PROSPECTUS

Caplins kantorenfonds II C.V. ‘De Argonaut’

Prospectus



CAPLINS
investment
management

in samenwerking met

Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

CAPLINS
investment
management

INHOUDSOPGAVE

1.	Belangrijke informatie	02
2.	Samenvatting	04
3.	Risicofactoren	08
4.	Caplins Kantorenfonds II C.V.	12
5.	Nederlandse Kantorenmarkt	16
	- *Nederlandse kantorenmarkt*	16
	- *Amersfoort in regionaal perspectief*	16
	- Marktkenmerken - opname, aanbod en huurprijzen	16
	- Beleggingsmarkt	18
6.	Vastgoed en huurder	20
7.	Financiële uitgangspunten	32
	- *Rendementsprognoses*	41
8.	Fiscale aspecten	44
9.	Juridische aspecten	50
10.	Beheerder	52
11.	Deelname, exit-mogelijkheden en overige informatie	54
12.	Betrokken partijen	56
13.	Definities	58

Bijlagen

1.	CV-overeenkomst	64
2.	Overeenkomst van Beheer	74
3.	Overeenkomst van Bewaring	78
4.	Statuten Beherend Vennoot	82
5.	Statuten Juridisch Eigenaar	92

1 BELANGRIJKE INFORMATIE

Mogelijke kopers van Participaties in Caplins Kantorenfonds II C.V.. (hierna: de CV) worden nadrukkelijk gewezen op het feit dat aan een belegging niet alleen financiële kansen, maar ook financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke kopers van Participaties worden geadviseerd het Prospectus zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus en daarnaast onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen over de aan de koop van de Participaties verbonden risico's.

Caplins Investment Management B.V. (hierna ook: de Beheerder) verklaart dat het Prospectus onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens opgenomen in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Niemand is gemachtigd om in verband met het Prospectus informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder. Het Prospectus en het aanbod van Participaties op basis daarvan houden onder geen enkele omstandigheid in, dat de in het Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van het Prospectus nog juist is.

De verspreiding van het Prospectus is beperkt tot Nederlandse ingezetenen. Om deze redenen verschijnt het Prospectus ook uitsluitend in de Nederlandse taal. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van Participaties of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van Participaties aan een persoon in enig land waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is geoorloofd.

De verstrekking en verspreiding van het Prospectus en het aanbod van Participaties kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. De Beheerder verzoekt eenieder die in het bezit komt van het Prospectus, kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde



beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen enkele juridische aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Participaties betreft.

Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van de Beheerder waarop door een (potentiële) houder van Participaties mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan. Participanten wordt uitdrukkelijk geadviseerd vóór aankoop van Participaties zich door een ter zake kundige adviseur te laten voorlichten. Voor alle in het Prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen geldt het volgende:

'De waarde van uw belegging kan sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. Participanten kunnen minder terugkrijgen dan ze hebben ingelegd.'

Voor alle genoemde bedragen en geprognosticeerde rendementen geldt dat deze zijn geschat en dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. De uiteindelijke rendementen zijn afhankelijk van onder meer de Overname van het bestaande fonds, waaronder de CV en haar Juridische Eigenaar, de exploitatie van het reeds in het fonds aanwezige vastgoed en de voorwaarden van financiering.

De Participaties zijn slechts beperkt verhandelbaar, de belegging in Participaties moet daarom als illiquide worden beschouwd.

Bij het opstellen van het Prospectus heeft de Beheerder gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen die naar de mening van de Beheerder van voldoende kwaliteit waren. Dit sluit echter niet uit dat, ondanks het feit dat de Beheerder -voor zover mogelijk- de nodige zorg heeft betracht zich van de juistheid en volledigheid van de geraadpleegde bronnen te vergewissen, één of meer informatiebronnen onjuist en/of onvolledig kunnen zijn en er informatiebronnen aanwezig kunnen zijn met een afwijkende opinie.

Alle verslagen, briefwisselingen en andere documenten en verklaringen waarnaar in het Prospectus wordt verwezen, liggen ten kantore van de Beheerder ter inzage.

Alle geschillen met betrekking tot het Prospectus en/of de uitgifte van (nieuwe) Participaties, alsmede alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de deelname in de CV, zullen worden beslecht door middel van arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, met Amsterdam als plaats van arbitrage. Op het Prospectus en de daaruit voortvloeiende rechtsverhoudingen is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus dient in samenhang met de Bijlagen te worden gelezen.

In geval van discrepantie tussen de tekst van het Prospectus en de Bijlagen van het Prospectus zullen de Bijlagen, voor zover het overeenkomsten c.q. akten betreft, prevaleren.

Tot het moment waarop de Participaties daadwerkelijk worden gekocht, kunnen potentiële Participanten geen rechten aan het Prospectus ontlenen. Caplins Investment Management B.V. kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld, indien het Prospectus misleidend is.

Amsterdam, 19 november 2026

Caplins Investment Management B.V.

2 SAMENVATTING

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis die daaraan is gegeven in de Definities (H 13).

Deze samenvatting staat niet op zichzelf en dient in samenhang (als inleiding) te worden gelezen met hetgeen in de overige hoofdstukken en de Bijlagen van het Prospectus is beschreven. De beslissing om te beleggen in Participaties in de CV, dient gebaseerd te zijn op bestudering van het gehele Prospectus, alsmede de Bijlagen. Een potentiële Participant is zelf verantwoordelijk voor zijn besluit om te beleggen in de CV. De opstellers van de samenvatting kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de samenvatting, wanneer zij samen met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend is.

2.1 Caplins Kantorenfonds II C.V.

De Participanten van de CV bestaan uit de Beherend Vennoot en de Vennoten. De CV is een samenwerkingsverband naar Nederlands recht.

Het doel van de CV is het realiseren van rendement door middel van voortgezette exploitatie en verkoop van een bijna volledig verhuurd kantoorgebouw in Amersfoort zoals omschreven in Hoofdstuk 6. De exploitatie en verkoop van het Vastgoed geschiedt, naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname, voor rekening en risico van de Participanten. De CV beoogt op deze wijze de verkregen opbrengsten uit de exploitatie en verkoop van het Vastgoed op een financieel vriendelijke manier te doen toekomen aan de houders van de Participaties, die op deze wijze een aantrekkelijk rendement op hun belegging kunnen realiseren. De CV heeft geen personeel in dienst.

2.2 Juridische aspecten

Het juridisch eigendom van het Vastgoed berust bij Caplins II Houdster B.V. (na naamswijziging) zijnde de Juridisch Eigenaar. Onderdeel van de Overname van het bestaande fonds betreft ook de overname van de bestaande Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar houdt het Vastgoed voor rekening en economisch risico van de Participanten. De statuten van de Juridisch Eigenaar zijn opgenomen als Bijlage 5.

Het economisch eigendom van het Vastgoed berust bij de bestaande CV. Hiermee wordt een beleggingsmogelijkheid gecreëerd voor in beginsel in Nederland woonachtige particulieren en in Nederland gevestigde rechtspersonen. Deze kunnen door het houden van Participaties rendement realiseren.

Als Beherend Vennoot treedt op Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V. (een 100%-dochtervennootschap van Caplins Investment Management B.V.). De statuten van de Beherend Vennoot zijn opgenomen als Bijlage 4.

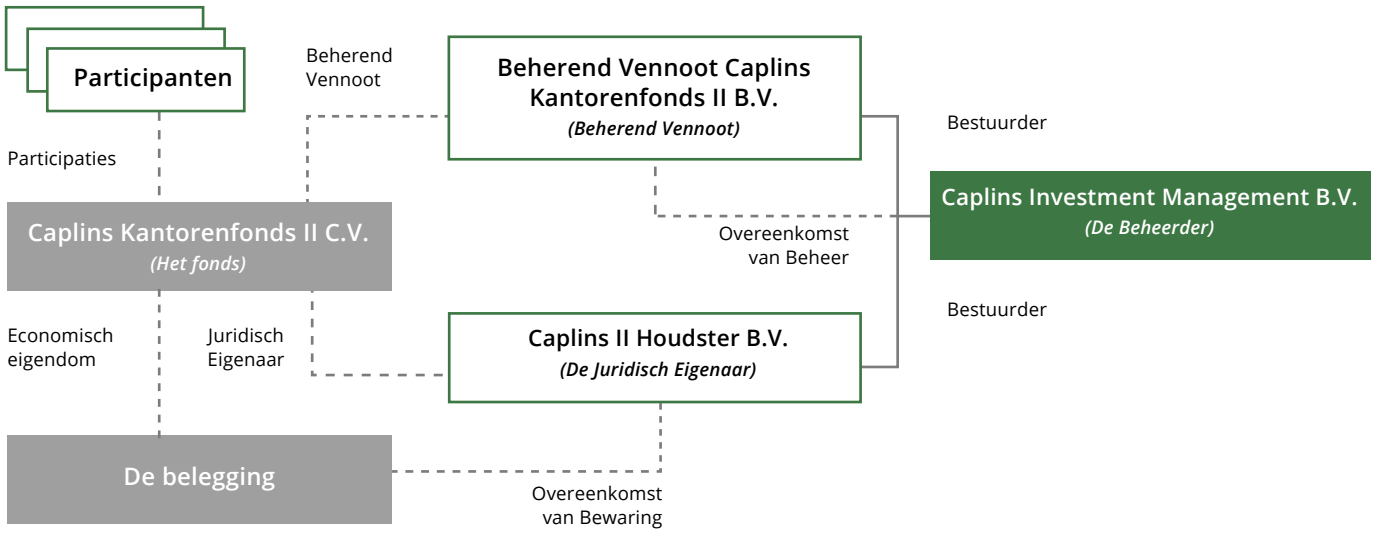
De Beherend Vennoot heeft het beheer van de CV aan de Beheerder gedelegeerd in de Overeenkomst van Beheer (zie Bijlage 2). Caplins Investment Management B.V. is de Beheerder van het Vastgoed en voert de directie over de Beherend Vennoot.

