces en zal hiervoor een adviseur inhuren die tijdens de bouwvergaderingen aanwezig is en adequaat en per omgaande geïnformeerd wordt over alle (mogelijk) relevante zaken die de bouw betreffen. Met garanties van de aannemer wordt bedoeld de garanties inzake de kwaliteit van de bouw en de gebruikte materialen.

De CV is op 16 oktober 2018 eigenaar geworden van de grond. De Beheerder heeft de benodigde koopsom hiervoor geleend aan de CV. Hiervoor is dus geen opbrengst uit de Emissie gebruikt omdat de Emissie nog niet heeft plaatsgevonden. Dit is dus voordat de omgevingsvergunning verleend wordt en onherroepelijk wordt. Indien de omgevingsvergunning onverhoopt niet uiterlijk op 1 april 2020 is verleend, zal de verkoper conform de koopovereenkomst van 15 oktober 2018 de koopsom voor de grond op eerste schriftelijk verzoek restitueren en zal de grond binnen een alsdan te bepalen redelijke termijn terug geleverd worden aan de verkoper. De verkoper vrijwaart de CV van extra kosten in verband met problemen tijdens de bouw en problemen met de aannemer, de gemeente en derden.
Opbrengst uit de Emissie kan en zal pas gebruikt worden indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de Emissie voltekend is.

De CV zal geen betalingen doen aan de verkoper of de aannemer indien nog niet voldaan is aan de volgende twee onwrikbare eisen:

1. Het bestemmingsplan voor het perceel is gewijzigd van 'kantoren' in 'wonen', zodanig dat het plan voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan;
2. De omgevingsvergunning voor de bouw van het Object is verleend en onvoorwaardelijk geworden.

De CV beoogt de ontwikkelrisico's te mitigeren door voor de bouw van het woningcomplex een zakelijk certificaat van Woningborg of vergelijkbaar te verkrijgen. Het grootste ontwikkelrisico is dat de planning niet gehaald wordt en de oplevering later plaatsvindt.

4.7 Koopsom

De koopsom voor het Object bedraagt € 7.730.000 vrij op naam. Deze afnameverplichting dient de CV in nader te bepalen termijnen te voldoen. Daarnaast moet de CV nog circa € 27.700 gebouwgebonden kosten maken in verband met de verhuur en de inrichting van het complex. De aankoop van de grond heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2018. De koopsom voor de grond bedroeg € 430.000 te

het object

vermeerderen met 21% omzetbelasting. Dit bedrag is door de Beheerder geleend aan de CV. Inleg van de Participanten zal hiervoor niet worden gebruikt totdat de bestemmingsplanprocedure is afgewikkeld (en wonen op het betreffende perceel grond toegestaan is) en ook de omgevingsvergunning onvoorwaardelijk is geworden en de Emissie is voltekend.

Op de door de CV betaalde termijnen aan de aannemer en/of verkoper (voor de oplevering van het Object) wordt een rente vergoed van 5,2% tot aan het moment van oplevering van het Object door de aannemer en verkoper. Deze rente wordt verrekend met de laatste termijn. Op de lening van de Beheerder aan de CV (waarmee de grond door de CV is aangekocht) zal de CV aan de Beheerder een rente vergoeden die gelijk is aan de rente die de CV krijgt van de verkoper.

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de totale koopsom van € 7.730.000 vrij op naam in meerdere termijnen, doorgaans minimaal vijf termijnen, betaald dient te worden. De Beherend Vennoot zal de Participanten vragen het deelnamebedrag (per Participatie) ook in termijnen te voldoen. Deelnemers worden hierover schriftelijk geïnformeerd. In de eerste termijn worden ook de Fondskosten opgenomen alsmede de aflossing van de lening die de CV heeft aangetrokken van de Beheerder voor de grondaankoop.

4.8 Volstorting Participaties

De deelnemers worden schriftelijk geïnformeerd voordat een eerste termijn van het deelnamebedrag gestort moet worden.

De Participanten zal gevraagd worden het deelnamebedrag in termijnen te voldoen. Hierbij zal voor wat betreft de termijnen en de omvang van de termijnbedragen worden aangesloten bij de termijnen en termijnbedragen die de verkoper (met goedkeuring van de Beheerder) zal overeenkomen met de aannemer. Het aantal termijnen en de hoogte van de afzonderlijke termijnen zijn nog niet overeengekomen en dus nog niet bekend.

De Participaties worden bij toetreding van de Participanten (na het sluiten van de Emissie) uitgegeven. Als bekend gemaakt wordt hoe het deelnamebedrag in termijnen zal worden betaald, zal de verplichting tot betaling van openstaande en nog komende termijnen rusten op de houder van een Participatie. Indien een Participatie wordt overgedragen aan een derde voordat alle termijnbedragen en daarmee het volledige deelnamebedrag voor deze Participatie zal zijn voldaan, zal de verplichting tot betaling van openstaande en nog komende termijnbedragen (ook wel aan te duiden als de 'volstortplicht' ten aanzien van de betreffende Participatie) overgaan op deze derde c.q. de nieuwe houder van de betreffende Participatie.

De procedure laat zich als volgt omschrijven: Eerst wordt de Emissie afgerond waarna alle Participaties worden geplaatst. Daarna zullen de Participanten gevraagd worden hun deelnamebedrag (in termijnen) te storten. Voorst zal de bouw (koop-aannemsom of restant daarvan) in termijnen worden betaald.

4.9 Overdrachtsbelasting en BTW

Op de levering van de grond op 16 oktober 2018 was geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
Wel is er op alle termijnen van de koopprijs die betrekking hebben op het Object omzetbelasting verschuldigd die niet in aftrek kan worden genomen aangezien verhuur aan particulieren een vrijgestelde prestatie is. Aangezien de totale koopsom vrij op naam is, is in dit bedrag ook de verschuldigde omzetbelasting opgenomen. In de Fonds- en CV-Kosten treft u posten aan met de naam 'Niet-verrekenbare BTW'. Dit zijn bedragen die de CV wel moet betalen maar niet in aftrek kan nemen.

4.10 Taxatie

Het Object is op 1 oktober 2018 door Jones Lang Lasalle BV, Valuation Advisory in het kader van de aankoop getaxeerd op een marktwaarde van € 7.746.414 vrij op naam, zijnde € 7.670.000 kosten koper. Het rapport vermeldt geen bijzonderheden. De aankoopsom bedraagt € 7.730.000 vrij op naam. Het pand wordt aangekocht voor een Bruto Aan-

het object

vangsrendement van afgerond 5,2% (5,16% niet afgerond).

Sinds de taxatiedatum tot op het moment van het verschijnen van het Prospectus hebben geen veranderingen plaatsgevonden, anders dan de te rekenen hogere huurprijs (zie paragraaf 4.2), die van invloed op de waarde van het Object zouden kunnen zijn. De taxateur is op geen andere wijze betrokken bij het Object anders dan in haar rol als taxateur van het Object in opdracht van de CV. De taxateur heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode. De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurders.

Informatie taxateur

Officiële en handelsnaam:	Jones Lang Lasalle BV, Valuation Advisory
KvK-nummer:	34288231
Datum van oprichting:	4 december 2007
Statutaire zetel:	Amsterdam
Adres:	Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam
Telefoonnummer:	020-5405405

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

Taxatiebeleid

De Beheerder beschikt over een schriftelijk beleid ten aanzien van taxaties, zoals de frequentie van taxeren (eens per jaar), procedures (taxatie-instructie, overleg met de externe accountant), beïnvloeding taxateur, informeren Commanditaire Vennoten over de resultaten en gevolgen van de jaarlijkse taxatie, werkzaamheden van en samenwerking met de Bewaarder AIFMD (ten aanzien van de jaarlijkse taxatie) en andere procedurele aangelegenheden. Dit beleid maakt deel uit van het Handboek Bedrijfsvoering, Administratieve Organisatie & Interne Beheersing van de Beheerder.

In het najaar van elk jaar zal de Beherend Vennoot in overleg treden met de taxateur en de externe accountant van de CV. In dit gesprek wordt besproken en vastgesteld hoe de taxatieopdracht richting taxateur moet luiden. Voorts worden bijzonderheden ten aanzien van het Object besproken, die mogelijk invloed zouden kunnen hebben op de taxatie.
Voorts gaat de taxateur aan het werk en komt begin december met zijn inschatting van de waardering aan het einde van het boekjaar van de CV. Deze inschatting wordt door de betrokken partijen besproken met de taxateur. Als de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de taxatie correct zijn en de Beheerder de concept-waardering heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden, wordt voor het einde van het boekjaar de taxatie definitief door de taxateur afgerond.

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

Bij de taxatie wordt de zogenoemde huurwaardekapitalisatiemethode gehanteerd. Dit is de taxatiemethode waarbij de onderhandse verkoopwaarde wordt bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van het gebouw en/of terrein, verminderd met onroerende zaak gebonden zakelijke en andere door de opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op factoren als bijvoorbeeld bouwaard, staat van onderhoud en ouderdom.

het object

Het verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Hierop worden overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Uitgangspunten voor de taxatie:

- Het Object is getaxeerd op basis van de waarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten, uitgaande van dat de rechthebbende wenst te verkopen.
- Er is, de aard van het Object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft.
- Het Object word zo breed mogelijk in de markt aangeboden.
- Buiten beschouwing is gelaten een hogere prijs die een eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van het Object zou willen betalen.
- Buiten beschouwing worden gelaten; lasten of betalingen die bij (ver)koop verschuldigd zouden worden.
- Dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
- De door medewerkers en/of Beheerders van opdrachtgever verstrekte huurgegevens correct zijn.

4.11 Sociale huur of vrije sector – onzelfstandige of zelfstandige woonruimte [1]

De hoogte van de huurprijs van een kamer, studio of woonhuis is aan regels gebonden. Een huurder geniet in Nederland huurbescherming, zodat het huurcontract niet zomaar opgezegd kan worden.

Ten eerste is relevant of de woonruimte kwalificeert als zelfstandige of onzelfstandige woonruimte? Bij een onzelfstandige woning heeft de te verhuren ruimte geen eigen toegang (voordeur). Bovendien worden bepaalde ruimtes, zoals keuken en badkamer, met andere huurders of met de verhuurder gedeeld. Een kamer in een studentenhuis of bij een hospita is een onzelfstandige woning.

Wie een studio of appartement huurt, huurt (meestal) een zelfstandige woonruimte. Ook als de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal, maar wel afsluitbaar zijn en een eigen keuken, douche en toilet hebben, spreken we van een zelfstandige woonruimte.

Sociale huur of vrije sector

Onzelfstandige woningen vallen per definitie binnen de sociale-huursector. Of een zelfstandige woning een vrijesector- of sociale-huurwoning is, hangt van een aantal factoren af. Met name de huurprijs is daarin bepalend.

Het is van belang duidelijk te hebben of de woonruimte die je wilt verhuren in de sociale huur of de vrije sector valt, onder meer vanwege de volgende verschillen:

[1] *De tekst van deze paragraaf is ontleend aan:*
https://housinganywhere.com/nl/Nederland/huurprijs-bepalen-van-een-kamer.

het object

Sociale huur	Vrije sector
Er geldt een maximum huurprijs voor de woning, die wordt bepaald door het puntensysteem	Er geldt geen maximale huurprijs voor de woning, het puntensysteem geldt niet
De huur kan jaarlijks worden verhoogd met een door de overheid vastgesteld maximum percentage	Er is geen maximale jaarlijkse huurverhoging, behalve als dat in het huurcontract staat
Een huurder komt in aanmerking voor huurtoeslag	Een huurder komt niet in aanmerking voor huurtoeslag
Bij onenigheid tussen huurder en verhuurder kan de Huurcommissie worden ingeschakeld	Bij onenigheid gaan huurder en verhuurder naar de rechtbank

Het puntensysteem voor bepalen van de huurprijs: de huurprijscheck

Onzelfstandige woonruimten, zoals studentenkamers, zijn altijd sociale-huurwoningen. Dit betekent dat de maximale huurprijs van deze kamers is gebonden aan het door de overheid opgestelde puntensysteem, ook bekend als het woningwaarderingsstelsel. Het bepalen van die maximale huurprijs werkt als volgt:
Met de huurprijscheck onzelfstandige woonruimte van de Huurcommissie wordt het aantal punten voor de woning / kamer vastgesteld. Het aantal punten wordt bepaald door:

- de oppervlakte van de kamer(s) en diens functie(s) (woonkamer, woon- slaapkamer, slaapkamer);
- de aanwezigheid van centrale verwarming;
- de aanwezigheid van een - al dan niet gedeelde - keuken;
- de aanwezigheid van een - al dan niet gedeelde - toilet, badkamer;
- de aanwezigheid van een - al dan niet gedeelde - tuin en berging.

Er kunnen ook punten worden afgetrokken, bijvoorbeeld in geval van zeer kleine ramen of ernstige geluidsoverlast. Meer informatie over het puntensysteem is te vinden op de site van de Rijksoverheid.

De huurprijscheck geeft direct een berekening van het aantal punten dat aan de woning of kamer wordt toegekend, en de daarbij behorende maximale kale huurprijs. Dat wil zeggen: de huurprijs zonder servicekosten. Het puntensysteem kan ook gelden voor zelfstandige woonruimten, maar uitsluitend als deze niet in de categorie vrije sector woningen vallen.

Wat valt er onder de servicekosten?

De uiteindelijke huurprijs wordt opgebouwd uit de kale huur plus extra kosten. Onder servicekosten wordt verstaan:

- Kosten voor gas, water en elektriciteit. Hiervoor geldt dat de gemaakte totale kosten worden verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of een verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt;

het object

- Vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering. Als meubels en stoffering zijn meeverhuurd, kan 20% van de verkoopwaarde als vergoeding per jaar in rekening worden gebracht, mits deze nog niet zijn afgeschreven. Meubels zijn doorgaans na vijf jaar afgeschreven;
- Kosten voor het schoonmaken en onderhouden van gemeenschappelijke ruimtes. Ook deze kosten worden verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt;
- Kosten voor een huismeester, maar dan alleen de kosten van de werkzaamheden die de huismeester voor de huurders uitvoert. Het gaat hier om schoonmaak, onderhoud en kleine reparaties die de huurder anders zelf zou moeten uitvoeren. Deze kosten worden verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt.

De volgende items vallen niet onder servicekosten

- Eigenaarsgedeelte Onroerende Zaak Belasting
- Rioolheffing
- Groot onderhoud, bijvoorbeeld aan lift- of cv-installatie

Het Object van de CV is feitelijk te kwalificeren als zelfstandige woonruimte in de vrije sector, maar wordt op basis van de anterieure overeenkomst met de gemeente Den Bosch, qua maximale huur, voor tien jaar gekoppeld aan de sociale huur. Het puntensysteem (woningwaarderingsstelsel) is daarom van toepassing op het Object voor de eerste tien jaar. Daarna mag de huur opgewaardeerd worden naar het vrije-sectorniveau.

4.12 Nederlandse vastgoedmarkt

Volgens De Nederlandsche Bank houdt de hoogconjunctuur van de Nederlandse economie aan bij een afnemende groei van het binnenlands bruto product (bbp). 'Na een bbp-groei van 3,0% in 2017, wordt voor 2018 een groei geraamd van 2,5%, gevolgd door 1,7% in 2019 en 2020. Gedurende de ramingsperiode draait de Nederlandse economie op volle toeren: het feitelijke productieniveau ligt boven het potentiële niveau. De bestedingen van overheid en consumenten leveren de grootste bijdrage aan de economische groei. Huishoudens profiteren van de aantrekkende loongroei, die in 2019 en 2020 een impuls geeft aan de reëel beschikbare inkomens. [2]

Ten aanzien van de inflatie schrijft De Nederlandsche Bank het volgende: 'De inflatie (HICP) komt in 2018 naar verwachting uit op 1,6% en loopt dan scherp op naar 2,7% in 2019, door de verhogingen van de energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%). Voor 2020 wordt een inflatie van 1,8% geraamd. Gecorrigeerd voor voeding en energie komt de inflatie in 2020, als het directe effect van de btw-verhoging is uitgewerkt, uit op 2,0%. [3]

'Binnen Nederland vragen de sterk stijgende vastgoedprijzen de aandacht. Op de woningmarkt is de spanning inmiddels sterk opgelopen, maar ook op de markt voor commercieel vastgoed is sprake van forse prijsstijgingen op toplocaties,' aldus De Nederlandsche Bank in haar halfjaarlijkse rapport *Overzicht Financiële Stabiliteit*. [4]
'Gunstige economische omstandigheden en een zoektocht naar rendement hebben tot prijsherstel op de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed geleid... Juist in een hoogconjunctuur kunnen kwetsbaarheden zich opbouwen... De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zijn om verschillende redenen sterk procyclisch. Ten eerste is de vraag naar winkel-, bedrijfs- en kantoorruimte sterk verweven met economische activiteit, waardoor een omslag in de conjunctuur zich ook relatief sterk verweven met economische activiteit, waardoor een omslag in de conjunctuur zich ook relatief snel vertaalt in vastgoedprijzen. Het aanbod van commercieel vastgoed reageert namelijk niet snel op de stijgende vraag. Ten tweede vormt commercieel vastgoed een belangrijke beleggingscategorie voor nationale en internationale beleggers en is daarmee gevoelig

[2] *De Nederlandsche Bank, Economische Ontwikkelingen en Voor uitzichten, december 2018, nummer 16, p. 4.*
[3] *Ibidem.*
[4] *De Nederlandsche Bank, Overzicht Financiële Stabiliteit, najaar 2018, p. 20.*

het object

voor ontwikkelingen op de financiële markten, zoals een stijging van de rente of toename van volatiliteit. Verder is de markt niet transparant, waardoor het lastig is om goed zicht te krijgen op een reële waardeontwikkeling op basis van economische fundamenten. Tot slot kennen vastgoedleningen een kortere looptijd, een hoger risicoprofiel en een grotere hefboom dan reguliere bedrijfsleningen, waardoor eerder kredietverliezen kunnen ontstaan. Commercieel vastgoed speelt dan ook vaak een belangrijke rol in financiële crises.'[5]

Een plotselinge omslag in de economie of het marktsentiment kan de situatie op de vastgoedmarkt snel doen keren en zal dan tot verliezen leiden. De geschiedenis leert dat een omslag in vastgoedprijzen moeilijk te voorspellen is, maar dat als deze zich voordoet, deze zich vaak sneller dan verwacht voltrekt en grote gevolgen heeft voor de financiële sector en de reële economie. [6]

Doorgaans worden vier commercieel vastgoedsectoren onderscheiden, zoals kantoren, winkels, bedrijfspanden en woningen. Een huurwoning is onderdeel van het vastgoedsegment woningen. Omdat ontwikkelingen op de markt voor Nederlands commercieel vastgoed ook consequenties kunnen hebben voor het beleggingsklimaat en voor elk van de vastgoedsegmenten, wordt hieronder een korte beschrijving opgenomen van de markt voor Nederlands commercieel vastgoed.

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

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

De Nederlandse commercieel vastgoedmarkt is dus nog niet op alle fronten hersteld van de crisis, maar veel signalen staan al een tijd op groen. Grote internationale beleggers hebben in de periode 2014-2017 hun slag geslagen op de sterk afgewaardeerde Nederlandse vastgoedmarkt.

Een greep uit recente berichten in de vakpers: Het vastgoedbezit van publieke beleggers heeft vier jaar op rij (2014-2017) een record bereikt. [7] Het Inrev Quaterly Index maakt melding van 'beste rendement woningen in twaalf jaar'. [8] Als alle berichten op een rij gezet worden, kan men stellen dat de ontwikkelingen op de Nederlandse en Europese vastgoedmarkt gunstig zijn: 'Waarde beursgenoteerd vastgoed verdubbeld', 'Beursgenoteerd vastgoed scoort uitstekend'. [9]

Daarnaast zijn er natuurlijk ook altijd deskundigen die verwachten dat een nieuwe wereldcrisis in de maak is [10] De geïnverteerde rentecurve is in het verleden vaak een aankondiging geweest voor een crisis en deskundigen voorzien dat deze inverse rentestructuur (korte rente duurder dan lange rente)

[5] *Ibidem, p. 21-22.*
[6] *Ibidem, p. 22.*
[7] *Vastgoedmarkt, 'Vastgoedbezit publieke beleggers naar record', jaargang 45, september 2018, p. 1 en 42.*
[8] *Vastgoedmarkt, 'Beste rendement woningen in twaalf jaar', jaargang 45, september 2018, p. 17.*
[9] *Vastgoedmarkt, jaargang 45, september 2018, p. 34.*
[10] *Vastgoedmarkt, 'Waarschuwing voor nieuwe wereldcrisis op jaarcongres Epra', jaargang 45, september 2018, p. 35.*

het object

weer op komst is door het stijgen van de korte rente terwijl de lange rente gelijk blijft. [11]

'Nederlandse fondsen verder onderuit', kopt de vakpers. Door met name de voorgenomen afschaffing van de fbi (fiscale beleggingsinstelling) die in combinatie met het afschaffen van de dividendbelasting gezien moet worden, hebben de Nederlandse beursgenoteerde vastgoedfondsen het erg moeilijk en noteren onder de intrinsieke waarde. [12] Deze Nederlandse vastgoedfondsen beleggen overigens heel weinig of niet in woningen.

Kortom, de vastgoedmarkt in 2019 kan positief genoemd worden, maar niet voor alle deelsectoren, type fondsen en regio's. Er zijn lokale verschillen waar men op bedacht moet zijn. De leegstand van kantoren en winkels is weliswaar door succesvolle en thans goed op stoom gekomen transformaties naar woningen en het aantrekken van de opname gedaald, maar niet overal in dezelfde mate. DNB waarschuwt voor het risico van een omslag op de vastgoedmarkten zoals hiervoor beschreven.

Wat zijn overige recente ontwikkelingen?

- De vastgoedbeleggingsmarkt is in 2018 naar een nieuw record gestegen [13]
- Voor het eerst in de geschiedenis zijn woningen het grootste investeringssegment in Nederland. [14]
- Het investeringsvolume zal in 2019 dalen, maar resulteert nog steeds in een sterke investeringsmarkt. [15]
- Aanvangsrendementen voor de top van de markt dalen door de grote interesse van beleggers tot onder die van 2007.
- De vraag naar moderne logistieke ruimten neemt toe door structurele ontwikkelingen zoals e-commerce.
- De opname (het niveau van de jaarlijkse verhuur) van kantoren en winkels stijgt nog nauwelijks.
- Er is in toenemende mate sprake van een tweedeling in de markt; met groeiende (structurele) leegstand op meer secundaire locaties. Op deze plekken dalen de huren ook veelal.
- De woningmarkt staat voor grote uitdagingen. Er wordt te weinig gebouwd waardoor het woningtekort zorgwekkend groot blijf en de transitie naar gasloos en duurzaam is een langzaam en kostbaar proces.
- Goede vooruitzichten voor huurgroei kantoren en woningen. [16]

4.13 Woningmarkt in Nederland

In de samenvatting van *De woning(beleggings)markt in beeld 2019*, een onderzoeksrapport van Capital Value in samenwerking met ABF research, gepubliceerd op 11 februari 2019, kunnen we het volgende lezen:

'In 2018 werden wederom records gebroken. Opnieuw werd het transactievolume in woningen van het voorgaande jaar overtroffen. In totaal werd voor 8,5 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd, een toename van 63% ten opzichte van 2017. Met een aandeel van 39% zijn huurwoningen in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden. Beleggers uit binnen- en buitenland geven aan de komende jaren meer dan 20 miljard euro beschikbaar te hebben. Nog nooit was er zoveel kapitaal beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Samenwerking tussen

[11] *Vastgoedmarkt, 'Onrust over economie drukt rente, Bert Colijn (senior eurozone-econoom bij ING Bank), jaargang 45, september 2018, p. 38.*

[12] *Vastgoedmarkt, 'Nederlandse fondsen verder onderuit, Erik Wiegerinck, jaargang 45, september 2018, p. 39.*

[13] *Real Estate Market Oultlook 2019, CBRE Research Nederland, januari 2019, p. 8. 'In 2018 werd er in Nederland een record volume van € 20 miljard aan vastgoed verhandeld. Dit is 2% meer dan in 2017, het vorige recordjaar... In de toekomst zal het aanbod steeds meer uit nieuwbouw bestaan (vooral woningen, kantoor en logistiek), en afkomstig zijn van private equity partijen die op korte termijn willen verkopen.'*

[14] *Ibidem, p. 9: 'In 2018 werd voor bijna € 7 miljard aan woningen verhandeld, bijna een verdubbeling ten opzichte van 2017. Deze groei was deels het resultaat van een aantal grootschalige portefeuilletransacties.'*

[15] *Ibidem, p. 12.*

[16] *Ibidem, p. 10.*

het object

marktpartijen en overheid, met name op regionaal niveau, is essentieel om ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren voor de juiste doelgroepen om de tekorten terug te dringen.

Woningtekort torenhoog

De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. Ook in 2018 werd een dergelijke toename behaald. Daarnaast nam het aantal huishoudens in 2018 met 70.000 toe tot 7.858.000 huishoudens. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in combinatie met de traag op gang komende woningbouwproductie zorgt voor een alarmerend oplopend woningtekort. Waar vorig jaar gedacht werd dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, is het tekort volgens de nieuwe berekeningsmethode begin 2019 al opgelopen tot 263.000 woningen. Dat is 3,4% van de woningvoorraad.

Bouwsector houdt groei niet bij

Gestegen bouwkosten, een tekort aan arbeid en materiaal, te trage vergunningverlening bij gemeenten en een tekort aan beschikbare locaties leiden ertoe dat de bouwsector de tekorten niet snel genoeg aan kan pakken. Als gevolg hiervan zal het woningtekort tot 2030 mogelijk meer dan 200.000 woningen blijven bedragen. Om het woningtekort terug te brengen zouden de komende jaren 100.000 tot 200.000 woningen meer bijgebouwd moeten worden dan nu voorzien. Dat betekent dat er per jaar 20.000 tot 40.000 woningen meer zouden moeten worden gebouwd. Hiermee wordt zichtbaar hoe groot het woningtekort is.

Druk op woningmarkt het grootst in grootstedelijke gemeenten

De regionale verschillen zijn groot. De druk op de woningmarkt is het meest zichtbaar in de grootstedelijke gemeenten. Hier is het woningtekort begin 2019 bijna 100.000 woningen (6,8% van de woningvoorraad). In de grote steden bedraagt dit tekort 64.000 woningen (5,2% van de woningvoorraad), in de overige Randstadgemeenten 35.000 (2,6% van de woningvoorraad) en in de regionale gemeenten 65.000 (2,2% van de voorraad). In de krimpgemeenten is het actuele woningtekort vrijwel nihil, namelijk circa 3.000 woningen (0,4% van de woningvoorraad).

Regio's met de grootste tekorten in 2019

COROP regio	Tekort als % van de voorraad
Delft en Westland	7,4%
Groot-Amsterdam	6,6%
Utrecht	5,0%
Agglomeratie 's Gravenhage	4,9%
Agglomeratie Haarlem	4,8%

Ouderen en starters nog steeds in de knel

Nog steeds zijn de tekorten met name groot voor de ouderen en starters. Per jaar komen er bijna 60.000 65-plus huishoudens bij. Een belangrijk deel van de gewenste uitbreiding van de geliberaliseerde sector (minimaal 75.000 woningen) zou geschikt moeten zijn voor mobiliteitsbeperkte huishoudens (28.000). Van de gewenste uitbreiding van de gereguleerde huursector (minimaal 22.000 woningen) zouden 17.000 woningen voor deze doelgroep geschikt moeten zijn. Deze toevoegingen zijn met name belangrijk voor het aantal 75-plus huishoudens gezien de verwachte explosieve groei van deze groep tot 2030 (een toename van 373.000 huishoudens).

Het aantal extramuraal wonende huishoudens met een mobiliteitsbeperking zal de komende 5 jaar met 115.000 toenemen. Op termijn gaat het om nog grotere aantallen. Juist in dit segment is het belangrijk om meer aanbod te creëren. De vraag is of marktpartijen en overheid hiertoe in staat zijn. Het is raadzaam om uitbreiding in dit segment langdurig mee te nemen in de prestatieafspraken en beleid op gemeentelijk niveau.

het object

Regio's met de grootste groei 75+ huishoudens tot 2030

COROP regio	Groei tot 2030
Flevoland	99,7%
Kop van Noord-Holland	66,8%
Alkmaar en omgeving	62,9%
Zuidwest-Gelderland	59,3%
Groot-Amsterdam	58,9%

Het aantal jonge huishoudens (tot 29 jaar) zal de komende jaren met name in de grootstedelijke gemeenten hard groeien met circa 7.800 huishoudens. Het overgrote deel van deze extra huishoudens zal naar verwachting in een huurwoning gaan wonen, terwijl dit aantal in een Bewoonde Andere Ruimte (BAR) afneemt. Met name jonge huishoudens met een hoog inkomen blijven moeilijk een zelfstandige woning in de grootstedelijke gemeenten vinden als er niet meer wordt bijgebouwd. In de overige regio's zal bij het bouwen van extra nieuwe woningen goed moeten worden gekeken naar de vraag omdat in sommige regio's ook sprake is van een stabilisatie of afname van het aantal jonge huishoudens. Een van de oorzaken hiervan is dat jonge huishoudens langer thuis blijven wonen vanwege het gewijzigde model van de studiefinanciering, maar ook als gevolg van het woningtekort.

Aanbod huurwoningen blijft nog steeds ver achter bij de vraag

In de komende vijf jaar (tot 2023) blijft de vraag naar huurwoningen aanzienlijk groter dan het aanbod. In totaal worden jaarlijks 175.000 meer huurwoningen gevraagd dan aangeboden. In het middeldure segment (720-985 euro per maand) is de vraag 83.000 woningen groter dan het aanbod en in het sociale segment (minder dan 720 euro) is de vraag 92.000 groter dan het aanbod.

Overheidsbeleid

Waar in de crisisjaren zeer concrete maatregelen met betrekking tot de woningmarkt werden genomen, zijn de afgelopen jaren weinig maatregelen genomen om het groeiende woningtekort terug te dringen. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 zijn oplossingen voorgesteld waaronder het stellen van een quotum van nieuw te bouwen woningen (75.000 per jaar) en het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de doorstroming op de woningmarkt moet worden verbeterd (ouderen en starters). Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om ten aanzien van de planvoorraad en de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau samen te werken en afstemming te zoeken. Concrete maatregelen blijven echter uit.
Op gemeentelijk niveau vindt wel verdere regulering plaats. Ondervraagde beleggers spreken hier hun zorg over uit, omdat deze regulering, in combinatie met stijgende grond- en bouwprijzen, bij de uitgifte van grond een bedreiging kan vormen voor de realisatie van nieuwe projecten.

Corporaties staan voor een grote opgave

Per 1 januari 2019 is de nieuwe liberalisatiegrens ingevoerd. Daarnaast hebben corporaties een belangrijke rol gekregen bij de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen. Corporaties komen hiermee in een split en zullen de komende jaren moeten kiezen hoe ze de 3,3 miljard euro die zij jaarlijks overhouden aan de verhuur van hun bezit verdelen over de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw. Circa 43% van de corporaties geeft aan over voldoende middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te bekostigen. De overige 57% geeft aan niet over genoeg middelen te beschikken en is van plan om extra woningen uit te ponden (14%) of complexgewijs te verkopen (12%) om verduurzaming mogelijk te maken.

De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan bedraagt circa 120.000 eenheden tot 2022. In 2017 hebben zij 14.390 woningen opgeleverd (6.700 bouwvergunningen) en in 2018 hebben zij slechts 6.100 bouwvergunningen aangevraagd. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat deze doelstelling

het object

gehaald zal worden. Een van de knelpunten bij het realiseren van nieuwbouw die corporaties noemen zijn de stijgende bouwkosten. Mogelijk zullen corporaties tijdelijk lagere rendementen moeten aanvaarden om toch voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen. Door lagere grondprijzen te hanteren zouden gemeenten hier een belangrijke rol in kunnen gaan spelen.

Bouwproductie op gang, maar nog onvoldoende

In 2018 is de totale woningvoorraad met circa 73.000 woningen uitgebreid. Naar schatting zijn er circa 66.000 nieuwbouwvergunningen verleend. Daarnaast zijn er circa 26.000 overige toevoegingen gedaan (transformatie van niet-woongebouwen en splitsing van woningen) en zijn er minder woningen gesloopt dan voorgaande jaren.
Een belangrijk knelpunt bij het verhogen van de bouwproductie zijn de te trage procedures bij het verlenen van bouwvergunningen door gemeenten. Zowel ontwikkelaars (48%) als corporaties (25%) geven dit aan. Juist nu er vanuit beleggers veel kapitaal beschikbaar is voor het investeren in nieuwbouwwoningen en woningcorporaties weer meer willen bouwen, moeten de procedures volgens de respondenten worden versneld. Uitbreiding van capaciteit bij de gemeenten en ondersteuning door expertteams vanuit de provincies kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren.
Ontwikkelaars geven daarnaast aan dat innovatieve bouwmethoden gewenst zijn om de bouwproductie te kunnen verhogen. Zij geven aan al bezig te zijn met het vereenvoudigen van het bouwproces, het verlagen van de complexiteit van het op te leveren product en het meer gestandaardiseerd bouwen. Ook een uitbreiding van capaciteit bij toeleveranciers en het eventueel tijdelijk inzetten van werknemers uit het buitenland kan een bijdrage leveren aan de verhoging van de bouwproductie en het voorkomen van verdere grote prijsstijgingen. Verdere prijsstijgingen kunnen met name een bedreiging vormen voor de haalbaarheid van nieuwe projecten.

In 2018 ruim 8,5 miljard euro aan investeringen

In 2018 werd in totaal 8,5 miljard euro geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen. Dit is 63% meer dan

in het voorgaande jaar. Circa 5,4 miljard euro werd geïnvesteerd door Nederlandse institutionele- en particuliere beleggers. Met name de Nederlandse pensioenfondsen investeerden in nieuwbouw en vervulden een belangrijke rol bij de bouw van middeldure huurwoningen. Internationale partijen verwierven in 2019 voor ruim 3 miljard euro huurwoningen. Woningen zijn voor beleggers nog steeds een veilige beleggingscategorie met een goede risico-rendementsverhouding.

Opvallend in 2018 was de groei van beleggingen in zorgvastgoed. Het beleggingsvolume in dit segment was medio 2018 nog 300 miljoen euro en groeide tot 945 miljoen euro aan het eind van het jaar. Na het recordjaar 2017, waarin ruim 700 miljoen euro in zorgvastgoed werd belegd, is dit opnieuw een groei van de investeringen van 35%. Zorgwoningen, een deel van het zorgvastgoed, zijn hiermee goed voor 10% van de woningbeleggingsmarkt. Ook de belangstelling voor studentenwoningen was groot in 2018: met 734 miljoen euro maakt het beleggingsvolume in dit segment 9% uit van de gehele woningbeleggingsmarkt.

Regionale verschillen op de woningbeleggingsmarkt

Ook op de woningbeleggingsmarkt zijn duidelijk regionale verschillen te zien. Circa 37% van het transactievolume werd in de grootstedelijke gemeenten geïnvesteerd, 15% in de grote steden. Circa 53% van het totale transactievolume werd in de Randstad geïnvesteerd. Dit is een duidelijke reflectie van de strategische keuzes die beleggers maken ten aanzien van de regio waarin ze willen beleggen en bevestigt dat beleggers bereid zijn zowel binnen als buiten de Randstad te investeren.

De rendementen in diverse regio's lopen sterk uiteen. In de grootstedelijke gemeenten worden voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw rendementen onder de 4% geaccepteerd, terwijl het laagste rendement in grote steden of de overige Randstad rond de 4,5% ligt.

Rol internationale partijen groeit

De belangstelling van internationale beleggers

het object

voor Nederlandse huurwoningen was nog nooit zo groot als in 2018. Met een transactievolume van ruim 3 miljard euro groeide deze categorie beleggers enorm. Het volume groeide niet alleen hard, ook het aantal internationale beleggers dat investeerde of wilde investeren nam in 2018 fors toe. In 2018 traden er zeven nieuwe buitenlandse beleggers toe tot de Nederlandse markt. Circa 85% van de buitenlandse beleggers werkt met pensioenfondsgeld voor de langere termijn. Opvallend is dat veel internationale beleggers Nederland als favoriet zien voor nieuwe investeringen en dat de interesse in het Verenigd Koningrijk aanzienlijk minder is dan in voorgaande jaren. Een direct gevolg van de toetreding van meer internationale partijen is dat ook meer buitenlandse banken tot de Nederlandse woningmarkt toetreden. Dit is belangrijk omdat Nederlandse banken eind 2018 aangaven het aandeel vastgoedfinancieringen niet sterk te willen uitbreiden.

Meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor nieuwe investeringen

Beleggers hebben de komende jaren een recordbedrag van meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Dit bedrag is een optelsom van Nederlandse institutionele beleggers (6-8 miljard euro), particuliere beleggers (2-3 miljard euro) en internationale beleggers (12 miljard euro). Dit record aan kapitaal biedt een enorme kans om samen met woningcorporaties de tekorten de komende jaren verder terug te dringen. Om deze kans te benutten en ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen marktpartijen en overheid van groot belang.