De van de Beheerder onafhankelijke bewaarder CSC Depositary B.V. houdt toezicht op de taakvervulling door de Beheerder. De Bewaarder doet onder meer cashflowmonitoring bij de Beheerder en verifieert of de CV (althans de Juridisch Eigenaar voor diens rekening) het eigendom van de activa houdt. De Bewaarder houdt geen aandelen in het kapitaal van een van voornoemde vennootschappen (zie H 9). Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de Overeenkomst van Bewaring tussen de CV en de Bewaarder verkrijgen.

De bestaande CV is aangegaan voor onbepaalde tijd, hoewel de beoogde looptijd na de Overname tien jaar is. Na verkoop van het Vastgoed zal de CV worden geliquideerd.

Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Overdracht vindt slechts plaats door middel van inkoop (intrekking) en uitgifte door de CV, in overeenstemming met het bepaalde in de CV-overeenkomst. Er zal geen markt worden onderhouden voor verhandeling van de Participaties.
De Beheerder zal de Participaties aanbieden en de CV beheren. De CV is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat ingeschreven in het register van de AFM. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Caplins Investment Management B.V., de Beheerder van de CV, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

Caplins Investment Management B.V. werkt voor de juridische, fiscale en bouwtechnische beoordeling, de plaatsing en de totstandkoming van haar beleggingsproducten uitsluitend samen met gerenommeerde en ervaren partijen. Voor een overzicht van de betrokken partijen wordt verwezen naar hoofdstuk 12.



Kerngegevens Caplins Kantorenfonds II C.V.

Juridische structuur	Commanditaire vennootschap
Fiscale status	transparant (belastingheffing bij houder van Participaties)
Overdraagbaarheid	Participaties zijn beperkt overdraagbaar
Inleg Participanten	€ 18.900.000
Koopprijs per Participatie	€ 25.000 (minimaal 4 stuks)
Aantal participaties	756
Financiering	€ 20.130.000 (55% LTV en 51,6% LTC)
Aflossing Financiering	1% per jaar
Rekenrente Financiering	5,5% per jaar
Totale fondsinvestering	€ 39.030.000
Prognose Direct Rendement (na aflossing)*	8,2%
Prognose Totaalrendement*	10,6%
Preferent Rendement*	9,2%
Beleggingshorizon	tien jaar



** Gebaseerd op het realistische scenario in paragraaf 7.4.1.*

Voor alle in het Prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen geldt het volgende:

'De waarde van uw belegging kan sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. Participanten kunnen minder terugkrijgen dan ze hebben ingelegd.'

Een uitgebreide beschrijving van de juridische aspecten wordt gegeven in hoofdstuk 9.

2.3 Vastgoed

De CV belegt uitsluitend in het kantoorgebouw De Argonaut in Amersfoort. De Argonaut ligt direct aan het centraal station van Amersfoort en dicht bij het historische stadscentrum. De Argonaut is uitstekend bereikbaar met OV, auto en fiets.

2.4 Exploitatierendement

Het geprognosticeerde exploitatierendement bedraagt 9,2% gemiddeld enkelvoudig per jaar gedurende de Looptijd. Het exploitatierendement is het exploitatieresultaat vóór aflossingen op de Financiering gedeeld door het commanditair kapitaal, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage.

2.5 Direct Rendement

Het geprognosticeerde Direct Rendement ná aflossing op de Financiering bedraagt 8,2% gemiddeld enkelvoudig per jaar gedurende de Looptijd. Op de Financiering zal gedurende de geprognosticeerde looptijd van de CV van tien jaar, na Overname, jaarlijks 1% worden afgelost. Het Direct Rendement is de uitkering, voor zover de aanwezige liquiditeiten zulks toestaan, aan de Participanten in contanten, berekend door de huuropbrengst in enig jaar te verminderen met de totale exploitatiekosten, rentekosten op de Financiering, de aflossing op de Financiering, alsmede de overige CV-kosten, en te delen door de door de Participanten betaalde koopsom voor de Participaties (exclusief de Emissiekosten), uitgedrukt in een percentage.

Na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten wordt het jaarlijkse Direct Rendement, indien en voor zover er voldoende liquiditeiten aanwezig zijn, uitgekeerd aan de Participanten. De Beheerder beoogt elk kwartaal interim-uitkeringen aan de Participanten te doen, in overeenstemming met paragraaf 4.3.

2.6 Indirect Rendement

De Beheerder beoogt Indirect Rendement uit te keren na verkoop van het Vastgoed. De Beheerder zal, met inachtneming van de beoogde Looptijd van tien jaar, na Overname, vóór het einde van deze Looptijd de voorbereidingen starten voor de verkoop van het Vastgoed, zoals (een opdracht tot) het zoeken van potentiële kopers.

In bijzondere gevallen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, kan de Vergadering van Participanten besluiten tot het tussentijds te gelde maken van het Vastgoed en tot uitkering aan de Participanten over te gaan, doch slechts op voorstel van de Beheerder en met een meerderheid van ten minste zeventig procent (70%) van alle stemmen die zouden kunnen worden uitgebracht indien alle Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zouden zijn.

De na verkoop in de CV resterende liquiditeiten worden verdeeld onder de Participanten naar rato van ieders kapitaaldeelname, onder aftrek van de eventuele Performance Fee, als onderdeel van het vastgoedbeheer, voor de Beheerder. De Performance Fee is gelijk aan 25% van de overwinst nadat het Vastgoed is verkocht, vermeerderd met eventueel verschuldigde btw nadat de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties ten minste het Preferent Rendement van 9,2% en hun inleg retour hebben ontvangen. In paragraaf 7.4.3 wordt de berekening van de Performance Fee nader toegelicht.

Uitgaande van de prognose in het realistische verkoopscenario (zie paragraaf 7.4.1) bedraagt het Indirect Rendement afgerond gemiddeld 2,5% (enkelvoudig) per jaar. Omdat het Direct Rendement afgerond 8,2% bedraagt, wordt het Totaalrendement in dit scenario begroot op afgerond 10,6% (enkelvoudig) per jaar (de som van het gemiddelde Direct Rendement en het Indirect Rendement).

2.7 Fiscaal

Uitgangspunt is dat de CV transparant is voor Nederlandse fiscale doeleinden. Hierdoor wordt de Participant geacht rechtstreeks te beleggen in het Vastgoed. Nederlandse particulieren worden in beginsel in de Nederlandse inkomstenbelasting betrokken (box 3) naar rato van hun deelname. Deelnemende Nederlandse vennootschappen zijn in beginsel aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen op grond waarvan netto-inkomsten zijn belast en eventuele negatieve resultaten aftrekbaar zijn.

Bij deelname in de CV is aanwending van een herinvesterings-reserve (die is ontstaan door een eerdere verkoop van beleggingsvastgoed) in beginsel mogelijk, indien aan de voorwaarden is voldaan zoals genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001. Er wordt sterk aangeraden om contact op te nemen met de eigen adviseur om zeker te stellen of aanwending van een herinvesteringsreserve in een specifiek geval mogelijk is.

Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten wordt gegeven in hoofdstuk 8.

2.8 Risicofactoren

Beleggen brengt risico's met zich mee. Dit geldt ook voor het houden van Participaties in de CV. De belangrijkste risico's die verbonden zijn aan het beleggen in vastgoed, zijn waarde-schommelingen van het vastgoed en algemene economische ontwikkelingen. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat. Daarnaast zijn er de afgeleide risico's die bij het exploiteren van vastgoed voorkomen, zoals de risico's van ruimtelijke ordening, leegstandsrisico, risico omtrent huuropbrengsten, indexrisico, solvabiliteitsrisico, renterisico, aansprakelijkheidsrisico, vervuilingsrisico, valutaschommelingen, beheer- en exploitatierisico, verzekerbare risico's, spreidingsrisico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, risico van beperkte verhandelbaarheid, duurzaamheidsrisico's en overige risico's.

Een uitgebreide beschrijving van voornoemde risicofactoren wordt gegeven in hoofdstuk 3.

2.9 Deelnemen in Caplins Kantorenfonds II C.V.

De CV geeft uit: (nieuwe) Participaties met een nominale waarde van € 25.000 (minimale afname € 100.000).

De verdere specificaties van de Participaties staan uiteengezet in hoofdstuk 11 en de verwachte rendementen in paragraaf 7.7.

De Beheerder heeft de plaatsing van Participaties gedelegeerd aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.

Participanten kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn.



3 RISICOFACTOREN

Naast de overige informatie zoals in het Prospectus opgenomen, dienen de navolgende factoren zorgvuldig in overweging te worden genomen bij het beoordelen van een belegging in Caplins Kantorenfonds II C.V.

3.1 Algemeen

Aan beleggingen in vastgoed zijn in beginsel risico's verbonden. De belangrijkste risico's die verbonden zijn aan het beleggen in vastgoed, zijn waardeschommelingen van het onroerend goed en algemene economische ontwikkelingen. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat.

(Potentiële) Participanten dienen de risico's verbonden aan de belegging, zoals in hoofdlijnen omschreven in het Prospectus, te bestuderen, te overwegen en te aanvaarden voordat zij besluiten al dan niet tot inschrijving over te gaan.
Eenieder dient op basis van zijn persoonlijke (financiële) situatie te besluiten of het kopen van Participaties in overeenstemming is met zijn uitgangspunten op het gebied van aanvaardbare risico's, aan te houden liquiditeiten, (beperkte) zeggenschap en lange termijn beleggingen.

Naast de in dit hoofdstuk beschreven risico's kunnen zich uiteraard ook andere omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat de uitgangspunten bij het opstellen van het Prospectus niet langer van toepassing zijn.
Dergelijke omstandigheden kunnen tot gevolg hebben dat het rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd of dat zelfs verlies wordt geleden op de inleg. Een Participant kan in beginsel niet gehouden worden tot het verrichten van aanvullende betalingen en/of stortingen op zijn Participaties. Dat wil zeggen dat het maximale verlies voor een Participant in beginsel beperkt is tot het bedrag dat hij voor zijn Participaties heeft betaald (inclusief Emissiekosten, indien van toepassing).

Hieronder worden de belangrijkste risico's beschreven die van toepassing zijn.

3.2 Economische ontwikkelingen

Economische ontwikkeling is één van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van vastgoed. Economische ontwikkeling kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag en aanbod van het vastgoed als op de verhuurmarkt.
Het risico van economische ontwikkelingen is groter naarmate de beleggingen zich concentreren op bepaalde soorten beleggingen of beleggingen op bepaalde markten. De CV belegt enkel in het Vastgoed en het risico van economische ontwikkelingen is voor de CV daarom groot.

Onder het risico van economische ontwikkeling wordt ook begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar bepaalde beleggingen, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Dit kan tot gevolg hebben dat de waarde van de Participaties daalt of dat de CV het Vastgoed niet tegen een redelijke prijs kan verkopen, wat de uiteindelijke Looptijd van de CV kan verlengen.

3.3 Ruimtelijke ordening

De overheid speelt, door het al dan niet vrijgeven van locaties, een regulerende rol op de vastgoedmarkt. Indien de overheid te veel locaties vrijgeeft, heeft dit een negatief effect op de bezettingsgraad en de huurprijzen.

3.4 Leegstand

Leegstand kan ontstaan door het niet verlengen of het tussentijds beëindigen van huurcontracten, of door het niet verhuren van nieuw opgeleverde ruimte. Het risico van leegstand en van langere perioden van leegstand neemt toe bij een neergaande conjunctuur. In geval van leegstand van het Vastgoed worden er door de CV inkomsten misgelopen, terwijl de meeste lasten (zoals de hypotheekrente) gewoon doorlopen. Bovendien dient het Vastgoed in verhuurbare staat gehouden te worden, hiervoor dienen dan mogelijk (onderhouds)kosten te worden gemaakt.

3.5 Huuropbrengsten

Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden, wordt voornamelijk beïnvloed door de mate van leegstand in het Vastgoed. Daarnaast kan het op peil houden van de huuropbrengsten worden beïnvloed door de kwaliteit van de huurders, de duur van de huurcontracten, het marktconform zijn van de huren en door veranderingen in de status van de locatie en het Vastgoed.

Het risico van toekomstige huurderving zal aanzienlijk toenemen indien er sprake is van verhuur tegen hogere huren dan geldende markthuren en van een neergaande conjunctuur. Bij eventuele verlenging van de huurcontracten zal dit een neerwaartse druk op de huurinkomsten tot gevolg kunnen hebben indien er een herziening van de huur wordt doorgevoerd op basis van de dan geldende markthuur.
Ook zal een veranderende omgeving, indien dit een verslechtering van de locatie tot gevolg heeft, de (toekomstige) huuropbrengsten negatief beïnvloeden.

3.6 Indexrisico

De ontwikkeling van de huurinkomsten is afhankelijk van de Nederlandse CBS-prijsindex. De stijging van deze index wordt veroorzaakt door een complex van factoren waaronder, maar niet beperkt tot, de inflatie. De ontwikkeling van de kosten is afhankelijk van de inflatie. De huuropbrengsten bepalen in belangrijke mate het Direct Rendement en Indirect Rendement. De in de prognoses gehanteerde indices zijn gebaseerd op een historisch gemiddelde en op toekomstverwachtingen van het CPB.

3.7 Solvabiliteitsrisico

Aangezien de CV overeenkomsten aangaat met derden en als gevolg daarvan afhankelijk is van de solvabiliteit van een aantal van deze derden, bestaat het risico dat deze derden hun verplichtingen tegenover de CV niet, of niet tijdig, kunnen nakomen. Onder deze derden dienen onder meer de huurders te worden begrepen.

3.8 Renterisico

Het Vastgoed is deels met vreemd vermogen gefinancierd (hefboomfinanciering), waarover rente moet worden betaald. Daarmee is het directe resultaat van de CV onder meer afhankelijk van rentebewegingen. Bij een hogere rente zullen de financieringslasten toenemen. De CV zal het renterisico beperken door het renteniveau van de financiering voor enige tijd vast te leggen, waarbij de Beheerder als uitgangspunt de rente voor 5 jaar vast wenst te leggen.

Daarnaast bestaat er een relatie tussen de waarde van het Vastgoed en het niveau van de geld- en kapitaalmarktrente. Een stijging van de rente vergroot het risico van dalende vastgoedprijzen. Een daling van de vastgoedprijzen kan leiden tot een afname van het Indirect Rendement.

3.9 Aansprakelijkheidsrisico

De Participanten in de CV zijn niet aansprakelijk voor eventuele tekorten van de CV.

Hun aansprakelijkheid is in beginsel beperkt tot het bedrag van hun inleg.

3.10 Vervuilingsrisico

De CV loopt het risico dat zij van overheidswege verplicht wordt onderzoek te verrichten naar de (mogelijke) vervuiling van gronden, waarvan de CV (al dan niet indirect) eigenaar is, en de aanwezigheid van asbest. Hieruit kan - in geval van een ernstige verontreiniging waarvan de sanering urgent is - een verplichting ontstaan tot het nemen van tijdelijke beheermaatregelen en/of het uitvoeren van een sanering, ook indien de verontreiniging niet door de CV is veroorzaakt.

3.11 Valutaschommelingen

Er worden uitsluitend contracten aangegaan in euro's. Hierdoor bestaat er geen valutarisico.

3.12 Beheer- en exploitatierisico

Omdat het Vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau moet worden gehouden of omdat van overheidswege eisen worden gesteld aan de technische staat van het Vastgoed, loopt de CV het risico dat de onderhoudskosten zullen stijgen. Normaal onderhoud wordt ten laste van het resultaat gebracht. Ingrijpende renovaties worden geactiveerd.

Het dagelijks klein onderhoud komt op basis van de huurovereenkomst voor rekening van de huurders. Dit geldt eveneens voor de contracten die zijn afgesloten voor het onderhoud van de installaties. In de geprognosticeerde exploitatie wordt een bedrag van de jaarlijkse bruto huurinkomsten gereserveerd voor onderhoud. Voor de prognoses zal gebruik worden gemaakt van een door een derde partij opgestelde meerjaren- onderhoudsbegroting.

3.13 Verzekerbare risico's

De opstal wordt gedurende de Looptijd verzekerd met een brand- en aansprakelijkheidsverzekering. Het verzekerde bedrag zal gelijk zijn aan de herbouwkosten van de opstal. Tevens wordt een aanvullende dekking overeengekomen van ten minste twee jaar huur ter compensatie van mogelijke huurderving. Dit verzekerde bedrag, inclusief de aanvullende dekking, zal jaarlijks worden geïndexeerd.

3.14 Spreidingsrisico

Er wordt belegd in vrij verhuurbare vloeroppervlakte kantoorruimte op één locatie en er zijn huurovereenkomsten afgesloten met huurders. Vanwege de belegging in één gebouw/locatie kan derhalve gesteld worden dat er geen sprake is van goede spreiding.