Doorstroming door regionaal te bouwen voor specifieke doelgroepen

Doorstroming op de woningmarkt is essentieel om de tekorten terug te dringen. Deze doorstroming kan met name op gang komen door te bouwen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en starters. Juist nu liggen er kansen omdat een toenemend aantal beleggers aangeeft de komende jaren juist voor deze doelgroepen te willen bouwen. Voor zorgvastgoed is in 2019 circa 1,7 miljard euro beschikbaar. Indien er voldoende projecten beschikbaar zijn, zou dit bedrag aanzienlijk hoger kunnen uitvallen.
Hierbij is ook de regionale aanpak van belang, gelet op de grote verschillen in demografische ontwikkeling per regio. Door duurzaam, kwalitatief en vraag gestuurd te bouwen, zullen niet alleen kwantitatief woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd, maar ook kwalitatief.'

4.14 Woningmarkt Den Bosch

Den Bosch of 's-Hertogenbosch is een gemeente en tevens hoofdstad van de provincie Noord-Brabant, een van de drie zuidelijke provincies van Nederland. Den Bosch heeft een totale oppervlakte van 11.807 hectare, waarvan 11.025 land en 783 water (100 hectare is 1 km). De gemiddelde dichtheid van adressen is 1.963 adressen per km². Er wonen 72.077 huishoudens in Den Bosch. De woningmarkt in Den Bosch telt in totaal 71.196 woningen. Het aantal inwoners bedroeg in 2018 153.434. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren sinds 2013 met 7% gestegen.

Den Bosch staat op de negende plaats van de 77 gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. Dit onderzoek is gebaseerd op basis van acht objectieve criteria. [17]

Het eigendom van de woningvoorraad in Den Bosch is als volgt opgebouwd: [18] koop 51%, sociale huur 34%, huur overig 13% en onbekend 2%. Van deze woningen is 61% een eengezinswoning, 39% is meergezinswoning. 82% van de woningvoorraad is gebouwd voor 2000, 18% is gebouwd na 2000. De gemiddelde WOZ-waarde bedroeg in 2017 € 238.000 (2016 - € 228.000). Het Object valt in de categorie 'huur overig' en betreft een meergezinswoning.

De Nederlandse woningmarkt kan opgedeeld worden in zeven categorieën. Amsterdam en Utrecht vormen categorie 1, Rotterdam en Den Haag zijn categorie 2, steden als Den Bosch, Eindhoven, Nijmegen, Arnhem, Zwolle, Groningen, Haarlem en

[17] *Zie JLL rapport Rankin Residential 2017. Het rapport over 2018 wordt verwacht in het eerste helft van 2019.*

[18] *https://allecijfers.nl/gemeente/den-bosch/#woningen*

het object

de regio Noord- en Zuidvleugel Randstad vormen categorie 3. Voor categorie 1 en 2 wordt een waardestijging verwacht alsmede een stijging van de huur. Voor categorie 3 (en dus ook voor Den Bosch) wordt de waardestijging en woningvraag beoordeeld als sterk/gemiddeld. [19]

4.15 Technische inspecties

Het Object is bouwkundig geïnspecteerd door Melssen Bouwadvies BV. De installatietechnische keuring is verzorgd door Nieman Raadgevende Ingenieurs. De resultaten van deze inspecties zijn goed. Dit betekent dat het Object gebouwd wordt conform de huidige (BENG-) bouwvoorschriften en dus moet voldoen aan het beoogde doel van het Object. Op basis van deze technische inspecties zijn ook de jaarlijkse kosten voor onderhoud, die voor rekening van de CV zouden komen, mede begroot. De CV treedt toe tot de Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze vereniging is primair verantwoordelijk voor de bouwkundige staat en het onderhoud van het Object. Daarnaast moet de CV in de toekomst wellicht investeringen doen in het Object om deze aantrekkelijk te houden voor huurders. Deze kosten komen dan wellicht niet voor rekening van de VvE, maar voor rekening van de CV zelf. Deze toekomstige VvE-kosten alsmede de CV-Kosten voor gemeentelijke belastingen, verzekeringen en onderhoud zijn opgenomen in de rendementsberekeningen. De onderhoudsrapportages zijn gebaseerd op het bestek, tekeningen en overige relevante documenten. Op basis van deze beoordeling is een inschatting gemaakt van de verwachte onderhoudskosten. Er wordt gedurende de Beschouwingsperiode geen groot onderhoud verwacht. De onderhoudskosten ten laste van de CV zijn begroot op 3% van de ontvangen huur. Voor zover deze onderhoudspost niet uitgegeven zal worden, zal deze toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve.

4.16 Oplevering

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

4.17 Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beherend Vennoot zal een onderzoek naar de kredietwaardigheid van de huurders worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal bestaan uit een BKR-toetsing, inkomenstoets en een verklaring van goed gedrag.

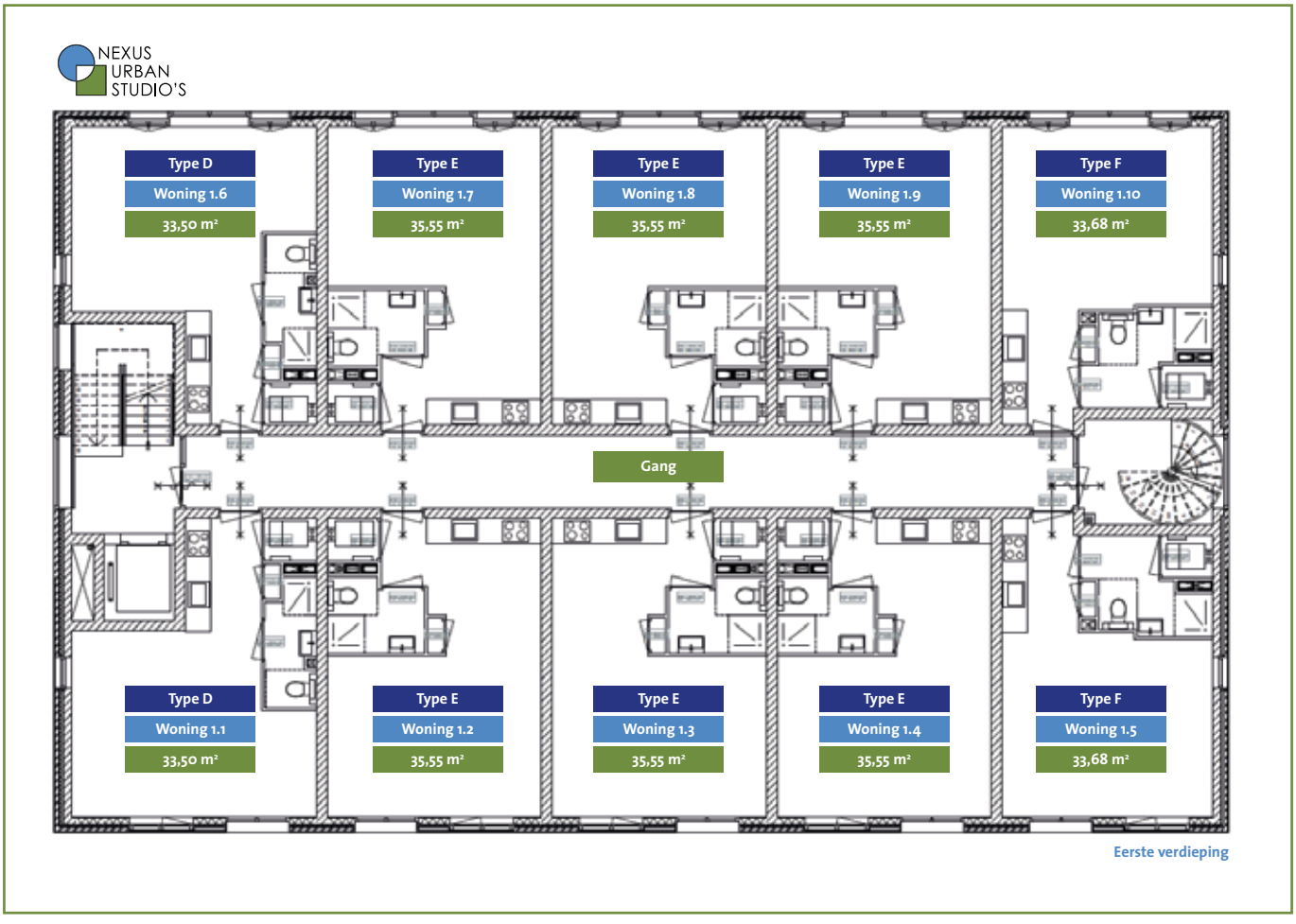
4.18 Inhoud overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van de CV en de verkrijging van het Object is de Beherend Vennoot namens de CV verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane koopovereenkomst, leveringsakte, aannemingsovereenkomst, overeenkomsten met adviseurs en dergelijke. De hoofdlijnen van deze overeenkomsten zijn in het Prospectus opgenomen. Het is mogelijk dat in de toekomst thans niet vermelde bepalingen van deze overeenkomsten een belangrijkere rol spelen dan voorzien. Deze overeenkomsten evenals de statuten van de CV, verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de CV opgestelde taxaties en (accountants-) verklaringen liggen ten kantore van de Beherend Vennoot ter inzage, alsmede de onderzoeksrapportages en huurovereenkomsten.

4.19 Verkoper

De CV koopt het Object van Jheronimus Vastgoed BV. Alle financiële en overige afspraken tussen verkoper en koper, die betrekking hebben op de aankoop van dit Object zijn, voor zover relevant voor de Commanditaire Vennoten, vermeld in dit Prospectus. Er bestaat geen enkele verbondenheid tussen verkoper en de Beherend Vennoot of haar directie.

[19] *Outlook 2019-2021. Beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheken, Syntrus Real estate & Finance, p. 19.*



Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | Eerste verdieping

5

Financiële aspecten

5.1 Financiële gegevens

Historische financiële gegevens

De CV is op 12 juni 2014 opgericht en heeft haar werkzaamheden aangevangen op 16 oktober 2018 door de aankoop van de bouwgrond en heeft derhalve historische financiële informatie of overzichten beschikbaar.

De Beheerder heeft op 12 juni 2014 een juridische structuur opgericht ten behoeve van een toekomstige vastgoedfonds. Bij oprichting heette dit fonds in wording B&S Vastgoed XIX CV. B&S Fondsbeheer III BV (de Beherend Vennoot, een volle dochter van de Beheerder) en Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX (de Stichting Bewaarder) werden tevens opgericht zodat na de definitieve selectie van een vastgoedproject spoedig aangevangen kon worden met de uitvoering van dit fonds.

Gedurende 2018 werd duidelijk dat het vastgoedproject appartementencomplex 'Het Wielsem 4' te Den Bosch (complexnaam: Nexus urban studio's) aan de gestelde selectiecriteria voldeed.

Inmiddels heeft de CV op 12 september 2018 haar naam gewijzigd van B&S Vastgoed XIX CV in B&S Woningfonds Den Bosch CV en is op 16 oktober 2018 de bouwgrond verworven met van de Beheerder geleend geld. Medio 2019 zal aangevangen worden met de bouw van het appartementencomplex en naar verwachting zal de bouw medio 2020 afgerond zijn.

De CV is in eerdere jaren (2014 t/m 2017) verplichtingen aangegaan voor een project dat niet door de due diligencefase is gekomen en geannuleerd is. Daar zijn geen andere kosten meer uit voortgevloeid dan vermeld in de verschillende jaarrekeningen. De kosten die in het verleden zijn gemaakt zijn volledig door de Beheerder betaald en aan de CV kwijtgescholden. Voor zover nodig vrijwaart de Beheerder de CV voor eventuele onvoorziene kosten en aangegane verplichtingen (quod non) die niet in het Prospectus beschreven zijn.

In bijlage 6 zijn de jaarrekeningen van 2014-2015 t/m 2018 opgenomen voorzien van een goedkeurende verklaring van de accountant.

Prognose openingsbalans

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

Prognose openingsbalans B&S Woningfonds Den Bosch CV na transactie

Actief	
Terreinen en gebouwen	7.730.000
Fondskosten	700.000
Liquide middelen	100.000
Totaal activa	8.530.000
Passief	
Geplaatst en gestort kapitaal	8.530.000
Langlopende schulden	-
Totaal passiva	8.530.000

(Alle bedragen in Euro)

** Op deze openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.*

financiële aspecten

Het geprognosticeerde Direct Rendement is 4,25%. Onder Direct Rendement (zie Definities) wordt verstaan de het exploitatierendement ofwel de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten (voor belastingen). Het betreft een enkelvoudig rendement, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Direct Rendement.

De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief 3% emissiekosten) gedurende de looptijd van de CV. De looptijd van CV is voor onbepaalde tijd.

Kapitalisatie en schuldenlast

In onderstaand overzicht, dat niet is gecontroleerd door een accountant, wordt een uitsplitsing gegeven van de kapitalisatie en schuldenlast van de CV.

Specificatie totaal passiva	31-dec-18	31-dec-17
Totaal kortlopende schulden		
Met onderpand	525.933	-
Zonder onderpand	-	4.650
Eigen vermogen		
Overige reserves	-	-4.650
Totaal passiva	525.933	-

(Alle bedragen in Euro)

financiële aspecten

Specificatie totaal passiva	31-dec-18	31-dec-17
A. Geldmiddelen	-	-
B. Kasequivalenten/rekening-courant faciliteiten	-	-
C. Effecten	-	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	-	-
E. Overige kortlopende vorderingen	5.633	-
F. Kortlopende bancaire leningen	-	-
G. Kortlopend deel van de langlopende schulden	-	-
H. Overige kortlopende schulden	525.933	4.650
I. Kortlopende schulden (F+G+H)	525.933	4.650
J. Netto kortlopende schuldenlast (I-E-D)	520.300	4.650
K. Langlopende bancaire leningen	-	-
L. Obligatieleningen	-	-
M. Overige langlopende leningen	-	-
N. Langlopende financiële schulden (K+L+M)	-	-
O. Netto financiële schuldenlast (J+N)	520.300	4.650

(Alle bedragen in Euro)

De bovenstaande tabellen bevatten financiële informatie die ouder is dan 50 dagen. Er is echter geen sprake van materiële wijzigingen sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie (dd 31 december 2018). Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar bijlage 6 van dit Prospectus.

Financiële overzichten

De CV heeft na oprichting in beperkte mate activiteiten ontwikkeld. Hiervoor zijn financiële overzichten opgesteld die in bijlage 6 zijn opgenomen. Eventuele kosten die de CV heeft gemaakt tot 1 januari 2018 zijn door de Beheerder voldaan en aan de CV

financiële aspecten

kwijtgescholden. Op 16 oktober 2018 heeft de CV de bouwgrond aangekocht. Om deze bouwgrond te kunnen kopen heeft de CV een lening gekregen van de Beheerder.

Dividendbeleid

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

Rechtszaken en arbitrages

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

Wijzigingen van betekenis

Ten aanzien van de CV en de groep waarvan de Beherend Vennoot onderdeel uitmaakt is geen sprake van enigerlei relevante wijziging in de financiële of handelspositie na 12 juni 2014.

5.2 Fondsinvesteringen

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

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

Toelichting Object

Met verkoper is de koopsom (ad € 7.730.000 vrij op naam) overeengekomen en vastgelegd in een letter of intent, die als basis heeft gediend voor de koopovereenkomst en leveringsakte. Daarnaast moet de CV nog circa € 27.700 gebouwgebonden aanloopkosten maken in verband met de verhuur. de inrichting en aankleding van het complex.

Voor de verwerving van de grond op 16 oktober 2018 heeft de CV aan de verkoper een bedrag van € 430.000 vermeerderd met 21% omzetbelasting betaald. Dit bedrag heeft de Beheerder geleend aan de CV. De koopsom voor het Object is een vast bedrag en is niet afhankelijk van variabelen zoals definitieve huuropbrengst of anderszins. Deze koopsom wordt dus niet verder bijgesteld.

Fondskosten

Overdrachtsbelasting

Niet van toepassing. Aankoop is vrij op naam. Eventuele overdrachtsbelasting is overigens voor rekening van de verkoper. Zie tevens hoofdstuk 6.2.

Notariskosten

Niet van toepassing. Aankoop is vrij op naam. Eventuele notariskosten zijn voor rekening van de verkoper. De hier genoemde notariskosten zijn, indien van toepassing, de geprognosticeerde kosten in verband met het notarieel verlijden van de akten van eigendomsoverdracht en de uitbreiding van de CV. Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

financiële aspecten

Fondsinvesteringen

Object		
Appartementencomplex		€ 7.730.000
Fondskosten		
Marketingskosten	€ 95.000	
Oprichtingskosten	- 95.000	
Makelaarscourtage	- 77.300	
Structureringsfee Initiatiefnemer	- 285.000	
Aanloopkosten verhuur en inrichting	- 27.700	
Niet-verrekenbare BTW (afgerond)	- 120.000	
Totale fondskosten (overig)		- 700.000
Liquiditeitsreserve		- 100.000
		€ 800.000
Totale fondsinvestering		€ 8.530.000
Hypotheek		- -
Te plaatsen Commanditair Kapitaal		€ 8.530.000
Aantal Participaties ad	€ 10.000	853

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

Oprichtingskosten
Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan de CV in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de advieskosten in verband met de oprichting en structurering van de CV, te weten: fiscaal advies, het onderzoeksrapport van de accountant, toezichtrechtelijk juridisch advies inzake het opstellen van het Prospectus, juridisch advies inzake due diligence inzake aankoop Object, bestemming, huurovereenkomst, taxatiekosten (zie hieronder),

financiële aspecten

bouwkundig en installatietechnisch advies, de set up fee van de Bewaarder AIFMD, de set up fee van de bestuurders van Stichting Bewaarder en de leges voor de prospectustoetsing door de AFM. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de oprichtingskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Het Object is ter onderbouwing van de marktconformiteit van de aankoopsom getaxeerd. Uit het taxatierapport blijkt onder andere de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) in verhuurde staat. Eventuele overschrijdingen of besparingen op de taxatiekosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

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

Structureringsfee Initiatiefnemer
Dit is de vergoeding aan de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van de CV, het aankopen van het Object en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het aangaan van de verplichtingen en het arrangeren en verstrekken van de lening voor de verwerving van de grond. Dit is een vaste vergoeding.

Aanloopkosten verhuur en inrichting
Het Object moet verhuurd worden door een lokale makelaar die hiervoor courtage ontvangt. Tevens moet de entree en het dakterras aangekleed worden. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aanloopkosten verhuur en inrichting komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Niet-verrekenbare BTW (afgerond)
Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21%). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van de CV. De niet-verrekenbare BTW is opgenomen in de Fonds- en CV-Kosten. Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld in paragraaf 6.2 'Belastingpositie van de CV'.
Ten behoeve van de Fondsberekeningen is dit bedrag afgerond.

Liquiditeitsreserve
Omdat een vastgoedbelegging risico's en onzekerheden met zich meebrengt, is het verstandig een reserve aan te houden. Deze reserve, hier Liquiditeitsreserve genoemd, wordt gebruikt voor onvoorziene uitgaven en waaruit tijdelijk bijdragen geput kunnen worden om de Winstuitkering op een stabiel (geprognosticeerd) niveau te houden. De Beherend Vennoot is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

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

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

5.3 CV-Kosten

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

financiële aspecten

Overzicht geprognosticeerde CV-Kosten

CV-kosten

	€	% v/d huur
Gemeentelijke belastingen	10.000	2,5%
Verzekeringen	6.000	1,5%
Onderhoud	12.117	3,0%
Taxateur	2.000	0,5%
Accountant	5.000	1,2%
Jaarvergadering Vennoten	2.000	0,5%
Bewaarder AIFMD	6.000	1,5%
Stichting Bewaarder	3.000	0,7%
Beheervergoeding	20.195	5,0%
Niet-verrekenbare BTW	8.021	2,0%
CV-Kosten totaal	74.333	18%

(Alle bedragen in Euro)

Toelichting CV-Kosten

5.3.1. Gemeentelijke belastingen

De gemeentelijke belastingen bestaan uit onroerendezaakbelasting (OZB), rioolrecht en waterschapsheffingen. De OZB wordt gebaseerd op de door de gemeente te taxeren WOZ-waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB en de overige belastingen opgenomen, te weten voor een bedrag van € 10.000.

5.3.2 Onderhoud

Als en zodra voor het Object een VvE zal worden opgericht, zal deze een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) moeten maken. De voorschotbijdragen aan de VvE (indien later van toepassing) zullen mede een component onderhoud hebben, naast gemeentelijke belastingen en verzekeringen.
Daarnaast heeft de Beherend Vennoot een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden door de eigenaar zelf om het Object voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit betreft inpandige voorzieningen die eventueel ten behoeve van de huurder gerealiseerd moeten worden, zoals het schilderen, plafondafwerking, bekabeling, vloerafwerking en andere huurdersvoorzieningen die bij het opstellen van de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen. Het Object betreft een nieuwbouw complex. Het Object is gebouwd met onderhoudsvrije materialen en verkeert na oplevering in goede staat.

Op korte termijn worden geen ingrijpende onderhoudskosten verwacht. In de prognose van de onderhoudskosten is rekening gehouden met de leeftijd

financiële aspecten

van het Object. De Beheerder verwacht dat met genoemde onderhoudsvoorziening geen achterstallig onderhoud zal optreden.
Het meeste onderhoud voor het Object is te verwachten na circa tien jaar. Verwacht mag worden dat de onderhoudskosten na tien jaar, indien de CV nog in het bezit is van het Object, zal toenemen. Na de in dit Prospectus gehanteerde Beschouwingsperiode zal een hogere onderhoudsreservering moeten worden aangehouden.

De in het Prospectus gehanteerde onderhoudsreservering van 3,0% zal naar verwachting voldoende zijn om het onderhoud gedurende de Beschouwingsperiode uit te voeren.

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

5.3.4 Accountant
De externe en onafhankelijke accountant geeft jaarlijks een verklaring af ten aanzien van de jaarrekening, nadat de controller van de Beheerder de jaarrekening heeft opgesteld. De jaarrekening 2019 e.v. wordt opgesteld door de Beherend Vennoot, waarvoor geen (extra) kosten in rekening worden gebracht. De externe accountant controleert de jaarrekening.

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

5.3.6 Bewaarder AIFMD
Met de Bewaarder AIFMD zijn de volgende vergoedingen overeengekomen. Bij aanvang van de CV is een set up fee verschuldigd van € 4.000 (inclusief BTW). De jaarlijkse bewaarkosten bedragen € 6.000 (inclusief BTW).

5.3.7 Stichting Bewaarder
De vergoeding van de bestuurders van de Stichting Bewaarder bedraagt € 1.000 per kalenderjaar per bestuurder. Daarnaast ontvangen de bestuurders € 500 per persoon per jaar voor ´out of pocket expenses´. De totale kosten voor Stichting Bewaarder bedragen dus jaarlijks € 3.000.
De bestuurders ontvangen tevens een set up fee bij aanvang van de CV (opgenomen in de Fondskosten onder Oprichtingskosten) van € 3.000 per persoon in verband met het inlezen in en het beoordelen van alle documenten. Dat vergt het eerste jaar een extra inspanning van de bestuurders.
De kosten van Stichting Bewaarder, gemaakt bij de vervulling van zijn taak, behoren conform artikel 4.5 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (bijlage 4) tot de CV-Kosten.

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

5.3.9 Niet-verrekenbare BTW
De CV kan de te betalen BTW niet verrekenen. De BTW moet de CV wel betalen maar krijgt deze, voor zover van toepassing, niet terug. Dat is dus een kostenpost voor de CV. Op gemeentelijke heffingen en verzekering is geen BTW van toepassing. Voor zover de onderhoudskosten niet uitgegeven worden en dus gereserveerd worden is niet-verrekenbare BTW ook niet van toepassing. Hier hebben we de niet-verrekenbare BTW berekend over de kosten voor de taxateur, accountant, jaarvergadering, Bewaarder AIFMD, Stichting Bewaarder en de beheervergoeding.
Verdere informatie over BTW aspecten wordt verstrekt in paragraaf 6.2 ‘Belastingpositie van de CV’.
Ten behoeve van de Fondsberekeningen is dit bedrag afgerond.

financiële aspecten

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

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

- Performance fee
  10% van de overwinst bij verkoop van het Object. Onder overwinst wordt het bedrag verstaan dat resteert van de bruto verkoopopbrengst, na aftrek van de verkoopkosten, de inleg van de Participanten en nadat de Participanten een winst uitgekeerd hebben gekregen van gemiddeld enkelvoudig 4,75% vóór belastingen per jaar, uitgaande van een Beschouwingsperiode van 9 jaar en 6 maanden. Dit laatste houdt in dat aan de Participanten uit de overwinst bij verkoop eerst een aanvulling op het jaarlijks bruto Direct Rendement tot gemiddeld 4,75% voor belastingen per jaar wordt uitgekeerd, voor zover de opbrengsten daartoe toereikend zijn. Dit wordt de winstpreferentie genoemd. De alsdan resterende overwinst zal voor 90% ten goede komen aan de Participanten en voor 10% als performance fee toekomen aan de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot deelt niet mee in de opgebouwde Liquiditeitsreserve van de CV.
  Indien de looptijd van de CV korter is dan de Beschouwingsperiode, is de winstpreferentie anders; niet 4,75% maar een half procent hoger dan het in de verstreken periode gerealiseerde rendement. Indien de looptijd van de CV bijvoorbeeld slechts vijf jaar is en het Direct Rendement gemiddeld 5,0% is geweest, dan wordt de winstpreferentie van de Commanditaire Vennoten bepaald op 5,5% (5,0% plus 0,5%) voor zover de opbrengsten daartoe toereikend zijn en met een maximum van 6,5%.

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

5.3.11 Wat zijn de kosten?

De kosten hebben een drukkend effect op de opbrengst. Het laat zien welk effect de totale door de CV te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat € 10.000 ingelegd wordt en dat de looptijd van de CV 9 jaar en 6 maanden is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000	
Totale kosten	€ 1.731
Effect op rendenment (RIY) per jaar	1,7%

De op de volgende pagina weergegeve tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

4

THE
ROC

financiële aspecten

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Eenmalige kosten	Instapkosten	0,3%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,69%	Het effect van de kosten van aankoop van het Object bij de aanvang van de CV.
	Initiatiekosten	0,82%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van de CV.
Incidentele kosten	Kosten hypothecaire financiering	n.v.t.	De CV wordt alleen gekapitaliseerd met eigen vermogen.
	Exploitatiekosten	0,91%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van de CV komen.
	Prestatievergoeding beheerder	0,23%	Het effect van de prestatievergoeding van de Beheerder. De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde exploitatierendement in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde exploitatieresultaat. Zie het prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).

5.4 Rendement

5.4.1 Rendement en investeringsratio's

Het rendement op vastgoed kan opgesplitst worden in twee componenten:

1. Direct Rendement (exploitatierendement)
2. Indirect Rendement (verkoopresultaat)

Het Direct Rendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten minus de CV-Kosten (inclusief de interestlasten, indien van toepassing, en exclusief afschrijvingen), die verband houden met het beheer en de instandhouding van

financiële aspecten

het Object. Aangezien de huur bekend is (en wordt geïndexeerd) en de kosten vaak redelijk goed kunnen worden ingeschat, laat het Direct Rendement zich normaliter redelijk prognosticeren.

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

De Bruto Aanvangsrendementen van Nederlands onroerend goed (en de gehanteerde Kapitalisatiefactor) variëren in de tijd. Het afgeven van een verkoopprognose over vijf of tien jaar biedt daarom weinig houvast.

Een investeringsbeslissing moet bij de CV primair gemaakt worden op basis van de risico's, de kwaliteit van het Object, de locatie, de huurders en de geprognosticeerde Winstuitkeringen. Een eventueel positief Indirect Rendement is een mogelijk voordeel, maar moet geen uitgangspunt zijn. Het uitgangspunt moet een vruchtbare exploitatiefase zijn.

Investeringsratio's CV

Aankoopsom vrij op naam	7.730.000
Omzetbelasting 21%	1.341.570
Aankoopsom vrij op naam	6.388.430
Huurinkomsten	403.897
Kapitalisatiefactor	19,14
Bruto Aanvangsrendement	5,23%

(Alle bedragen in Euro)

Kapitalisatiefactor

De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom (exclusief bijkomende kosten als notariskosten en overdrachtsbelasting) te delen door de huurinkomsten. In de onderhavige situatie levert dat de volgende rekensom op: koopsom ad € 7.730.000, gedeeld door de huur ad € 403.897 resulteert in een Kapitalisatiefactor van 19,14.

Bruto Aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement wordt berekend op basis van de volgende formule: huur gedeeld door koopsom plus bijkomende kosten (notariskosten en overdrachtsbelasting, indien van toepassing). In het onderhavige geval is de rekensom als volgt: huur ad € 403.897 gedeeld door € 7.730.000 (aankoopsom vrij op naam) is 5,23%.

5.4.2 Prognose Direct Rendement

Het Direct Rendement (voor belastingen) komt tot stand door de saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van het Object en de jaarlijkse CV-Kosten te delen door het eigen vermogen van de CV. Het geprognosticeerde Direct Rendement is opgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de paragraaf Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in hoofdstuk 6.

financiële aspecten

Prognose Direct Rendement*

B&S Woningfonds Den Bosch CV	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inkomsten										
Appartemenentencomplex	201.948	411.975	420.214	428.618	437.191	445.935	454.853	463.950	473.229	482.694
Rentebaten Liquiditeitsreserve (1,0%)	500	947	906	932	1.026	1.192	1.431	1.744	2.135	2.606
Jaarlijkse Inkomsten	202.448	412.921	421.120	429.550	438.217	447.127	456.284	465.695	475.365	485.300
Uitgaven										
CV-Kosten	37.166	75.819	77.336	78.882	80.460	82.069	83.711	85.385	87.093	88.834
Direct Rendement	165.282	337.102	343.784	350.668	357.757	365.057	372.573	380.310	388.272	396.466
Winstuitkering totaal	170.600	341.200	341.200	341.200	341.200	341.200	341.200	341.200	341.200	341.200
Saldo (Direct Rendement minus Uitkeringen)	-5.318	-4.098	2.584	9.468	16.557	23.857	31.373	39.110	47.072	55.266
Direct Rendement per Participatie	194	395	403	411	419	428	437	446	455	465
Direct Rendement in %	3,9%	4,0%	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,5%	4,6%	4,6%
Gemiddeld Direct Rendement*	4,25%									
Winstuitkering per Participatie	200	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Winstuitkering in %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Gemiddelde Winstuitkering**	4,00%									
IRR***	4,00%									
Liquiditeitsreserve** (begin jaar)	100.000	94.682	90.584	93.168	102.636	119.193	143.051	174.424	213.534	260.606

* *Het Direct Rendement is gebaseerd op een enkelvoudig rendement (Direct Rendement gedeeld door de inleg Vennoten). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het Prospectus zorgvuldig en kijk in de risicoparagraaf van het Prospectus voor de risico's!*

** *Het verschil tussen het Direct Rendement en de Winstuitkering wordt onttrokken of toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve.*

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

(Alle bedragen in Euro)

financiële aspecten

TOELICHTING

Algemeen

In bovenstaande rendementsberekeningen is gerekend vanaf het moment dat het Object wordt opgeleverd en huurinkomsten worden gegenereerd. Dat is naar verwachting vanaf 1 juli 2020. Vanaf start bouw tot aan de oplevering wordt over het gestorte deel van de Participatie een rente vergoedt van 4,25%. Dit rendement is gelijk aan het Directe Rendement.

Huurinkomsten en inflatie index

De huur van het Object wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2000=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De toekomstige inflatie is een onzekere factor. In de prognose van het Direct Rendement is een indexering van 2,0% per jaar aangehouden voor de jaren vanaf 2020 t/m 2029. Deze percentages gelden voor zowel de huur als de exploitatiekosten.

Bij de berekening is uitgegaan van de huidige huurinkomsten en van de veronderstelling dat geen leegstand zal optreden gedurende de Beschouwingsperiode. Dat leegstand niet zal optreden is niet gegarandeerd. Gezien de krapte op de huurmarkt voor starters is geen rekening gehouden met leegstand.

Veronderstellingen

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

Interne factoren

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

- De onderhoudskosten kunnen beperkt blijven tot 3,0% van de huursom en hierdoor geen achterstallig onderhoud optreedt.
- Indien de huurders van het Object geen gebruik maken van de optie de huurovereenkomst te verlengen, kan de CV met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten sluiten zonder dat leegstand ontstaat of extra kosten gemaakt moeten worden.
- De werkelijke CV-Kosten zijn niet hoger dan de geprognosticeerde CV-Kosten.

Externe factoren

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

- De jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de CV-Kosten.
- De huurindexatie zal vanaf 2020 2,0% per jaar bedragen.
- De te ontvangen rente op de Liquiditeitsreserve zal 1,0% bedragen.
- De Kapitalisatiefactor bij verkoop van het Object in het jaar 2030 gelijk is aan de Kapitalisatiefactor bij aankoop.

Prognoses versus werkelijkheid

In de rendementsprognoses is ervan uitgegaan dat alle geprognosticeerde kosten, zoals opgenomen in de prognose van het Direct Rendement ook daadwerkelijk gemaakt worden. In de praktijk zal het feitelijke beeld afwijken van de prognose. Jaarlijks worden vier Winstuitkeringen gedaan (per kwartaal achteraf). Indien het werkelijke Direct Rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beherend Vennoot besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het werkelijke Direct Rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beherend Vennoot kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Winstuitkering

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

financiële aspecten

5.4.3 Alternatieve scenario's: Direct Rendement en huuruitval

Bij een huuruitval van circa 90% of meer komt de CV in gevaar. Dat is het punt dat de CV niet meer volledig aan haar verplichtingen kan voldoen, waarbij dus een faillissement dreigt indien de Liquiditeitsreserve ook uitgeput is. Daarnaast kunnen er verschillende alternatieve scenario's opgesteld worden waarbij gevarieerd kan worden met alle gehanteerde uitgangspunten. Hier is ervoor gekozen om drie alternatieve scenario's van het Direct Rendement te presenteren bij verschillende percentages huuruitval.

Huuruitval %	Direct Rendement
0% = prognose	4,25%
10%	3,70%
20%	3,20%
30%	2,70%

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

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

5.4.4 Alternatieve scenario's: Direct Rendement en indexatie

In de berekening van het Direct Rendement wordt uitgegaan van een indexatie van de huur en CV-Kosten van 2,0% vanaf 2020. Het kan zijn dat de werkelijke index afwijkt van de gekozen aanname, hetgeen een effect heeft op het Direct Rendement. Onderstaande tabel laat de effecten zien.

Inflatie %	Direct Rendement	IRR
1%	4,10%	3,7%
2% = prognose	4,25%	4,0%
3%	4,40%	4,2%

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

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

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

5.4.5 Break-evenberekeningen

Wat moet de Kapitalisatiefactor en de index worden voor de break-evenberekening? Deze berekening geeft aan welke verkoopprijs voor het Object dient te worden verkregen om de Participanten hun inleg te restitueren op het moment van verkoop aan het einde van de Beschouwingsperiode. Om de Participanten aan het einde van de Beschouwingsperiode hun inleg te restitueren en de verkoopkosten te voldoen die met de verkoop van het Object gepaard

financiële aspecten

gaan, dient een Break-even Verkoopresultaat gerealiseerd te worden van € 8.671.342.

Om deze verkoopprijs te realiseren dient een Kapitalisatiefactor bij verkoop van 19,14 maal (kosten koper) gerealiseerd te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de geprognosticeerde jaarhuur in 2029 van € 453.082. Bij een index van gemiddeld 1,28% wordt deze minimumhuur gehaald.

Indien de index inderdaad precies 2,0% bedraagt, zal de jaarhuur eind 2029 € 492.348 bedragen. Met een Kapitalisatiefactor van 17,61 zal het benodigde Break-even Verkoopresultaat van € 8.671.342 dan behaald worden.

5.4.6 Indirect Rendement en Totaal Rendement

Aangezien beleggen in vastgoed een langetermijnvisie dient en veel in de toekomst onzekere factoren invloed hebben op de waarde van het Object is het moeilijk een betrouwbare verkoopprognose te geven. De beslissing te participeren in de CV kan daarom het beste genomen worden op basis van het vertrouwen in een lange en vruchtbare exploitatiefase.

Om toch, in weerwil van de hier en in paragraaf 5.4.1 gehanteerde terughoudendheid, een prognose van het Indirect Rendement te geven kan aangesloten worden bij het gehanteerde inflatiepercentage van 2%. Immers, indien 1) de huur stijgt met het inflatiepercentage en 2) de verhouding tussen huur en marktwaarde van het Object (de Kapitalisatiefactor of het Bruto Aanvangsrendement) gelijk blijft stijgt per saldo de waarde van het Object met dit inflatiepercentage. Het hier gehanteerde percentage kan worden gecorrigeerd voor verkoopkosten (schatting 0,2%) zodat als schatting van het Indirect Rendement 1,8% aanhouden kan worden.