3.15 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van het Vastgoed die zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uitkeringen te doen aan de Participanten, zal de Beheerder geen uitkering doen aan de Participanten. Dat zou ten nadele komen van het Direct Rendement.

De Beheerder waarborgt dat een liquiditeitsniveau in de CV wordt aangehouden dat evenredig is aan de onderliggende verplichtingen van de CV, en dat op een inschatting van de relatieve liquiditeit van de activa op de markt is gebaseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de liquidatie benodigde tijd en de prijs of waarde waartegen deze activa kunnen worden geliquideerd, alsook met de gevoeligheid ervan


KOPLOPER

voor andere marktrisico's of -factoren, teneinde voortdurend te kunnen voldoen aan zijn korte termijn verplichtingen.

In geval van een liquiditeitstekort kan de Beheerder overgaan tot de volgende maatregelen:

- Tijdelijk uitstel van uitgaven, zoals groot onderhoud, zonder dat dit direct impact heeft op de technische staat van de objecten;
- Uitstel of verlaging van uitkeringen aan de Participanten;
- Tijdelijk geen of minder aflossen op de hypothecaire financieringen, voor zover de leningsvoorwaarden van de desbetreffende financieringen dit toestaan;
- Aantrekken van additionele (hypothecaire) financieringen; of
- In uiterste geval verkoop van het Vastgoed.

3.16 Herfinancieringsrisico

De Financiering van het Vastgoed wordt afgesloten voor een looptijd van naar verwachting 5 jaar, terwijl de beoogde Looptijd na Overname 10 jaar bedraagt. Indien er na de verwachte 5 jaar verder geëxploiteerd gaat worden, dient de Financiering verlengd te worden of het object dient te worden geherfinancierd.

De alsdan geldende marktomstandigheden kunnen een neerwaartse druk hebben op het Direct Rendement en het Indirect Rendement.

3.17 Risico van beperkte verhandelbaarheid

De Participaties zijn niet via een gereglementeerde markt verhandelbaar. Ook kunnen deze niet door bemiddeling van de uitgevende instelling worden verhandeld. Wel kunnen deze beperkt worden verhandeld door middel van inkoop (intrekking) en uitgifte door de CV, zij het alleen met toestemming van de Beheerder en conform de voorwaarden in artikel 11 van de CV-overeenkomst.

3.18 Duurzaamheidsrisico's

Van een duurzaamheidsrisico is sprake bij een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op het Vastgoed kan veroorzaken. De Beheerder heeft de volgende duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd.

Klimaatverandering kan leiden tot overstromingen, waaronder begrepen zware regenval. Overstromingen kunnen leiden tot schade aan het Vastgoed of kunnen de toegankelijkheid van het Vastgoed beperken.

Hoge energieprijzen: door klimaatverandering en de energietransitie kunnen de energieprijzen stijgen, waardoor het Vastgoed met inefficiënt energieverbruik minder aantrekkelijk wordt.

Veranderende regelgeving: Veranderende regelgeving of wensen van gebruikers en/of investeerders kan c.q. kunnen leiden tot aanvullend benodigde maatregelen en/of investeringen om aan deze eisen te kunnen voldoen.

3.19 Overige risico's

Naast de bovengenoemde risico's zijn er nog diverse risico's denkbaar, waaronder, doch niet uitsluitend, de volgende. In het algemeen bestaat het risico dat de CV wordt getroffen door (Nederlandse) wetswijzigingen. De wet- en regelgeving waaraan voornoemde partijen zijn onderworpen, hebben onder meer betrekking op milieu-, veiligheids- en onderhoudsnormen, de rechten van huurders, het functioneren van vastgoedmarkten, beleggingsinstellingen en belastingen, waaronder en niet beperkt tot aankomende wijzigingen in de inkomstenbelasting (box 3). Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving, niet zal leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zal hebben voor het beheer van het Vastgoed.

Omdat de bestaande CV wordt voortgezet en geen nieuwe CV wordt aangegaan, blijven haar historische rechten en verplichtingen in stand. Due diligence moet onder meer bestaande contracten, schulden, belasting- en btw-herzieningsposities en eventuele claims onderzoeken. Niet-onderkende verplichtingen kunnen de waarde en uitkeringen verminderen. De overnameprijs van de Participaties is niet gelijk aan de vastgoedwaarde.

De persoonlijke situatie van een Participant wordt bepaald door een complex van factoren en kan daarom afwijken van wat in het Prospectus is vermeld. Daarom wordt een specifiek advies (door de eigen (belasting)adviseur) over de (fiscale) effecten van deelname in de CV aanbevolen.

4 CAPLINS KANTORENFONDS II C.V.

De CV is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. De CV is aangegaan door ten minste één Participant en de Beherend Vennoot. De bestaande CV zal na Overname kantoor houden op het adres van de Beheerder (zie hoofdstuk 10).

Participanten treden toe na acceptatie door de Beheerder en inschrijving in het register van de CV door de Beheerder.

Het doel van de CV kan, zonder af te doen aan de beschrijving van het doel van de CV in de CV-overeenkomst, worden samengevat als het realiseren van collectief rendement voor de Participanten door middel van de voortgezette exploitatie en verkoop van het reeds aanwezige Vastgoed na Overname gedurende de Looptijd. Vóór het einde van de Looptijd zullen voorbereidingen worden opgestart voor de verkoop van het Vastgoed, zoals (een opdracht tot) het zoeken van potentiële kopers.

Indien de situatie daartoe aanleiding geeft, kan de Beheerder voorstellen tot het geheel of gedeeltelijk te gelde maken van het Vastgoed voorafgaand aan het tiende jaar en tot uitkering aan de Participanten over te gaan, doch slechts na goedkeuring van de Vergadering van Participanten met een meerderheid van ten minste zeventig procent (70%) van alle stemmen die zouden kunnen worden uitgebracht indien alle Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zouden zijn.

De mogelijkheid bestaat dat de Beheerder het Vastgoed niet binnen de gestelde periode (Looptijd) kan verkopen. Indien het Vastgoed niet aan het einde van de Looptijd is verkocht, zullen de activiteiten van de CV, zonder dat aan nadere formaliteiten dient te worden voldaan, worden voortgezet. Het staat derhalve geenszins vast dat de Looptijd van de CV beperkt is tot tien jaar en dat na die tien jaar een einduitkering zal plaatsvinden. De bestaande CV is aangegaan voor onbepaalde tijd. Echter, na verkoop van het Vastgoed zal de CV worden geliquideerd.

De CV blijft uitsluitend investeren in het Vastgoed zoals nader omschreven in hoofdstuk 6. De CV houdt de economische eigendom van het Vastgoed; de juridische eigendom berust bij de Juridisch Eigenaar. De CV houdt geen deelnemingen in andere rechtspersonen aan.

De CV zal als gevolg van de Overname 756 (nieuwe) Participaties uitgeven, gevolgd door de inkoop van de oude Participaties. Na uitgifte van deze Participaties aan de Participanten zal de CV geen additionele Participaties uitgeven, behoudens de inkoop en daaropvolgende uitgifte bij een overdracht van Participaties.

De begroting voor de voortgezette CV omvat het kapitaal van de Participanten en de in paragraaf 7.5 toegelichte Financiering. De feitelijke aansluiting op bestaande financiering en de afwikkeling van de participatieovername moet nog worden bevestigd.

De Beheerder is overeenkomsten aangegaan met aan de beheerder gelieerde partijen. De heer J.W. van der Kun is naast bestuurder en mede-aandeelhouder van de Beheerder ook bestuurder van Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V., het kantoor dat de Beheerder gaat begeleiden bij de plaatsing van de participaties van Caplins kantorenfonds II C.V. De heer J.H. van der Kun, zoon van de heer J.W. van der Kun, is indirect aandeelhouder van de Beheerder en is naast aandeelhouder ook bestuurder van Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.

APF International B.V. houdt 50% van de aandelen in de Beheerder en is door de Beheerder aangesteld als Asset Manager van het Vastgoed en verkrijgt daarvoor een vergoeding van de Beheerder. De heer Karreman is mede-certificaathouder van aandelen van APF International B.V.; het kantoor dat zal optreden als Asset Manager van het Vastgoed.

De directe aandeelhouders van Caplins nemen ieder voor een bedrag van € 100.000,- deel in Participaties. Deze partijen valt voor deze investering geen voorkeursbehandeling ten deel.

Deze overeenkomsten acht de Beheerder marktconform en zijn vastgesteld overeenkomstig het uitbestedingsbeleid van de Beheerder. Indien dit in het belang van de Participanten is, zal de Beheerder de relaties met een uitbestedingspartij met onmiddellijke ingang beëindigen.

4.1 Verslaglegging

De Beheerder informeert de Participanten minimaal viermaal per jaar over de voortgang en de financiële resultaten.