Totaalrendement	
Direct Rendement	4,25%
Indirect Rendement (inflatiepercentage)	2,00%
Correctie Verkoopkosten	0,20%
Totaal Rendement	6,05%

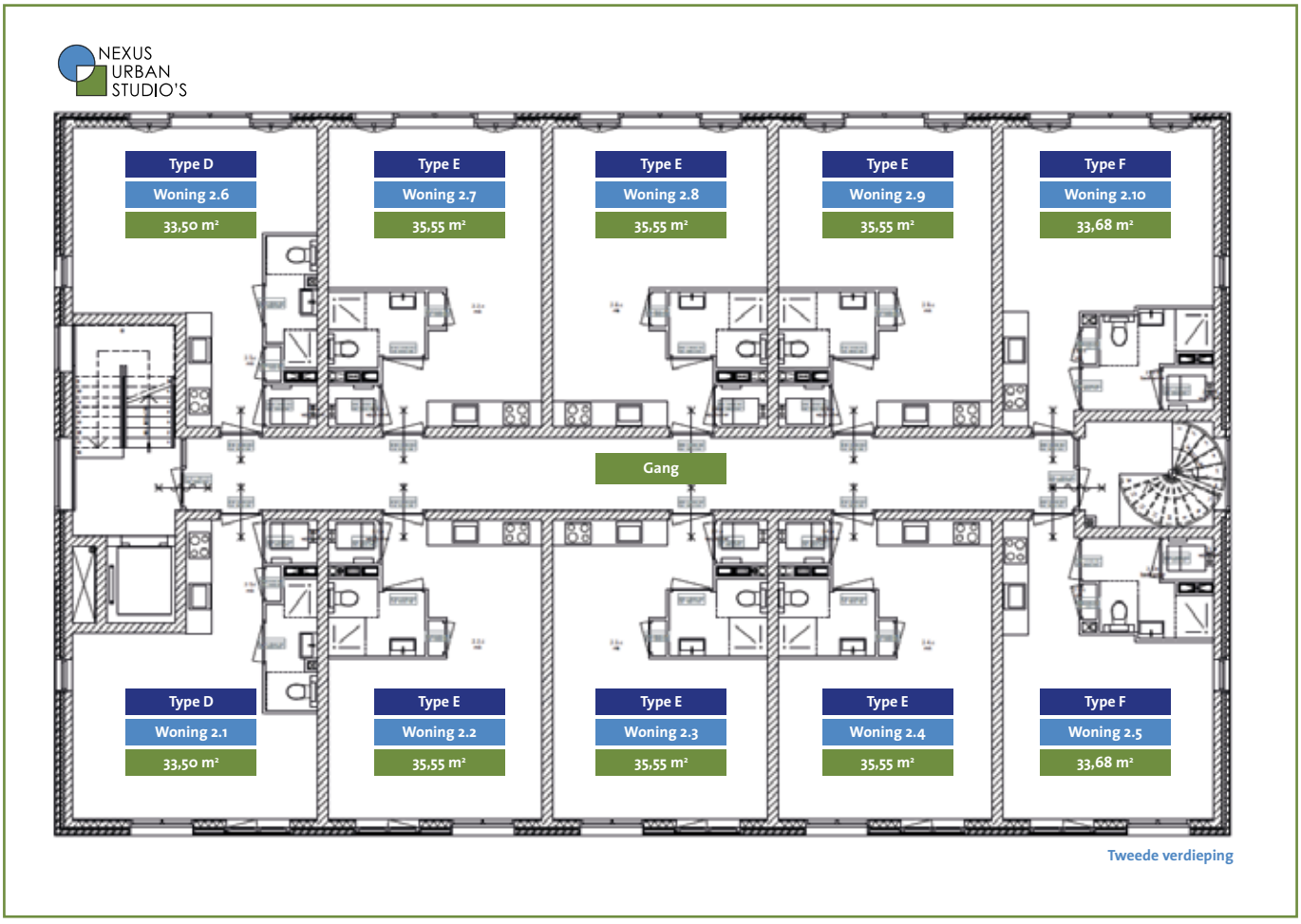
5.4.6 IRR

Naast de gangbare rendementsberekening op basis van het enkelvoudige rendement (Direct Rendement gedeeld door het participatiebedrag) wordt ook de Internal Rate of Return, oftewel de interne rentevoet, gebruikt. De interne rentevoet is het rendement (voor belastingen) waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cash flow gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het tijdstip waarop de cash flow beschikbaar komt, met dien verstande dat naarmate cash flow eerder vrij komt er een hogere waarde aan wordt toegekend. De factor tijd speelt in de berekeningsmethode dus een grote rol. Het IRR rendement vóór belastingen bedraagt 4,0%, ervan uitgaande dat er geen Indirect Rendement wordt gerealiseerd maar dat de beleggers gedurende de Beschouwingsperiode de Winstuitkeringen ontvangen en aan het eind van de Beschouwingsperiode hun inleg gerestitueerd krijgen.

Indien de beleggingstermijn korter is dan de Beschouwingsperiode zal de IRR hoger zijn dan de genoemde 4,0%. Indien de beleggingstermijn langer is dan de Beschouwingsperiode dan zal de IRR lager zijn dan de genoemde 4,0%.

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

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



Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | Tweede verdieping

6

Fiscale aspecten en jaarrekening

6.1 Algemeen

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de Nederlandse fiscale positie van de CV, alsmede van de in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) Participanten ter zake van hun Participatie in de CV. De fiscale positie van de Participanten met betrekking tot de Participaties wordt beschreven op basis van de relevante wet- en regelgeving zoals die gelden op de datum waarop mr. H.A. van Oostrom, fiscalist van MK Hilversum BV een verklaring heeft afgegeven (hoofdstuk 11). Met dit overzicht wordt niet getracht een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale aspecten van de CV en haar Participanten. Participanten wordt aangeraden ter beoordeling van hun individuele situatie hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

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

6.2 Belastingpositie van de CV

Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

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

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

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

Overdrachtsbelasting

In principe is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting, tenzij sprake is van woningen (tarief is 2%) of aanspraak gemaakt kan worden op een vrijstelling. Bij de verkrijging van het Object (althans de grond waarop de appartementen gebouwd zullen gaan worden) beroepen Stichting Bewaarder en de CV zich op een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting. Partijen doen ter zake van de verkrijging van de grond door Stichting Bewaarder een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970, mede in verband met artikel 15 lid 6 WBR, zodat ter zake de verkrijging van de grond door Stichting Bewaarder geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

fiscale aspecten en jaarrekening

Het juridisch eigendom en het economisch eigendom worden gesplist. Het juridisch eigendom komt toe aan Stichting Bewaarder en het economisch eigendom wordt doorgeleverd aan de CV. Er vinden daarom tegelijkertijd (op het moment van levering) twee leveringen plaats. Een levering van verkoper aan Stichting Bewaarder en een doorlevering van het economisch eigendom van Stichting Bewaarder aan de CV. Ten aanzien van deze laatste levering doen Stichting Bewaarder en de CV een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970, mede in verband met:

a. artikel 15 lid 6 WBR, en
b. paragraaf 2.2.5 van het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van zestien maart tweeduizend zeventien (16-03-2017) nummer 2017-16579, zodat ter zake de verkrijging van de grond door de CV geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Omzetbelasting

Aangezien Stichting Bewaarder en de CV als ondernemer voor de omzetbelasting kunnen worden aangemerkt, zal de levering van het Object aan Stichting Bewaarder en vervolgens de levering door Stichting Bewaarder aan de CV van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting zijn onderworpen. Op grond van de intentie van de CV om het Object volledig als woningen te verhuren en wonen is een voor de omzetbelasting onbelaste prestatie. Stichting Bewaarder en de CV kunnen de ter zake aan hen in rekening gebrachte omzetbelasting over de verkrijging en exploitatie van het Object (grond en bouwtermijnen) niet in aftrek brengen. Dit betekent dat Stichting Bewaarder en CV op alle facturen wel omzetbelasting moet betalen maar deze niet in aftrek kan nemen. Alle kosten (aankoop-, Fonds- en CV-Kosten) van Stichting Bewaarder en CV worden daardoor 21% duurder dan in het geval de omzetbelasting wel in aftrek genomen had kunnen worden bij het verrichten van belaste prestaties.

Met de verkoper is overeengekomen dat het Object middels een koop-aannemingsovereenkomst aan Stichting Bewaarder en de CV wordt geleverd. Feitelijk is de eerste termijn van deze koop-aannemingsovereenkomst de termijn voor de grond. Op 16 oktober 2018 heeft de levering van de grond aan Stichting Bewaarder en de CV plaatsgevonden. Deze levering heeft plaatsgevonden zonder dat overdrachtsbelasting verschuldigd was. Wel is het bedrag voor de aankoop van de grond ad € 430.000 verhoogd met 21% omzetbelasting. In totaal is dus € 520.300 betaald. De in dit bedrag opgenomen omzetbelasting van € 90.300 kon door Stichting Bewaarder en de CV dus niet in aftrek worden genomen.

fiscale aspecten en jaarrekening

6.3 Belastingpositie van de Participanten

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

Inkomstenbelasting – Box III (inkomen uit sparen en beleggen)
Bij de meeste Participanten/natuurlijk personen zullen de Participaties als 'inkomen uit sparen en beleggen' in Box III worden betrokken. De belastbare grondslag in Box III wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1,94% en 5,60% (2019) van het aan Box III toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box III toerekenbare vermogen. Dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box III valt, wordt derhalve effectief tussen 0,58% en 1,68% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box III toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000 (2019). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.000 (2019) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 30.360 (2019) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box III aan elkaar overdragen.

Inkomstenbelasting – Box I (winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden)
De Participatie wordt in de volgende situaties niet in Box III, maar in Box I van de inkomstenbelasting betrokken:

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

fiscale aspecten en jaarrekening

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

Het belastbaar resultaat uit de Participatie dient in deze gevallen te worden berekend met inachtneming van de winstregels van goed koopmansgebruik. Het belastbaar resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen het aandeel in het jaarlijkse (fiscale) resultaat van de CV en het aandeel in het resultaat behaald bij vervreemding van het Object, zal jaarlijks belast worden tegen het progressieve inkomstenbelastingtarief (maximaal 51,75% - tarief 2019). Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het Object door de CV alsmede – onder voorwaarden – een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering in de Participatie. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is in beginsel volledig aftrekbaar van de fiscale winst. Voor meer informatie over de bepaling van het belastbare resultaat ter zake van de Participatie in Box I, raden wij aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde Participanten/rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting (en niet de status van fiscale beleggingsinstelling hebben), geldt dat het belastbare resultaat ter zake van de Participatie eveneens wordt berekend met inachtneming van goed koopmansgebruik. Het belastbare resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen het aandeel in het jaarlijkse (fiscale) resultaat van de CV en het aandeel in het resultaat behaald bij vervreemding van het Object, zal in beginsel belast worden tegen 25% vennootschapsbelasting. Voor de eerste € 200.000 belastbare winst geldt een verlaagd tarief van 19%. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het Object door de CV alsmede – onder voorwaarden – een verlies door afwaardering van het vastgoed bij een waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering in de Participatie. Rente op schulden, aangegaan ter financiering van de Participatie, is in beginsel volledig aftrekbaar van de fiscale winst. Voor meer informatie over de bepaling van het belastbare resultaat ter zake van de Participatie in de vennootschapsbelasting, raden wij aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

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

Herinvesteringsreserve

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Object. Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.

Invulinstructie aangiften inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

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

Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting geldt de verkrijging van participaties in een commanditaire vennootschap in beginsel als een verkrijging van de economische eigendom van het onderliggende vastgoed. Een dergelijke verkrijging is belast met overdrachtsbelasting. Indien echter sprake is van een verkrijging van rechten van deelneming in een beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd als aan enkele voorwaarden

fiscale aspecten en jaarrekening

is voldaan. De belangrijkste voorwaarde is – kort gezegd – dat de verkrijger een belang van ten minste één derde verkrijgt in het beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten. Bij dit laatste geldt dat Participaties gehouden door verbonden lichamen en natuurlijke personen, inclusief bepaalde bloed- en aanverwanten, meetellen bij het bepalen van het één derde belang. Ook verkrijgingen ingevolge samenhangende overeenkomsten en verkrijgingen binnen een tijdsverloop van twee jaren tellen mee.

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

Omzetbelasting

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

Dividendbelasting

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

Erfbelasting

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

Voorbehoud

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. Participanten worden dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.

6.4 Direct Rendement na belastingen

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

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

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

Prognose Direct Rendement na belastingen

Fiscale positie Participant	Direct Rendement na belastingen
Participant/natuurlijk persoon (Box III)	3,8%
Participant/rechtspersoon	3,7%

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

Toelichting

Het betreft het gemiddelde enkelvoudige rendement op basis van een Beschouwingsperiode van 9 jaar en 6 maanden. In de berekening wordt het jaarlijkse Direct Rendement gedeeld door de inleg van de Commanditaire Vennoten. Indien de waarde

fiscale aspecten en jaarrekening

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

De afschrijving op vastgoed is vanaf 2007 sterk beperkt, waardoor weinig tot geen afschrijving op nieuw aangekocht vastgoed meer mogelijk is. In de berekening van het fiscale resultaat is ervan uit gegaan dat er niet op het vastgoed kan worden afgeschreven. In de invulinstructie zal de Beherend Vennoot in overleg met haar adviseurs nader bepalen welke mate van afschrijving voor een Participant/rechtspersoon verdedigbaar is. Participanten/rechtspersonen dienen zich te laten adviseren over hun Participatie in de CV door hun persoonlijke adviseur.

6.6 Jaarrekening - verslaglegging

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

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

Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van de CV, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de voorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.vanboomslettenhaar.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. De CV heeft haar werkzaamheden weliswaar aangevangen (door de aankoop van de bouwgrond op 16 oktober 2018) maar de Intrinsieke Waarde kon nog niet berekend worden. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).

De winstuitkeringen zullen zoveel mogelijk conform de prognose verlopen. De Beheerder behoudt zich het recht voor, ten behoeve van de liquiditeit van de CV, een hogere dan wel een lagere winst uit te keren.

Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van de CV liep vanaf de oprichting van de CV en eindigde 31 december 2015. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarrekening opgemaakt, welke stukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden verstuurd aan de Commanditaire Vennoten. De Beheerder stuurt de Commanditaire Vennoten jaarlijks als bijlage bij de jaarrekening een begroting van inkomsten en CV-Kosten voor het komende jaar. De Beheerder zal de jaarrekening op haar website publiceren (www.vanboomslettenhaar.nl). De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Commanditaire Vennoten. De Beheerder voorziet de Participanten jaarlijks van een invulinstructie voor de fiscale aangifte. Daarnaast publiceert de Beheerder haar halfjaarcijfers die binnen een termijn van vier maanden op de website van de Beheerder worden geplaatst en digitaal aan alle Participanten zal worden toegezonden.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De waardering van de activa en passiva geschiedt op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische grondslagen voor waardering en resultaatsbepaling. De waarde van het Object wordt bepaald op basis van de actuele waarde. Huuropbrengsten en kosten worden verantwoord in het boekjaar waarop ze betrekking hebben. Jaarlijks zal de Beherend Vennoot de actuele waarde van het Object laten bepalen door een externe deskundige. Waarschijn-

fiscale aspecten en jaarrekening

lijk zal dat in beginsel dezelfde taxateur zijn die het Object bij aanvang van de CV heeft getaxeerd. Ook zal de Beherend Vennoot onder andere ten behoeve van de invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting en/of aangifte vennootschapsbelasting van de Participanten jaarlijks de Intrinsieke Waarde van de Participaties bepalen.

Jaarrekening

De jaarrekening zal worden opgesteld met in achtneming van de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De CV heeft sinds de datum van oprichting haar werkzaamheden in 2018 aangevangen en er zijn financiële overzichten opgesteld voor de boekjaren 2014 t/m 2018.
De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de CV bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten).

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Vorderingen

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

Ondernemingsvermogen

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

Overige activa en passiva

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

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Netto omzet

Onder netto omzet wordt verstaan de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte huren en diensten, exclusief omzetbelasting, onder aftrek van de mutatie van de voorziening debiteuren.

Bedrijfskosten

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

fiscale aspecten en jaarrekening

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

Financieel resultaat
Het financieel resultaat betreft de op de verslagperiode betrekking hebbende rentebaten en -lasten van de opgenomen leningen (indien van toepassing) en banksaldi.

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

Accountant CV
Het is nog niet bekend wie de accountant van de CV zal worden. Waarschijnlijk zal Meester & Kuiper Accountants & Belastingadviseurs uit Hilversum hiervoor ingeschakeld worden. Zie hoofdstuk 13.

7

Structuur en organisatie

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2 Participaties

De Participaties zijn effecten als bedoeld in art. 1:1 Wft in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam. De Participaties luiden in euro. Er worden 853 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de CV een nominale waarde van € 10.000. Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden.

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

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

Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Vennoten worden gehouden die onder voorwaarden door de Vennoten kunnen worden bijeengeroepen. Een vergaderingen van Vennoten kan worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die

structuur en organisatie

gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

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

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

- (Een voorstel tot) verkoop van het Object.
- Een voorstel tot wijziging van de CV-Overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd, lasten aan Participanten worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd.
- Een voorstel tot wijziging van het beleid door middel van aanpassing van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan uitsluitend worden gedaan door de Beheerder en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
- Een dergelijk besluit kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, Beherend zowel als Commanditaire.
- De jaarrekening en de begroting behoeven de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- De jaarlijkse begroting voor het komende jaar opgesteld door de Beherend Vennoot, met daarin opgenomen de geprognotiseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, behoeft de goedkeuring van de vergadering van Vennoten.
- Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten.
- Voor het sluiten van overeenkomsten die ertoe strekken dat de Beherend Vennoot zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, is gedurende het bestaan van de CV de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist.

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

- Het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat.
- Verdere inbreng of terugneming van gedane inbreng.
- Het vervangen van de Beheerder en/of Stichting Bewaarder.
- Wijziging van de CV-Overeenkomst.
- Het opzeggen en wijzigen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de bewaarovereenkomst Wft.
- Ontbinding en/of vereffening van de vennootschap, indien de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registergoederen.

Indien de toestemming van alle Vennoten, in verband met de overdracht van een Participatie, niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten, zowel Beherend als Commanditaire, schriftelijk toestemming is gevraagd. Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door de Beherend Vennoot te zijn ontvangen. Alle overige besluiten van de vergadering van Vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de vennootschap in geval de vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Indien de Beheerder en/of Stichting Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de

structuur en organisatie

benoeming van een vervanger te voorzien.

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

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

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

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

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

structuur en organisatie

op Winstuitkering vangt aan op het moment dat het Object van de CV is opgeleverd.

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

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

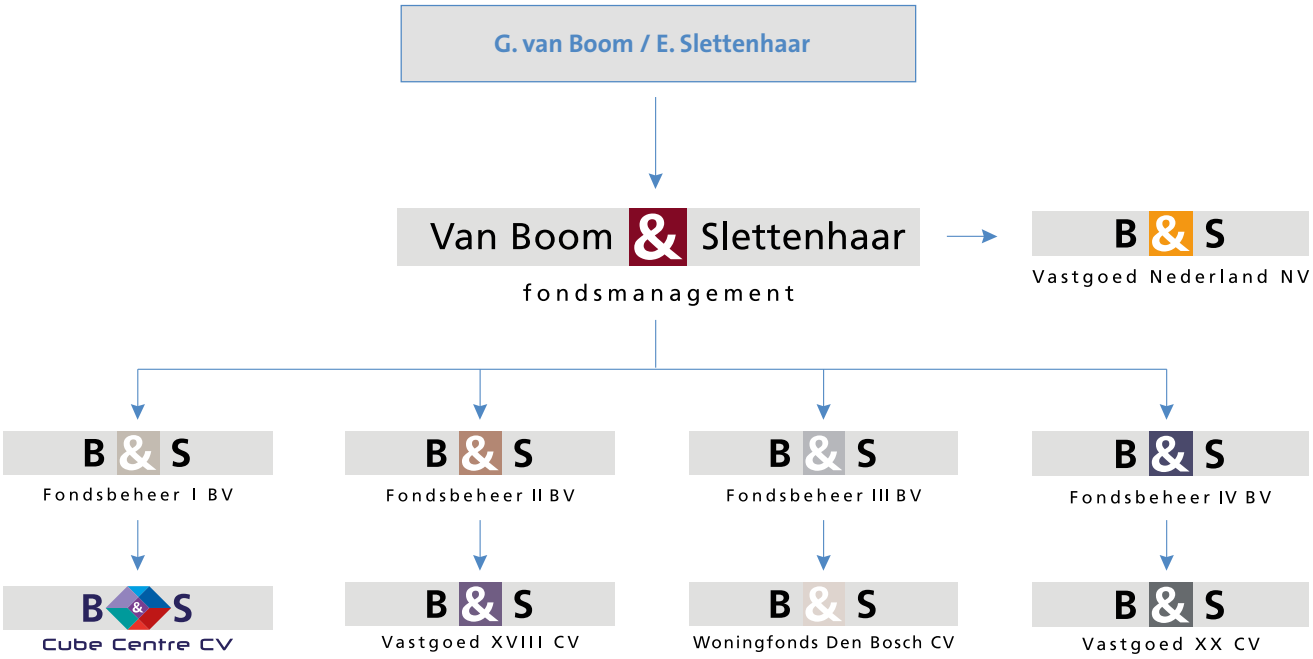
De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.

7.3 Juridische structuur van de CV

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

Organigram Beheerder/Beherend Vennoot

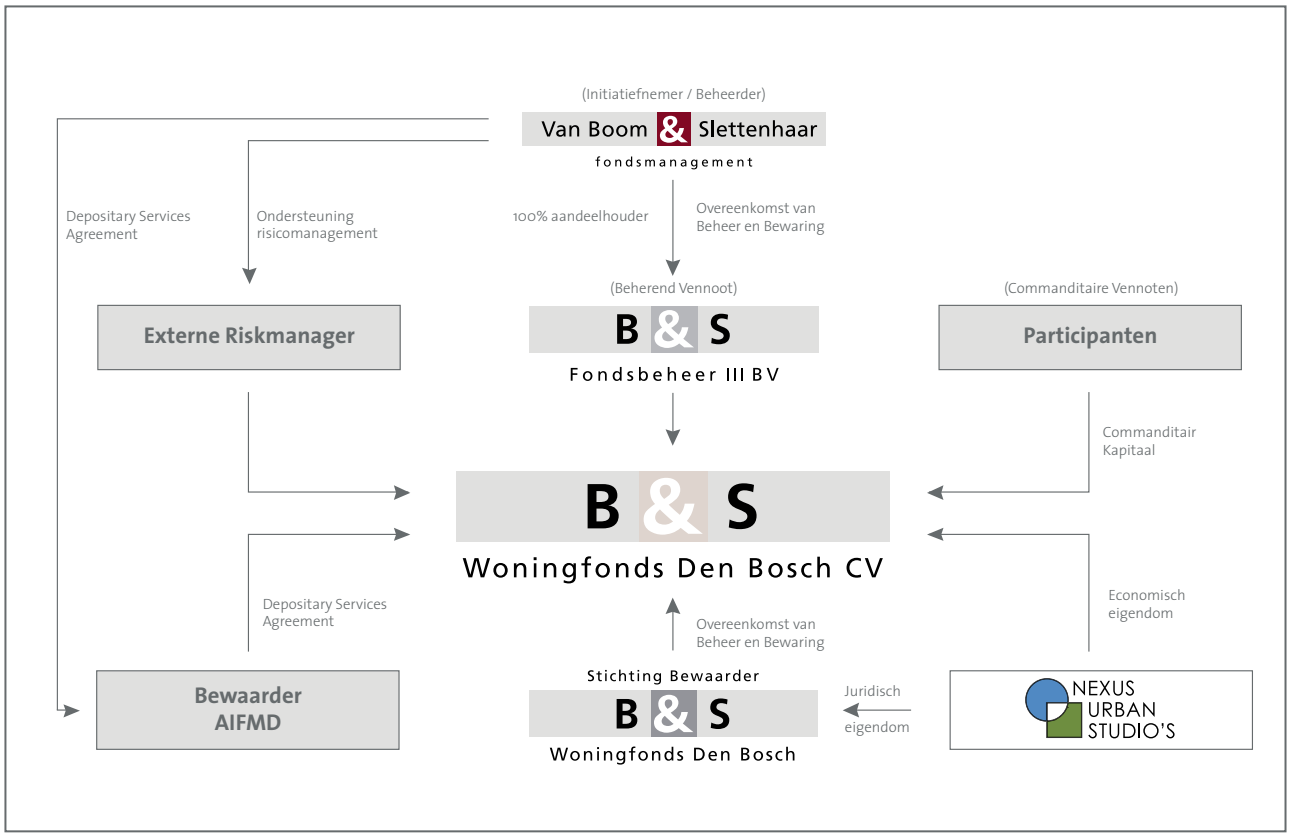
Het organigram van de groep waartoe de Beheerder en de Beherend Vennoot behoren ziet er als volgt uit:



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

structuur en organisatie

Organigram CV



Toelichting juridische structuur

7.3.1 CV

De officiële handelsnaam van de uitgevende instelling is B&S Woningfonds Den Bosch CV. De statutaire zetel van de CV is Laren (NH), Nederland. De CV houdt kantoor aan de Emmastraat 53 te (1213 AK) Hilversum. De CV is in Nederland opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60860634. De CV heeft haar werkzaamheden reeds aangevangen op 16 oktober 2018 door de aankoop van de bouwgrond.

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

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

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

structuur en organisatie

Op 12 juni 2014 is de CV opgericht en beschikt derhalve over relevante historische financiële gegevens na verwerving van het Object op 16 oktober 2018. Naast B&S Fondsbeheer III BV als Beherend Vennoot is B&S Fondsbeheer I BV als eerste Commanditaire Vennoot toegetreden. Voordat de CV het Object opgeleverd krijgt, treden de overige Participanten toe. De CV heeft geen dochterondernemingen of bezittingen anders dan het Object en zal dit in de toekomst ook niet hebben, zoals thans te voorzien is.

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

7.3.2 Participanten

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

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

Grote beleggers in de zin van de Wft

Onder grote belegger wordt verstaan een belegger met een direct of indirect kapitaalbelang en/of stemrecht van minimaal 25% in de beleggingsinstelling, de Beherend Vennoot of de Beheerder, opdat deze een belangrijke invloed kan uitoefenen op de betrokken instelling. De Beheerder houdt alle aandelen in de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft geen dochtermaatschappijen.

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

7.3.3 Initiatiefnemer/Beheerder

Inleiding

De Beheerder verzorgt in opdracht van de Beherend Vennoot ten behoeve van de CV het beheer van het Object op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied. In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring is de relatie tussen de Beheerder en de Beherend Vennoot nader uitgewerkt. De Beheerder is op grond van deze overeenkomst bevoegd namens de Beherend Vennoot het dagelijkse beheer zelfstandig te voeren. De Beheerder zal een vergoeding ontvangen voor het gevoerde beheer van 5,0% van de ontvangen huuropbrengsten. Deze vergoeding wordt in eerste instantie door de CV aan de Beherend Vennoot betaald. De Beheerder zal deze vergoeding op haar beurt bij de Beherend Vennoot declareren.

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

structuur en organisatie

Taken
De taken van de Beheerder laten zich als volgt omschrijven:

- Uitnodigen van de Participanten voor de jaarvergadering conform de statuten.
- Agendering van de te houden jaarvergadering.
- Toesturen van de jaarrekening aan de Participanten.
- Toelichting op de jaarrekening tijdens de vergaderingen laten verzorgen.
- Verstrekken van de invulinstructie aan de Participanten ten behoeve van de belastingaangiften.
- Per half jaar verslaggeving van financiële resultaten en relevante gebeurtenissen met betrekking tot het Object.
- Uitkeren van de winst (per kwartaal) aan de Participanten.
- Overleg voeren met het bestuur van Stichting Bewaarder inzake het te voeren beleid.
- Het namens de CV aangaan van verschillende overeenkomsten zoals de koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, overeenkomsten van geldlening, leverings- en hypotheekakten en verzekeringsovereenkomsten (e.e.a. voor zover van toepassing).

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

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

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

De heer G. van Boom, geboren te Amsterdam op 5 augustus 1962, heeft aan de Rijksuniversiteit Groningen geschiedenis gestudeerd. Na zijn studie en militaire dienst werd hij financieel adviseur medische beroepen. In 1997 is de heer Van Boom samen met zijn collega E. Slettenhaar een eigen onderneming gestart, Van Boom & Slettenhaar Groep BV. In 2010 is Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (Beheerder) opgericht. De heer Van Boom heeft verschillende publicaties over vastgoedbeleggingen op zijn naam staan. De heer Van Boom geeft leiding aan het beheer van de Beheerder en de Beherend Vennoot.

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

De heer E. Slettenhaar, geboren te Wierden op 6 augustus 1971, is na zijn middelbare schoolopleiding werkzaam geweest als financieel adviseur medische beroepen. In 1997 is de heer Slettenhaar samen met zijn collega G. van Boom een eigen onderneming gestart, Van Boom & Slettenhaar Groep BV. De heer Slettenhaar geeft leiding aan het beheer van de Beheerder en de Beherend Vennoot. De heer Slettenhaar is daarnaast ook verantwoordelijk voor de interne organisatie en de investor relations.

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

structuur en organisatie

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

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

Tegen de heren G. van Boom en E. Slettenhaar zijn geen officiële en openbare beschuldigingen geuit en/of sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties).
De heren G. van Boom en E. Slettenhaar zijn de afgelopen vijf jaar niet door gerechtelijke instanties onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. De heren G. van Boom en E. Slettenhaar zijn nooit veroordeeld voor fraudemisdrijven en zijn de afgelopen vijf jaar niet betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

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

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

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

De moedermaatschappij van de Beherend Vennoot is de Beheerder.

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

Het is in het belang van de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren drs. G. van Boom en E. Slettenhaar om de Emissie succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of gestaakte emissie zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beherend Vennoot en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers, er zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer namens de CV afspraken gemaakt met de verkoper met betrekking tot het Object in een koop/aannemeningsovereenkomst.

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

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

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de CV. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aan-

structuur en organisatie

gaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van de CV een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de CV en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten nodig.

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

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

7.3.4 Beherend Vennoot

Inleiding

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

Taken

De Beherend Vennoot heeft aan de Beheerder een volmacht (met het recht van substitutie) verleend om als diens vertegenwoordiger alle (rechts)handelingen te verrichten in naam van de Beherend Vennoot. Deze volmacht is opgenomen in de CV-Overeenkomst. De Beherend Vennoot kan te allen tijde worden aangesproken voor de handelingen die door of namens de Beheerder namens de CV zijn verricht. Zie voor een nadere beschrijving van de taken van de Beherend Vennoot hierboven: taken Beheerder.

Bestuur

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

Belangenconflicten

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

Delegatieregelingen

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

Statuten

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

Corporate governance code

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

7.3.5 Stichting Bewaarder

Inleiding

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

structuur en organisatie

niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.

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

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

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

Bestuur
Het bestuur van Stichting Bewaarder zal worden gevormd door de volgende personen:

Voorzitter: de heer drs. C.M.A. Bosman, ondernemer, belegger in onroerend goed en oud lid van de Tweede Kamer der Staten Generaal, lid en voorzitter van de Raad van Commissarissen van B&S Vastgoed Nederland NV. De heer Bosman is secretaris/penningmeester van Stichting B&S Clearing. Deze stichting behartigt alle na-ijlende zaken en procedures van vastgoed-CV's die Van Boom & Slettenhaar verkocht in 2007/2008. De heer Bosman is voorzitter van Stichting Bewaarder B&S Cube Centre, Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII en Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XX CV. De heer Bosman bekleedt meerdere bestuursfunctie bij diverse vastgoed- en scheepsfondsen.

Secretaris/penningmeester: de heer mr. S. Wijnia, belastingadviseur en voormalig partner HZW

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

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

Delegatieregelingen
Stichting Bewaarder heeft geen van haar taken uitbesteed.

Informatie Stichting Bewaarder

Officiële en handelsnaam:	Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch
KvK-nummer:	60858192
Datum van oprichting:	12 juni 2014
Statutaire zetel:	Laren (Nederland)
Adres:	Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum
Telefoonnummer:	035-5232600

7.3.6 Bewaarder AIFMD

Inleiding
Op basis van de AIFM-richtlijn zijn beheerders verplicht een contract af te sluiten met een externe en onafhankelijke bewaarder ten behoeve van de door

structuur en organisatie

hen beheerde alternatieve beleggingsinstellingen (abi). Om deze reden is de Beheerder ten behoeve van de CV, een overeenkomst aangegaan met TCS Depositary BV te Maarsbergen. Hiervoor is een zogenaamde AIFMD depositary services overeenkomst getekend.

Taken
De belangrijkste taken van de Bewaarder AIFMD zijn als volgt:

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

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

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

De Bewaarder AIFMD is jegens de CV en de Commanditaire Vennoten aansprakelijk voor alle andere verliezen (naast die van het verlies van in bewaring genomen financiële instrumenten, dit is echter niet van toepassing op de CV) die zij ondervinden

structuur en organisatie

doordat de Bewaarder AIFMD zijn verplichtingen uit hoofde van deze richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

De Beheerder zal de Participanten onverwijld in kennis stellen van eventuele wijzigingen in verband met de aansprakelijkheid van de Bewaarder AIFMD.

Bewaarder AIFMD beschikt over een vergunning als bewaarder.

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

Delegatieregelingen
Bewaarder AIFMD heeft aangegeven dat zij haar taken niet uitbesteedt.

Informatie Bewaarder AIFMD

Officiële en handelsnaam:	TCS Depositary BV
KvK-nummer:	59654546
Datum van oprichting:	3 januari 2014
Statutaire zetel:	Amsterdam (Nederland)
Adres:	Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen
Telefoonnummer:	0343-430303

7.3.7 Aankoop en verkoop Object

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

8 Participeren

8.1 Inleiding

Door ondertekening van de Verklaring van Deelname bevestigen Participanten deel te nemen als Commanditair Vennoot in de CV. Een Participatie in de CV is een effect op naam (derhalve niet aan toonder). De CV zal gedurende de Emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving voor de CV start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit op 30 januari 2020 of eerder als alle Participaties zijn voltekend en toegewezen. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats in volgorde van binnenkomst van de Verklaringen van Deelname.

8.2 Natuurlijke personen/ rechtspersonen

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

Participanten zijn 3% emissiekosten verschuldigd over het bedrag van hun Participatie. De emissiekosten komen ten gunste van de Beherend Vennoot. Participanten/natuurlijke personen dienen bij hun Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen moeten een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel met de onderhandse volmacht meesturen alsmede een kopie van het legitimatiebewijs van de handelingsbevoegde. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit identificatieonderzoek is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is dat de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt, ook traceerbaar is als bankrekening van de Participant zoals vermeld op de Verklaring van Deelname.

De Beheerder is ook verplicht beheersmaatregelen te activeren terzake de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw). Deze beheersmaatregelen maken onderdeel uit van het CDD.

8.3 Verklaring van Deelname

Na ontvangst van de Verklaring van Deelname en overige benodigde documenten krijgt de Participant een bevestiging van Participatie per post toegestuurd met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de CV. Na storting op de Participatie treedt hij toe tot de CV zonder dat zijn aanwezigheid daarbij vereist is. Met de Verklaring van Deelname geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart hij/zij zich akkoord met de voorwaarden van de aanbieding zoals verwoord in het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beherend Vennoot noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de CV. In dit kader wordt met name gedacht aan de koop- en leveringsakten, de verzekeringsovereenkomsten en overige zaken (e.e.a. voor zover van toepassing).

De procedure laat zich dus als volgt omschrijven: Eerst wordt de Emissie afgerond waarna alle Participaties worden geplaatst. Daarna zullen de Participanten gevraagd worden hun deelnamebedrag (in termijnen) te storten. Voorst zal de bouw (koop-aan-

participeren

neemsom of restant daarvan) in termijnen worden betaald.

8.4 Toetreding

Na toetreding tot de CV, ontvangen de Participanten een informatiemap met daarin opgenomen een certificaat van Participatie, de CV-Overeenkomst, het toetredingsbesluit en de oprichtingsnieuwsbrief. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de Emissie vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. De Beherend Vennoot kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Er is door de Beherend Vennoot geen datum vastgesteld waarop de Emissie ten vroegste wordt gesloten. Indien besloten wordt de Emissie in zijn geheel in te trekken, bijvoorbeeld in het geval dat onverhoopt technische of juridische problemen ontstaan bij de geplande levering of bouw van het Object, waardoor het aankopen in de ogen van de Beherend Vennoot niet meer verantwoord is, of omdat de Emissie niet voltekend kan worden, zullen de Participanten niet gevraagd worden hun Participatiebedragen te storten. Er wordt door de Beheerder of de Beherend Vennoot geen plaatsingsgarantie afgegeven.

8.5 Emissie

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

Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen. Meerdere inschrijvingen worden gezien als één inschrijving.

Sluiting van de aanbieding zal plaatsvinden indien en zodra de Emissie voltekend zal zijn, doch uiterlijk een jaar na de goedkeuringsdatum van het Prospectus. De aanbieding zal niet eerder worden gesloten dan wanneer de Emissie zal zijn voltekend. Het is evenwel het streven van de Beherend Vennoot om de Emissie voor 1 juli 2019 af te ronden. Het deelnamebedrag dienen de Participanten in nader door de Beheerder te bepalen termijnen voldaan te worden.

8.6 Verkoop of overdracht van uw Participatie

Indien een Participant voorafgaand aan de verkoop van het Object door de CV en de daaropvolgende liquidatie van de CV zijn aandeel in de CV wenst te verkopen kan hij dit kenbaar maken aan de Beherend Vennoot. In overleg wordt dan besproken of de Participant de verkoop van zijn Participatie geheel zelf regelt of dat de Beherend Vennoot hierin een faciliterende rol speelt. Voorts dient de Participant de prijs te bepalen waartegen hij zijn Participatie wenst te verkopen en wordt onderzocht (door de Participant of de Beherend Vennoot) of hiervoor een koper gevonden kan worden. In principe is de prijsvorming een kwestie van vraag en aanbod waarbij een berekening van de Intrinsieke Waarde van de Participatie behulpzaam kan zijn maar niet dwingend is. Immers, de koper bepaalt wat hij voor een Participatie over heeft.
Indien er een koper is gevonden en er duidelijkheid is over de koopsom (met resterende volstortplicht, indien van toepassing) zal de Beherend Vennoot de overige Participanten om de statutair en wettelijk benodigde toestemming vragen. De Beherend Vennoot zal hiervoor 3% emissiekosten aan de koper van de Participatie in rekening brengen. De Beherend Vennoot zal de kandidaat-koper van de Participatie ook vooraf informeren over een eventuele (deels nog resterende) volstortplicht, indien de Participatie verkocht wordt voordat de volstortplicht volledig voldaan is.

8.7 Informatievoorziening

De Beherend Vennoot zal de Participanten schriftelijk informeren wanneer het Participatiebedrag door de Participanten gestort dient te worden. Uiterlijk een jaar nadat het Prospectus is goedgekeurd zal de Beherend Vennoot het resultaat van de Emissie openbaar maken op de website van de Beheerder.

9 Aanvullende informatie en mededelingen van de Beherend Vennoot

9.1 Inleiding

De Beheerder is als Initiatiefnemer verantwoordelijk voor het opstellen van het Prospectus en de juistheid en volledigheid van de in het Prospectus verstrekte informatie. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, garandeert zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De externe accountant heeft op de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM een onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 5 opgenomen Direct Rendement-prognoses. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

De mededelingen in paragraaf 6.1, 6.2 en 6.3 zijn beoordeeld door de heer mr. H.A. van Oostrom, fiscalist van Meester & Kuiper Accountant en Belastingadviseurs (MK Hilversum BV). De externe accountant, de heer drs. D. Kroon RA, verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend is, de gegevens van paragraaf 6.2 en 6.3 in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De mededelingen in hoofdstuk 10 zijn afkomstig van de externe accountant. De externe accountant en partner, de heer drs. D. Kroon RA, is ingeschreven als registeraccountant bij de accountantsorganisatie NBA.

De accountant heeft ingestemd met opname in de huidige vorm en context van de hiervoor genoemde gedeelten van het Prospectus, waarin hun respectievelijke verklaring en onderzoeksrapport zijn opgenomen.

De accountant houdt niet enig wezenlijk belang of zal niet voorzienbaar enig wezenlijk belang houden in de CV.

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

9.2 Informatieverschaffing door derden

De Beheerder verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de CV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie

aanvullende informatie en mededelingen van de beherend vennoot

waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

9.3 Toekomstgerichte opmerkingen

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte opmerkingen of opmerkingen die als zodanig te beschouwen zijn. Het gaat om toekomstgerichte termen als: 'streven', 'prognosticeren', 'verwachten', 'beogen' of vergelijkbare termen dan wel variaties daarvan. De toekomstgerichte opmerkingen hebben geen betrekking op (historische) feiten. Ze geven de bedoelingen of huidige verwachtingen van de CV aan ten aanzien van onder meer de kosten, resultaten en rendementen van de CV.

Toekomstgerichte opmerkingen hebben betrekking op gebeurtenissen die mogelijk zullen plaatsvinden in de toekomst, maar mogelijk ook niet. Ze vormen dan ook geen garanties voor de toekomst. De kosten, resultaten en rendementen van de CV in de periode na de aanbieding van de Participaties kunnen verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen die daarop betrekking hebben.

De Beheerder raadt beleggers aan om dit document in zijn geheel te lezen, meer in het bijzonder het hoofdstuk 2 'Risicofactoren' met daarin de belangrijke onzekere factoren die het toekomstige resultaat van de CV en daarmee de waarde van de Participaties negatief kunnen beïnvloeden.

9.4 Houdbaarheid en belangrijke informatie

Ten behoeve van de structurering van de CV en de bouw van het Object is de Beherend Vennoot namens de CV verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane letter of intent, koopovereenkomst(en), de leveringsakte(n), Overeenkomst van Beheer en Bewaring en andere overeenkomsten. De hoofdlijnen van deze overeenkomsten zijn in het Prospectus opgenomen. Het is mogelijk dat in de toekomst thans niet vermelde bepalingen van deze overeenkomsten een belangrijkere rol spelen dan bij publicatie van het Prospectus was voorzien. Deze overeenkomsten evenals de CV-Overeenkomst, verslagen, briefwisseling en andere documenten alsmede door deskundigen op verzoek van de Beherend Vennoot opgestelde taxaties en (accountants-) verklaringen liggen ten kantore van de Beherend Vennoot ter inzage.

Er zijn de Beherend Vennoot geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of

aanvullende informatie en mededelingen van de beherend vennoot

arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beherend Vennoot, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Beherend Vennoot, de CV en/of de groep waartoe de Beherend Vennoot behoort.

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

Een ieder wordt geattendeerd op de mogelijkheid dat de informatie opgenomen in dit Prospectus door verloop van tijd kan zijn gedateerd. De Beheerder geeft geen garantie dat de in dit Prospectus vermelde informatie op enig moment na publicatiedatum nog volledig en/of juist is.

9.5 Brancheorganisatie

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

9.6 Klachten

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

9.7 Informatieverstrekking

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

9.8 Personeel

De CV heeft geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

9.9 Nederlands recht

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

9.10 Overige informatie

De jaarrekeningen van de CV over de jaren 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018 zijn gecontroleerd door Meester & Kuiper Accountants en Belastingadviseurs (MK Hilversum BV), 's Gravelandseweg 45, 1217 EH HILVERSUM. De voor deze accountantsorganisatie werkzame registeraccountants die deze jaarrekeningen hebben gecontroleerd zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (nba).

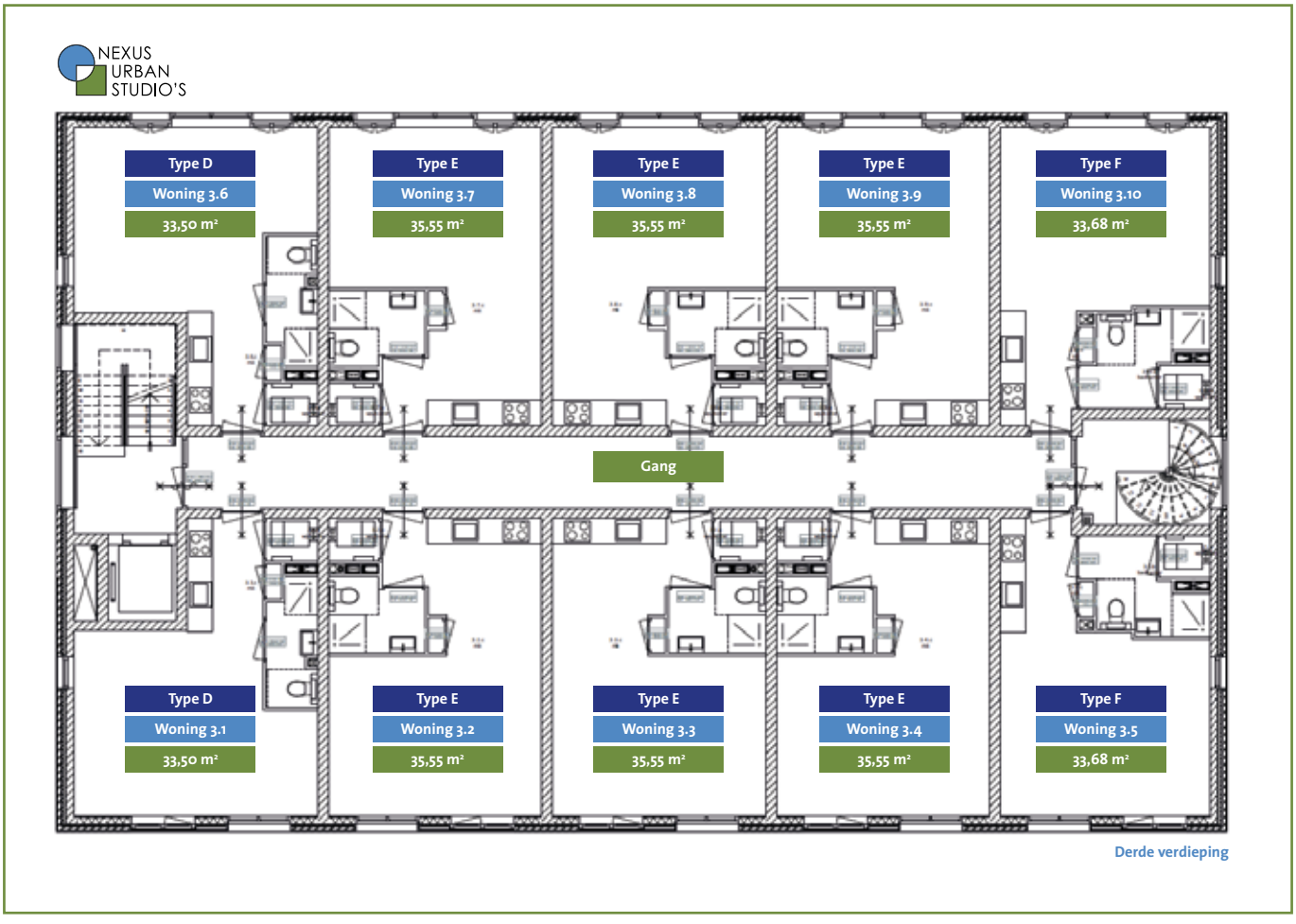
9.11 Bijlagen

De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van participatie in de CV kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlenen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend.

Hilversum, 22 maart 2019

B & S

Fondsbeheer III BV



Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | Derde verdieping

10

Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden
Wij hebben de in hoofdstuk 5 van dit prospectus opgenomen prognose van het direct rendement voor de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2029 (hierna: 'de prognose') van B&S Woningfonds Den Bosch CV te Hilversum onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, opgenomen onder de desbetreffende paragrafen, zijnde de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 en 6.6, zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

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

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

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

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

Overige aspecten
Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten
De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn. Dit geldt in het bijzonder voor de gehanteerde aannames en veronderstellingen ten aanzien van de te realiseren verkoopprijs van het object. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

onderzoeksrapport

Beperking in het gebruik en verspreidingskring
De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor dit prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor het aanbieden van participaties in B&S Woningfonds Den Bosch CV. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur en potentiele participanten van B&S Woningfonds Den Bosch CV en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Hilversum, 22 maart 2019
M&K Hilversum BV

drs. D. Kroon RA

11

Verklaring belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 6, paragrafen 6.1 (Algemeen), 6.2 (Belastingpositie van de CV) en 6.3 (Belastingpositie van de Participanten) van het prospectus voor vastgoedfonds B&S Woningfonds Den Bosch CV ('het prospectus') beoordeeld.

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

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

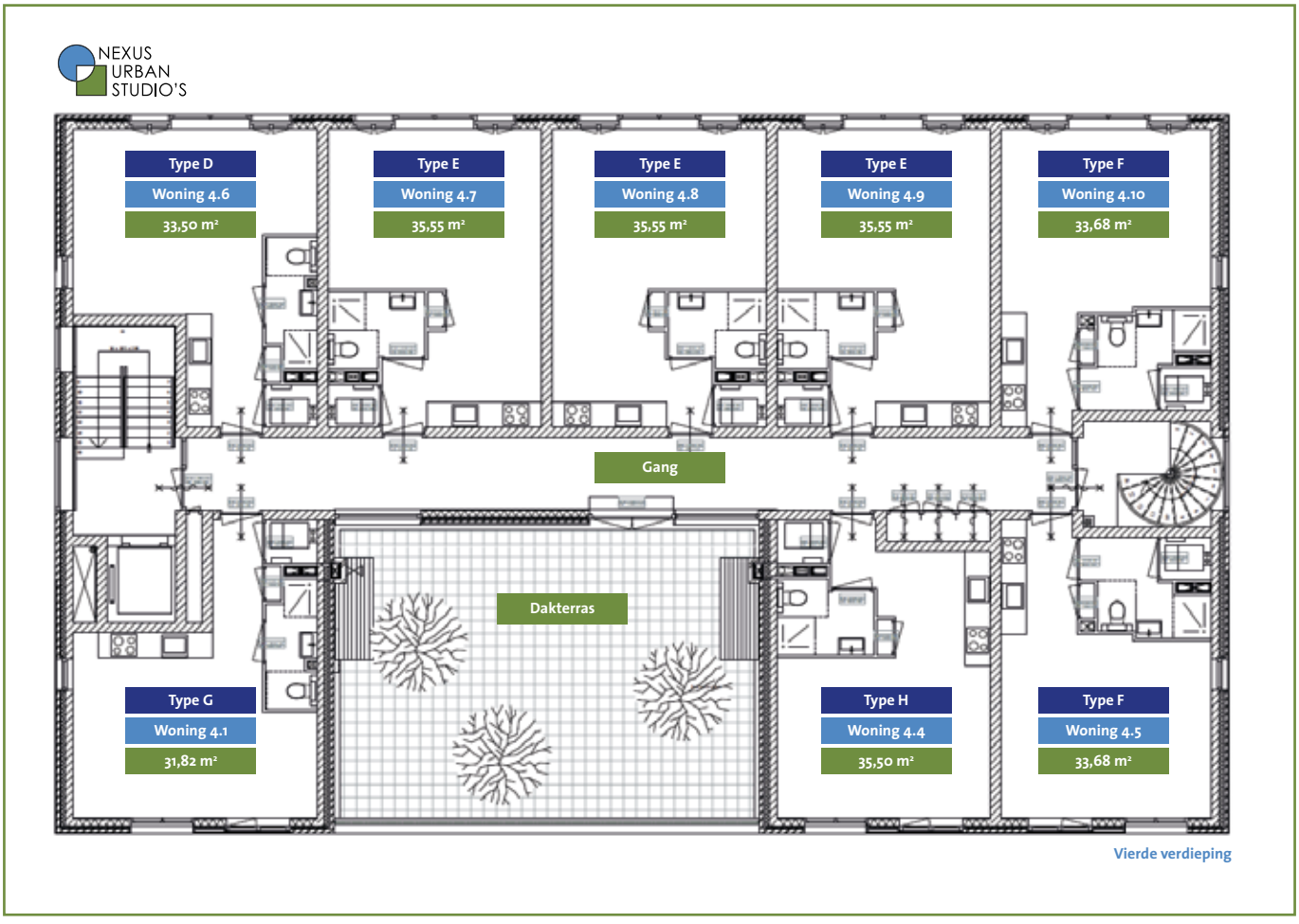
Onze beoordeling heeft zijn grondslag in onze interpretatie van de fiscale wet- en regelgeving en gepubliceerde rechtspraak zoals die geldt op de dag waarop deze verklaring is afgegeven. Over het algemeen geldt dat het Nederlandse belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van de participatie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

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

Hilversum, 22 maart 2019

M&K Hilversum BV

mr. H.A. van Oostrom



Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | Vierde verdieping

12

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV

Activiteiten

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

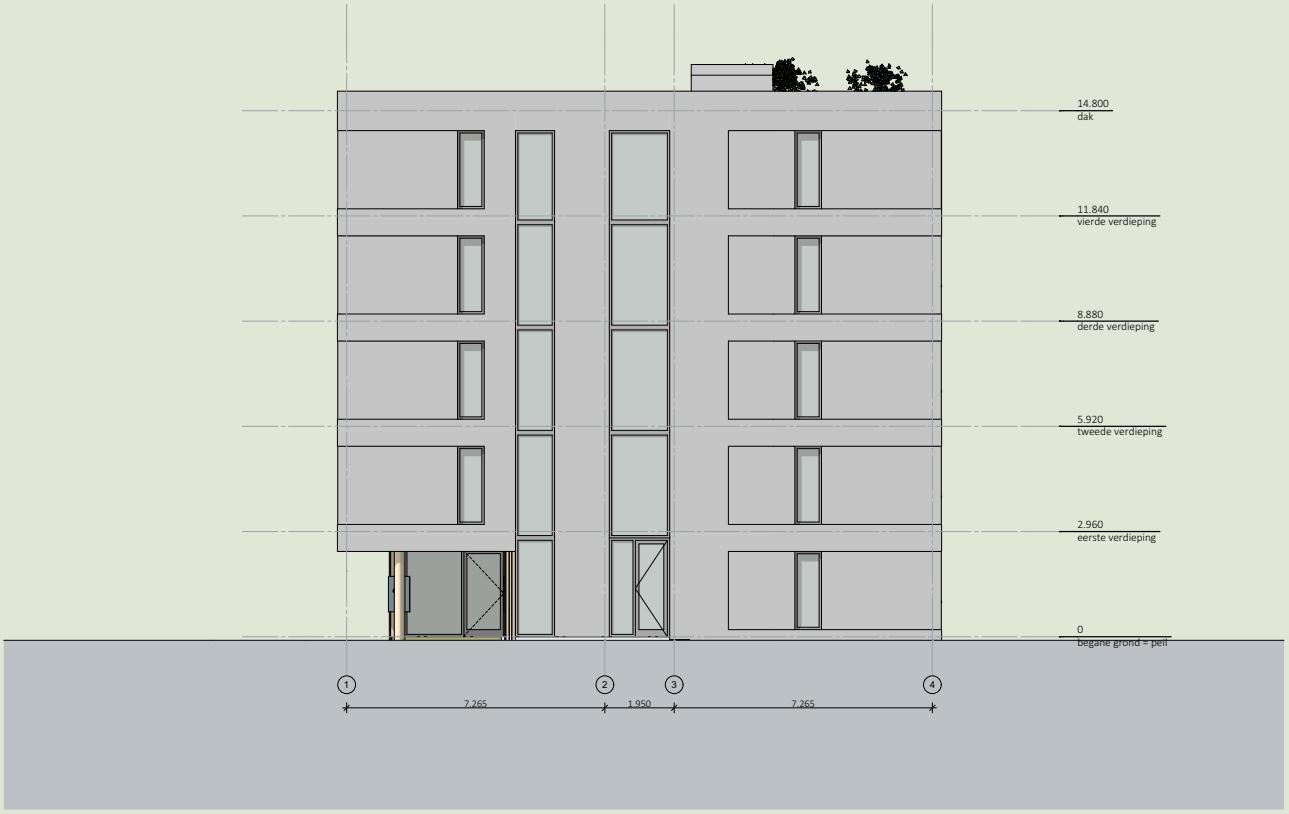
De Beheerder is opgericht in 2010. Voordien werden deze activiteiten ontplooid door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV. B&S (eerst Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen en nu Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV) heeft een grote expertise opgebouwd in het structureren en aanbieden van vastgoed-CV's.

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

De Beheerder beheert momenteel de volgende fondsen:

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

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



WakkerArchitecten

JVG Hieronimus vastgoed

Tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel Hieronimus Vastgoed, haar adviseurs en WakkerArchitecten aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en onvolledigheden van de op de tekeningen opgenomen informatie.

het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 |gevel zuid | 1:100

Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 | gevel zuid

13

Betrokken partijen

Beheerder/Initiatiefnemer
Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
Emmastraat 53
1213 AK HILVERSUM
tel 035-5232600
e-mail info@vanboomslettenhaar.nl
www.vanboomslettenhaar.nl

Beherend Vennoot
B&S Fondsbeheer III BV
Emmastraat 53
1213 AK HILVERSUM
tel 035-5232600

Stichting Bewaarder
Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch
Emmastraat 53
1213 AK HILVERSUM

Bewaarder AIFMD
TCS Depositary BV
Woudenbergseweg 11
3953 ME MAARSBERGEN

Accountant & Fiscaal advies
Meester & Kuiper Accountants en Belastingadviseurs (MK Hilversum BV)
's Gravelandseweg 45
1217 EH HILVERSUM

Juridisch advies (toezichtrechtelijk)
Borg Advocaten
Brediusweg 55
1401 AC BUSSUM

Juridisch advies (juridische due diligence vastgoed)
HJF Advocaten
Westeinde 58-d
2275 AG VOORBURG

Notaris
Hermans & Schuttevaer Notarissen
Jutfaseweg 1
3522 HA UTRECHT

Taxaties
Jones Lang Lasalle BV, Valuation Advisory
Parnassusweg 727
1077 DG AMSTERDAM

WakkerArchitecten

JVG hieronimus vastgoed

Tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel JVG hieronimus Vastgoed, haar adviseurs en WakkerArchitecten aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en onvolledigheden van de op de tekeningen opgenomen informatie.

het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 |gevel oost | 1:100

Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 | gevel oost

14

Definities

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

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

Beheerder
Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, statutair gevestigd te Laren (NH) en kantoorhoudende aan de Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 035-5232600. Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV zal optreden als 'beheerder van een beleggingsinstelling' in de zin van de Wft. De aandelen in deze vennootschap worden gehouden door haar bestuurders, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar. De AFM heeft een vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

Beherend Vennoot
B&S Fondsbeheer III BV, statutair gevestigd te Laren (NH) en kantoorhoudende aan de Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60825545, opgericht d.d. 6 juni 2014, tel. 035-5232600. De aandelen van B&S Fondsbeheer III BV worden gehouden door haar bestuurder, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV.

Op de Beherend Vennoot is de Nederlandse wetgeving van toepassing.

Beschouwingsperiode
De periode van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2029. Dat is dus een periode van negen jaar en zes maanden.

Bewaarder AIFMD
TCS Depositary BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546, opgericht d.d. 3 januari 2014, tel. 0343-430303.
Bewaarder AIFMD is de externe organisatie die ten behoeve van de CV de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Hiervoor is een zogenoemde depositary services agreement opgesteld. Bewaarder AIFMD heeft een vergunning als bewaarder ingevolge de Wft.

Bruto Aanvangsrendement
Het Bruto Aanvangsrendement is berekend op basis van de volgende formule: huur gedeeld door koopsom plus bijkomende kosten (waaronder in dit geval geen notariskosten en overdrachtsbelasting).

Commanditair Kapitaal
Het totaal tegen uitgifte van Participaties door Participanten ingelegde bedrag of een deel hiervan.

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

Commanditaire Vennootschap (CV)
Commanditaire Vennootschap B&S Woningfonds Den Bosch CV, statutair gevestigd te Laren (NH) en kantoorhoudende aan de Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum. De CV is opgericht in Nederland bij

definities

notariële akte d.d. 12 juni 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60860634. De CV is opgericht naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. De CV is de uitgevende instelling van de Participaties. De CV kwalificeert als 'beleggingsinstelling', meer specifiek als 'beleggingsfonds' onder de Wft. De CV wordt bestuurd door de Beherend Vennoot en is telefonisch te bereiken via de Beherend Vennoot, tel 035-5232600.

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

CV-Overeenkomst (CV-Akte of statuten CV)
De notarieel d.d. 12 juni 2014 verleden overeenkomst houdende het aangaan van de CV tussen de Beherend Vennoot en B&S Fondsbeheer I BV als eerste Commanditaire Vennoot
(zie bijlage 1).

DNB
De Nederlandsche Bank NV.

Direct Rendement
Dit is het exploitatierendement ofwel de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten en overige baten minus de te betalen CV-Kosten (voor belastingen). Het betreft een enkelvoudig rendement, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Direct Rendement.

Emissie
De emissie van 853 Participaties tegen een inleg van € 10.000 per Participatie (exclusief 3% emissiekosten), in totaal derhalve € 8.530.000, waarmee het Object zal worden aangekocht: een nieuwbouw appartementencomplex met 43 starterswoningen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond. Het Object zal deel uitmaken van VvE Appartementencomplex 'Nexus urban studio's'. Het Object is gelegen aan de Het Wielsem 4 te (5231 BW) Den Bosch.

Fondsinvesteringen
Fondsinvesteringen zijn de koopsom van het Object en de Fondskosten.

Fondskosten
De kosten in verband met de oprichting van de CV.

Initiatiefnemer
Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 035-5232600. Zie tevens Beheerder.

Indirect Rendement
Dit is het verkooprendement, zijnde het resultaat dat behaald wordt bij verkoop van (een deel van) het Object verminderd met de daarmee gepaard gaande verkoopkosten en de inleg van de Participanten, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Indirect Rendement.

Internal Rate of Return (IRR)
De interne rentevoet is het rendement waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cash flow gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen. Met hantering van deze rendementsmaatstaf wordt rekening gehouden met het tijdstip waarop de cash flow beschikbaar komt, met dien verstande dat naarmate cash flow eerder vrij komt er een hogere waarde aan wordt toegekend. De factor tijd speelt in de berekeningsmethode dus een grote rol.

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

Kapitalisatiefactor
De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de

definities

koopsom (exclusief bijkomende kosten) te delen door de huurinkomsten. Dit is de gebruikelijke wijze om de waarde van het Object bij aan- of verkoop uit te drukken.

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

Liquiditeitsreserve
Dit is de reserve die door de CV wordt aangehouden en waaruit eventuele onvoorziene kosten en tijdelijk bijdragen geput kunnen worden om de Winstuitkering op een stabiel (geprognosticeerd) niveau te houden. De Beherend Vennoot is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

Object
De beleggingsportefeuille van de CV, te weten een nog te bouwen en op te leveren appartementencomplex met 43 startersappartementen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond, geheten Nexus urban studio's. Het Object zal deel uitmaken van een op te richten VvE Appartementencomplex 'Nexus urban studio's'. Het Object is gelegen aan Het Wielsem 4 te (5231 BW) Den Bosch.

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

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

Prospectus
Dit Prospectus inclusief bijlagen.

Stichting Bewaarder
Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch, opgericht bij notariële akte d.d. 12 juni 2014, statutair gevestigd te Laren (NH) en kantoorhoudende aan de Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60858192, tel. 035-5232600. Stichting Bewaarder staat als zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.

Totaal Rendement
Dit is het Direct Rendement en Indirect Rendement tezamen, berekend over de Beschouwingsperiode van de CV. Hiermee is het een gemiddeld Totaal Rendement.

Vennoten
De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten.

Vpb
Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

Wet IB 2001
Wet op de Inkomstenbelasting 2001.

Wft
Wet op het financieel toezicht.

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

Bijlage 1

Statuten CV

1

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

STATUTEN CV

Statuten

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

Heden, 12 oktober tweeduizend veertien, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw mr. drs. Marthina Leonore Josina van Klink, geboren te Amsterdam op twintig oktober negentienhonderdtweeëntachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B&S Fondsbeheer I BV**, statutair gevestigd te Laren, kantoorhoudende te 1213 AK Hilversum, Emmastraat 53, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54111072, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B&S Fondsbeheer III BV**, statutair gevestigd te Laren, kantoorhoudende te 1213 AK Hilversum, Emmastraat 53, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60825545, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.

B&S Fondsbeheer I BV en B&S Fondsbeheer III BV hierna tezamen te noemen: de Vennoten.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart:

Considerans

3. Op twaalf juni tweeduizend veertien zijn de Vennoten een commanditaire vennootschap aangegaan onder de naam: **B&S Woningfonds Den Bosch CV**, gevestigd te Hilversum, met adres 1213 AK Hilversum, Emmastraat 53, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60860634, hierna te noemen: **de Commanditaire Vennootschap**.
4. De vennootschapsovereenkomst is vastgelegd in een akte, op twaalf juni tweeduizend veertien verleden voor mr. E.J.M. Kerpen, notaris te Utrecht.
5. Bij het aangaan van de vennootschap was B&S Fondsbeheer I BV, voornoemd, de commanditaire vennoot van de Commanditaire Vennootschap en was B&S Fondsbeheer III BV, voornoemd, de beherende vennoot.
6. De Vennoten garanderen dat na het aangaan van de Commanditaire Vennootschap geen vennoten zijn toegetreden of uitgetreden.

Wijziging

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

VENNOOTSCHAPSOVEREENKOMST

1. Definities

In deze overeenkomst worden de volgende definities gebruikt:

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

2. Naam. Zetel. Doel.

1. De Commanditaire Vennootschap draagt de naam:
   B&S Woningfonds Den Bosch CV;
2. De Commanditaire Vennootschap is gevestigd te Hilversum.
3. De Commanditaire Vennootschap heeft ten doel het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.
   De Commanditaire Vennootschap zal Participaties aan (nieuw toetredende) vennoten uitgeven ter grootte als door Beherend Vennoot zal

STATUTEN CV

worden vastgesteld met dien verstande dat Participaties tenminste tienduizend euro (€ 10.000,00) per Participatie bedragen.
De Beherende Vennoot kan namens de Commanditaire Vennootschap hypothecaire geldleningen aangaan.

3. Duur. Vennoten

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

4. Inbreng

1. Door de Vennoten wordt in de vennootschap ingebracht:
   a. door Beherende Vennoot, zijn arbeid, vlijt, kennis en relaties;
   b. door Commanditair Vennoot als commanditaire vennoot een bedrag ad tienduizend euro (€ 10.000,00).
2. Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kunnen slechts geschieden met toestemming van de vergadering van Vennoten.
3. Ieder van de Vennoten wordt voor zijn inbreng in geld of goederen op zijn kapitaalrekening gecrediteerd ten belope van het bedrag of de waarde daarvan.
4. Alle activa ten behoeve van de Commanditaire Vennootschap zullen goederenrechtelijk verkregen worden door Stichting Bewaarder. In dit verband zal de Commanditaire Vennootschap met Stichting Bewaarder en Beheerder Wft een Overeenkomst van Beheer en Bewaring sluiten. Voor de onderlinge verhouding van de Vennoten geldt het vermogen van de Commanditaire Vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waartoe een Vennoot is gerechtigd naar evenredigheid van zijn inbreng.
5. Beherende Vennoot legt een register aan waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen, met vermelding van hun inbreng.
6. Alle kennisgevingen en oproepingen ingevolge deze overeenkomst zullen worden gedaan aan de adressen zoals vermeld in het register van Vennoten. Iedere Vennoot is verplicht te zorgen dat zijn adres bij Beherende Vennoot bekend is.

5. Bestuur en vertegenwoordiging

1. Het bestuur van de Commanditaire Vennootschap rust bij Beherende Vennoot. Het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de activa van de Commanditaire Vennootschap zal in beginsel uitgevoerd worden door Beheerder Wft. Beherende Vennoot zal daartoe namens de Commanditaire Vennootschap de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aangaan.
2. Beherende Vennoot is met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de Commanditaire Vennootschap te verrichten, met dien verstande dat:
   - beschikkingshandelingen omtrent de goederen van de Commanditaire Vennootschap slechts samen met Stichting Bewaarder kunnen worden verricht;
   - Stichting Bewaarder de door hem bewaarde goederen slechts afgeeft aan de Beheerder Wft na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerdersfunctie.
3. Onder de hiervoor in lid 2 bedoelde bevoegdheid van Beherende Vennoot is uitdrukkelijk ook begrepen de bevoegdheid om namens de Commanditaire Vennootschap registergoederen aan te kopen en in (economische zin) te verkrijgen. Voor de financiering van de in vorige volzin bedoelde aankopen zal eerst binnen de bestaande kring van commanditaire vennoten worden gekeken of daar belangstelling bestaat voor het afnemen van met in verband met bedoelde aankopen uit te geven nieuwe Participaties.
   Indien er geen of onvoldoende belangstelling bestaat voor nieuw uit te geven Participaties, is Beherende Vennoot bevoegd de aankoop van registergoederen geheel of gedeeltelijk te financieren met vreemd vermogen en tot zekerheid voor de terugbetaling daarvan hypothe(e)k(en) te vestigen. Stichting Bewaarder zal op eerste verzoek van Beherende Vennoot aan het vestigen van bedoelde hypothe(e)k(en) zijn medewerking verlenen.
4. Voor het vervreemden van registergoederen is de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist.
5. Stichting Bewaarder zal optreden als de entiteit bedoeld in artikel 4:37j van de Wet op het financieel toezicht.
6. Beheerder Wft is gerechtigd de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan te gaan, te wijzigen, op te zeggen en uit te voeren zonder voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten.

6. Overdracht

1. Een Vennoot kan niet vrijelijk beschikken over zijn Participatie in een bepaald tot het vennootschapsvermogen behorend goed.
2. Een Vennoot kan over zijn Participatie in het vennootschapsvermogen slechts beschikken met toestemming van de vergadering van Vennoten

STATUTEN CV

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

3. Verkrijging krachtens erfrecht door een derde van een Participatie in het vennootschapsvermogen doet de Commanditaire Vennootschap niet eindigen.
4. Een Vennoot die zijn Participatie in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden, geeft daarvan schriftelijk kennis aan Beherende Vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de persoon aan wie hij zijn Participatie wenst over te dragen.
5. Beherende Vennoot is verplicht binnen vier (4) weken na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in lid 4 de Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overdracht te informeren en de Vennoten te verzoeken toestemming te verlenen voor de voorgenomen overdracht.
6. De overdracht van een Participatie in het vennootschapsvermogen geschiedt door een daartoe bestemde authentieke of onderhandse akte en mededeling daarvan aan de Commanditaire Vennootschap. De Commanditaire Vennootschap geeft van vorenbedoelde mededeling onverwijld kennis aan Stichting Bewaarder. Beherende Vennoot zal van de overdracht aantekening doen in het register van Vennoten.
7. Door het nemen respectievelijk verkrijgen van een Participatie in het vennootschapsvermogen onderwerpt een toetredende Vennoot zich aan de bepalingen van deze overeenkomst.

7. Borgtocht

Gedurende het bestaan van de Commanditaire Vennootschap is het aan Beherende Vennoot verboden, anders dan met goedkeuring van de vergadering van Vennoten, overeenkomsten te sluiten die ertoe strekken dat hij zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

8. Boekjaar. Balans

1. Het boekjaar van de Commanditaire Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen vier (4) maanden na afloop van ieder boekjaar alsmede bij ontbinding van de Commanditaire Vennootschap in de loop van enig boekjaar, worden de boeken van de Commanditaire Vennootschap afgesloten en worden een balans en een winst- en verliesrekening opgemaakt, welke stukken, ten bewijze van hun goedkeuring door de vergadering van Vennoten worden vastgesteld binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar respectievelijk het einde van de Vennootschap. In deze jaarstukken wordt tevens een vergelijking met het voorgaande jaar opgenomen.
3. Op elke balans moet het kapitaal van de Commanditaire Vennootschap worden opgenomen, bestaande uit de waarde van de inbreng van iedere Vennoot en de eventueel in de Commanditaire Vennootschap gelaten winst.
4. De activa en passiva van de Commanditaire Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. De registergoederen van de Commanditaire Vennootschap zullen daarbij worden gewaardeerd op basis van de actuele waarde. De aankoopkosten van de registergoederen worden zo spoedig mogelijk, zulks ter beoordeling van Beherende Vennoot, afgeschreven. Het resultaat van de Commanditaire Vennootschap zal worden bepaald als verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten en de kosten en andere lasten over het boekjaar, gewaardeerd tegen uitgaveprijzen. Resultaten op transacties worden verantwoord in het boekjaar waarin zij zijn gerealiseerd. Kosten en andere lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode.

9. Begroting. Tussentijdse rapportage

1. Jaarlijks zal door Beherende Vennoot een begroting voor het komende jaar worden opgesteld, waarin opgenomen de voor het komende jaar geprognotiseerde inkomsten en uitgaven, alsmede de aan voorgenomen investeringen verbonden kosten, welke begroting de goedkeuring behoeft van de vergadering van Vennoten.
2. Beherende Vennoot zal ieder kwartaal een verslag (nieuwsbrief) omtrent de gang van zaken bij de Commanditaire Vennootschap opstellen en deze ter kennisname toezenden aan de Commanditaire Vennoten.

10. Resultaat. Uitkeringen

1. Aan Beherende Vennoot komt uit hoofde van zijn werkzaamheden ten behoeve van de Commanditaire Vennootschap toe een bedrag gelijk aan vijf procent (5%) van de door de Commanditaire Vennootschap geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken (exclusief omzetbelasting). Voorts komt het positief resultaat in enig boekjaar voor één/tiende procent (0,1%) toe aan Beherende Vennoot, welke vergoeding in mindering komt op de in de eerste volzin vermelde vijf procent (5%) vergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De Vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.
2. Met inachtneming van het in lid 1 hiervoor bepaalde zijn Commanditaire Vennoten nimmer gehouden bij te dragen in het verlies van de Commanditaire Vennootschap boven de som van het bedrag van ieders 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. Bij vervreemding van een of meer van de onroerende zaken is de Commanditaire Vennootschap aan Beherende Vennoot verschuldigd een

STATUTEN CV

bedrag van tien procent (10%) van de overwinst van de desbetreffende onroerende zaken. Onder overwinst zoals bedoeld in de eerste zin van dit lid wordt verstaan: het positieve verschil tussen enerzijds de bij vervreemding gerealiseerde netto-opbrengst en anderzijds de prijs waarvoor het registergoed in de Commanditaire Vennootschap is ingebracht (inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, kadastraal recht, financieringskosten, oprichtingskosten, marketing- en plaatsingskosten en de kosten van het prospectus van de Commanditaire Vennootschap) vermeerderd met de geactiveerde investeringen van de desbetreffende onroerende zaken en vermeerderd met een aanvulling op de exploitatiewinsten van de Commanditaire Vennoten zodat deze laatste in ieder geval een winstpreferentie van zeseneenhalf procent (6,5%) per jaar hebben genoten gebaseerd op een deelnameperiode van tien jaar. In afwijking van vorenstaande zal, indien de deelname periode van een Commanditaire Vennoot korter is dan tien jaar, de voorbedoelde winstpreferentie vijf/tiende procent (0,5%) bedragen boven het werkelijk gerealiseerde exploitatierendement met een maximum voor de betreffende commanditaire vennoot van acht procent (8%). Bij vervreemding van één of meer onroerende zaken is Beherende Vennoot voorts gerechtigd een bemiddelingsvergoeding aan de Commanditaire Vennootschap in rekening te brengen van één vijf/tiende procent (1,5%) van de bruto verkoopopbrengst. Van dit bedrag zal Beherend Vennoot alle externe kosten betalen verband houdende met de verkoop van registergoederen, zoals onder andere makelaarscourtage, taxatiekosten en juridisch advies.