De jaarrekening van de CV wordt door een accountant gecontroleerd en uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het boekjaar ter goedkeuring aan de Participanten voorgelegd tijdens de Vergadering van Participanten en gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.caplins.nl). Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De jaarrekeningen zullen worden opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, voor zover deze van toepassing zijn. De balans en de winst- en verliesrekening van de CV worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de

jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de Vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van de CV zijn vanaf de dag van oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten (waarin deze worden behandeld) kosteloos op te vragen bij de Beheerder.

Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, zijn tevens de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring op te vragen bij de Beheerder.

De Beheerder maakt binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar de halfjaarcijfers van de Beheerder en de CV openbaar door publicatie op de website van de Beheerder (www.caplins.nl). De halfjaarcijfers van de Beheerder of de CV worden in principe niet voorzien van een accountantsverklaring.

De Beheerder verschaft in het jaarbericht en kwartaalberichten van de CV de informatie volgend uit artikel 23 lid 4 en lid 5 AIFMD, waaronder met betrekking tot de (il)liquiditeit van het Vastgoed, het risicoprofiel van de CV en de aangegane hefboomfinanciering.

In het kader van de Overname wordt een bestaande CV voortgezet. De historische gegevens van deze CV, zoals de jaarrekeningen, liggen ter inzage op het kantoor van de Beheerder.

4.2 Vergadering van Participanten

De Vergadering van Participanten wordt gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, doch ten minste uiterlijk binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, en ook als één of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het totale aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken.

Vergaderingen van Participanten kunnen digitaal plaatsvinden. In de Vergadering van Participanten komt onder meer aan de orde:

- Het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van de CV gedurende het laatst verstreken boekjaar;
- De ontwikkelingen van het Vastgoed;
- De korte- en lange termijnstrategie van de CV;
- De jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar;
- Liquidatie van de CV; en
- Overige onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst een besluit van Participanten is vereist.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in de CV worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Participanten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de CV-overeenkomst.

4.3 Uitkeringen uit resultaat

De Beheerder beoogt om ieder kwartaal het Direct Rendement aan Participanten uit te keren, na voldoening van kosten door de CV waaronder de verplichte eventuele (periodieke) aflossing op de Financieringen. Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen dan het geprognosticeerde Direct Rendement (zoals opgenomen in paragraaf 7.3.6).

Indien het werkelijke Direct Rendement lager is dan het geprognosticeerde Direct rendement, of indien de solvabiliteit of liquiditeit van de CV dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan in de exploitatie-prognose is opgenomen. Indien het werkelijke Direct Rendement hoger is dan geprognosticeerd, kan het surplus worden toegevoegd aan een liquiditeitsreserve. De Beheerder kan in deze situatie tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de Financiering af te lossen, afhankelijk van wat de Beheerder in het belang acht van de CV en de Participanten.

De CV kan een liquiditeitsreserve aanhouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten. Voor zover van toepassing wordt de liquiditeitsreserve op een bankrekening aangehouden en zal deze uitsluitend worden aangewend voor de (liquiditeit van) de CV. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van de CV daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele uitkering.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) bekendgemaakt aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten.

4.4 Duurzaamheidsgerelateerde verklaringen

Introductie

Op grond van de verordening (Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088, hierna: “SFDR”) dient de Beheerder

informatie openbaar te maken over de manier waarop zij bij het beleggen voor de CV rekening houdt met duurzaamheidsaspecten.

De CV heeft niet als doel om duurzaamheidskenmerken te promoten of duurzaam te beleggen zoals bedoeld in de artikelen 8 en 9 van de SFDR. Derhalve wordt de CV gekenmerkt als artikel 6 SFDR beleggingsinstelling.

Duurzaamheidsrisico's
De Beheerder heeft de duurzaamheidsrisico's die op het Vastgoed mogelijk van toepassing zijn opgenomen in paragraaf 3.18.

Verklaring niet in aanmerking nemen van de ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren
Het beleggen in Vastgoed kan negatieve impact hebben op duurzaamheidsfactoren. De Beheerder neemt de mogelijke negatieve impact op duurzaamheidsfactoren niet in aanmerking bij het maken van beleggingsbeslissingen, omdat deze overwegingen geen deel uitmaken van het beleggingsbeleid van de CV.

Taxonomie
De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

4.5 Risicobeleid

De Beheerder heeft een gestructureerd, proactief risicobeheersysteem opgezet dat is ontwikkeld in overeenstemming met de AIFMD en AIFMR. Het richt zich op de materiële risico's op het gebied van strategie, operations, compliance en financiën. Het risicobeheersingssysteem, uitgangspunten, risicobeschrijvingen, limieten, beheersmaatregelen en procedures zijn vastgelegd in een risicomanagementbeleid.

Bij risicomanagement van de CV zal de Beheerder risico's identificeren, meten, managen c.q. beheersen, monitoren en rapporteren.

Bij de invulling van de benodigde monitoring en controlefuncties in de organisatie van de Beheerder is een belangrijk uitgangspunt geweest de scheiding van functies en verantwoordelijkheden om belangenverstrengeling te voorkomen. Zowel binnen de Beheerder als in relatie tot externe dienstverleners en gedelegeerden is rekening gehouden met deze scheiding.

De Beheerder hanteert een three lines of defence-model voor risicobeheersing. Dit three lines of defence-model vormt de basis voor de implementatie van monitoring en controle in de hele organisatie. Dit model institutionaliseert de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van de Beheerder.

- De eerste lijn bestaat uit functies die risico's lopen en beheren, waaronder Caplins' Asset Managers.
- De tweede lijn omvat functies die toezicht houden op de eerstelijnsfuncties (risk en compliance). Deze lijn stelt de grenzen van het bedrijf op door het opstellen en implementeren van bedrijfsbeleid en -procedures. Deze lijn is ook verantwoordelijk voor de begeleiding en aanwijzingen voor de implementatie van het beleid en voor het toezicht op de juiste uitvoering ervan.
- De derde lijn omvat functies die onafhankelijke assurance en audit bieden. De derde lijn helpt de Beheerder om zijn doelstellingen te bereiken door een systematische, gedisciplineerde aanpak te hanteren om de effectiviteit van risicobeheer-, controle- en governanceprocessen te evalueren en te verbeteren.

Voordelen van het three lines of defence-model zijn een effectief en integraal risicomanagement, efficiëntere uitvoering van audits, reviews, monitoring, verbeterde transparantie, sterke verantwoordelijkheid voor risicobeheer en interne controle en sterk risicobewustzijn (risicocultuur).

4.6 Liquiditeit

De Beheerder monitort doorlopend het liquiditeitsprofiel van de CV, mede in het kader van de beoordeling en het management van de risico's die met de CV samenhangen. Het uitgangspunt hierbij is dat de liquiditeit van de CV voldoende dient te zijn om aan de verplichtingen te voldoen.

Daarnaast is er een Bewaarder benoemd die toezicht houdt op de taakvervulling door de Beheerder en draagt zorg voor de juiste en tijdige betaling en ontvangst van gelden van, voor en/of ten behoeve van de CV en de Participanten.
De Bewaarder doet onder meer cashflowmonitoring bij de Beheerder en verifieert of de CV (althans de Juridisch Eigenaar voor diens rekening) het eigendom van de activa houdt.

De operationele inkomsten en uitgaven (d.m.v. meerjaren-onderhoudsbegrotingen, afspraken met leveranciers) worden zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat de CV besloten is. Dit betekent dat er geen plicht tot inkoop van Participaties bestaat.

4.7 Beschikbare informatie

Van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus afschriften in te zien bij de Beheerder:

- dit Prospectus (inclusief Bijlagen), en eventuele voorgestelde wijzigingen daarvan;
- de klachtenregeling van de Beheerder; en
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van de CV opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.caplins.nl):

- de gegevens omtrent de Beheerder en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- dit Prospectus (inclusief Bijlagen);
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de CV, de Beheerder en de Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de CV-overeenkomst waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.caplins.nl):

- de halfjaarverslagen, jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder (in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW)), als de CV, van de afgelopen drie boekjaren; en
- het essentiële informatiedocument van de CV.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten.



5 NEDERLANDSE KANTORENMARKT

5.1 Nederlandse kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt heeft de afgelopen jaren een structurele verschuiving doorgemaakt. Waar begin dit decennium nog vragen rezen over de toekomst van het kantoor als werkplek, is inmiddels duidelijk dat de vraag naar kantoorruimte niet is verdwenen maar van aard is veranderd. Gebruikers zijn selectiever geworden: ze zoeken kantoren die medewerkers een reden geven om op locatie te werken — gebouwen die in kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid een onderscheid maken. Dat heeft geleid tot een markt die op twee niveaus opereert. Aan de ene kant staat een steeds kleiner wordend segment verouderd kantorenvastgoed met structurele leegstand, aan de andere kant een categorie kwalitatief hoogwaardige, goed gelegen gebouwen die actief in trek blijft.