Vorenstaande vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting. De vergoedingen zullen door de Commanditaire Vennootschap aan Beherende Vennoot worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

5. Het positieve resultaat over enig boekjaar zal op een door Beherende Vennoot vast te stellen tijdstip door Stichting Bewaarder worden uitgekeerd aan de Vennoten. Beherende Vennoot zal hiervan mededeling doen aan de Vennoten. Beherende Vennoot is bevoegd het volledige dan wel een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren teneinde de solvabiliteit en liquiditeit van de Commanditaire Vennootschap in stand te houden dan wel te verbeteren, zulks ter beoordeling van Beherende Vennoot. Beherende Vennoot is bevoegd de overtollige liquiditeiten van de Commanditaire Vennootschap aan te wenden voor extra aflossingen op de hypothecaire geldleningen van de Commanditaire Vennootschap of te herinvesteren ten behoeve van de Commanditaire Vennootschap. Overtollige liquiditeiten zijn de liquiditeiten die de liquiditeitsreserve zoals opgenomen in het prospectus van de Commanditaire Vennootschap te boven gaan.
6. Beherende Vennoot kan besluiten om bij verkoop van een deel van de registergoederen van de Commanditaire Vennootschap de verkoopwinst toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van de Commanditaire Vennootschap dan wel af te lossen op de geldlening dan wel te herinvesteren.

11. Uittreden van een Vennoot. Ontbinding

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

   Dit voortzettingsbeding is eveneens van toepassing indien artikel 7A:1683 ten derde Burgerlijk Wetboek toepassing vindt.

12. Ontbinding van de Commanditaire Vennootschap. Vereffening

1. Bij de ontbinding van de Commanditaire Vennootschap is iedere Vennoot in het vermogen van de Commanditaire Vennootschap gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op zijn kapitaalrekening is gecrediteerd, vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in het resultaat over het laatste boekjaar van de Commanditaire Vennootschap. Bovendien zal iedere Vennoot delen in de liquidatiewinst of in het liquidatieverlies, een en ander berekend in dezelfde verhouding als geldt voor de in artikel 10 bedoelde verdeling van het resultaat, met dien verstande dat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
2. Op de na de ontbinding van de Commanditaire Vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de Commanditaire Vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de Commanditaire Vennootschap komen, vast te stellen door de accountant van de Commanditaire Vennootschap. Indien de registergoederen van de Commanditaire Vennootschap

STATUTEN CV

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

3. Na de ontbinding van de Commanditaire Vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de Commanditaire Vennootschap worden overgegaan. Beherende Vennoot zal als vereffenaar optreden.
4. Bij vereffening van het vermogen (waaronder begrepen het geval van vereffening als bedoeld in artikel 4:54 lid 2, lid 3 en lid 4 van de Wet op het financieel toezicht) zal Beherend Vennoot aan de Participanten rekening en verantwoording afleggen alvorens tot uitkering aan de Participanten wordt overgegaan. Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze akte zoveel mogelijk van toepassing.

13. Boekhouding. Bewaring boeken en bescheiden

1. Beherende Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de Commanditaire Vennootschap en van alles betreffende de werkzaamheden van de Commanditaire Vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Commanditaire Vennootschap kunnen worden gekend.
2. Beherende Vennoot is verplicht de in lid 1 en de in artikel 9 lid 2 bedoelde stukken gedurende tien (10) jaren te doen bewaren.
3. Beherende Vennoot is verplicht aan de andere Vennoten en hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de andere Vennoten.

14. Vergadering van Vennoten

1. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Vennoten gehouden.
2. Daarin wordt ten minste:
   a. door Beherende Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Commanditaire Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
   b. behandeld ieder voorstel, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
3. Voorts kunnen vergaderingen van Vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Vennoten, zoals die bij de Commanditaire Vennootschap bekend zijn. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
6. De vergaderingen worden gehouden ter plaatse als door Beherende Vennoot wordt bepaald.
7. Beherende Vennoot is voorzitter van de vergaderingen van Vennoten. De vergaderingen van Vennoten worden geleid door de voorzitter.
8. Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens Beherende Vennoot notulen gehouden, welke door de voorzitter van de vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend.
9. Mits ieder van de Vennoten in redelijkheid in de gelegenheid is geweest stem uit te brengen, kunnen de Vennoten met volstrekte meerderheid van stemmen ook buiten vergadering besluiten. Een stem als in dit lid bedoeld dient schriftelijk, daaronder begrepen per een door de Beherende Vennoot toegestaan elektronisch communicatiemiddel, te worden uitgebracht.
10. Indien ter vergadering een voorstel komt ter wijziging van onderhavige overeenkomst of Overeenkomst van Beheer en Bewaring dan zal het voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

15. Besluitvorming vergadering van Vennoten

1. Elke Vennoot heeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als het bedrag van zijn kapitaalinbreng overeenkomt met het veelvoud van het getal tien duizend met dien verstande dat elke Vennoot tenminste één stem heeft.
2. Vennoten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een mede-Vennoot doen vertegenwoordigen.
3. Een besluit tot:
   a. het laten toetreden of vervangen van een (Commanditaire) Vennoot buiten het geval van vererving of legaat;
   b. verdere inbreng of terugneming van gedane inbreng;
   c. het vervangen van Beheerder Wft en/of Stichting Bewaarder;
   d. (overigens) wijziging van deze overeenkomst;
   e. het opzeggen en wijzigen van Overeenkomst van Beheer en Bewaring, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de AIFMD Depositary Services Agreement met de bewaarder in de zin van de Alternative Investment Fund Managers Directive (Bewaarder AIFMD);
   f. ontbinding en/of vereffening van de Commanditaire Vennoot schap, indien de Commanditaire Vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit (economisch en/of juridisch) eigenaar of rechthebbende is van registergoederen, kan slechts worden genomen met toestemming van alle Vennoten, beherende zowel als commanditaire. Indien de toestemming van alle Vennoten niet binnen vier (4) weken schriftelijk wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat de toestemming unaniem is verleend.

STATUTEN CV

De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Vennoten, zowel beherende als commanditaire, schriftelijk toestemming is gevraagd (overeenkomstig artikel 6 lid 5). Een schriftelijke weigering dient binnen de genoemde termijn door Beherende Vennoot te zijn ontvangen. Alle overige besluiten van de vergadering van Vennoten (derhalve ook een besluit tot ontbinding en/of vereffening van de Commanditaire Vennootschap in geval de Commanditaire Vennootschap ten tijde van het nemen van dit besluit geen (economisch en juridisch) eigenaar of rechthebbende meer is van registergoederen) worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien Beheerder Wft en/of Stichting Bewaarder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Vennoten gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

4. Een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst of de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan slechts worden gedaan door Beherende Vennoot en Stichting Bewaarder gezamenlijk of door één of meer Vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

16. Geschillen

1. Alle geschillen, ook die, welke slechts door één van de Vennoten als zodanig worden beschouwd, welke tussen de Vennoten mochten ontstaan naar aanleiding van de in deze akte neergelegde overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen, worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
2. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.
3. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van korte gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.

Volmacht/besluit

Van de volmacht aan de comparante en van het besluit tot wijziging van de vennootschapsovereenkomst blijkt uit een schriftelijke verklaring van de Vennoten die aan deze akte is gehecht.

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend.

De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Bijlage 2

Statuten Stichting Bewaarder

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

Statuten

Stichting Bewaarder

B & S

Woningfonds Den Bosch

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

1. de heer **drs. Gerton van Boom**, geboren te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderdtweeënzestig, wonende te 1251 PZ Laren, Ambachtstraat 2, paspoortnummer: NXH0R1342, uitgegeven op veertien juni tweeduizend tien te Laren, geldig tot veertien juni tweeduizend vijftien, gehuwd;
2. de heer **Erik Slettenhaar**, geboren te Wierden op zes augustus negentienhonderdeenenzeventig, wonende te 3941 BK Doorn, gemeente Utrechtse Heuvelrug, Doornveldlaan 6 D, paspoortnummer: NN4C468K2, uitgegeven op twee december tweeduizend elf te Utrechtse Heuvelrug, geldig tot twee december tweeduizend zestien, ongehuwd (zonder geregistreerd partnerschap).

De volmachtgevers hierna tezamen te noemen: **de oprichter**.
De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat de oprichter bij deze akte een stichting opricht en daarvoor de volgende statuten vaststelt:

STATUTEN
NAAM EN ZETEL
Artikel 1.

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

DOEL
Artikel 2.

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

a. het innen van de inbreng van de Commanditaire Vennoten van de vennootschap, hierna te noemen: **de Vennoten**;
b. het ten behoeve van de vennootschap verkrijgen van de door de statutair te Laren gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Fondsbeheer III BV, hierna te noemen: **de Beheerder**, als zodanig voorgedragen onroerende zaken;
c. het aangaan van door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub c. bedoelde onroerende zaken;
d. het op aanwijzing van de Beheerder verhuren van onroerende zaken;
e. het op aanwijzing van de Beheerder vervreemden van onroerende zaken;
f. het verdelen van het positieve resultaat van de vennootschap en het liquidatiesaldo over de Vennoten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de vennootschap en de daartoe met de Beheerder gesloten overeenkomst van beheer en de overeenkomst van bewaring.

De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

BESTUUR
Artikel 3.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee (2) natuurlijke personen. Het bestuur stelt het aantal bestuurders vast.
2. Bestuurders worden benoemd door het bestuur. Indien een bestuurder op grond van een bepaalde hoedanigheid wordt benoemd, wordt daarvan in het benoemingsbesluit expliciet melding gemaakt.
3. Een meerhoofdig bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan binnen het bestuur twee functies bekleden.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij belet van een bestuurder zijn/is de overige bestuurder(s) met het bestuur belast.
   Indien sprake is van een vacature in het bestuur, vormen de overgebleven bestuurders of vormt de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
   In alle gevallen waarin niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature in de benoeming van een bestuurder is voorzien, zal de meest gerede bestuurder of overige belanghebbende de rechtbank van het Arrondissement waarbinnen de stichting statutair is gevestigd kunnen verzoeken een bestuurder te benoemen.
6. Een bestuurder defungeert:
   a. door zijn overlijden;
   b. door zijn aftreden;

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
d. door zijn ontslag door de rechtbank;
e. door zijn ontslag door het bestuur; het besluit hiertoe kan slechts worden genomen met algemene stemmen van de overige bestuurders;
f. door verlies van de hoedanigheid op grond waarvan hij blijkens het benoemingsbesluit is benoemd;
g. door het verstrijken van de tijd waarvoor hij is benoemd.

7. Het bestuur kan besluiten een bestuurder te schorsen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn.

TAAK, BEVOEGDHEDEN EN BELONING
Artikel 4.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
   Elke bestuurder is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de stichting.
2. Het bestuur is binnen het doel van de stichting bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen, alsook tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
3. Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden eenbestuurder vergoed.

BESLUITVORMING MEERHOOFDIG BESTUUR
Artikel 5.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per zes maanden.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
   Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
   In spoedeisende gevallen kan de voorzitter van het bestuur besluiten van de wijze van oproeping en/of de termijn van oproeping af te wijken.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
5. Iedere bestuurder heeft één stem.
   Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
   Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Wanneer het vereiste aantal bestuurders niet aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.
   Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
   Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
6. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
9. Het bestuur kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle bestuurders zich schriftelijk omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
10. In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

VERTEGENWOORDIGING
Artikel 6.

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.

3. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister.
4. Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de stichting kan hij niettemin de stichting vertegenwoordigen.

REGLEMENTEN
Artikel 7.

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

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN
Artikel 8.

1. 1Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de stichting te maken en op papier te stellen. Deze stukken dienen te worden ondertekend door alle bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, worden door het bestuur vastgesteld.
6. Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

STATUTENWIJZIGING, FUSIE EN SPLITSING
Artikel 9.

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

ONTBINDING
Artikel 10.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
   De vereffening eindigt op het tijdstip waarop aan de vereffenaars geen baten meer bekend zijn.
4. De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
5. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting wordt voor een door het bestuur te bepalen doel bestemd dat zoveel mogelijk in overeenstemming is met het doel van de stichting.
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

STATUTEN STICHTING BEWAARDER

SLOTBEPALING
Artikel 11.

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

OVERGANGSBEPALING EN EERSTE BOEKJAAR
Artikel 12.

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

SLOTVERKLARING

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

VOLMACHT

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

SLOT

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

Bijlage 3

Statuten Beherend Vennoot

3

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

Statuten Beherend Vennoot

B & S

Fondsbeheer III BV

Heden, acht oktober tweeduizend veertien, verschijnt voor mij, mr. Erik Jan Marie Kerpen, notaris te Utrecht: mevrouw mr. Inge van Pelt, geboren te Breda op vijf maart negentienhonderdtachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV**, statutair gevestigd te Laren, met adres 1213 AK Hilversum, Emmastraat 53, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51727188, hierna te noemen: **de oprichter**, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.

A. OPRICHTING

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

STATUTEN
NAAM EN ZETEL
Artikel 1.

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

DOEL
Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

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

NOMINAAL BEDRAG AANDELEN
Artikel 3.

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

AANDELEN
Artikel 4.

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

UITGIFTE VAN AANDELEN
Artikel 5.

1. De algemene vergadering besluit tot uitgifte van aandelen; zij stelt daarbij de voorwaarden en de koers van uitgifte vast.
2. Voor de uitgifte van een aandeel is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

VOORKEURSRECHT
Artikel 6.

1. Bij uitgifte van aandelen hebben de aandeelhouders een voorkeursrecht, onverminderd het bepaalde in de laatste zin van dit lid en het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
   Een aandeelhouder heeft een voorkeursrecht naar rato van zijn bezit aan aandelen.
   Indien een aandeelhouder niet of niet volledig van zijn voorkeursrecht gebruik maakt, hebben de overige aandeelhouders ook een voorkeursrecht op de door hem niet opgeëiste aandelen.
   Een aandeelhouder heeft geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.
2. De algemene vergadering kan per uitgifte besluiten het voorkeursrecht geheel of gedeeltelijk ter zijde te stellen.
3. Een voorkeursrecht is niet overdraagbaar.
4. De algemene vergadering stelt de periode vast waarbinnen het voor-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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

5. De vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend aan in een schriftelijke mededeling aan alle aandeelhouders. Aan de eis van schriftelijkheid is voldaan indien de mededeling elektronisch is vastgelegd.
6. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, met dien verstande dat aandeelhouders geen voorkeursrecht hebben op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

STORTING
Artikel 7.

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

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT
Artikel 8.

1. Op aandelen kan een recht van vruchtgebruik of een pandrecht worden gevestigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van deze statuten. Bij de vestiging van het pandrecht kan worden bepaald dat artikel 15 lid 3 sub c van deze statuten buiten toepassing blijft. Alsdan is artikel 3:239 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing, waarbij erkenning door of betekening aan de vennootschap in de plaats treedt van de in die bepaling bedoelde mededeling.
2. De aandeelhouder kan aan de vruchtgebruiker of pandhouder als zodanig het stemrecht op de aandelen doen toekomen, indien dit, wat betreft een pandrecht, al dan niet onder opschortende voorwaarde, bij de vestiging van het vruchtgebruik of pandrecht is bepaald of nadien schriftelijk tussen de aandeelhouder en de vruchtgebruiker of pandhouder is overeengekomen. Op deze overeenkomst zijn de leden 2 en 3 van artikel 15 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.
   Indien de vruchtgebruiker of pandhouder een persoon is aan wie aandelen niet vrijelijk kunnen worden overgedragen, kan hem als zodanig het stemrecht alleen toekomen voor zover de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd.
   Bij een vruchtgebruik als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21 Burgerlijk Wetboek komt het stemrecht aan de vruchtgebruiker toe, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door partijen of door de kantonrechter op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk Wetboek anders wordt bepaald. Op verzoek van een vruchtgebruiker of pandhouder aan wie het vergaderrecht door de algemene vergadering is toegekend, kan het bestuur besluiten hem het vergaderrecht te ontnemen.
3. Bij overdracht van het vruchtgebruik kan het stemrecht, voor zover dat aan de vruchtgebruiker als zodanig toekomt, slechts op de verkrijger overgaan indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht heeft goedgekeurd.
   Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing indien een ander in de rechten van een pandhouder treedt aan wie als zodanig het stemrecht op de verpande aandelen toekomt.
4. De vruchtgebruiker en pandhouder die als zodanig stemrecht hebben, hebben het vergaderrecht als in artikel 9 van deze statuten bedoeld. Vruchtgebruikers en pandhouders die geen stemrecht hebben, hebben dit vergaderrecht niet.

CERTIFICATEN EN VERGADERGERECHTIGDEN
Artikel 9.

1. De algemene vergadering kan besluiten aan certificaten het vergaderrecht te verbinden en, indien verbonden, weer te ontnemen. Een besluit tot ontnemen van het vergaderrecht kan slechts worden genomen met instemming van de houder van de aandelen waarvoor certificaten zijn uitgegeven.
2. Het vergaderrecht omvat onder meer het recht tot de algemene vergadering te worden opgeroepen, die vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en het recht op inzage van de jaarstukken van de vennootschap, alsook om daar afschriften van te verkrijgen, alsmede de overige rechten welke de wet aan certificaathouders met het vergaderrecht toekent.
   Zodanige certificaathouders zijn niet gerechtigd in de algemene vergadering stem uit te brengen.
   Een certificaathouder kan het vergaderrecht niet uitoefenen zolang hij niet in het aandeelhoudersregister is ingeschreven.
3. Onder het begrip vergadergerechtigden wordt hierna in de statuten verstaan: houders van certificaten van aandelen waaraan het vergaderrecht is verbonden, alsmede de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie als zodanig het stemrecht op aandelen toekomt.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN
Artikel 10.

1. Oproepingen, kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap geschieden bij brief, al dan niet aangetekend. Brieven bestemd voor aandeelhouders en vergadergerechtigden worden verstuurd aan de bij de vennootschap bekende adressen.
   De oproeping aan iedere aandeelhouder of vergadergerechtigde die

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

daarmee instemt, kan ook geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt.
Brieven bestemd voor het bestuur worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.

2. Mededelingen welke krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven alsmede, in het voorkomende geval, in het stuk dat ter kennisneming ten kantore van de vennootschap is neergelegd, mits daarvan in de oproeping melding wordt gemaakt.
Indien het bestuur heeft besloten voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel, waarmee aan de algemene vergadering kan worden deelgenomen, worden deze bij de oproeping bekend gemaakt.

AANDEELHOUDERSREGISTER
Artikel 11.

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

GEMEENSCHAP
Artikel 12.

Indien een of meer aandelen, beperkte rechten daarop of daarvoor toegekende certificaten waaraan vergaderrecht is verbonden tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die aandelen, beperkte rechten of certificaten voortvloeiende rechten jegens de vennootschap slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de vennootschap door één persoon laten vertegenwoordigen.

EIGEN AANDELEN
Artikel 13.

1. Het bestuur kan besluiten tot verkrijging door de vennootschap van eigen aandelen. Na de verkrijging dient nog ten minste één aandeel met stemrecht te worden gehouden door een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen.
2. De vennootschap mag, behalve om niet, geen eigen aandelen verkrijgen:
   a. indien het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde jaarrekening, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden; of
   b. indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

   De verkrijging van eigen aandelen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Vervreemding door de vennootschap van eigen aandelen geschiedt door het bestuur, onder goedkeuring van de algemene vergadering. Het bepaalde in artikel 16 van deze statuten geldt niet bij een dergelijke vervreemding.
5. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stemrecht uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
6. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

KAPITAALVERMINDERING
Artikel 14.

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van de aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
   Terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht is slechts toegestaan voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Na de intrekking dient nog ten minste één aandeel met stemrecht te worden gehouden door een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen.
   Een besluit tot kapitaalvermindering met terugbetaling kan slechts met goedkeuring van het bestuur geschieden. Het bestuur weigert de instemming indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt. Voorts kunnen de aandelen worden ingetrokken waarvan de aandeelhouders met de intrekking instemmen.
   Vermindering van het nominale bedrag van aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.
   Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
3. Een terugbetaling of ontheffing van de verplichting tot storting kan slechts naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
4. De oproeping tot een vergadering waarin een besluit tot kapitaalvermindering wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering daarvan. Van het voorstel tot kapitaalvermindering dient vanaf de dag van oproeping van de vergadering een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en andere vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

LEVERING VAN AANDELEN EN VAN CERTIFICATEN MET VERGADERRECHT
Artikel 15.

1. Voor de levering van een aandeel, of van een beperkt recht daarop, is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechtshandelingen partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de desbetreffende rechtshandeling heeft erkend dan wel een notarieel afschrift of uittreksel van de akte van levering aan haar is betekend.
3. Erkenning door de vennootschap kan geschieden:
   a. in de akte van levering, of
   b. door het plaatsen van een gedagtekende verklaring op het daar toe overgelegde notariële afschrift of uittreksel van de akte van levering, of
   c. door eigener beweging de desbetreffende rechtshandeling in te schrijven in het aandeelhoudersregister.
4. Voor de levering van een certificaat waaraan het vergaderrecht is verbonden, is vereist een daartoe bestemde akte waarbij de betrokkenen partij zijn. De leden 2 en 3 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de bedoelde overlegging of betekening geschiedt van een afschrift van de akte van levering.

BLOKKERINGSREGELING ALGEMEEN AANBIEDINGSPLICHT
Artikel 16.

1. Indien een aandeelhouder, niet zijnde de vennootschap zelf, aandelen wil overdragen, of als aandelen krachtens een door een aandeelhouder gemaakt legaat moeten worden overgedragen, dienen de betreffende aandelen eerst te koop te worden aangeboden aan de overige aandeelhouders, met dien verstande dat een aandeelhouder zijn aandelen vrijelijk mag overdragen indien de andere aandeelhouders daartoe met inachtneming van het bepaalde in het één na laatste lid van dit artikel hebben besloten.
   Ten aanzien van overdracht van aandelen door de vennootschap vindt het bepaalde in artikel 13 lid 4 van deze statuten toepassing; het bepaalde in dit artikel geldt niet bij een dergelijke overdracht.
   Het bepaalde in dit artikel geldt evenmin indien een aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
2. Het aanbod moet aan het bestuur worden medegedeeld onder opgaaf van het aantal aandelen en de persoon aan wie de aandelen zullen worden overgedragen. Het bestuur stelt van deze kennisgeving de aandeelhouders onverwijld in kennis.
3. Het bestuur belegt tegen een datum niet later dan zes weken nadat het aanbod door hem is ontvangen een algemene vergadering.
4. In deze algemene vergadering kan iedere aandeelhouder opgeven hoeveel aangeboden aandelen hij wenst te kopen.
5. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan worden aangeboden, verdeelt het bestuur, met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, de aangeboden aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding van hun bezit aan aandelen,

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

met dien verstande, dat een gegadigde geen groter aantal kan krijgen dan waarop hij gereflecteerd heeft.

6. Tenzij partijen anders overeenkomen, zal de prijs van de over te dragen aandelen worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen door partijen in onderling overleg of, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, op verzoek van de meest gerede partij door de voorzieningenrechter van de rechtbank in het arrondissement waaronder de statutaire zetel van de vennootschap valt.
   De deskundigen brengen hun rapport zo mogelijk binnen twee maanden na hun aanstelling aan het bestuur uit. De prijs van de over te dragen aandelen dient gelijk te zijn aan hun waarde. Het bestuur zal aan de deskundige(n) bij de prijsvaststelling zijn volledige medewerking geven. Zodra de prijs aan het bestuur bekend is, deelt hij die onverwijld aan partijen mede.
7. De kosten van prijsvaststelling komen ten laste van de vennootschap, tenzij de deskundigen naar redelijkheid anders bepalen.
8. Iedere gegadigde is bevoegd tot een maand nadat hij over de prijs van de aandelen in kennis is gesteld alsnog aan het bestuur mede te delen, dat hij zich (gedeeltelijk) terugtrekt. Het bestuur verdeelt dan de daardoor vrijgekomen aandelen overeenkomstig het in lid 5 van dit artikel bepaalde onder de overige gegadigden en deelt het resultaat hiervan onverwijld aan partijen mede.
9. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken binnen een maand nadat hem definitief bekend is, aan wie hij al de aangeboden aandelen kan verkopen en tegen welke prijs. De aanbieder dient van een intrekking van zijn aanbod het bestuur van de vennootschap onverwijld in kennis te stellen.
   Indien de aanbieder zijn aanbod heeft ingetrokken komen, in afwijking van het bepaalde in lid 7 van dit artikel, de kosten van de in lid 6 van dit artikel bedoelde deskundigen geheel voor zijn rekening, ook indien de deskundigen anders hebben beslist.
10. Als ten slotte mocht vaststaan, dat niet al de aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, zal de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling de aangeboden aandelen, mits alle, vrijelijk mogen overdragen, doch slechts aan de door hem aan het bestuur medegedeelde persoon.
    Indien de overdracht aan bedoelde persoon geschiedt voor een lagere prijs dan voor de medeaandeelhouders op grond van deze blokkeringsregeling heeft gegolden, is de aanbieder verplicht de aandelen tegen deze lagere prijs opnieuw aan de medeaandeelhouders te koop aan te bieden. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet bij schenking van aandelen.
11. Indien de aanbieder met de overdracht van de ingevolge dit artikel over te dragen aandelen in verzuim is, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder in gebreke heeft gesteld, onherroepelijk gevolmachtigd namens hem de overdracht van de aandelen te bewerkstelligen (koop en levering), ook ingeval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap. De vennootschap zal er voor zorg dragen dat de aandeelhouder de koopprijs van de overgedragen aandelen, onder aftrek van de gemaakte kosten, onverwijld ontvangt.
    Zolang een aandeelhouder zijn verplichting tot overdracht niet nakomt, is het aan al zijn aandelen verbonden stemrecht, recht op uitkering en recht op deelname aan de algemene vergadering opgeschort.
12. De gezamenlijke aandeelhouders kunnen besluiten, mits schriftelijk, dat het hiervoor bepaalde omtrent de aanbieding van aandelen in het desbetreffende geval achterwege kan blijven; de aanbieder is dan bevoegd zijn aandelen binnen drie maanden vrijelijk over te dragen.
13. Ingeval van executoriaal beslag, faillissement, een schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, afgifte van een legaat, toedeling uit een gemeenschap of een pandrecht kan de rechter de aanbiedingsplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel geheel of gedeeltelijk buiten toepassing verklaren. Het verzoek daartoe kan worden gedaan door onderscheidenlijk de executant, de curator, de bewindvoerder, een belanghebbende bij de afgifte van een legaat of de toedeling, of de pandhouder.

BLOKKERINGSREGELING BIJZONDER
Artikel 17.

1. Ingeval:
   a. een aandeelhouder overlijdt of het vrije beheer over zijn vermogen verliest; of
   b. een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of ophoudt te bestaan of aandelen in het kader van een splitsing in de zin van artikel 2:334a Burgerlijk Wetboek doet overgaan; of
   c. tot een gemeenschap behorende aandelen worden verdeeld;
   moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder te koop worden aangeboden; ingeval van een splitsing dienen de aandelen te worden aangeboden die in het kader daarvan overgaan. De hiervoor bedoelde verplichting tot aanbieding geldt niet bij een fusie in de zin van artikel 2:333 Burgerlijk Wetboek en evenmin bij een splitsing in de zin van artikel 2:334hh Burgerlijk Wetboek.
   De verplichting vervalt, wat betreft de verdeling van een gemeenschap, indien en voor zover de aandelen worden toebedeeld aan de deelgenoot van wiens zijde de aandelen destijds in de gemeenschap waren gevallen.
2. Zodra vaststaat, dat ingevolge het in lid 1 van dit artikel bepaalde, aandelen te koop moeten worden aangeboden, moeten zij, die tot het aanbod verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling doen aan het bestuur, onder opgaaf van het aantal aandelen. Deze mededeling geldt als aanbod in de zin van het vorige artikel.
   Indien een aandeelhouder zijn verplichting tot aanbieding niet nakomt, is het aan al zijn aandelen verbonden stemrecht, recht op uitkering en recht op deelname aan de algemene vergadering niet opgeschort zolang de vennootschap hem niet in gebreke heeft gesteld, als bedoeld

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

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

3. Het bepaalde in het vorige artikel is op het in dit artikel bepaalde, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
   a. het aanbod niet kan worden ingetrokken;
   b. de verplichting tot overdracht is vervallen, zodra mocht vaststaan, dat niet al de betreffende aandelen tegen contante betaling worden gekocht.
4. Indien aan de verplichting tot het doen van de mededeling als bedoeld in lid 2 van dit artikel niet of niet tijdig is voldaan, is de vennootschap, mits zij de betreffende aandeelhouder dan wel zijn rechtsopvolgers in gebreke heeft gesteld, onherroepelijk gevolmachtigd de betreffende aandelen, overeenkomstig het in dit artikel bepaalde te koop aan te bieden en in eigendom over te dragen, ook ingeval van een mogelijk tegenstrijdig belang tussen de aanbieder en de vennootschap. De vennootschap zal er voor zorg dragen dat de aandeelhouder respectievelijk zijn rechtsopvolgers de koopprijs van de vervreemde aandelen, onder aftrek van de gemaakte kosten, onverwijld ontvangt respectievelijk ontvangen.

BESTUUR
Artikel 18.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur, bestaande uit een of meer bestuurders.
   Elke bestuurder is tegenover de vennootschap gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. Het bestuur kan, onder goedkeuring van de algemene vergadering:
   a. een schriftelijk reglement vaststellen voor zijn vergaderingen en voor de verdeling van zijn taken, met dien verstande dat een reglement niet strijdig mag zijn met deze statuten;
   b. bepalen, mits schriftelijk, dat een bestuurder namens het bestuur rechtsgeldig kan besluiten omtrent zaken die tot zijn taak behoren.

   De bestuurders zijn verplicht elkaar regelmatig en tijdig te informeren omtrent hun werkzaamheden.
3. De bestuursvergaderingen worden voorgezeten door een door de bestuurders uit hun midden aangewezen voorzitter van de vergadering.
4. Iedere bestuurder brengt één stem uit. Het bestuur besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Een besluit kan slechts worden genomen indien ten minste de helft van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Wanneer het vereiste aantal bestuurders niet aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders. Bij de vaststelling in hoeverre bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt geen rekening gehouden met bestuurders die op grond van het bepaalde in lid 6 niet aan de beraadslaging en besluitvorming mogen deelnemen.
   Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.
   Een bestuurder kan zich ter vergadering door een medebestuurder doen vertegenwoordigen.
5. Van de beraadslaging en besluitvorming worden notulen gehouden. De notulen worden door het bestuur vastgesteld in de eerstvolgende bestuursvergadering, of zoveel eerder als het bestuur besluit.
   Het bestuur houdt van de genomen besluiten tevens aantekening ten behoeve van de aandeelhouders en vergadergerechtigden. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap voor hen ter inzage. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.
6. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Evenwel blijft het bestuur tot besluitvorming bevoegd indien ten aanzien van de respectievelijk alle bestuurder(s) sprake is van een tegenstrijdig belang.
7. Het bestuur kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle bestuurders zich omtrent het voorstel schriftelijk hebben uitgesproken. De stemmen kunnen ook per elektronische weg worden uitgebracht.
8. De algemene vergadering kan bestuursbesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen, mits de betrokken besluiten nauwkeurig omschreven schriftelijk aan het bestuur zijn medegedeeld.

BESTUURDERS
Artikel 19.

1. De bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt het aantal bestuurders. De algemene vergadering kan aan één of meer van de bestuurders (mede) de titel algemeen bestuurder of enige andere titel verlenen.
2. De schorsing van een bestuurder geldt ten hoogste twee maanden, tenzij de algemene vergadering voor de afloop van die periode heeft besloten de termijn eenmalig met ten hoogste twee maanden te verlengen.
   De door de algemene vergadering geschorste bestuurder wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te laten bijstaan.
   Indien de algemene vergadering niet besluit een geschorste bestuurder te ontslaan dan wel indien een schorsingstermijn niet tijdig wordt verlengd, vervalt de schorsing.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

BELONING
Artikel 20.

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

ONTSTENTENIS OF BELET BESTUURDERS
Artikel 21.

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

VERTEGENWOORDIGING
Artikel 22.

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

JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING
Artikel 23.

1. Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden, of wordt ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 28 of artikel 30 lid 4 tweede zin van deze statuten besloten, en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap.
2. De agenda voor deze vergadering bevat, onverminderd het bepaalde in het volgende lid, in ieder geval de volgende onderwerpen:
   a. behandeling van het schriftelijk jaarverslag van het bestuur;
   b. vaststelling van de jaarrekening en de bestemming van de winst;
   c. goedkeuring van het door het bestuur gevoerde beleid in de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft voor zover dat beleid uit die stukken blijkt of het resultaat daarvan in die stukken is verwerkt.
3. De agenda bevat voorts de onderwerpen waarvan de behandeling tijdig schriftelijk is verzocht door een of meer aandeelhouders en/of andere vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen; aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien dit verzoek elektronisch is vastgelegd.
   Het verzoek moet door het bestuur van de vennootschap niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering zijn ontvangen. Indien het zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet, kan het bestuur besluiten het onderwerp niet op de agenda te plaatsen.
4. Het onderwerp in lid 2 sub a van dit artikel bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de artikelen 2:396 lid 7, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden. Het onderwerp in lid 2 sub b respectievelijk sub c van dit artikel bedoeld kan op de agenda achterwege blijven indien de algemene vergadering heeft besloten de termijn waarbinnen de jaarrekening dient te worden opgemaakt wegens bijzondere omstandigheden met ten hoogste zes maanden te verlengen, dan wel een voorstel daartoe op de agenda staat vermeld.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING
Artikel 24.

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

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

gewezen, komen de ter zake door de aandeelhouder of de andere vergadergerechtigde gemaakte kosten voor rekening van de vennootschap.

OPROEPING EN PLAATS ALGEMENE VERGADERING; ELEKTRONISCHE BESLUITVORMING
Artikel 25.

1. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door het bestuur dan wel door een bestuurder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering door middel van oproepingsbrieven. De oproepingsbrieven worden verzonden naar de adressen van de aandeelhouders en de andere vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het aandeelhoudersregister. De oproepingsbrieven voor een algemene vergadering vermelden dag, uur en de plaats van de vergadering, alsmede de agenda met de te behandelen onderwerpen.
3. Is de oproeping tot een vergadering niet of niet juist geschied, dan kan niet wettig worden besloten, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen. Hetzelfde geldt ten aanzien van onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd.
4. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar woonplaats heeft.
   Een algemene vergadering kan elders dan behoort worden gehouden, mits alle vergadergerechtigden hebben ingestemd met de plaats van de vergadering, en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn geweest om advies uit te brengen.
5. Het bestuur kan besluiten dat iedere aandeelhouder of andere vergadergerechtigde bevoegd is om in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en, wat betreft de stemgerechtigden, het stemrecht uit te oefenen. Het gebruik van het elektronische communicatiemiddel komt voor risico van de aandeelhouder of andere vergadergerechtigde.
6. Voor de toepassing van lid 5 van dit artikel is vereist dat de aandeelhouder of andere vergadergerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en, indien stemgerechtigd, het stemrecht kan uitoefenen. Door het bestuur kunnen voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Indien het bestuur besluit voorwaarden te stellen, worden deze voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
7. Het bestuur kan besluiten dat een stemgerechtigde bevoegd is zijn stem reeds voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uit te brengen.
   Tot het op deze wijze stem uitbrengen zijn slechts gerechtigd zij die op een bij de bijeenroeping van de algemene vergadering te vermelden tijdstip als stemgerechtigden in het aandeelhoudersregister van de vennootschap staan vermeld, ongeacht wie ten tijde van de algemene vergadering de rechthebbenden op de aandelen zijn. Het hiervoor bedoelde tijdstip mag niet vroeger liggen dan op de achtste dag voor die van de vergadering.
   Op deze wijze stemmen is slechts toegestaan nadat de algemene vergadering is bijeengeroepen, doch nooit eerder dan op de veertiende dag voor die van de vergadering en nooit later dan op de dag voor die van de vergadering.
   Het bestuur draagt zorg voor de registratie van deze stemmen en deelt de stemmen mede aan de voorzitter van de algemene vergadering.
   Een stemgerechtigde die op deze wijze stem heeft uitgebracht, kan zijn stem niet herroepen. Evenmin kan hij op de algemene vergadering opnieuw stem uitbrengen.
   Indien de aandelen na het stem uitbrengen doch vóór de algemene vergadering aan een andere rechthebbende gaan toebehoren, kan de andere rechthebbende van de aandelen op die vergadering op de aandelen niet opnieuw stem uitbrengen.
8. Het bestuur kan besluiten dat aandeelhouders en andere vergadergerechtigden, of hun gemachtigden, alvorens tot de algemene vergadering te worden toegelaten een presentielijst dienen te tekenen, onder vermelding van hun naam, van het aantal stemmen dat door hen kan worden uitgebracht en van de nummers van de aandelen waarop door hen stem kan worden uitgebracht. Indien het een gevolmachtigde betreft, wordt tevens de naam vermeld van degene voor wie de gevolmachtigde optreedt.