Die selectiviteit vertaalt zich in huurprijsontwikkeling. Over een vergelijkbare groep regionale kantoormarkten — waaronder Den Bosch, Arnhem, Zwolle, Apeldoorn, Zoetermeer en Amersfoort — steeg de gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor transacties van ≥ 500 m² van circa € 111 per m² per jaar in 2017 naar circa € 136 per m² per jaar in 2026, een stijging van circa 22%. De stijging versnelde zichtbaar na 2022, in lijn met de bredere kwaliteitsverschuiving in de vraag. Amersfoort noteerde in 2026 een gemiddelde gerealiseerde huurprijs van circa € 154 per m² per jaar en behoort daarmee tot de steden met de hoogste gemiddelde huurprijzen in deze vergelijkingsgroep.

5.2 Amersfoort in regionaal perspectief

Amersfoort behoort tot de steden met een bewezen en stabiele kantorenvraag in de provincie Utrecht. De stad profiteert van een unieke ligging op het snijpunt van de A1 en de A28 — de twee hoofdassen die de Randstad verbinden met het noorden en oosten van Nederland — en van een intercity-knooppunt dat reizigers in minder dan twintig minuten naar Utrecht brengt en in minder dan vijftig minuten naar Amsterdam.
Die bereikbaarheid maakt Amersfoort interessant voor organisaties die buiten de Randstad willen opereren zonder concessies te doen aan de bereikbaarheid voor medewerkers uit een breed wervingsgebied.

De economische basis van Amersfoort is breed. De stad huisvest gevestigde nationale en internationale bedrijven in sectoren als technologie, zakelijke dienstverlening, zorg en overheid. Ondernemingen als Arcadis, FrieslandCampina, KPN, PON en Yokogawa zijn er al langere tijd gevestigd.
Dat fundament zorgt voor een relatief stabiele werkgelegenheidsgroei en een constante vraag naar representatieve kantoorruimte in of nabij het stadscentrum.

5.3 Marktkenmerken - opname, aanbod en huurprijzen

Opname

De Amersfoortse kantorenmarkt heeft een omvang van 917.000 m², waarvan 266.000 m² in het stationsgebied te vinden is. Hiervan zijn de jongste gebouwen opgeleverd tussen 2000 en 2010, wat ca. 25% is van de totale voorraad in het stationsgebied.

In de periode 2024–2026Q3 werd in Amersfoort in totaal circa 40.600 m² aan kantoorruimte opgenomen (transacties ≥ 500 m², exclusief verlengingen). Over de periode 2021–2023 bedroeg de opname circa 45.600 m² in 32 transacties — een vergelijkbaar volume en transactietempo als de meest recente periode, waarbij 2026 nog niet volledig is. Ondanks de onzekerheid in de bredere economische context na corona bleef de vraag naar kantoorruimte in Amersfoort structureel aanwezig.

Het eerste halfjaar van het recente herstel werd gedragen door grotere gebruikerstransacties. In het derde kwartaal van 2026 werden vier transacties geregistreerd van ≥ 500 m², met een gezamenlijk volume van circa 3.500 m². De grootste transactie betrof 1.158 m² in De Argonaut aan het Stationsplein, gevolgd door 1.078 m² in Berkenweg 11, beide in het centrum van Amersfoort. De tophuurprijs in de meest recente transacties in het stationsgebied lag op € 175 per m² per jaar (Q3 2026).

Een analyse van de contractafloopdata laat zien dat in Amersfoort voor in totaal circa 19.900 m² aan kantoorovereenkomsten (≥ 500 m²) afloopt in 2027, en nog eens circa 28.900 m² in 2028. Dat betekent dat de komende twee jaar in Amersfoort een substantiële heruitzettingsvraag op gang komt, hetgeen de vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte structureel ondersteunt.

Stationsgebied als voorkeurslocatie

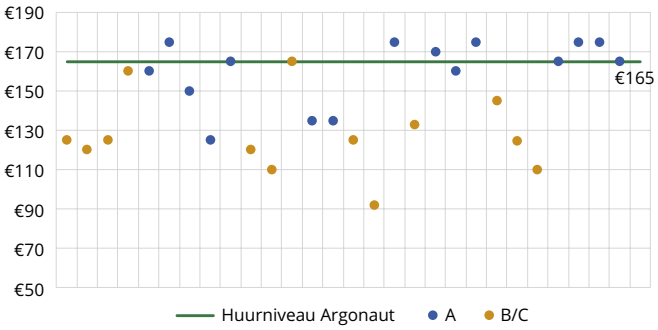
De concentratie van opname in het stationsgebied is een van de meest consistente patronen in de Amersfoortse kantorenmarkt. Van alle kantooropname van ≥ 500 m² in de periode 2017–2026Q3 vond circa 42% plaats in het stationsgebied. Dat aandeel is hoog als het wordt afgezet tegen de omvang van het stationsgebied in de totale markt: het stationsgebied vertegenwoordigt circa 29% van de kantoorvoorraad in Amersfoort, maar slechts circa 22% van het direct beschikbare aanbod (immediate supply, Q3 2026). De vraag naar het stationsgebied is daarmee structureel groter dan de beschikbaarheid — de omloopsnelheid van vrijgekomen ruimte ligt er hoger dan elders in de stad.

Organisaties die talent willen aantrekken uit een breed gebied — de regio Utrecht, de Gelderse Vallei, het Gooi — kiezen voor locaties die per openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. De stationshal van Amersfoort Centraal is de plint van de locatie van De Argonaut.

Huurprijsontwikkeling

De gerealiseerde huurprijzen in Amersfoort laten over de afgelopen jaren een stijging zien in het kwalitatieve segment. In de periode 2017–2019 lag de mediane huurprijs voor transacties van ≥ 500 m² op circa € 125 per m² per jaar. In de periode 2020–2022 bleef de mediaan vrijwel stabiel op € 125 per m² per jaar — de markt was voorzichtiger, maar de huren van de betere locaties hielden stand. In de meest recente periode 2023–2026Q3 steeg de mediane huurprijs naar circa € 154 per m² per jaar, terwijl de 90e-percentiel-huur (de tophuur in de markt) opliep van circa € 160 naar circa € 175 per m² per jaar.

Geregistreerde transacties 2024-2026 H1 – naar kwaliteit en huurniveau - Amersfoort



Het ontbreken van substantiële nieuwbouwtoelevering heeft ertoe bijgedragen dat de tophuren stabieler zijn gebleven vergeleken met andere kantoorsteden, zoals Utrecht en Amsterdam. Dat plaatst goed gelegen, recent gerenoveerde kantoren zoals De Argonaut in een gunstige positie; zij bieden kwaliteit op prime-locatie met beperkte premium kwaliteit competitie.

Transactiegroottes en marktvraag

De transacties in de Amersfoortse kantorenmarkt laten een brede spreiding in omvang zien, waarbij het segment van 200 tot 500 m² het meest actief is naar aantal transacties. In de periode 2022–2026Q3 vertegenwoordigde dit segment circa 55% van alle transacties — een patroon dat kenmerkend is voor markten waar de vraag breed gedragen wordt en niet afhankelijk is van incidentele grote gebruikerstransacties. Het segment 1.000–2.500 m² is naar volume dominant met circa 40% van de opname, gevolgd door het segment 2.500–5.000 m² met circa 27%. Transacties boven 5.000 m² zijn in de recente periode afwezig geweest in Amersfoort.

De Argonaut biedt verhuurbare eenheden die aansluiten op de segmenten met de meeste marktvraag. Het gebouw beschikt over units vanaf circa 260 m², met mogelijkheden voor samenvoeging tot volledige verdiepingen van circa 780 m² en groter. Daarmee bedient het gebouw zowel de actieve kleinere huurder als de middelgrote organisatie die één of meerdere verdiepingen zoekt.

Leegstand en aanbod

De leegstandsgraad op de Amersfoortse kantorenmarkt bedraagt per Q3 2026 circa 7,3% van de totale opgeleverde voorraad van circa 917.000 m². Dat is gebaseerd op het direct beschikbare aanbod (immediate supply, ≥ 500 m²) als percentage van de bestaande en te renoveren kantoor-voorraad. In het centrum en het stationsgebied is de leegstand aanzienlijk lager: de leegstandsgraad bedraagt daar circa 4,1%, tegenover circa 9,4% in de overige deelmarkten zoals De Hoef en De Isselt. Het direct beschikbare aanbod in het stationsgebied is daarmee structureel beperkt, wat de huurniveaus op die locatie ondersteunt.

Het direct beschikbare aanbod (immediate supply, ≥ 500 m²) in Amersfoort bedraagt per Q3 2026 circa 67.000 m². Het overgrote deel van dit aanbod — ruim 30.000 m² — concentreert zich op De Hoef, het monofunctionele bedrijventerrein aan de rand van de stad. In het centrum en stationsgebied gaat het om circa 14.700 m². Dat aanbod in het centrum is in verhouding tot de vraag beperkt, en wordt bovendien gekenmerkt door een grotere diversiteit in objectgrootte dan het aanbod in de perifere deelmarkten.