STEMRECHT
Artikel 26.

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij op grond van deze statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven.
   De voor de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uitgebrachte stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.
   Bij de vaststelling in hoeverre aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor krachtens de wet of de statuten geen stem kan worden uitgebracht.
3. De stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen door middel van niet ondertekende, gesloten stembiljetten, tenzij geen van de stemgerechtigden zich tegen een mondelinge stemming verzet.
   Blanco en ondertekende stembiljetten zijn van onwaarde.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen, tenzij de algemene

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

vergadering besluit de beslissing op te dragen aan een bindend adviseur, aan te wijzen door het Nederlands Arbitrage Instituut. In dat geval is eerst een besluit genomen, zodra die adviseur heeft beslist. Indien over het voorstel tot opdracht van de beslissing aan de adviseur de stemmen staken, geldt dat voorstel als aangenomen.

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

LEIDING ALGEMENE VERGADERING EN NOTULEN
Artikel 27.

1. De algemene vergadering wijst de voorzitter van de vergadering aan. Het bestuur wijst de secretaris van de vergadering aan, tenzij de algemene vergadering anders besluit.
2. Van het ter vergadering verhandelde worden door respectievelijk in opdracht van de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering.
3. Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing indien van het ter vergadering verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Een bestuurder of één of meer aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste één tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal kunnen het opmaken van een proces-verbaal verlangen. De kosten van een proces-verbaal komen voor rekening van de vennootschap.
4. De notulen of het proces-verbaal liggen binnen redelijke termijn na afloop van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en andere vergadergerechtigden. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze stukken verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.
   Een eventueel ter vergadering te tekenen presentielijst maakt geen deel uit van de notulen of het proces-verbaal.

SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING
Artikel 28.

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een algemene vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden, met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht.
   De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
   De stemmen kunnen ook langs elektronische weg worden uitgebracht en de instemming met de wijze van besluitvorming kan langs elektronische weg plaatsvinden.
2. Indien een besluit op andere wijze dan in een algemene vergadering is genomen, wordt het bestuur van de vennootschap daarvan ten spoedigste door een door de stemgerechtigden uit hun midden aan te wijzen persoon in kennis gesteld, onder overlegging van de bewijsstukken waaruit van het besluit blijkt. Ten aanzien van deze geschriften vindt het bepaalde in lid 4 van het vorige artikel overeenkomstige toepassing.

BOEKJAAR
Artikel 29.

Het boekjaar van de vennootschap is het kalenderjaar.

JAARSTUKKEN
Artikel 30.

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage voor de aandeelhouders, tenzij de artikelen 2:396 lid 7, of 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap gelden.
2. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders ; ontbreekt de ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. Van de dag van de oproeping tot de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, tot de afloop van die vergadering ligt de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek ten kantore van de vennootschap ter inzage voor de aandeelhouders en de andere vergadergerechtigden die de stukken aldaar kunnen inzien en allen daarvan kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen.
4. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
   Indien alle aandeelhouders tevens bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling van de jaarrekening, mits alle vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. De in de vorige volzin bedoelde vaststelling strekt tevens tot kwijting van de bestuurders.

ACCOUNTANT
Artikel 31.

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

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

Indien de wet de benoeming van een accountant niet vereist, kan de vennootschap de in de vorige zin bedoelde opdracht ook aan een andere deskundige dan een accountant verlenen.

2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is het bestuur daartoe bevoegd. De aan de deskundige verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering alsook door degene die de opdracht heeft verleend.
3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.
4. Het bestuur kan aan de aangewezen deskundige of aan een andere deskundige op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

WINST
Artikel 32.

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

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

   Een besluit dat strekt tot uitkering behoeft de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
2. Uitkeringen zijn opeisbaar twee weken na het besluit tot uitkering, tenzij het bestuur daarvoor een eerdere datum bepaalt.

   Aandelen waarop krachtens het in artikel 13 lid 5 van deze statuten bepaalde geen stem mag worden uitgebracht, tellen bij de uitkering niet mee, tenzij op de aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht was gevestigd voordat het stemrecht kwam te vervallen.
3. De algemene vergadering kan besluiten dat een uitkering geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zal geschieden. De in lid 1 bedoelde goedkeuring van het bestuur is eveneens vereist.
4. De vordering van een aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaar.
5. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

JURIDISCHE FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING
Artikel 33.

1. De algemene vergadering kan besluiten tot juridische fusie, tot splitsing, tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap. Deze besluiten kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste drie vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee derde gedeelte van het geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is; ingeval van een besluit tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334 cc Burgerlijk Wetboek dient evenwel ter vergadering ten minste een gedeelte van vijfennegentig procent van het geplaatste aandelenkapitaal aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.
2. Indien in een vergadering waarin een besluit aan de orde komt waarvoor een quorum geldt van ten minste twee derde gedeelte van het geplaatste kapitaal, dit quorum niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste acht en ten hoogste zestien dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen met een meerderheid van ten minste drie vierde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen, ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd kapitaal.
3. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het kapitaal.
4. Van het voorstel tot statutenwijziging dient vanaf de dag van oproeping van de vergadering een afschrift, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de vennootschap ter inzage te worden gelegd voor iedere aandeelhouder en andere vergadergerechtigde tot de afloop van de vergadering, die gedurende die tijd daarvan kosteloos een afschrift kan verkrijgen.

VEREFFENING
Artikel 34.

1. Bij ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering geschiedt de vereffening van het vermogen door de bestuurders tenzij de algemene vergadering anders beslist.
2. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondiging en die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
3. De bepalingen in deze statuten omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders en de vertegenwoordiging van de vennootschap zijn van overeenkomstige toepassing op respectievelijk voor de vereffenaars. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de ven-

STATUTEN BEHEREND VENNOOT

nootschap is overgebleven, wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd naar rato van hun aandelenbezit.

5. De boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap zullen gedurende zeven jaren na afloop van de vereffening blijven berusten onder de persoon daartoe door de vereffenaars benoemd.

SLOTBEPALING
Artikel 35.

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

EERSTE BOEKJAAR
Artikel 36.

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

SLOTVERKLARINGEN

Ten slotte verklaart de comparante, handelend als gemeld:

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

B. BEKRACHTIGING

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

VOLMACHT

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

SLOT

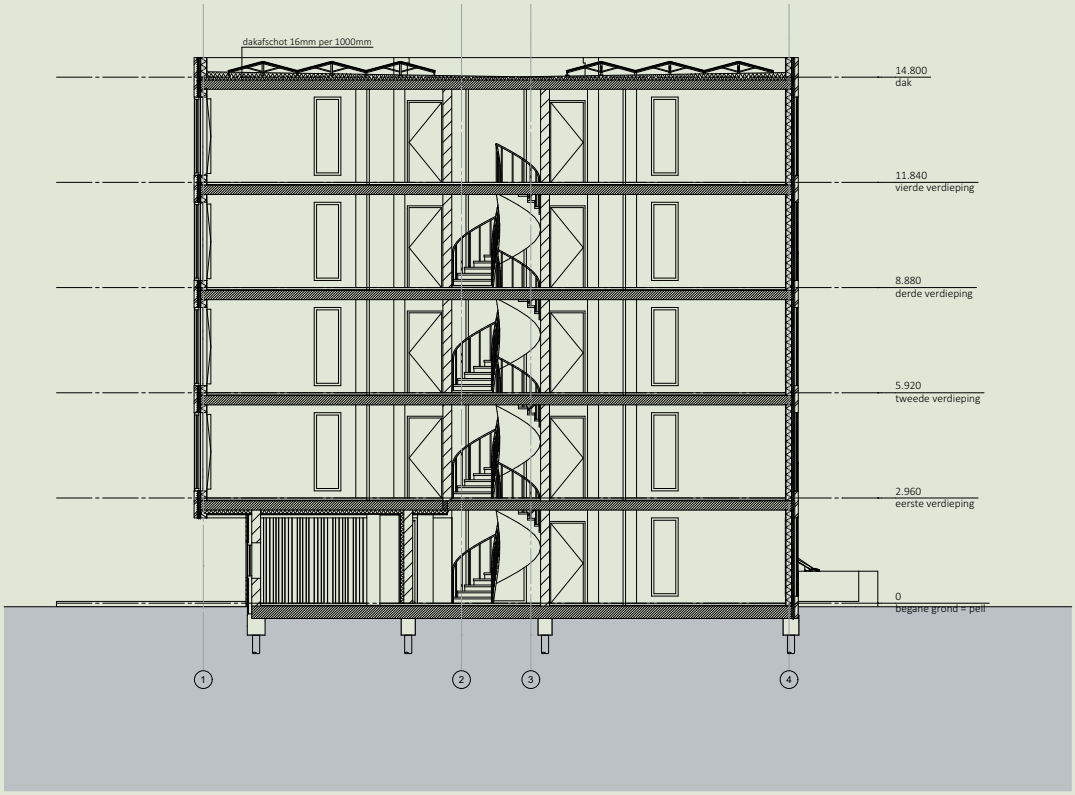
De comparante is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend.

De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

STATUTEN BEHEREND VENNOOT



WakkerArchitecten

JVG theronimus vastgoed

Tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel theronimus Vastgoed, haar adviseurs en WakkerArchitecten aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en onvolledigheden van de op de tekeningen opgenomen informatie.

het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 |doorsnede A2 | 1:100

Het Wielsem, 's-Hertogenbosch | 15 november 2018 | doorsnede A2

Bijlage 4

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

4

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van B&S Woningfonds Den Bosch CV en haar activa

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV**, gevestigd te Laren (NH), feitelijk adres Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 51727188, hierna te noemen: '**de Beheerder**';
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B&S Fondsbeheer III BV, gevestigd te Laren (NH), feitelijk adres Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 60825545, hierna te noemen: '**de Beherend Vennoot**';
3. de Commanditaire Vennootschap: **B&S Woningfonds Den Bosch CV**, gevestigd te Laren (NH), feitelijk adres Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 60860634, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: '**de CV**';

en

4. de stichting: **Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch**, gevestigd te Laren (NH), feitelijk adres Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 61631132, hierna te noemen: '**Stichting Bewaarder**';

in aanmerking nemende dat:

- op 12 juni 2014 voor notaris mr. E.J.M. Kerpen te Utrecht is verleden de akte houdende de overeenkomst waarbij de CV is aangegaan (hierna te noemen: 'de CV-Overeenkomst');
- de CV ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de Vennoten van de CV in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen te investeren in de nieuwbouw van 43 starterswoningen en 28 parkeerplaatsen op eigen grond. Het appartementencomplex maakt deel uit van VvE Appartementencomplex 'Wielsem' en is gelegen aan Het Wielsem 4 te (5231 BW) Den Bosch. (hierna te noemen: 'het Object');
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de CV voor derden als Commanditaire Vennoot een Prospectus als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (hierna te noemen: 'Wft') beschikbaar is gesteld, hierna te noemen: 'het Prospectus';
- in de CV-Overeenkomst is bepaald dat Stichting Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wft, niet zijnde de Bewaarder AIFMD, waarbij Stichting Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de CV, alles met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de CV-Overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van de Wft, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de CV en de administratie van de CV, alles met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de CV-Overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- het mede gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wft wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en Stichting Bewaarder in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

verklaren te zijn overeengekomen:

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

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

Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEERDER
Artikel 1.

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

WERKZAAMHEDEN VAN STICHTING BEWAARDER
Artikel 2.

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

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEREND VENNOOT
Artikel 3.

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

KOSTEN/VERGOEDINGEN
Artikel 4.

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

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

5. Voor de werkzaamheden gemoeid met het bewaren van de activa van de CV berekent Stichting Bewaarder aan de CV jaarlijks een vergoeding van een bedrag in aanvang groot drieduizend euro (€ 3.000), exclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI, reeks werknemers laag (2006=100), eerste indexering per 1 januari 2021) ter dekking van de door Stichting Bewaarder gemaakte kosten. In het eerste jaar (2019) is de CV aan Stichting Bewaarder een zogenaamde set up fee verschuldigd ad € 6.000 voor de extra kosten en tijdsinspanning van de bestuurders bij de toetreding van de Commanditaire Vennoten en de verkrijging van het Object.

MIDDELEN/BANKREKENINGEN
Artikel 5.

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

SCHADE
Artikel 6.

1. De Beheerder zal, in overleg met de CV en/of Stichting Bewaarder, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.
2. Stichting Bewaarder respectievelijk de Beheerder is volgens Nederlands recht jegens de CV en haar Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer Stichting Bewaarder respectievelijk de Beheerder de bij hem in bewaring gegeven activa respectievelijk het beheer geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwt.

INFORMATIEVOORZIENING
Artikel 7.

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

VERPLICHTINGEN EN GARANTIES
Artikel 8.

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

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

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

TEKORTSCHIETEN
Artikel 9.

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

VEREFFENING
Artikel 10.

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

SLOTBEPALINGEN
Artikel 11.

1. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van de CV, Stichting Bewaarder en de Beheerder. De CV zal aan een wijziging slechts haar medewerking mogen verlenen, na een gedaan voorstel daartoe van de Beherend Vennoot en nadat daartoe de vergadering van Vennoten daartoe heeft besloten, met betrekking tot welk besluit uitdrukkelijk het bepaalde in artikel 15 van de CV-Overeenkomst van toepassing is.
2. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een Commanditair Vennoot worden verminderd of lasten aan een Commanditair Vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een Commanditair Vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de Commanditaire Vennoot bekend is gemaakt, waarbij een Commanditaire Vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de CV kan treden overeenkomstig de bepalingen van de CV-Overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 van de CV-Overeenkomst ter zake opzegging bepaalde, de CV met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere Vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Vennoot is medegedeeld.
3. De bepalingen van de CV-Overeenkomst, de statuten van Stichting Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Beheerder en het Prospectus worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend in viervoud te Hilversum op 22 maart 2019.

_____

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

_____

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

_____

Stichting Bewaarder B&S Woningfonds Den Bosch
door: G. van Boom

_____

B&S Woningfonds Den Bosch CV
door: B&S Fondsbeheer III BV,
door: Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV
door: E. Slettenhaar

Bijlage 5

Taxatierapport

5

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

taxatierapport

Taxatierapport

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV

Het Wielsem 4 in 's-Hertogenbosch
Dossiernummer: 15284

Samenvatting

Dit rapport betreft de waardering van een nieuwbouw woningcomplex bestaande uit 43 startersappartementen / studio en 28 parkeerplaatsen gelegen aan Het Wielsem 4 in 's-Hertogenbosch.

Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van mogelijke aankoopdoeleinden.

Locatie

Het gewaardeerde betreft een nog te ontwikkelen woningcomplex op een stuk grond bekend onder de kadastrale aanduiding 's-Hertogenbosch, Sectie O, nummer 5982. De woningen zullen worden gerealiseerd in De Edelstenenbuurt, dat onderdeel uitmaakt van de wijk Noord. Dit gebied is gelegen ten noorden van het centrum van 's-Hertogenbosch. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Het voorzieningenniveau is hoog met onder andere een winkelcentrum De Rompert gelegen en diverse (basis)scholen op een afstand van minder dan 2 kilometer van het gewaardeerde gelegen.

Object

Het te realiseren woningcomplex zal bestaan uit 43 wooneenheden en 28 parkeerplaatsen. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 36 m². In totaal zullen 5 appartementen op de begane grond gesitueerd zijn die elk een tuin van circa 10m² tot hun beschikking hebben. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein rondom het gewaardeerde worden gerealiseerd.

Bijzondere uitgangspunten

Het te taxeren object is nog niet gebouwd op de waardepeildatum. In de waardering gaan wij uit van onderstaande aannames:

- Wij zijn ervan uitgegaan dat het complex op waardepeildatum is opgeleverd en dat alle kosten met betrekking tot de realisatie van het complex zijn uitgegeven.
- Wij nemen aan dat op waardepeildatum alle benodigde vergunningen voor de bouw en gebruik van het complex zijn verleend.
- Wij nemen aan dat het gewaardeerde op waardepeildatum geheel verhuurd is.

Marktwaarde

Marktwaarde per 1 oktober 2018:

€ 7.746.414,- v.o.n.

(zeven miljoen zevenhonderdzesenveertigduizend vierhonderdveertien
Euro vrij op naam)

€ 7.670.000,- k.k.

(zeven miljoen zeshonderdzeventigduizend
Euro kosten koper)

Inhoudsopgave

1 Uitgangspunten van de taxatie 1
1.1 Taxatieopdracht 1
1.2 Waardebegrip 1
1.3 Doel van de waardering 1
1.4 Soort taxatie 1
1.5 Waardepeildatum 1
1.6 Opdrachtbrief 1
1.7 Inspectie 2
1.8 Kwalificatie taxateur(s) 2
1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid 2
1.10 Interne roulatie 2
1.11 Educatie 3
1.12 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur 3
1.13 Interne kwaliteitsborging 3
1.14 Informatiebronnen 4

2 Objectinformatie 5
2.1 Objectbeschrijving 5
2.2 Huurgegevens 5
2.3 Onderhoudstoestand 5
2.4 Samenstelling van het object 6
2.5 Ligging en bereikbaarheid 6
2.6 Duurzaamheid 6

3 Juridische informatie 7
3.1 Kadastrale gegevens 7
3.2 Zakelijke rechten 7
3.3 Bestemming 7
3.4 Bodemonderzoek 7

4 Waardering 8
4.1 Waarderingsmethode 8
4.2 Courantheid 9
4.3 SWOT-analyse 9
4.4 Referenties 10
4.5 Opmerkingen 11
4.6 Bijzondere uitgangspunten 11
4.7 Conceptwaarde versus definitieve waarde 11
4.8 Backtesting 11
4.9 Plausibiliteitsverklaring 12
4.10 Algemene Uitgangspunten 12
4.11 Waarde 13

Bijlagen

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten
Bijlage 2 Kadaster
Bijlage 3 Plattegrond locatie
Bijlage 4 Foto('s)
Bijlage 5 Bestemmingsplaninformatie
Bijlage 6 Marktverhaal
Bijlage 7 Berekening

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. All Rights Reserved

1 Uitgangspunten van de taxatie

1.1 Taxatieopdracht

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory (JLL VA), kantoorhoudende aan de Parnassusweg 727 te Amsterdam,

verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van een perceel grond met daarop een appartementencomplex, staande en gelegen aan

Het Wielsem 4 in 's-Hertogenbosch

De opdracht is verstrekt door de heer G. van Boom van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, zoals beschreven in de offerte van 2 juli 2018 met referentie HV/DH/18272. De offerte is getekend retour ontvangen op 2 juli 2018.

1.2 Waardebegrip

Bij de waardering hanteren wij de waardebegrippen "marktwaarde" en "markthuur".

Marktwaarde	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De waardering is in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van mogelijke aankoopdoeleinden.

1.4 Soort taxatie

Voor dit object is een initiële taxatie uitgevoerd. De opdrachtgever zal bij aankoop het object als belegging houden.

Op het object is het addendum "Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed" van toepassing.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd met waardepeildatum 1 oktober 2018.

1.6 Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken vastgelegd in de opdrachtbrief.

1.7 Inspectie

De taxatie betreft een nieuwbouwontwikkeling die nog niet is gerealiseerd. De locatie van de ontwikkeling is geïnspecteerd op 14 augustus 2018 geïnspecteerd door R. van den Dolder RT en H.A. Visser MSc RT.

1.8 Kwalificatie taxateur(s)

De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

In het geval dat een professionele taxatiedienst onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVT valt, voldoet de taxateur aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVT.

Zowel de IVS ethische code als de ethische code van JLL bevatten voorschriften die ingaan op hoe professionals moeten omgaan met het houden van financiële belangen in cliënten. Het is verboden (geborgd middels de code of conduct) voor medewerkers van JLL om financiële banden en belangen te hebben in vastgoed gerelateerde bedrijven ofwel zelf direct in vastgoed te beleggen.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. Zowel de jaarlijkse omzet van JLL VA als de totale inkomsten uit honoraria van overige dienstverlening van JLL aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

De vergoeding die JLL VA ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

De taxateur ziet geen bedreigingen voor het onafhankelijk en objectief kunnen uitvoeren van de opdracht en concludeert dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om de opdracht te kunnen accepteren.

De organisatie hanteert “Chinese Walls” die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen binnen de organisatie voorkomen.

1.10 Interne roulatie

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken. JLL VA is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

1.11 Educatie

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur) Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal aantal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Bij de handtekening van de taxateur staat een vermelding van de gevolgde opleiding en bij welke brancheorganisatie en/of registers de taxateur is ingeschreven (RT en/of RICS).

De taxateur verklaart met betrekking tot het getaxeerde object over actuele lokale en (inter)nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.12 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Een plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

Voordat dit taxatierapport is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

1.13 Interne kwaliteitsborging

JLL heeft een interne procedure voor kwaliteitsmanagement op basis van ISO 9001.

De taxateurs volgen het Regelement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT dat de vereisten bevat waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.

In geval van een klacht van een opdrachtgever geldt de tuchtrechtspraak van het NRVT. Het NRVT tuchtcollege toetst uitsluitend aan de NRVT-regelgeving. Daarnaast hanteert JLL de klachtafhandelingsprocedure van de RICS.

1.14 Informatiebronnen

Ten behoeve van het uitvoeren van de waardering hebben wij de volgende informatie gevraagd:

Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Plattegronden	opdrachtgever	J	Planboek Wielsem. dd. 19 april 2018. (Jheronimus vastgoed / WakkerArchitecten)
Meetstaten NEN 258)	opdrachtgever	N	-
Actuele huuroverzichten	opdrachtgever	N	-
Huurovereenkomsten	opdrachtgever	N	-
Allonges, addenda en side letters	opdrachtgever	N	-
Eigendomsbewijzen	opdrachtgever	N	-
Erfpachtcontracten	opdrachtgever	N	-
Kadastrale informatie	kadaster	J	-
Bestemmingsplaninformatie	ruimtelijkeplannen.nl	J	-
Overzicht technische / gebouwgebonden installaties	opdrachtgever	N	-
Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht	opdrachtgever	N	-
Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten	opdrachtgever	N	-
Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering	opdrachtgever	N	-
Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)	bodemloket.nl	J	-
Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM)	opdrachtgever	N	-
Overige informatie die van toepassing kan zijn op de waardering	opdrachtgever	J	Planboek Wielsem. dd. 19 april 2018. (Jheronimus vastgoed / WakkerArchitecten)

Met ondertekening van de opdrachtbrief is door de opdrachtgever bevestigd dat de door of namens hem verstrekte informatie volledig en juist is. De taxateur heeft de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, proberen vast te stellen. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of juist is wordt hiervan in deze rapportage melding gemaakt. Dit geldt ook als de uitvoerend taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie.

2 Objectinformatie

2.1 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 43 startersappartementen / studio's en 28 buitenparkeerplaatsen verdeeld over de begane grond en vier verdiepingen. Alle woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 36 m². In totaal zullen 5 appartementen op de begane grond zijn gelegen die elk een tuin van circa 10 m² tot hun beschikking hebben. Op de 4e verdieping is een gemeenschappelijk dakterras gelegen. De 28 parkeerplaatsen zullen op eigen terrein rondom het gewaardeerde worden gerealiseerd. De verwachte opleverdatum is 2019.

2.2 Huurgegevens

Opdrachtgever heeft ons een overzicht verstrekt van de verwachte huurprijzen bij oplevering van het gewaardeerde. Wij hebben deze huurprijzen beoordeeld. Onze conclusie is dat de vraagprijzen in overeenstemming zijn met de marktomstandigheden. In onderstaande tabel hebben wij de verwachte huurprijzen samengevat.

Type	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo)	Gereguleerd (Ja/Nee)	Huurprijs per maand
Type A – Sociaal	11	36	Ja	710
Type B – Geliberaliseerd incl. tuin	5	36	Nee	750
Type C - Geliberaliseerd	27	36	Nee	750
Parkeerplaatsen	28	-	Nee	50
Totaal	71			

Op basis van de informatie verstrekt door de opdrachtgever heeft de gemeente 's-Hertogenbosch opgelegd dat gedurende een periode van 10 jaar tenminste 25% van de woningen moeten worden verhuurd als zijnde een sociale huurwoning. Dit betekent op basis van het totaal aantal van 43 wooneenheden, dat 11 woningen een aanvangshuurprijs moeten hebben die niet hoger ligt dan € 710,68 per maand.

De totale theoretische jaarhuur bedraagt op basis van de verwachte huurprijzen bij oplevering € 398.520,-. Hiervan is € 93.720,- afkomstig van de huurwoningen die als zijnde sociale huurwoning moeten worden verhuurd. De geliberaliseerde huurwoningen hebben een totale theoretische jaarhuur van € 288.000,-. Het restant van € 16.800,- is afkomstig van de parkeerplaatsen

2.3 Onderhoudstoestand

Het betreft een nieuwbouwontwikkeling dat moet voldoen aan de eisen vanuit het meest recente bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de woningen bij oplevering in een uitstekende staat van onderhoud verkeren.

2.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 1.548. m², volgens de door opdrachtgever verstrekte informatie. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden. Voor de samenstelling van het object en overige gegevens verwijzen wij naar de berekening.

Type	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m²	Oppervlakte totaal
Type A – Sociaal	11	36	396
Type B – Geliberaliseerd incl. tuin	5	36	180
Type C - Geliberaliseerd	27	36	972
Parkeerplaatsen	28	-	-
Totaal:	71		1.548

2.5 Ligging en bereikbaarheid

De woningen zullen worden gerealiseerd in De Edelstenenbuurt, dat onderdeel uitmaakt van de wijk Noord in de gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente 's-Hertogenbosch telt circa 152.500 inwoners (Calcasa - CBS Statistieken). De wijk 'Noord' is gelegen ten noorden van het centrum van Den Bosch. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In deze wijk zijn ongeveer 6 op de 10 woningen een huurwoning. Het voorzieningenniveau is hoog. Op circa 750 meter afstand is winkelcentrum 'De Rompert' gelegen en biedt een divers aanbod aan winkels. Daarnaast zijn er diverse (basis)scholen op een afstand van minder dan 2 kilometer van het gewaardeerde gelegen.

De op- en afritten met de autosnelweg A59 zijn op circa 2,2 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 125 m, het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS intercitystation 's-Hertogenbosch op circa 2,5 kilometer van het getaxeerde. Daarnaast ligt NS station 's-Hertogenbosch Oost op 2 kilometer afstand.

2.6 Duurzaamheid

Opdrachtgever heeft ons geen informatie verstrekt met betrekking tot de duurzaamheid van het gewaardeerde. Uit het voorontwerp bestemmingsplan "Het Wielsem 4" kan worden opgemaakt dat de ontwikkelaar heeft uitgesproken het woongebouw zonder aardgas-aansluiting te willen realiseren en het dakoppervlak te willen benutten voor het opwekken van zonne-energie. Daarnaast zal er worden gekeken welke maatregelen er moeten worden getroffen om te komen tot een 'Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw (BENG)'.

Het betreft een nieuwbouwontwikkeling waarbij het gebouw aan de duurzaamheidseisen van het meest recente bouwbesluit moet voldoen. Volgens het meest recente bouwbesluit (Bouwbesluit 2012 – 1 juli 2018) dient een nieuwbouwwoning een EPC-index van 0,4 of minder te hebben. Een EPC index van 0,15 en 0,4 komen overeen met respectievelijk het energielabel A++++ en A+++.

3 Juridische informatie

3.1 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 27 juni 2018 wordt het perceel als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie:	O
Nummer:	5982
Grootte:	14 a 64 ca (1.464 m²)
Cultuur:	Wonen (erf-tuin)

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd perceel het eigendom is van Dura Vermeer Bouw Zuid B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch.

3.2 Zakelijke rechten

Nationaal monument:	Niet van toepassing.
Wet Voorkeursrecht gemeenten:	Niet van toepassing.
Beperkingen:	Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.
Aantekening kadastraal object:	Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.
Overige bijzondere rechten:	In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

3.3 Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Noord" onherroepelijk verklaard op 22 mei 2013 heeft het onderhavige de bestemming "Kantoor". De huidige bestemming staat wonen niet toe. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft van Jheronimus Vastgoed een verzoek gekregen voor de wijziging van de bestemming op het perceel "Het Wielsem 4". Dit verzoek is ingediend om de ontwikkeling van 43 huurwoningen te realiseren. Op 27 augustus 2018 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een voorontwerp bestemmingsplan goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van de woningen planologisch juridisch mogelijk te maken.

3.4 Bodemonderzoek

Het Bodemloket hebben wij geraadpleegd om te kunnen beoordelen of er sprake is van enige vervuiling op de locatie waar de nieuwbouwontwikkeling zal plaatsvinden. Volgens het Bodemloket heeft er een verkennend bodemonderzoek (NVN 5740) plaatsgevonden die is uitgevoerd door Van Oort Bodemonderzoek (nummer HWS.383417, dd. 2017-09-05). Volgens het Bodemloket geven de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

4 Waardering

4.1 Waarderingsmethode

4.1.1 Kapitalisatiemethode

De hardcore / topslice methode (HCT-methode) is gebaseerd op het kapitaliseren van zekere inkomsten van een volledig verhuurd gebouw. Zekere inkomsten zijn de inkomsten met het laagste risicoprofiel. Bij een oververhuurd gebouw geldt de (lagere) markthuur als zekere inkomsten. Bij een onderverhuurd gebouw geldt de (lagere) huurprijs als zekere inkomsten. De zekere inkomsten, na aftrek van de jaarlijkse exploitatielasten, kapitaliseren wij met de 'net yield'.

Vervolgens berekenen wij bijstellingen voor oververhuur (topslice) of onderverhuur (reversion), indien van toepassing. De meerhuur bij een topslice maken wij contant met een percentage op basis van het risicoprofiel van de inkomsten. In het geval van onderverhuur kapitaliseren wij het verschil tussen de reversion / markthuur en hardcore, met een hogere net yield dan de net yield op zekere inkomsten, dit vanwege het feit dat deze inkomsten een ander risicoprofiel kennen.

Tot slot berekenen wij verschillende aftrekposten. In geval van leegstand schatten wij het verlies op inkomsten, verhuurkosten en kosten van incentives en verbeteringen. Deze trekken wij af van de waarde. Voor alle huurders schatten wij de kans op leegstand aan het einde van de huurovereenkomst in. De kosten bij expiratie berekenen wij en deze vermenigvuldigen wij met het percentage dat de kans op leegstand weergeeft. In het geval van additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije perioden, BTW-verlies, annuïteiten en achterstallig onderhoud (gelijk aan de in de DCF-methodiek gehanteerde correcties) trekken wij de contante waarde af van de waarde vrij op naam.

4.1.2 Discounted cash flow methode

In het rekenmodel hebben wij een 15-jarig cashflow scenario opgezet. De cashflows bepalen wij als volgt:

De huurinkomsten van een volledig verhuurd gebouw (totale cashflow) verminderen wij met de jaarlijkse exploitatielasten, welke ten laste komen van de eigenaar/verhuurder.

De huurprijzen indexeren wij met het langjarig gemiddeld inflatiecijfer tot aan het moment van expiratie. Het gehanteerde inflatiecijfer komt overeen met de Concensus Forecast en is conform de richtlijnen van de IPD/ROZ Vastgoedindex.

Bij expiratie van lopende huurcontracten schatten wij de kans op vertrek van de huurder in. Dit percentage gebruiken wij om het verlies van huurinkomsten en verhuur- en marketingkosten te berekenen. Deze kosten trekken wij af van de totale cashflow.

Bij vernieuwing van een huurcontract schatten wij de kans in dat de huurprijs wordt verhoogd of verlaagd tot de markthuur. Of dat de verhoging of verlaging beperkt blijft tot een bepaald percentage van het verschil tussen de huurprijs en markthuur.

Het rekenmodel indexeert de markthuren jaarlijks met eenzelfde percentage tot en met het moment van de tweede expiratie (onder de aanname dat deze vijf jaar na de eerste expiratie plaatsvindt). Na deze periode is het mogelijk de markthuren te indexeren met een ander percentage.

Tot slot berekenen wij de niet operationele kosten, zoals incentives en renovaties en trekken deze af van de cashflow (wanneer van toepassing). Dit resulteert in een totale netto cashflow.

Bij additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije periodes, BTW-verlies, annuïteiten of achterstallig onderhoud, geven wij de contante waarde van deze uitgaven of kosten weer in jaar 1 van de cashflow als additionele correctie.

In het blad "IRR" specificeren wij de aannames met betrekking tot groei van de huurprijs, markthuur en exploitatielasten.

Het blad “IRR” geeft een exit-waarde en een BAR op markthuur in jaar 15 aan. De exit-waarde baseren wij op de toekomstige inkomsten vanaf jaar 16, rekening houdend met alle elementen die zijn gebruikt in de cashflow van de eerste 15 jaar. De waarde baseren wij verder op een fictieve cashflow voor de komende 84 jaar, met de aanname dat er geen verdere groei plaatsvindt. De exit-waarde is de contante waarde van de cashflows na jaar 15, contant gemaakt met het percentage (IRR) dat is gebruikt voor het contant maken van de cashflows van de eerste vijftien jaar. Het resulterende BAR berekenen wij door de geïndexeerde markthuur te delen door deze exit-waarde.

Het met de IRR contant maken van de cashflow, van jaar 1 tot en met 15 en de exit-waarde aan het einde van jaar 15 na taxatiedatum, resulteert in de vrij op naam waarde op taxatiedatum.

De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

4.2 Courantheid

De kwaliteit van het gebouw (nieuwbouw) en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. Er is een grote vraag naar woningen voor diverse doelgroepen. Dit zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. Voor de woningen zijn wij in de waardering uitgegaan van een leegstandsperiode bij eerste expiratie van 1 maand.

De verkoopbaarheid van het eigendom is zeer goed, er is een grote vraag naar kwalitatief beleggingsproduct op goede locaties. Er is in de huidige markt weinig aanbod van nieuwbouw woningcomplexen. Wij verwachten dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden. Gelet op de objecteigenschappen, het investeringsvolume en de activiteiten van de verschillende partijen in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor dit object zowel particuliere als institutionele beleggers.

4.3 SWOT-analyse

Strengths	Nieuwbouwontwikkeling, daardoor uitstekende kwaliteit		Weaknesses
	Hoog voorzieningenniveau in de omgeving		
	Voldoende eigen parkeergelegenheid		
Opportunities	Weinig aanbod van nieuwbouw beleggingsproduct in de markt	Eventuele terugval van de Nederlandse woningmarkt	Threats
	Grote vraag naar nieuwbouw beleggingsproduct		

4.4 Referenties

4.4.1 Verhuurtransacties

Adres	Plaats	Bouwjaar	Oppervlak (m² gbo)	€/mnd	Verhuurdatum	Opmerkingen
Spiegeltuin 110	's-Hertogenbosch	2016	33	725	Februari 2018	excl. verplichte parkeerplaats á € 85,-
Spiegeltuin 48	's-Hertogenbosch	2016	33	725	Januari 2018	excl. verplichte parkeerplaats á € 85,-
Spiegeltuin 86	's-Hertogenbosch	2016	33	710	December 2017	excl. parkeerplaats á € 85,-
Tweede Korenstraatje 11B	's-Hertogenbosch	1600	41	735	Juni 2018	iResidence (Certitudo)
Postelstraat 41B	's-Hertogenbosch	1875	46	850	Juni 2018	Mindere kwaliteit.
Kooikersweg 101	's-Hertogenbosch	1990	38	685	Februari 2018	Transformatie. Mindere kwaliteit
Kooikersweg 125	's-Hertogenbosch	1990	43	710	Juni i2018	Transformatie. Mindere kwaliteit

4.4.2 Beleggingstransacties

Object	Datum	Prijs (€)	BAR	LW-ratio	Opmerkingen
Vertrouwelijk, Apeldoorn	2018 Q3	11.196.159	4,91% v.o.n.	88%	Bouwjaar 2020, 41 meergezinswoningen. Gemiddeld gebruiksoppervlak: n.b.
Vertrouwelijk, Nieuwegein	2017 Q4	12.678.500	5,97% v.o.n.	124%	Bouwjaar 2017, 77 meergezinswoningen. Gemiddeld gebruiksoppervlak: 41 m²
Vertrouwelijk, Groningen	2017 Q4	26.022.524	5,65% k.k.	105%	Bouwjaar 2019, 139 meergezinswoningen Gemiddeld gebruiksoppervlak: 68 m²
Vertrouwelijk, Groningen	2017 Q4	19.750.000	5,99% v.o.n.	n.b.	Bouwjaar 2017, 180 meergezinswoningen Gemiddeld gebruiksoppervlak: 32 m²
Vertrouwelijk, Bergen op Zoom	2017 Q3	7.247.858	5,53% v.o.n.	92%	Bouwjaar 2018, 36 meergezinswoningen Gemiddeld gebruiksoppervlak: 86 m²
Vertrouwelijk, Enschede	2017 Q3	4.106.035	5,34% k.k.	103%	Bouwjaar 2007, 23 meergezinswoningen Gemiddeld gebruiksoppervlak: 92 m²
Vertrouwelijk, Apeldoorn	2017 Q1	14.259.980	5,53% v.o.n.	97%	Bouwjaar 2018, 76 meergezinswoningen Gemiddeld gebruiksoppervlak: 87 m²

4.4.3 Toelichting referentieobjecten

De gehanteerde verhuurreferenties bestaan uit verhuurde appartementen in 's-Hertogenbosch die zijn verhuurd eind 2017 en gedurende 2018. De huurreferenties hebben een gemiddelde huurprijs per m² per maand van circa € 19,50. Het gemiddelde oppervlak bedraagt 38 m². Wij hebben een markthuur gehanteerd die iets hoger ligt vanwege voornamelijk het kleinere oppervlak. Daarnaast hebben 5 woningen die gesitueerd zijn op de begane grond een tuin van circa 10 m² die een iets hogere markthuur vertegenwoordigen. Hierdoor bedraagt onze gemiddelde huurprijs circa € 20,50 per m² per maand.