Gemeentelijk beleid: stationsgebied als prioritaire locatie

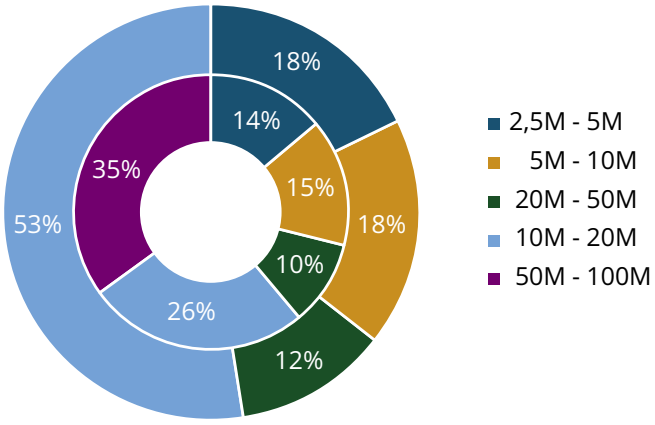
De gemeente Amersfoort heeft in haar Structuurvisie 2030 het beleid vastgelegd om geen nieuwe kantoorbestemmingen toe te staan, met uitzondering van een beperkt aantal goed ontsloten locaties waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het stedelijk milieu. Het stationsgebied van Amersfoort Centraal wordt daarin expliciet genoemd als een van die prioritaire locaties. Dat beleid draagt bij aan het beperken van de planvoorraad elders in de stad en beschermt daarmee de relatieve schaarste in het centrum en stationsgebied. Nieuwe kantoorontwikkelingen op minder gewenste perifere locaties worden actief tegengegaan.

Voor De Argonaut is dat gemeentelijk kader gunstig: het gebouw staat op precies de locatie die door de gemeente als meest geschikt voor kantoorontwikkeling en -gebruik wordt aangemerkt, terwijl de drempel voor concurrerende nieuwbouw in het stationsgebied hoog blijft.

5.4 Beleggingsmarkt

De Amersfoortse kantorenmarkt heeft in de periode 2017–2026 Q3 een totaal beleggingsvolume gekend van circa € 506 miljoen, verdeeld over 44 enkelvoudige transacties. Het volume was het hoogst in de periode 2020–2022 met circa € 293 miljoen, gedreven door twee substantiële transacties in 2021: de aankoop van Eempolis (Piet Mondriaanplein) en Hoek3 (Van Asch van Wijckstraat), beide op toplocaties in het centrum van Amersfoort. In de periode 2023–2026Q3 lag het volume lager met circa € 67 miljoen in 8 transacties, in lijn met de bredere nationale terughoudendheid op de beleggingsmarkt als gevolg van de rentestijgingen vanaf 2022.

Beleggingsvolume Amersfoort naar grootte van transactie (verkoopprijs)
Binnenring: 2017 – 2021; Buitenring: 2022 – 2026 H1



Op de Nederlandse beleggingsmarkt kiezen beleggers scherper dan voorheen op locatie en kwaliteit. In het kantorensegment geldt dat objecten met een realistische prijs en een solide huurderprofiel nog steeds meerdere bieders trekken - particuliere beleggers én nationale en internationale fondsen (JLL Capital Markets, oktober 2026). Buitenlandse beleggers zijn tegelijkertijd minder actief in de markt, wat de concurrentie op Nederlandse kantoorobjecten beperkt en ruimte laat voor binnenlands kapitaal.

De Argonaut positioneert zich als prime kantoorinvestering op de stationslocatie van Amersfoort Centraal.
Na de kwaliteitsverbeteringen van de afgelopen twee jaar, beschreven in paragraaf 6.5, voldoet het gebouw aan de eisen die bij een prime locatie passen. Het gebouw is niet alleen voor zakelijke huurders aantrekkelijk, maar ook voor non-profitorganisaties en stichtingen met stabiele personeels-bezetting. Deze categorie huurders is minder mobiel dan commerciële partijen, mede vanwege de btw-positie die nieuwbouw voor hen financieel ongunstig maakt.
Dat beperkt het verlooprisico en ondersteunt de bezettingsgraad.

Het aanvangsrendement voor prime kantoorvastgoed op de stationslocatie in Amersfoort bedraagt circa 8,5% kosten koper (JLL Capital Markets, Q3 2026). Dat rendement is aantrekkelijk in de context van de huidige markt: Amersfoort is geen directe concurrent van Utrecht centrum, maar een complementaire markt met een vergelijkbare spoorbereikbaarheid en een voor huurders aantrekkelijker huurniveau. Voor beleggers vertaalt die positie zich in een bredere huurdersbasis en daarmee in bestendige bezettingszekerheid.


ARGONAUT

6 VASTGOED EN HUURDER

6.1 Gebouw

De Argonaut is een markant en multifunctioneel kantoorgebouw in het centrum van Amersfoort, direct gelegen aan het Stationsplein en naast intercitystation Amersfoort Centraal. Het gebouw is een van de meest herkenbare kantoorpanden van de stad en vormt de verbinding tussen het station en de historische binnenstad, die op vijf tot tien minuten loopafstand ligt. Door de unieke ligging bij een van de grootste spoorknooppunten van Nederland, de directe nabijheid van de snelwegen A1 en A28 en het ruime aanbod van voorzieningen in de directe omgeving is het gebouw uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer, auto en fiets.

Het gebouw werd ontworpen door stationsarchitect Jan van Belkum en in juni 1997 opgeleverd. De Argonaut is een schoolvoorbeeld van een modern, multifunctioneel stationsgebouw, waarin de functies van het station zijn geïntegreerd in een groter complex met kantoorruimte, winkels en horeca. Het gebouw dankt zijn naam aan de Griekse mythologie: de gevel van de hoogbouw is vormgegeven als de romp van een schip, een verwijzing naar het schip Argo van de held Jason en zijn Argonauten. De gevels bestaan uit metselwerk met aluminium kozijnen.

De Argonaut huisvest een gevarieerde mix van huurders, waaronder maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en zakelijke dienstverleners. Grootste huurder is Stichting Huis voor de Gezondheid, die sinds haar oprichting in het gebouw is gevestigd. Op de begane grond bevinden zich winkels en horeca, onder meer Starbucks, Etos, Julia's en Burger King, die bijdragen aan de levendigheid van het gebouw en de omgeving. Per 1 november 2026 is het gebouw, inclusief de getekende maar nog niet ingegane huurovereenkomsten, voor ruim 95% verhuurd. De verkoper heeft een huurgarantie afgegeven voor een periode van 3 jaar vanaf overdracht voor de leegstand (theoretische huur en servicekosten).

6.2 Indeling

De Argonaut bestaat uit twee met elkaar verbonden bouwdelen: een hoogbouwtoren van twaalf bouwlagen en een langgerekte laagbouw. Het complex biedt in totaal circa 16.838 m² verhuurbaar vloeroppervlak, conform de NEN 2580-meting van 10 april 2024 (conceptversie), verdeeld over kantoorruimte, winkelruimte en archief- en opslagruimte.

De hoofdentree bevindt zich in de hoogbouw en bestaat uit een lichte, dubbelhoge lobby met een bemande receptie, een koffiebar en een bedrijfsrestaurant dat door de huurders gezamenlijk wordt gebruikt. De verdiepingen in de hoogbouw zijn bereikbaar via drie liften en een trappenhuis.
De laagbouw, die op de 2e tot en met de 5e verdieping met de hoogbouw is verbonden, beschikt over twee eigen entrees onder de luifel aan het Stationsplein, elk met een eigen lift- en trappenkern.

Het gebouw is door zijn opzet zowel horizontaal als verticaal uitstekend flexibel en deelbaar. De verdiepingen in de hoogbouw (6e tot en met 10e verdieping) hebben een verhuurbaar oppervlak van circa 500 tot 575 m² per laag. Door de koppeling tussen hoog- en laagbouw bieden de 2e tot en met de 5e verdieping meer dan 2.000 m² per verdieping. Dankzij de meerdere entrees en stijgpunten zijn op deze lagen diverse verhuurconfiguraties mogelijk, van een volledige verdieping tot kleinere units. Iedere verdieping beschikt over pantry's en sanitaire voorzieningen. De installaties bevinden zich op de 6e en 11e verdieping.