De gehanteerde beleggingstransacties zijn allen recent gebouwd of nog te realiseren woningcomplexen in vergelijkbare steden als 's-Hertogenbosch. Op basis van deze transacties hebben wij een BAR v.o.n. van 5,14% gehanteerd. Dit gehanteerde rendement is lager dan die van de referentieobjecten. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat de genoemde transacties in 2017 hebben plaatsgevonden in de tussentijd is zowel de particuliere woningmarkt als de woningbeleggingsmarkt in sterk aangetrokken. Dit verantwoord in combinatie met de grote vraag naar nieuwbouw beleggingsproduct de gehanteerde (lagere) rendementen.

4.5 Opmerkingen

De in de offerte afgesproken diepgang van de werkzaamheden (initiële taxatie) is gedurende de taxatie niet aangepast.

In de waardering zijn geen splitsingskosten opgenomen.

Er is sprake van nieuw vervaardigd onroerend goed, daarom is er BTW verschuldigd bij levering. De in dit rapport vermelde marktwaarden zijn inclusief BTW.

In de waardering is gerekend met 1% overige aankoopkosten, omdat door een koper beroep kan worden gedaan op levering vrij van overdrachtsbelasting.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

Het te taxeren object is nog niet gebouwd op de waardepeildatum. In de waardering gaan wij uit van onderstaande aannames:

- Wij zijn ervan uitgegaan dat het complex op waardepeildatum is opgeleverd en dat alle kosten met betrekking tot de realisatie van het complex zijn uitgegeven.
- Wij nemen aan dat op waardepeildatum alle benodigde vergunningen voor de bouw en gebruik van het complex zijn verleend.
- Wij nemen aan dat het gewaardeerde op waardepeildatum geheel verhuurd is.

4.7 Conceptwaarde versus definitieve waarde

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie zijn er 2 conceptversies gerapporteerd. De waarde is gewijzigd omdat wij de exploitatielasten neerwaarts hebben aangepast. Bij de definitieve taxatie is het waardeverschil ten opzichte van de conceptversies kleiner dan 5%.

4.8 Backtesting

Dit betreft een initiële taxatie. Backtesting is niet van toepassing.

4.9 Plausibiliteitsverklaring

Dit taxatierapport is beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde door een controlerend taxateur.

Conform de voorschriften van NRVT gebeurt dit op basis van de volgende uitgangspunten:
- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken.
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de taxatiedienst aannemelijk en geloofwaardig is uitgevoerd en dat de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS).

Ondertekening controlerend taxateur (intern)

drs. A.M.V. de Bue MRE MRICS RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT
onder nummer RT903989584

Amsterdam, d.d. 1 oktober 2018

4.10 Algemene Uitgangspunten

In bijlage 1 staan onze algemene uitgangspunten beschreven. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing op deze waardering, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

4.11 Waarde

Aan het object hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarde toegekend:

Marktwaarde

€ 7.746.414,- v.o.n.

(zeven miljoen zevenhonderdzesenveertigduizend vierhonderdveertien
Euro vrij op naam)

€ 7.670.000,- k.k.

(zeven miljoen zeshonderdzeventigduizend
euro kosten koper)

Deze waarde is gerapporteerd op 1 oktober 2018.

R. van den Dolder RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT onder
nummer RT417097073

H.A. Visser MSc RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT onder
nummer RT317803079

BIJLAGE 1
ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Dossiernummer: 15284

Algemene Uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

Uitvoering opdracht

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, hierna te noemen JLL VA, voert de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (The Red Book) en de International Valuation Standards.

Objecten in een portefeuille

Wij benaderen en waarderen een object als een individueel object, ongeacht of het samen met andere objecten deel uitmaakt van een portefeuille.

Verstrekte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Maatvoering

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat de door of namens opdrachtgever verstrekte oppervlakten juist zijn.

Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat de grond of het grondwater van het object en de opstallen zelf vrij zijn van stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en het milieu. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Als uit onderzoek blijkt dat er verontreiniging bestaat die van invloed is op de waarde moet onze waardering aangepast worden.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Duurzaamheid

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien een dergelijk certificaat ontbreekt gaan wij er van uit dat het object voldoet aan de laatste eisen. Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Eigendomssituatie en beperkingen

Wij gaan ervan uit dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Wij verrichten geen onderzoek naar bijzonderheden die voortvloeien uit de titel van aankomst, erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden, zoals bijvoorbeeld kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat eventuele beperkingen geen invloed hebben op de waarde.

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaren buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum en na de taxatiedatum

De getaxeerde waarde is vastgesteld op basis van de verstrekte informatie en de marktomstandigheden op de taxatiedatum.

Wij gaan ervan uit dat zich geen materiële veranderingen hebben voorgedaan tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en het moment van rapportage.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de taxatiedatum worden verwerkt in de waardering, op voorwaarde dat de taxateur hiervan kennis heeft kunnen nemen.

Wanneer de taxateur op de hoogte is of wordt gebracht door de opdrachtgever van een gebeurtenis, die plaats heeft gevonden na de taxatiedatum maar voor de datum van de rapportage, en die van substantiële invloed is op de taxatie, wordt in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de taxatie- en rapportagedatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur of opdrachtgever, kunnen in overleg worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.

Regelgeving

Wij gaan er bij de waardering van uit dat op de taxatiedatum het object en het huidige gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels- en eisen.

Wij doen geen onderzoek naar wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals verordeningen, vergunningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen bijzonderheden zijn die de waarde van het object beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen over deze regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Fiscale wetgeving

In de waardering houden we geen rekening met specifieke fiscale regelgeving.

We houden rekening met BTW-verlies bij de vaststelling van de exploitatielasten, bij investeringskosten en eventuele renovatiekosten, wanneer door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in mogelijke consequenties die een wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het getaxeerde, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.

Huurdersaanpassingen

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen en/of verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Betrokkenheid

JLL VA voert deze opdracht uit zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

Gebruik en aansprakelijkheid

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. JLL VA erkent geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden. Er mag niet in enige vorm gebruik van worden gemaakt in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens JLL VA of de ondertekenaar van het rapport.

Gebruik na de taxatiedatum

De waarde van een object kan in korte tijd substantieel veranderen. Als u na de taxatiedatum besluit om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Klachtenprocedure

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening van JLL VA, hebben wij een klachtafhandelingsprocedure aangenomen, die in overeenstemming is met de richtlijnen van de RICS.

Tuchtrecht

De taxatie kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast geldt ook het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT).

BIJLAGE 2
KADASTER

Dossiernummer: 15284

kadaster

BETREFT
's-Hertogenbosch O 5982

UW REFERENTIE
HAV

GELEVERD OP
03-07-2018 - 16:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11008647439

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
02-07-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
27-06-2018

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Hertogenbosch O 5982 Kadastrale objectidentificatie : 041890598270000		
Locatie	HET WIELSEM 4 5231 BW S HERTOGENBOSCH		
Grootte	1.464 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	149348 - 413452		
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin		
Koopsom	€ 467.394	**Koopjaar**	2000
Ontstaan uit	's-Hertogenbosch O 731		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

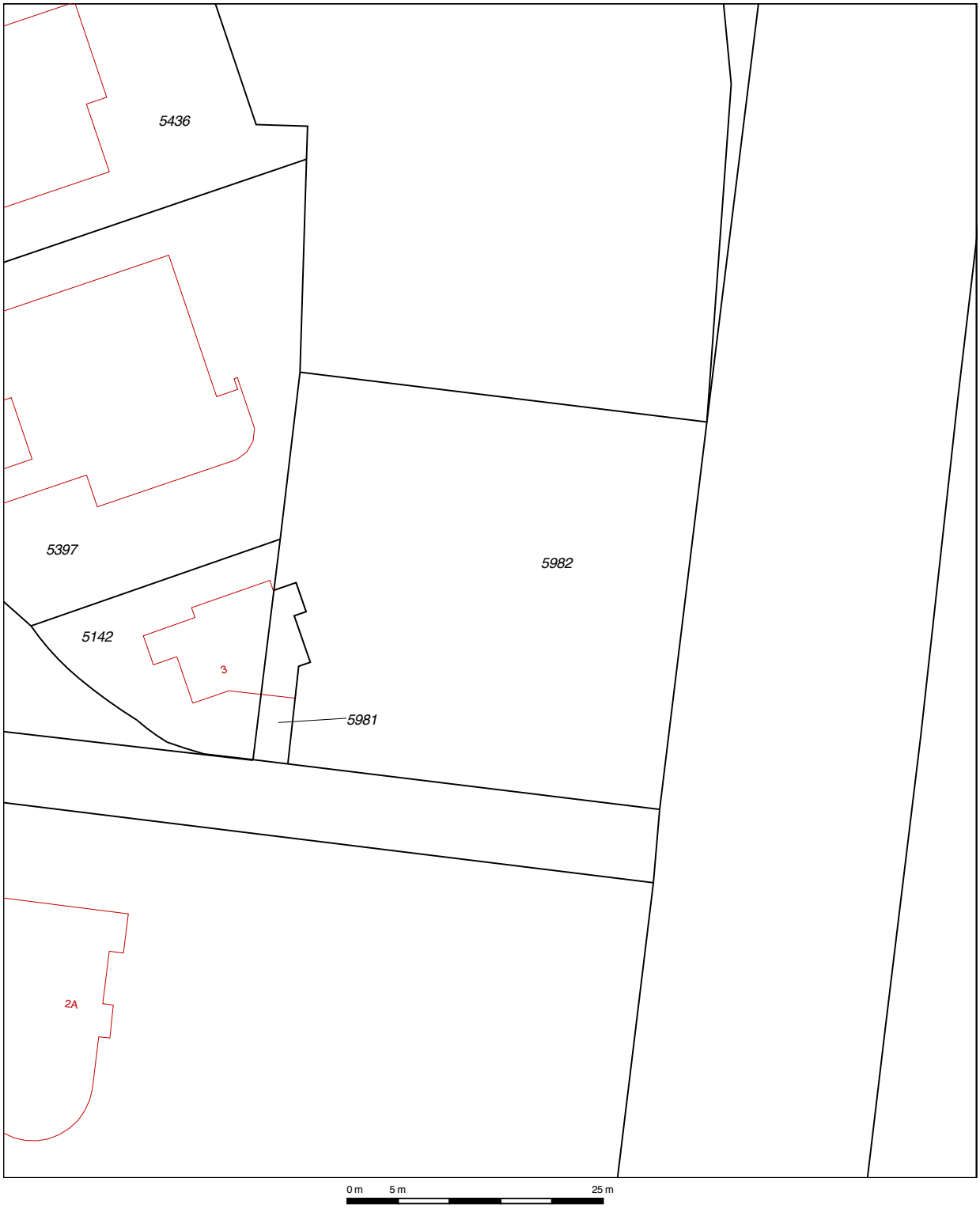
RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15115/36 Eindhoven	**Ingeschreven op**	04-07-2000
Naam gerechtigde	Dura Vermeer Bouw Zuid B.V.		
Adres	Pettelaarpark 1 5216 PC 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 5066 5201 GB 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	ROSMALEN		
KvK-nummer	16061078 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: HAV



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 juli 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

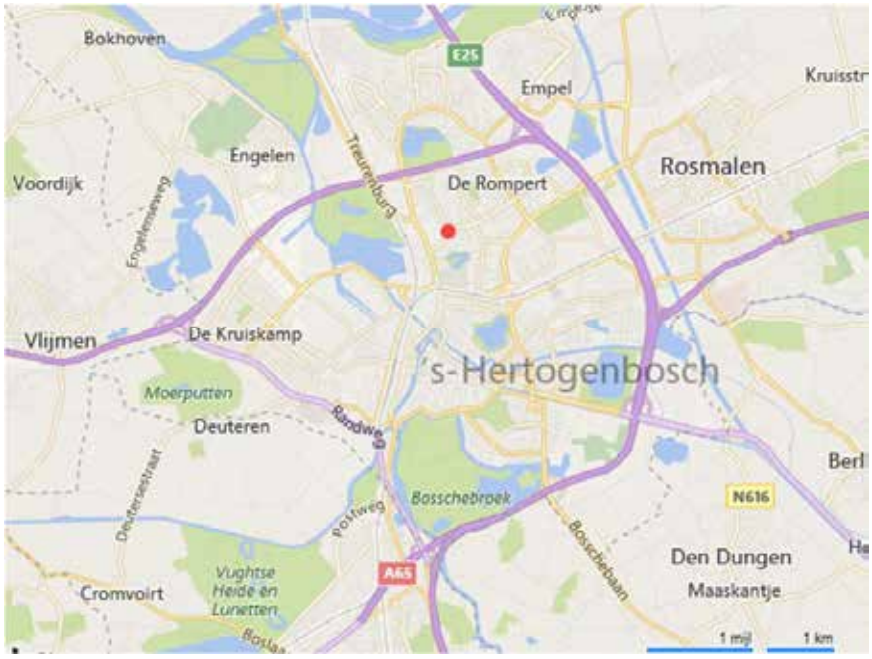
Schaal 1:500

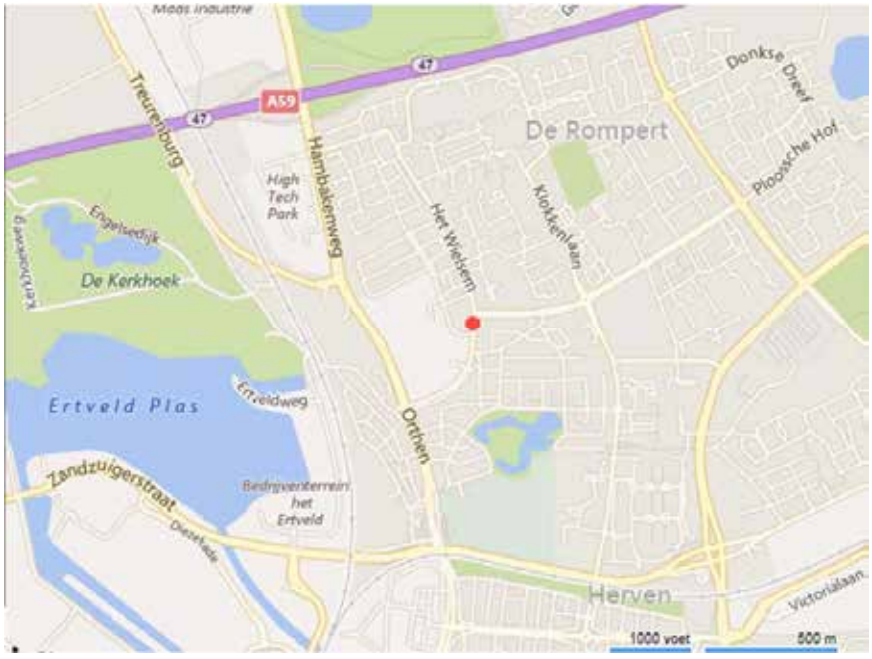
Kadastrale gemeente	'S-HERTOGENBOSCH
Sectie	O
Perceel	5982

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 3
PLATTEGROND LOCATIE

Dossiernummer: 15284





Dossiernummer: 15284

BIJLAGE 4
FOTO('S)

Dossiernummer: 15284

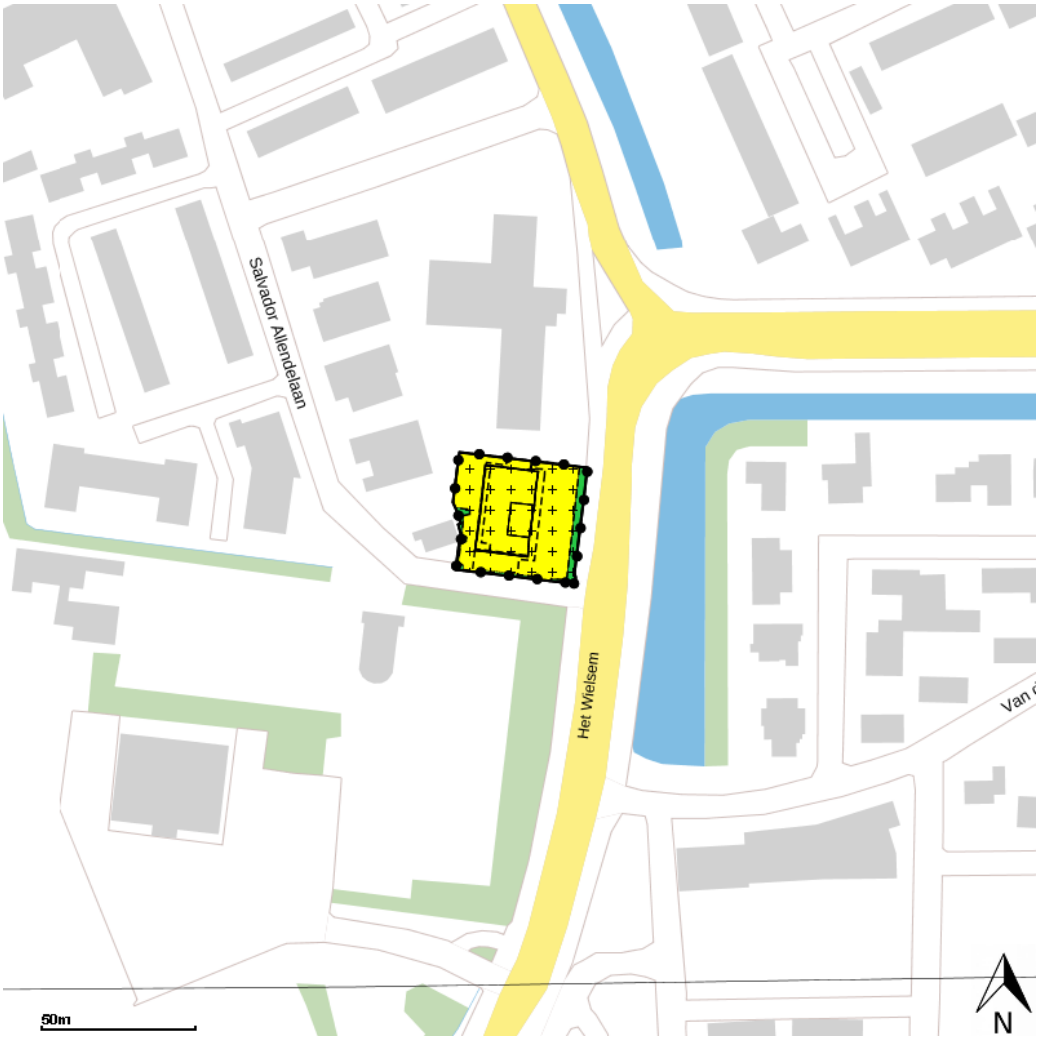
Dossiernummer: 15284

BIJLAGE 5
BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

Dossiernummer: 15284

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Het Wielsem 4**	Datum afdruk:	2018-09-20
Naam overheid:	gemeente 's-Hertogenbosch	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-08-27
Planidn:	NL.IMRO.0796.0002393-1201	Planstatus:	voorontwerp
Dossierstatus:	in voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.5.2;
c. huisvesting in verband met mantelzorg;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. alleen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakterras (dkt)' een dakterras;
f. ter plaatsen van de functie aanduiding 'parkeerterrein (p)' een parkeerterrein;
g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen; groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd.
b. op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. er moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen worden gerealiseerd, met inachtneming van de normen in de beleidsregels die in de 'Nota Parkeernormering 2016' zijn neergelegd;
d. als de beleidsregels als bedoeld onder c wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden;

4.2.2 Hoofdbouwing

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat terplaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' de begane grond tot 2,4 meter hoogte, gemeten vanaf peil, onbebouwd blijft;
c. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien het appartementencomplex voorzien is van een dove gevel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitgevoerd.
d. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan als deze worden uitgevoerd met de geluidsreducerende maatregelen die zijn genoemd in 'Notitie 2 Het Wielsem Kenmerk 816.270/55.390/NO2' (Bijlage 1 van de regels), tenzij:

    1. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai);

2. of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
f. het maximaal aantal woningen in het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven;
g. de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven;
h. de maximale goothoogte is op de verbeelding aangegeven;

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;
c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder b;
d. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het bouwperceel achter het bouwvlak groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde onder b;
e. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1 meter;
f. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;
g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a voor een bouwwerk, geen gebouw of een overkapping zijnde, in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
    1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m²;
    2. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
    3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
    4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder e voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:
    1. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding op en/of voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1,5 meter;
    2. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2,5 meter;
    3. de erfafscheiding heeft een open, pergola-achtige constructie.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die publieksaantrekkend zijn;
b. kamerbewoning.

4.5.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in 4.1 onder b moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen samen mag voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt, tot in totaal 50 m²;
b. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet naar aard, omvang en uitstraling passen in de woonomgeving;
c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet vergunningplichtig zijn volgens artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo en niet meldingplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer;
d. degene die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, moet bewoner van de woning zijn;
e. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van beperkte detailhandel als ondergeschikte functie van de beroep- of bedrijfsactiviteit en onder de voorwaarde dat te

koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor deze bestemming geldt de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

a. het gebruik als bedoeld in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan na realisatie en met instandhouding van de de dove gevel zoals genoemd in artikel 4.2.2 lid c van deze regels, en de geluidsreducerende maatregelen die zijn genoemd in 'Notitie 2 Het Wielsem Kenmerk 816.270/55.390/NO2' (Bijlage 1 bij deze regels).

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, onder de voorwaarden als bepaald in 4.5.2 en onder de voorwaarde dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 onder c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit die meldingplichtig is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard, omvang en uitstraling past in de woonomgeving: bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking moet vaststaan dat een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen gegarandeerd is.
c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3 onder a als in plaats van de geluidreducerende maatregelen die zijn genoemd in het akoestisch onderzoek 'Notitie 2 Het Wielsem Kenmerk 816.270/55.390/NO2' (Bijlage 1 bij deze regels) andere geluidreducerende maatregelen worden gerealiseerd en instandgehouden die vergelijkbare of betere geluidreducerende eigenschappen bezitten.

BIJLAGE 6
MARKTVERHAAL

Dossiernummer: 15284

Residential

JLL Achieve Ambitions

Q2 2018 | The Netherlands

Summer temperatures heating up the residential market.

Quick take:

- Both the owner-occupier and investment market heated up further in Q2 2018.
- Investment volumes exceeded the € 2 billion mark in Q2 due to a significant portfolio take-over.
- Hardening supply of owner-occupier dwellings and investment supply may lead to a stagnation of the housing market towards the end of the year or the beginning of 2019.

The estimated number of owner-occupier transactions decreased by 6.7% in the second quarter of 2018 (y/y), although improving on Q1. The continuous decrease in the availability of owner-occupier residences weighs strongly on transaction activity and leads to a stagnation of the market in the largest cities. Average transaction prices nevertheless increased by 8.3% on last year's level, now standing at a historically high average of nearly € 284,000.

The investment market experienced robust levels of demand in Q2, with volumes exceeding those witnessed in the previous two years due to the take-over by Vesteda of the Nationale Nederlanden portfolio for € 1.5 billion. Next to this portfolio numerous transactions came to a close, marking the ongoing high demand for domestic residential stock.

Outlook

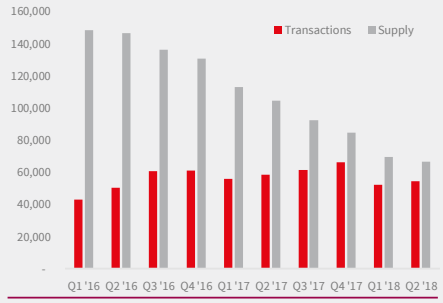
The housing market in the Netherlands is expected to perform strongly in the second half of 2018. However, the ongoing scarcity of owner-occupier dwellings will increasingly limit the number of transactions coming to a close in the most sought after markets. This will eventually lead to a slowdown of the largest markets, with second tier locations expected to follow suit towards the end of the year and beginning of 2019.

The residential investment market will continue to be highly sought after, although the availability of investment product is dampening quickly. As a result, investors are increasingly seeking new ways to deploy their capital, among others through pre-committing to new build projects. Furthermore, large portfolio take-overs such as witnessed in the previous quarter are a possibility to obtain a larger share in the Dutch residential market for investors.

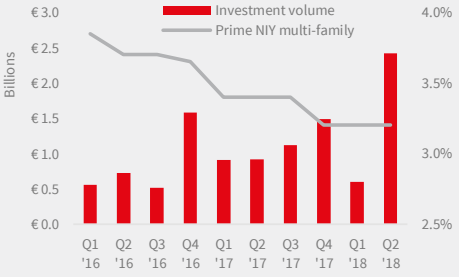
The ongoing high demand from investors will keep the pressure on prime yields for residential space. Investment values will exceed vacant possession values in an increasing number of cities, thus making it more attractive to sell projects to investors rather than selling units individually. Fierce yield compression however, is not expected in the major cities, although some minor compression could occur outside of Amsterdam.

Fundamentals	Forecast
Owner / occupier number of transactions	54,440 =
Owner – occupier availability	66,500 ▼
Average transaction price	€ 283,950 ▲
Average asking rent per sq m	€ 13.6 ▲

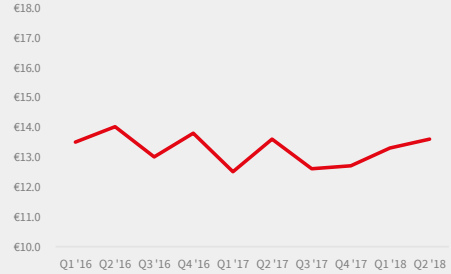
Transactions and supply of owner-occupier dwellings



Investment market indicators



Average asking rent in the Netherlands



Sources: Kadaster, Calcasa, Huizenzoeker.nl and JLL

For more information, contact:
Sven Bertens | sven.bertens@eu.jll.com

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

Residential

JLL Achieve Ambitions

Q2 2018 | The Netherlands

Summer temperatures heating up the residential market.

Quick take:

- Both the owner-occupier and investment market heated up further in Q2 2018.
- Investment volumes exceeded the € 2 billion mark in Q2 due to a significant portfolio take-over.
- Hardening supply of owner-occupier dwellings and investment supply may lead to a stagnation of the housing market towards the end of the year or the beginning of 2019.

The estimated number of owner-occupier transactions decreased by 6.7% in the second quarter of 2018 (y/y), although improving on Q1. The continuous decrease in the availability of owner-occupier residences weighs strongly on transaction activity and leads to a stagnation of the market in the largest cities. Average transaction prices nevertheless increased by 8.3% on last year's level, now standing at a historically high average of nearly € 284,000.

The investment market experienced robust levels of demand in Q2, with volumes exceeding those witnessed in the previous two years due to the take-over by Vesteda of the Nationale Nederlanden portfolio for € 1.5 billion. Next to this portfolio numerous transactions came to a close, marking the ongoing high demand for domestic residential stock.

Outlook

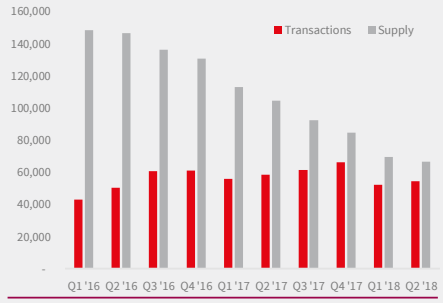
The housing market in the Netherlands is expected to perform strongly in the second half of 2018. However, the ongoing scarcity of owner-occupier dwellings will increasingly limit the number of transactions coming to a close in the most sought after markets. This will eventually lead to a slowdown of the largest markets, with second tier locations expected to follow suit towards the end of the year and beginning of 2019.

The residential investment market will continue to be highly sought after, although the availability of investment product is dampening quickly. As a result, investors are increasingly seeking new ways to deploy their capital, among others through pre-committing to new build projects. Furthermore, large portfolio take-overs such as witnessed in the previous quarter are a possibility to obtain a larger share in the Dutch residential market for investors.

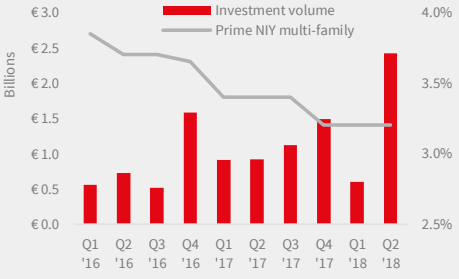
The ongoing high demand from investors will keep the pressure on prime yields for residential space. Investment values will exceed vacant possession values in an increasing number of cities, thus making it more attractive to sell projects to investors rather than selling units individually. Fierce yield compression however, is not expected in the major cities, although some minor compression could occur outside of Amsterdam.

Fundamentals	Forecast
Owner / occupier number of transactions	54,440 =
Owner – occupier availability	66,500 ▼
Average transaction price	€ 283,950 ▲
Average asking rent per sq m	€ 13.6 ▲

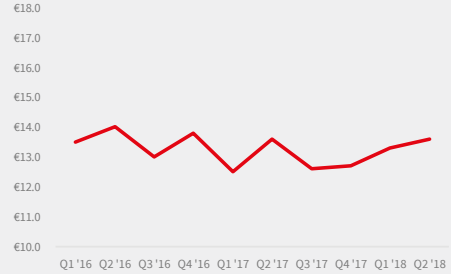
Transactions and supply of owner-occupier dwellings



Investment market indicators



Average asking rent in the Netherlands



Sources: Kadaster, Calcasa, Huizenzoeker.nl and JLL

For more information, contact:
Sven Bertens | sven.bertens@eu.jll.com

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

BIJLAGE 7
BEREKENING

Dossiernummer: 15284

dossier	15284
object	Meergezinswoningen "Het Wielsem"
adres	Het Wielsem 4
plaats	's-Hertogenbosch

opdrachtgever	Van Boom & Slettenhaar
waardedatum	1-10-2018

OVERZICHT

kerngegevens

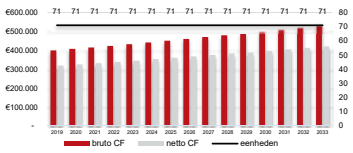
type woningen	Meergezinswoningen "Het Wielsem"
aantal woningen	43
aantal parkeerplaatsen	28
aantal overig	0
bouwjaar	2019
energieprestatielabel	A++
uitgepond	nee
geliberaliseerde huur	gedeeltelijk
eigendomssituatie	eigen grond
mutatiegraad	15,0%
WOZ-waarde	€ 6.180.000
leegstand (% van markthuur)	0%
totale huurprijs (incl. leegstand)	€ 398.520
totale markthuur	€ 399.990
huurprijs / markthuur	0%

type	aantal	m² per woning	HP/maand	HP/m²/maand	MH/maand	MH/m²/maand	leegwaarde per woning	leegwaarde per m²	jaarhuur / leegwaarde
Type A - Sociaal	11	36	710	19,72	710	19,72	135.000	3.750	6,31%
Type B - Geliberaliseerd incl. tuin	5	36	750	20,83	775	21,53	140.000	3.889	6,43%
Type C - Geliberaliseerd	27	36	750	20,83	750	20,83	135.000	3.750	6,67%
Parkeerplaats	28	n.v.t.	50	n.v.t.	50	n.v.t.	12.500	n.v.t.	4,80%

gehanteerde kengetallen

gemiddelde leegwaarde per woning	€ 3.766 per m²	€ 135.581
totale leegwaarde (incl. pp)		€ 6.180.000
gemiddelde grootte van de woningen		36 m²
leegwaarderatio		124,1%
exploitatielasten	14,62% van markthuur	€ 58.491
IRR doorexploiteren		5,45%
inflatie (IPD/ROZ consensus forecast)		1,85%
groei leegwaarde (alleen bij uitponden)		n.v.t.
verkoopkosten (alleen bij uitponden)		n.v.t.
verkopen in jaar 1 (alleen bij uitponden)		n.v.t.
korting bij verkoop aan zittende huurders (alleen bij uitponden)		n.v.t.
aankoopkosten		1,00%

toekomstige waarde



marktwaarde

opmerkingen: scenario doorexploiteren

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)

NAR op HP 4,39%	multiplier 22,78
NAR op MH 4,41%	multiplier 22,68

bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)

BAR op HP 5,20%	multiplier 19,25
BAR op MH 5,21%	multiplier 19,18

waarde v.o.n.	**€ 7.746.414**
marktwaarde k.k. (afgerond)	**€ 7.670.000**

bestandnaam: 15284a01
printdatum: 1-10-2018 (15:54)

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

Van Boom & Slettenhaar
dossier 15284
object
Meergezinswoningen "Het Wielsem"
adres
Het Wielsem 4
plaats
's-Hertogenbosch

waardedatum
1-10-2018

HUURDERSGEGEVENS

	type	unit aantal	huurprijs (HP) euro	btw J/N	mutatie-graad 15,00%	m² woningen	m²	m²	# overig	# pp	euro/m² woningen	euro/m²	euro/m²	euro/# overig	euro/# pp	markthuur (MH) euro	puntenhuur WWS euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1	Type A - Sociaal	11	93.720	N	30-1-2022	396					236,59	-	-	-	-	93.690	93.690	3,33	0%
2	Type B - Geliberaliseerd incl. tu	5	45.000	N	30-1-2022	180					258,33	-	-	-	-	46.500	-	3,33	-3%
3	Type C - Geliberaliseerd	27	243.000	N	30-1-2022	972					250,00	-	-	-	-	243.000	-	3,33	0%
4	Parkeerplaats	28	16.800	N	30-1-2022	-				28	-	-	-	-	600,00	16.800	-	3,33	0%
	totaal	**71**	**398.520**			**1.548**	**-**	**-**	**-**	**28**						**399.990**		**3,33**	**0%**

leegstand (o.b.v. markthuur) **0,0%**

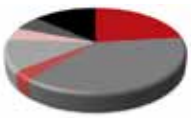
bestandnaam: 15284a01
printdatum: 1-10-2018 (15:54)

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

Van Boom & Slettenhaar
dossier 15284

object
Meergezinswoningen "Het Wielsem"
adres
Het Wielsem 4
plaats
's-Hertogenbosch

waardedatum
1-10-2018



JLL

EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP)	**398.520**
markthuur (MH)	**399.990**

	opgave	opgave in %	van toepassing	raming	raming in %	% van toepassing	exploitatielasten
	euro	van MH	J/N	euro	van MH	op MH	euro
beheervergoeding	-	0,00%	N	11.000	2,75%	2,75%	11.000
onderhoudskosten	-	0,00%	N	18.000	4,50%	4,50%	18.000
opstalverzekering	-	0,00%	N	1.600	0,40%	0,40%	1.600
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	5.600	1,40%	1,40%	5.600
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	2.300	0,58%	0,58%	2.300
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	2.720	0,68%	0,68%	2.720
verhuurderheffing	-	0,00%	N	10.845	2,71%	2,71%	10.845
BTW-verlies	-	0,00%	N	6.426	1,61%	1,61%	6.426
totaal	**-**	**0,00%**		**58.491**	**14,62%**	**14,62%**	**58.491**

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

Van Boom & Slettenhaar

dossier	15284
object	Meergezinswoningen "Het Wielsem"
adres	Het Wielsem 4
plaats	's-Hertogenbosch
waardedatum	1-10-2018

ADDITIONELE CORRECTIES

erfpachtcorrectie			
erfpachtcorrectie van toepassing: J/N	N		
fictief toekomstig afkoopmoment	n.v.t.		
waardedatum	n.v.t.		
periode tot fictieve toekomstige afkoop	n.v.t.	jaar	
canonverplichting afgekocht: J/N	n.v.t.		
huidige canon per jaar	n.v.t.		
CW canonbetalingen tot fictieve toekomstige afkoop			n.v.t.
afgekochte periode	n.v.t.	jaar	
historische afkoopsom	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaardestijging per jaar	n.v.t.		
grondwaarde nu (globaal)	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaarde straks	n.v.t.		
depreciatiefactor	n.v.t.		
discontopercentage	n.v.t.		
éénmalige reservering nu			n.v.t.
ten behoeve van berekening			
erfpachtcorrectie	n.v.t.	**euro**	**0**
overige correcties			
CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0
overige correcties		**euro**	**0**
totaal additionele correcties		**euro**	**0**

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

Van Boom & Slettenhaar	**standaard variabelen**		**resultaat kap. methode v.o.n.**		**7.727.688**
dossier 15284	exploitatielasten	14,62%	**resultaat kap. methode k.k.**		**7.651.176**
object	beheervergoeding	2,75%	afrondingsfactor		**4**
Meergezinswoningen "Het Wielsem"	verhuur + marketing	14,20%	**resultaat k.k. (afgerond)**		**7.650.000**
adres				op HP	op MH
Het Wielsem 4	yield op meerhuur	7,00%	NAR	4,40%	4,42%
plaats	yield op huurpotentie	NY+ 1,00%	BAR k.k.	5,21%	5,23%
's-Hertogenbosch	discontovoet correcties	7,00%	multiplier	19,20	19,13
waardedatum	inflatie	1,85%	totaal m²	1.548	
1-10-2018	aankoopkosten	**1,00%**	result. k.k. (incl. pp) / m²	4.943	

JLL

KAPITALISATIEMETHODE

(hardcore - topslice methode)

huurder	unit	jaren tot expiratie	huurprijs (HP)	markthuur (MH)	net yield op zekere inkomsten	hardcore HP / MH gekapitaliseerd	% van toep. op markthuur	NCW topslice / reversion	initiële leeg-stand	leegstand bij 1ste expiratie	% van toep. op leegstand 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp.	verbeteringen en incentives/m² initieel	verbeteringen en incentives/m² 1ste exp.	NCW uitgaven initieel en 1ste exp.	NCW verhuur-provisie en marketing	NCW add. uitgaven (+) inkomsten (-)	leegwaarde k.k. per eenheid	resultaat v.o.n.
			euro	**euro**		**euro**		**euro**	**mnd.**	**mnd.**		**euro**	**euro/m²**	**euro/m²**	**euro**	**14,2%**	**euro**	**euro**	**euro**
1 Type A - Sociaal	11	3,33	93.720	93.690	4,35%	1.840.932	100%	91		1	100%	6.449-		35	11.667-	7.467-	-	135.000	1.815.439
2 Type B - Geliberaliseerd incl. tu	5	3,33	45.000	46.500	4,35%	880.127	100%	22.947		1	100%	3.201-		35	5.303-	3.394-	-	140.000	891.176
3 Type C - Geliberaliseerd	27	3,33	243.000	243.000	4,35%	4.774.819	100%	-		1	100%	16.728-		35	28.638-	18.328-	-	135.000	4.711.126
4 Parkeerplaats	28	3,33	16.800	16.800	4,35%	330.111	100%	-		1	100%	1.156-		-	-	19.007-	-	12.500	309.948
totaal	**71**	**3,33**	**398.520**	**399.990**		**7.825.989**		**23.038**				**27.535-**			**45.608-**	**48.196-**	**-**		**7.727.688**

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

discounted cashflow (DCF) bij doorexploiteren

Van Boom & Slettenhai		**standaard variabelen**		**exploitatielasten**		**euro**		**kap. meth.**	**DCF meth.**
dossier	15284	waardedatum	1-10-2018	beheerverg.	2,8%	11.000	**resultaat k.k.**	**7.651.176**	**7.688.257**
object		gem inflatie (IPD)	1,85%	onderhoud	4,5%	18.000	**IRR**	**5,47%**	**5,48%**
Meergezinswoningen "Het Wie		gem groei HP	1,85%	opstalverz.	0,4%	1.600	**NAR (op huurprijs)**	**4,40%**	**4,38%**
adres		gem groei MH	2,05%	OZB (eig.)	1,4%	5.600	**BAR k.k. (op huurprijs)**	**5,21%**	**5,18%**
Het Wielsem 4		expl.lasten jr 01-10	11,91%	waterschap	0,6%	2.300	**multiplier**	**19,20**	**19,29**
plaats		expl.lasten jr 11-20	12,51%	rioolr. (eig.)	0,7%	2.720	**totaal m²**	**1.548**	**1.548**
's-Hertogenbosch		groei expl.lasten	2,10%	BTW-verlies	1,6%	6.426	**resultaat k.k. (incl. pp) / m²**	**4.943**	**4.967**
		verhuur+marketing	14,20%	**totaal**	**11,9%**	**47.646**			

IRR-BEREKENING jaar 1-15

waarde k.k. eind jaar 15	8.913.428
theoretische huuropbrengst	531.411
BAR k.k.	6,0%

% van toepassing op MH: *inkomsten gedurende periode:* *inkomsten gedurende periode:*

type	unit aantal	huurprijs	markthuur	mutatie-graad	1ste herz.	2de herz.	3de herz.	4de herz.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 Type A - Sociaal	11	93.720	93.690	15,00%	100%	100%	100%	100%	94.123	95.835	97.636	99.528	101.518	103.608	105.803	107.990	110.204	112.463	114.768	117.121	119.522	121.972	124.473
2 Type B - Geliberaliseer	5	45.000	46.500	15,00%	100%	100%	100%	100%	45.307	46.363	47.472	48.634	49.853	51.131	52.469	53.597	54.696	55.817	56.962	58.129	59.321	60.537	61.778
3 Type C - Geliberaliseer	27	243.000	243.000	15,00%	100%	100%	100%	100%	244.052	248.503	253.183	258.104	263.275	268.709	274.415	280.090	285.832	291.691	297.671	303.773	310.000	316.356	322.841
4 Parkeerplaats	28	16.800	16.800	15,00%	100%	100%	100%	100%	16.873	17.180	17.504	17.844	18.202	18.577	18.972	19.364	19.761	20.166	20.580	21.002	21.432	21.871	22.320
totale cashflow	**71**	**398.520**	**399.990**						**400.356**	**407.882**	**415.794**	**424.110**	**432.848**	**442.024**	**451.659**	**461.041**	**470.493**	**480.138**	**489.981**	**500.025**	**510.276**	**520.736**	**531.411**
exploitatielasten									**47.518-**	**48.492-**	**49.493-**	**50.521-**	**51.577-**	**52.663-**	**53.778-**	**54.905-**	**56.052-**	**57.222-**	**61.350-**	**62.632-**	**63.940-**	**65.276-**	**66.640-**
verhuurderheffing									**10.845-**	**11.073-**	**11.305-**	**11.543-**	**11.785-**	**12.032-**	**12.285-**	**12.543-**	**12.806-**	**13.075-**	**13.350-**	**13.630-**	**13.917-**	**14.209-**	**14.507-**
potentiele leegstand									60.053	61.182	62.369	63.617	64.927	66.304	67.749	69.156	70.574	72.021	73.497	75.004	76.541	78.110	79.712
periode in maanden									1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
% van toepassing op leegstand									100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
inkomstenverlies									**5.004-**	**5.099-**	**5.197-**	**5.301-**	**5.411-**	**5.525-**	**5.646-**	**5.763-**	**5.881-**	**6.002-**	**6.125-**	**6.250-**	**6.378-**	**6.509-**	**6.643-**
marketing									**2.132-**	**2.172-**	**2.214-**	**2.258-**	**2.305-**	**2.354-**	**2.405-**	**2.455-**	**2.505-**	**2.557-**	**2.609-**	**2.663-**	**2.717-**	**2.773-**	**2.830-**
verhuurprovisie									**6.396-**	**6.516-**	**6.642-**	**6.775-**	**6.915-**	**7.062-**	**7.215-**	**7.368-**	**7.516-**	**7.670-**	**7.828-**	**7.988-**	**8.152-**	**8.319-**	**8.490-**
verbeteringen en incentives in euro/m²									35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
verbeteringen en incentives in euro/m² TW									35	35	36	37	38	39	39	40	41	42	43	44	45	45	46
additionele correcties									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties TW									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties TW									**8.063-**	**8.232-**	**8.405-**	**8.581-**	**8.761-**	**8.945-**	**9.133-**	**9.325-**	**9.521-**	**9.721-**	**9.925-**	**10.133-**	**10.346-**	**10.563-**	**10.785-**
totale netto cashflow									**320.398**	**326.298**	**332.538**	**339.131**	**346.093**	**353.443**	**361.196**	**368.685**	**376.211**	**383.890**	**388.794**	**396.728**	**404.825**	**413.087**	**421.517**

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

discounted cashflow (DCF) bij uitponden

Van Boom & Slettenhaa	**standaard variabelen**		**exploitatielasten**		**euro**		**DCF meth.**
dossier 15284	waardedatum	1-10-2018	beheerverg.	2,8%	11.000	**resultaat k.k.**	**6.192.940**
object	gem inflatie (IPD)	1,85%	onderhoud	4,5%	18.000	**IRR**	**6,48%**
Meergezinswoningen "Het Wie	gem groei HP	1,85%	opstalverz.	0,4%	1.600	**NAR (op huurprijs)**	**5,44%**
adres	gem groei LW	1,95%	OZB (eig.)	1,4%	5.600	**BAR k.k. (op huurprijs)**	**6,44%**
Het Wielsem 4	expl.lasten jr 01-10	11,91%	waterschap	0,6%	2.300	**multiplier**	**15,54**
plaats	expl.lasten jr 11-20	12,51%	rioolr. (eig.)	0,7%	2.720	**totaal m²**	**1.548**
's-Hertogenbosch	groei expl.lasten	2,10%	BTW-verlies	1,6%	6.426	**resultaat k.k. (incl. pp) / m²**	**4.001**
	verkoop+marketing	2,00%	**totaal**	**11,9%**	**47.646**	**waarde leeg k.k.**	**6.180.000**

IRR-BEREKENING uitponden jaar 1-15

waarde k.k. eind jaar 15	704.012
theoretische huuropbrengst	48.968
BAR k.k.	7,0%

									% van toepassing op MH:			*inkomsten gedurende periode:*					*inkomsten gedurende periode:*				
type	**unit aantal**	**HP**	**HW**	**jaren exp.**	**1ste herz.**	**2de herz.**	**3de herz.**	**4de herz.**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**
1 Type A - Sociaal	11	93.720	93.690	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	86.691	75.051	64.973	56.249	48.696	42.157	36.497	31.596	27.354	23.681	20.501	17.748	15.365	13.302	11.516
2 Type B - Geliberaliseer	5	45.000	46.500	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	41.625	36.036	31.197	27.008	23.382	20.242	17.524	15.171	13.134	11.370	9.844	8.522	7.378	6.387	5.529
3 Type C - Geliberaliseer	27	243.000	243.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	224.775	194.593	168.464	145.844	126.261	109.307	94.630	81.923	70.923	61.400	53.155	46.018	39.839	34.490	29.858
4 Parkeerplaats	28	16.800	16.800	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	15.540	13.453	11.647	10.083	8.729	7.557	6.542	5.664	4.903	4.245	3.675	3.181	2.754	2.384	2.064
totale cashflow	**71**	**398.520**	**399.990**						**368.631**	**319.133**	**276.281**	**239.184**	**207.067**	**179.263**	**155.193**	**134.354**	**116.314**	**100.696**	**87.175**	**75.469**	**65.336**	**56.563**	**48.968**
exploitatielasten									**44.073-**	**38.248-**	**33.194-**	**28.807-**	**25.000-**	**21.697-**	**18.829-**	**16.341-**	**14.182-**	**12.308-**	**11.027-**	**9.565-**	**8.297-**	**7.197-**	**6.242-**
verhuurderheffing									**10.031-**	**8.830-**	**7.791-**	**6.881-**	**6.113-**	**5.440-**	**4.860-**	**4.359-**	**3.927-**	**3.555-**	**3.235-**	**2.961-**	**2.726-**	**2.526-**	**2.355-**
potentiele leegstand									368.631	319.133	276.281	239.184	207.067	179.263	155.193	134.354	116.314	100.696	87.175	75.469	65.336	56.563	48.968
periode in maanden									4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
verkoop in % van de resterende woningen (inclusief eventuele garages etc.)									15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
inkomstenverlies									**18.432-**	**15.957-**	**13.814-**	**11.959-**	**10.353-**	**8.963-**	**7.760-**	**6.718-**	**5.816-**	**5.035-**	**4.359-**	**3.773-**	**3.267-**	**2.828-**	**2.448-**
marketing									**4.624-**	**4.007-**	**3.472-**	**3.009-**	**2.607-**	**2.260-**	**1.958-**	**1.697-**	**1.470-**	**1.274-**	**1.104-**	**957-**	**829-**	**719-**	**623-**
verkoopprovisie									**13.871-**	**12.020-**	**10.416-**	**9.027-**	**7.822-**	**6.779-**	**5.874-**	**5.090-**	**4.411-**	**3.823-**	**3.313-**	**2.871-**	**2.488-**	**2.156-**	**1.868-**
verbeteringen en incentives in euro/m²									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m² TW									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
netto verkoopresultaat en additionele correcties									927.000	787.950	669.758	569.294	483.900	411.315	349.618	297.175	252.599	214.709	182.503	155.127	131.858	112.079	95.267
netto verkoopresultaat en additionele correcties TW									927.000	803.315	696.133	603.251	522.762	453.013	392.570	340.191	294.801	255.467	221.381	191.844	166.247	144.065	124.843
totaal verbeteringen, incentives, verkoopresultaat en additionele correcties TW									**927.000**	**803.315**	**696.133**	**603.251**	**522.762**	**453.013**	**392.570**	**340.191**	**294.801**	**255.467**	**221.381**	**191.844**	**166.247**	**144.065**	**124.843**
aantal eenheden gemuteerd									11	9	8	7	6	5	4	3	3	2	2	2	2	1	1
aantal eenheden verkocht									11	9	8	7	6	5	4	3	3	2	2	2	2	1	1
aantal eenheden terug in verhuur									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
resterend aantal woningen (inclusief eventuele garages etc.)									60	51	44	37	32	27	23	19	16	14	12	10	9	7	6
totale netto cashflow									**1.204.601**	**1.043.386**	**903.727**	**782.742**	**677.934**	**587.138**	**508.482**	**440.341**	**381.309**	**330.169**	**285.519**	**247.186**	**213.976**	**185.203**	**160.275**

© Jones Lang LaSalle Valuation Advisory Amsterdam
taxversie aa

JLL

Ron van den Dolder
Associate Director
Valuation Advisory
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
ron.van-den-dolder@eu.jll.com

JLL

Henart Visser
Senior Valuer
Valuation Advisory
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
henart.visser@eu.jll.com

JLL

Dominique van der Horst
Team Assistent
Valuation Advisory
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
dominique.van-der-horst@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

Bijlage 6

Jaarrekeningen CV 2014-2018

vastgoedfonds

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

B&S VASTGOED XIX C.V.
TE LAREN

Financieel verslag 2015

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Algemeen	3
JAARREKENING		
1.	Balans per 31 december 2015	5
2.	Winst- en verliesrekening 12 juni 2014 t/m 31 december 2015	6
3.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
4.	Toelichting op de balans per 31 december 2015	8
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening 12 juni 2014 t/m 31 december 2015	9
BIJLAGEN		
	Overige gegevens	
1.	Vergoeding	11
2.	Controleverklaring	12

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARVERSLAG

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

Aan de aandeelhouders en bestuur van
B&S Vastgoed XIX C.V.
Torenlaan 36
1251 HK LAREN

Geachte participanten,

Als beherend vennoot van B&S Vastgoed XIX C.V. (hierna:'CV') leggen wij hierbij financiële verantwoording af over de verslagperiode 12 juni 2014 tot en met 31 december 2015.

1. ALGEMEEN

1.1 Statutaire doelstellingen

Volgens artikel 2 van de statuten is het doel van de commanditaire vennootschap:

Het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

1.2 Bestuur

De beherend vennoot (bestuurder) van de commanditaire vennootschap was gedurende het boekjaar B&S Fondsbeheer III B.V. te Laren.

1.3 Oprichting vennootschap

Bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 verleden voor notaris Herman & Schuttevaer Notarissen te Utrecht is opgericht de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V. De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V.

Het eerste boekjaar loopt van 12 juni 2014 tot 31 december 2015.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARREKENING

Balans per 31 december 2015
Winst-en-verliesrekening over 2015
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2015
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2015

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2015

	31 december 2015 €
ACTIVA	-
Totaal Activa	-
PASSIVA	
Ondernemingsvermogen	-16.778
Kortlopende schulden	
Schulden aan verbonden maatschappijen	16.778
Totaal Passiva	-

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

2. WINST- EN VERLIESREKENING 12 JUNI 2014 T/M 31 DECEMBER 2015

	12-06-2014 tot en met 31-12-2015
	€
Kosten	
Kantoorkosten	750
Algemene kosten	16.028
	16.778
Resultaat	-16.778

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

3. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

B&S Vastgoed XIX C.V., statutair gevestigd te Laren (N-H), is een commanditaire vennootschap voor collectieve belegging in vastgoed en heeft ten doel en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in registergoederen beleggen van gelden, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Aan van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. ("de beheerder") is door de Autoriteit Financiële Markten de vergunning toegekend op grond waarvan zij kan optreden als beheerder van de vennootschap

B&S Vastgoed XIX C.V. kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX C.V., Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en B&S Fondsbeheer III B.V.

B&S Vastgoed XIX C.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 60860634) is feitelijk gevestigd op Torenlaan 36 te Laren.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Continuïteit

Het ondernemingsvermogen van de onderneming is negatief als gevolg van de opstartkosten. Deze kosten zijn gefinancierd door Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en hoeven pas terugbetaald te worden nadat de exploitatie en liquiditeiten dit toelaten. De toegepaste grondslagen voor waarderingen resultaatbepaling zijn gebaseerd op het going-concern principe. Indien dit gewaardeerd zou zijn tegen liquidatiewaarde zou dit niet afwijken van de huidige waarden.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

Passiva

	31-12-2015
Ondernemingsvermogen	-
Resultaat boekjaar	-16.778
Stand per 31 december	-16.778

Schulden aan verbonden maatschappijen

Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	16.778

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

5. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 12 JUNI 2014 T/M 31 DECEMBER 2015

Overige bedrijfskosten	2015
	€
Kantoorkosten	
Drukwerk	750
Algemene kosten	-
Advieskosten	13.065
Notariskosten	2.963
	16.028

Hilversum, 25 januari 2019

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren

BIJLAGEN

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

OVERIGE GEGEVENS

1. Vergoeding

Op grond van artikel 10 lid 1 van de statuten komt 0,1% van het positief resultaat in enig jaar toe aan de beherend vennoot. Deze vergoeding aan de beherend vennoot wordt in mindering gebracht op de 5% beheervergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.

2. Controleverklaring

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

MEESTER & KUIPER ACCOUNTANTS BELASTINGADVISEURS
M&K Hilversum B.V.
's-Gravelandseweg 45 | 1217 EH Hilversum
Postbus 1469 | 1200 BL Hilversum
Telefoon: +31 (0)35 621 22 12
E-mail: info@mk.nl | Internet: www.mk.nl
K.v.k.: 32103475 | BTW Nr.: NL 813743114B01

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van B&S Vastgoed XIX C.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2015

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2015 van B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van B&S Vastgoed XIX C.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2015;
- de winst- en verliesrekening over 2015; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van B&S Vastgoed XIX C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Aangesloten bij:
NBA, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NOB, Nederlandse Orde van Belastingadviseurs
SRA, Samenwerkende Registeraccountants & Accountants-Administratieconsulenten

Voorwaarden:
Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van het SRA van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, onder nummer 40481496.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening
De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hilversum, 28 januari 2019

M&K Hilversum B.V.

Was getekend,

drs. D. Kroon RA

15

B&S VASTGOED XIX C.V.
TE LAREN

Financieel verslag 2016

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Algemeen	3
JAARREKENING		
1.	Balans per 31 december 2016	5
2.	Winst- en verliesrekening over 2016	6
3.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
4.	Toelichting op de balans per 31 december 2016	8
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2016	9
BIJLAGEN		
	Overige gegevens	
1.	Vergoeding	11
2.	Controleverklaring	12

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARVERSLAG

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

Aan de aandeelhouders en bestuur van
B&S Vastgoed XIX C.V.
Torenlaan 36
1251 HK LAREN

Geachte participanten,

Als beherend vennoot van B&S Vastgoed XIX C.V. (hierna:'CV') leggen wij hierbij financiële verantwoording af over het boekjaar 2016.

1. ALGEMEEN

1.1 Statutaire doelstellingen

Volgens artikel 2 van de statuten is het doel van de commanditaire vennootschap:

Het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

1.2 Bestuur

De beherend vennoot (bestuurder) van de commanditaire vennootschap was gedurende het boekjaar B&S Fondsbeheer III B.V. te Laren.

1.3 Oprichting vennootschap

Bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 verleden voor notaris Herman & Schuttevaer Notarissen te Utrecht is opgericht de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V. De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V.

Het eerste boekjaar loopt van 12 juni 2014 tot 31 december 2015.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARREKENING

Balans per 31 december 2016
Winst-en-verliesrekening over 2016
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2016
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2016

	31 december 2016 €	31 december 2015 €
ACTIVA	-	-
	-	-
PASSIVA		
Ondernemingsvermogen	-32.306	-16.778
Kortlopende schulden		
Schulden aan verbonden maatschappijen	32.306	16.778
	-	-

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

2. WINST- EN VERLIESREKENING 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016

	2016	12-06-2014 tot en met 31-12-2015
	€	€
Kosten		
Kantoorkosten	30	750
Algemene kosten	14.536	16.028
Bedrijfsresultaat	-14.566	16.778
Financiële baten en lasten	-962	
	-15.528	-16.778

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

3. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

B&S Vastgoed XIX C.V., statutair gevestigd te Laren (N-H), is een commanditaire vennootschap voor collectieve belegging in vastgoed en heeft ten doel en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in registergoederen beleggen van gelden, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Aan van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. ("de beheerder") is door de Autoriteit Financiële Markten de vergunning toegekend op grond waarvan zij kan optreden als beheerder van de vennootschap

B&S Vastgoed XIX C.V. kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX C.V., Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en B&S Fondsbeheer III B.V.

B&S Vastgoed XIX C.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 60860634) is feitelijk gevestigd op Torenlaan 36 te Laren.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Continuïteit

Het ondernemingsvermogen van de onderneming is negatief als gevolg van de opstartkosten. Deze kosten zijn gefinancierd door Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en hoeven pas terugbetaald te worden nadat de exploitatie en liquiditeiten dit toelaten. De toegepaste grondslagen voor waarderingen resultaatbepaling zijn gebaseerd op het going-concern principe. Indien dit gewaardeerd zou zijn tegen liquidatiewaarde zou dit niet afwijken van de huidige waarden.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

Passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Ondernemingsvermogen	-32.306	-16.778
Stand per 1 januari 2016		-16.778
		-15.528
		-32.306

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan verbonden maatschappijen		
Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	32.306	16.778

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

5. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

Overige bedrijfskosten	2016	2015
	€	€
Kantoorkosten		
Drukwerk	30	750
Algemene kosten	-	-
Advieskosten	12.551	13.065
Notariskosten	1.985	2.963
	14.536	16.028

Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	-962	-

Hilversum, 25 januari 2019

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren

BIJLAGEN

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

OVERIGE GEGEVENS

1. Vergoeding

Op grond van artikel 10 lid 1 van de statuten komt 0,1% van het positief resultaat in enig jaar toe aan de beherend vennoot. Deze vergoeding aan de beherend vennoot wordt in mindering gebracht op de 5% beheervergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

2. Controleverklaring

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

MEESTER & KUIPER ACCOUNTANTS BELASTINGADVISEURS

M&K Hilversum B.V.
's-Gravelandseweg 45 | 1217 EH Hilversum
Postbus 1469 | 1200 BL Hilversum
Telefoon: +31 (0)35 621 22 12
E-mail: info@mk.nl | Internet: www.mk.nl
K.v.k.: 32103475 | BTW Nr.: NL 813743114B01

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van B&S Vastgoed XIX C.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2016 van B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van B&S Vastgoed XIX C.V. per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2016;
- de winst- en verliesrekening over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van B&S Vastgoed XIX C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Aangesloten bij:
NBA, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NOB, Nederlandse Orde van Belastingadviseurs
SRA, Samenwerkende Registeraccountants & Accountants-Administratieconsulenten

Voorwaarden:
Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van het SRA van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, onder nummer 40481496.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening
De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hilversum, 28 januari 2019

M&K Hilversum B.V.

Was getekend,

drs. D. Kroon RA

B&S VASTGOED XIX C.V.
TE LAREN

Financieel verslag 2017

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Algemeen	3
JAARREKENING		
1.	Balans per 31 december 2017	5
2.	Winst- en verliesrekening over 2017	6
3.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
4.	Toelichting op de balans per 31 december 2017	8
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2017	9
BIJLAGEN		
	Overige gegevens	
1.	Vergoeding	11
2.	Controleverklaring	12

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARVERSLAG

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

Aan de aandeelhouders en bestuur van
B&S Vastgoed XIX C.V.
Torenlaan 36
1251 HK LAREN

Geachte participanten,

Als beherend vennoot van B&S Vastgoed XIX C.V. (hierna:'CV') leggen wij hierbij financiële verantwoording af over het boekjaar 2017.

1. ALGEMEEN

1.1 Statutaire doelstellingen

Volgens artikel 2 van de statuten is het doel van de commanditaire vennootschap:

Het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

1.2 Bestuur

De beherend vennoot (bestuurder) van de commanditaire vennootschap was gedurende het boekjaar B&S Fondsbeheer III B.V. te Laren.

1.3 Oprichting vennootschap

Bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 verleden voor notaris Herman & Schuttevaer Notarissen te Utrecht is opgericht de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V. De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap B&S Vastgoed XIX C.V.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

JAARREKENING

Balans per 31 december 2017
Winst-en-verliesrekening over 2017
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2017
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2017

	31 december 2017 €	31 december 2016 €
ACTIVA	-	-
Totaal Activa	-	-
PASSIVA		
Ondernemingsvermogen	-4.650	-32.306
Kortlopende schulden		
Schulden aan verbonden maatschappijen	4.650	32.306
Totaal Passiva	-	-

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

2. WINST- EN VERLIESREKENING 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017

	2017	2016
	€	€
Kosten		
Kantoorkosten	-	30
Algemene kosten	-28.380	14.536
Bedrijfsresultaat	-28.380	-14.566
Financiële baten en lasten	-724	-962
Resultaat	27.656	-15.528

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

3. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

B&S Vastgoed XIX C.V., statutair gevestigd te Laren (N-H), is een commanditaire vennootschap voor collectieve belegging in vastgoed en heeft ten doel en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in registergoederen beleggen van gelden, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Aan van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. ("de beheerder") is door de Autoriteit Financiële Markten de vergunning toegekend op grond waarvan zij kan optreden als beheerder van de vennootschap

B&S Vastgoed XIX C.V. kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX C.V., Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en B&S Fondsbeheer III B.V.

B&S Vastgoed XIX C.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 60860634) is feitelijk gevestigd op Torenlaan 36 te Laren.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Continuïteit

Het ondernemingsvermogen van de onderneming is negatief als gevolg van de opstartkosten. Deze kosten zijn gefinancierd door Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en hoeven pas terugbetaald te worden nadat de exploitatie en liquiditeiten dit toelaten. De toegepaste grondslagen voor waarderingen resultaatbepaling zijn gebaseerd op het going-concern principe. Indien dit gewaardeerd zou zijn tegen liquidatiewaarde zou dit niet afwijken van de huidige waarden.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

5. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2017

Overige bedrijfskosten	2017	2016
	€	€
Kantoorkosten		
Drukwerk	-	30
Algemene kosten		
Advieskosten	-	12.551
Notariskosten	-	1.985
Vrijval kosten	-28.380	-
	-28.380	14.536

Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	-724	-962

Hilversum, 25 januari 2019

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren

BIJLAGEN

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

Passiva

	2017	2016
Ondernemingsvermogen		
Stand per 1 januari	-32.306	-16.778
Aandeel in resultaat	27.656	-15.528
Stand per 31 december	-4.650	-16.778

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan verbonden maatschappijen		
Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	-4.650	32.306

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

OVERIGE GEGEVENS

1. Vergoeding

Op grond van artikel 10 lid 1 van de statuten komt 0,1% van het positief resultaat in enig jaar toe aan de beherend vennoot. Deze vergoeding aan de beherend vennoot wordt in mindering gebracht op de 5% beheervergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

2. Controleverklaring

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden d.d. 28 januari 2019 M&K Hilversum B.V.; Accountants, & Belastingadviseurs

MEESTER & KUIPER ACCOUNTANTS BELASTINGADVISEURS
M&K Hilversum B.V.
's-Gravelandseweg 45 | 1217 EH Hilversum
Postbus 1469 | 1200 BL Hilversum
Telefoon: +31 (0)35 621 22 12
E-mail: info@mk.nl | Internet: www.mk.nl
K.v.k.: 32103475 | BTW Nr.: NL 813743114B01

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van B&S Vastgoed XIX C.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2017 van B&S Vastgoed XIX C.V. te Laren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van B&S Vastgoed XIX C.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2017;
- de winst- en verliesrekening over 2017; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van B&S Vastgoed XIX C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Aangesloten bij:
NBA, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NOB, Nederlandse Orde van Belastingadviseurs
SRA, Samenwerkende Registeraccountants & Accountants-Administratieconsulenten

Voorwaarden:
Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van het SRA van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, onder nummer 40681496.

MEESTER & KUIPER ACCOUNTANTS

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening
De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hilversum, 28 januari 2019

M&K Hilversum B.V.

Was getekend,

drs. D. Kroon RA

15

B&S WONINGFONDS DEN BOSCH C.V.
TE LAREN

Financieel verslag 2018

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Algemeen	3
2	Bestuursverslag	4
JAARREKENING		
1.	Balans per 31 december 2018	6
2.	Winst- en verliesrekening over 2018	7
3.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
4.	Toelichting op de balans per 31 december 2018	9
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	10
BIJLAGEN		
	Overige gegevens	
1.	Vergoeding	12
2.	Controleverklaring	13

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

JAARVERSLAG

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Aan de aandeelhouders en bestuur van
B&S Woningfonds Den Bosch C.V.
Emmastraat 53
1213 AK Hilversum

Geachte participanten,

Als beherend vennoot van B&S Woningfonds Den Bosch C.V. (hierna: 'CV') leggen wij hierbij financiële verantwoording af over het boekjaar 2018.

1. ALGEMEEN

1.1 Statutaire doelstellingen

Volgens artikel 2 van de statuten is het doel van de commanditaire vennootschap:

Het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

1.2 Bestuur

De beherend vennoot (bestuurder) van de commanditaire vennootschap was gedurende het boekjaar B&S Fondsbeheer III B.V. te Laren.

1.3 Oprichting vennootschap

Bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 verleden voor notaris Herman & Schuttevaer Notarissen te Utrecht is opgericht de vennootschap B&S Woningfonds Den Bosch C.V. De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap B&S Woningfonds Den Bosch C.V.

Op 11 september 2018 heeft B&S Vastgoed XIX C.V. zijn naam gewijzigd in B&S Woningfonds Den Bosch C.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Bestuursverslag

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV heeft in 2014 een juridische structuur opgericht ten behoeve van een toekomstige vastgoedfonds. Bij oprichting heette dit fonds in wording B&S Vastgoed XIX CV (de vastgoed CV), B&S Fondsbeheer III BV (de Beherend Vennoot, een volle dochter van Beheerder Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV)) en Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX (de Stichting Bewaarder) werden opgericht zodat na de definitieve selectie van een vastgoedproject spoedig aangevangen kon worden met de uitvoering van dit fonds.

Gedurende 2018 werd duidelijk dat het vastgoedproject appartementencomplex 'Het Wielsem 4' te Den Bosch (complexnaam: Nexus urban studio's) aan de gestelde selectiecriteria voldoet. 'Het Wielsem' bestaat uit grond alsmede daarop nog te ontwikkelen 43 appartementen met 28 parkeerplaatsen op eigen terrein. De Beheerder beoogt met 'Het Wielsem' een aantrekkelijk rendement te behalen met een beperkt risico. Het naar verwachting te behalen rendement en de bijkomende risico's voor dit specifieke appartementencomplex zijn uitvoerig beschreven in het Prospectus.

Inmiddels heeft de CV in 2018 haar naam gewijzigd van B&S Vastgoed XIX CV in B&S Woningfonds Den Bosch CV en is op 16 oktober 2018 de bouwgrond aangekocht met van de Beheerder geleend geld. Deze grondaankoop en de voorfinanciering door de Beheerder, zijn conform het Prospectus. Medio 2019 zal aangevangen worden met de bouw van het appartementencomplex en naar verwachting zal de bouw medio 2020 afgerond zijn.

In de eerste helft van 2019 zal de Beheerder het vastgoedfonds aanbieden aan (particuliere) beleggers en getracht wordt om medio 2019 de Participaties geplaatst te hebben. Als dat medio 2019 zal zijn gelukt door voltekening van de Emissie en daarop eveneens medio 2019 alle Participaties zullen zijn uitgegeven is daarmee het volledige vermogen van de CV dan geëmitteerd. In de loop van 2019, na de Emissie van Participaties, en eerste helft van 2020 zal het volledige eigen vermogen dan aan de CV daadwerkelijk beschikbaar worden gesteld door de Participanten. Hun deelnamebedrag zal in termijnen betaald worden. Als de Emissie pas later voltekend zal zijn, zullen de Participaties dienovereenkomstig later worden uitgegeven en zal dus navenant later het volledige vermogen van de CV geëmitteerd zijn.

De CV is in eerdere jaren (2014 t/m 2017) verplichtingen aangegaan voor een project dat niet door de due diligencefase is gekomen en geannuleerd is. Daar zijn geen andere kosten meer uit voortgevloeid dan vermeld in de verschillende jaarrekeningen. De kosten die in het verleden zijn gemaakt zijn volledig door de Beheerder betaalt en aan de CV kwijtgescholden. Voor zover nodig vrijwaart de Beheerder de CV voor eventuele onvoorziene kosten en aangegane verplichtingen (quod non) die niet in het Prospectus beschreven zijn.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018
Winst-en-verliesrekening over 2018
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2018
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Jaarrekening 2018 B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2018

	31 december 2018 €	31 december 2017 €
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	520.300	-
Vlottende atvia		
Vorderingen		
Overige vorderingen	5.633	-
Totaal Activa	525.933	-
PASSIVA		
Ondernemingsvermogen	-	-4.650
Kortlopende schulden		
Schulden aan verbonden maatschappijen	525.933	4.650
Totaal Passiva	525.933	-

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Jaarrekening 2018 B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	2018	2017
	€	€
Kosten		
Algemene kosten	-4.650	-28.380
Bedrijfsresultaat	4.650	28.380
Financiële baten en lasten	-	-724
Resultaat		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Resultaat	4.650	27.656

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

3. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

B&S Woningfonds Den Bosch C.V., statutair gevestigd te Laren (N-H) en feitelijk gevestigd te Hilversum, is een commanditaire vennootschap voor collectieve belegging in vastgoed en heeft ten doel en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in registergoederen beleggen van gelden, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Aan van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. ("de beheerder") is door de Autoriteit Financiële Markten de vergunning toegekend op grond waarvan zij kan optreden als beheerder van de vennootschap

B&S Woningfonds Den Bosch C.V. kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XIX C.V., Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. en B&S Fondsbeheer III B.V.

B&S Woningfonds Den Bosch C.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 60860634) is feitelijk gevestigd op Emmastraat 53 te Hilversum.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. Tevens zijn RJ 213 Vastgoedbeleggingen en RJ 615 Beleggingsentiteiten in aanmerking genomen bij het opstellen van de jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Jaarrekening 2018 B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum

4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

Vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	520.300	-

Dit betreft bouwgrond het Wielsem 4 te Den Bosch zoals aangekocht op 15 oktober 2018

Vlottende activa

	31-12-2018	31-12-2017
Overige vorderingen		
Rente Jheronimus Vastgoed B.V.	5.633	-

PASSIVA

Ondernemingsvermogen		
Ondernemingsvermogen	-	-4.650
Schulden aan verbonden partijen		
Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	525.933	4.650

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

Jaarrekening 2018 B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum

5. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2018

Overige bedrijfskosten	2017 €	2016 €
Algemene kosten		
Vrijval kosten	-4.650	-28.380
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente Jheronimus Vastgoed B.V.	5.633	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.	-5.633	-724

Hilversum, 5 maart 2019

B&S Fondsbeheer III B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum.

BIJLAGEN

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum

OVERIGE GEGEVENS

1. Vergoeding

Op grond van artikel 10 lid 1 van de statuten komt 0,1% van het positief resultaat in enig jaar toe aan de beherend vennoot. Deze vergoeding aan de beherend vennoot wordt in mindering gebracht op de 5% beheervergoeding. Het resterende positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum

2. Controleverklaring

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden, d.d. 5 maart 2019, M&K Hilversum B.V. Accountants & Belastingadviseurs Hilversum;

MEESTER & KUIPER ACCOUNTANTS BELASTINGADVISEURS
M&K Hilversum B.V.
's-Gravelandseweg 45 | 1217 EH Hilversum
Postbus 1469 | 1200 BL Hilversum
Telefoon: +31 (0)35 621 22 12
E-mail: info@mk.nl | Internet: www.mk.nl
K.v.k.: 32103475 | BTW Nr.: NL 813743114B01

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2018 van B&S Woningfonds Den Bosch C.V. te Hilversum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van B&S Woningfonds Den Bosch C.V. per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2018;
- de winst- en verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van B&S Woningfonds Den Bosch C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Aangesloten bij:
NBA, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NOB, Nederlandse Orde van Belastingadviseurs
SRA, Samenwerkende Registeraccountants & Accountants-Administratieconsulenten

Voorwaarden:
Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van het SRA van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, onder nummer 40481496.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening
De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hilversum, 5 maart 2019

M&K Hilversum B.V.

Was getekend,

drs. D. Kroon RA

16

aantekeningen

aantekeningen

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

Emmastraat 53

1213 AK Hilversum

035 523 26 00

info@vanboomslettenhaar.nl

www.vanboomslettenhaar.nl

Find us on Facebook