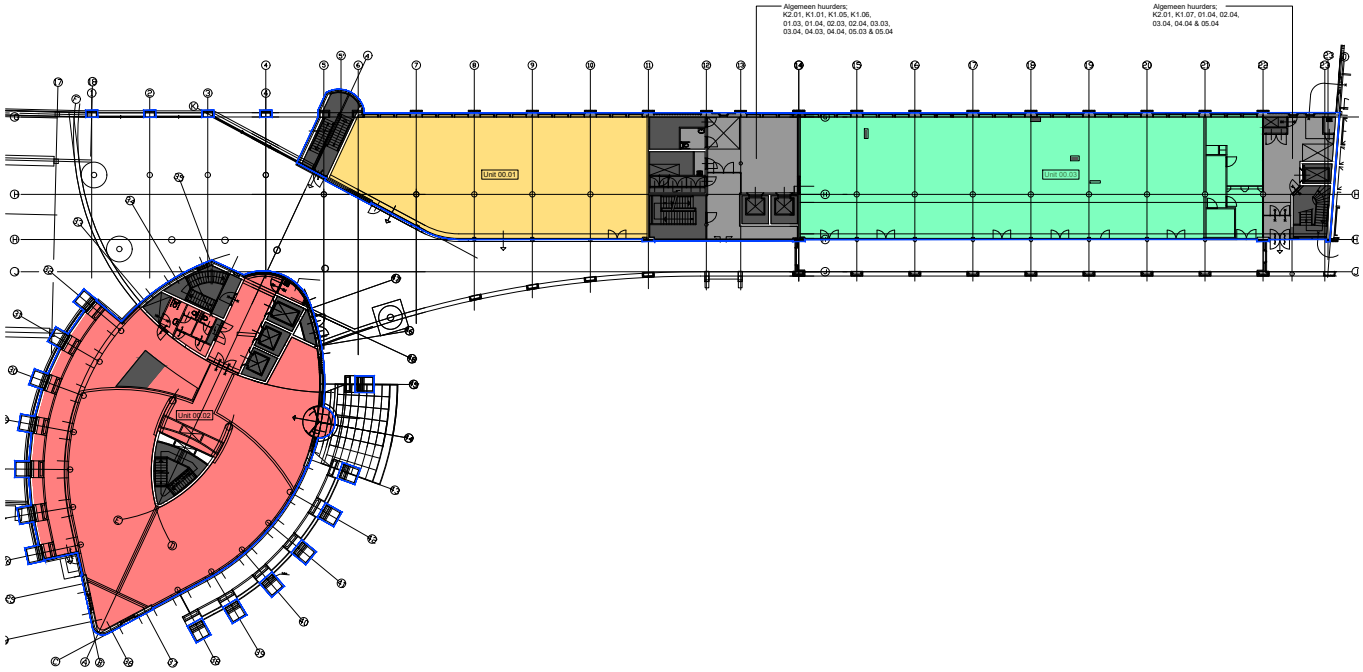
De begane grond aan het Stationsplein bestaat grotendeels uit winkel- en horecaruimte, gericht op de grote stroom reizigers en passanten. In de kelderlagen (niveau -1 en -2) bevinden zich naast winkelruimte ook kantoor-, archief- en opslagruimtes.

Het kantoorgebouw staat grotendeels op eigen grond (volle eigendom). Een gedeelte van de bebouwing rust op zeven steunpilaren die in het openbaar gebied (in eigendom van NS Vastgoed B.V.) staan. Voor deze steunpilaren zijn opstalrechten gevestigd. De eigendom van het kantoorgebouw berust aldus op volle eigendom en op zeven opstalrechten.

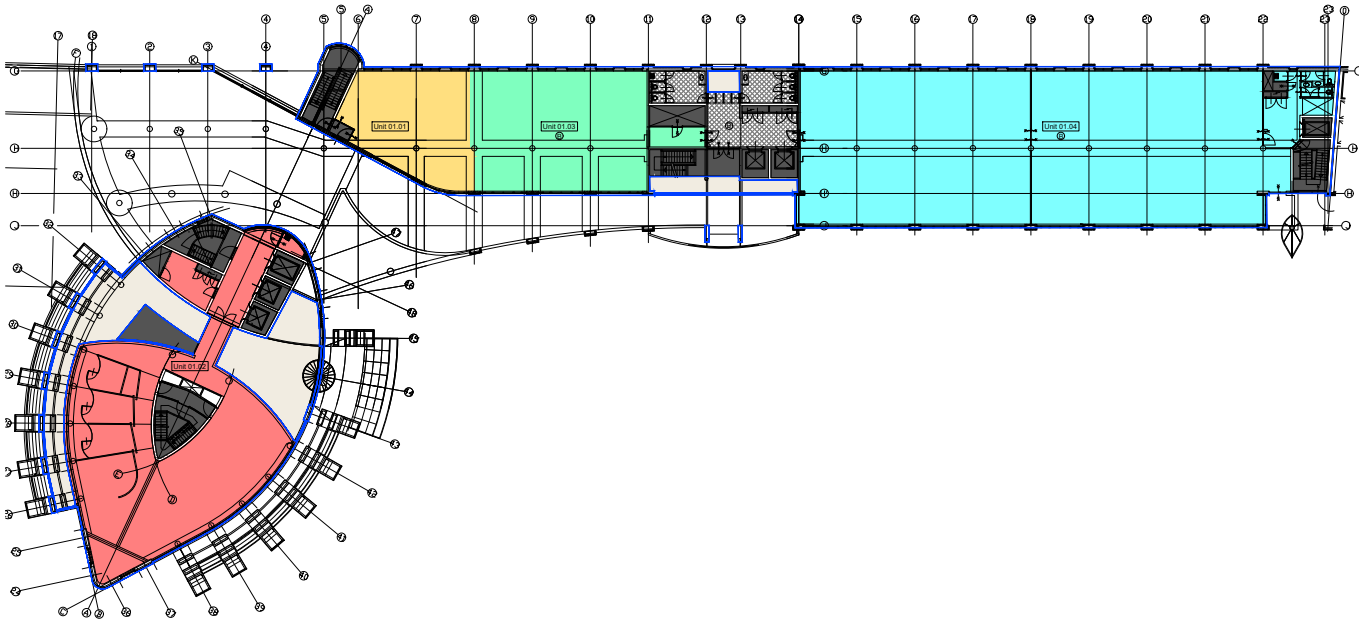
Naast het kantoorgebouw is een ondergrondse parkeergarage gelegen met bovengrondse busterminal. Dit gebouw is in appartementsrechten gesplitst, waarbij de VvE "Barchman Wuytierslaan 147 te Amersfoort" is ontstaan. Tot de transactie behoort het appartementsrecht dat recht geeft op de parkeerkelder op niveau -1. De andere leden van de VvE zijn de eigenaar van het appartementsrecht dat ziet op de parkeerkelder op niveau -2 (NS Vastgoed B.V.) en het appartementsrecht ten aanzien van de busterminal (Gemeente Amersfoort). In totaal heeft de VvE dus drie leden.

Plattegronden

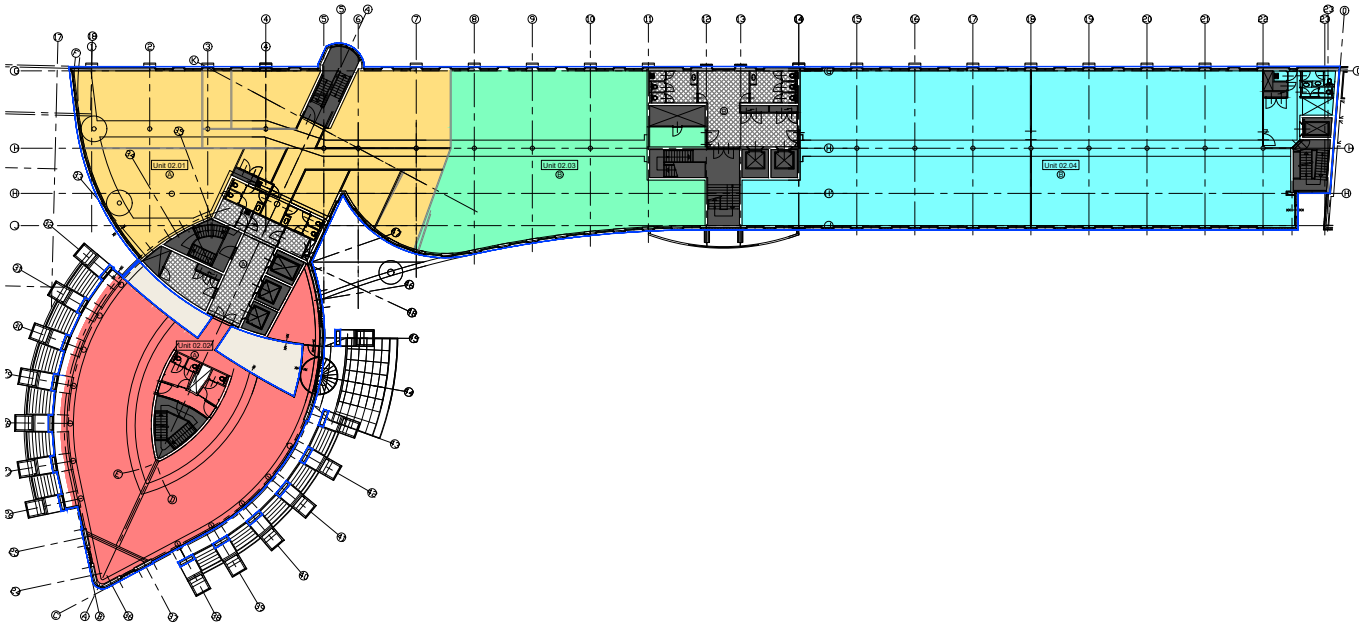
Begane grond



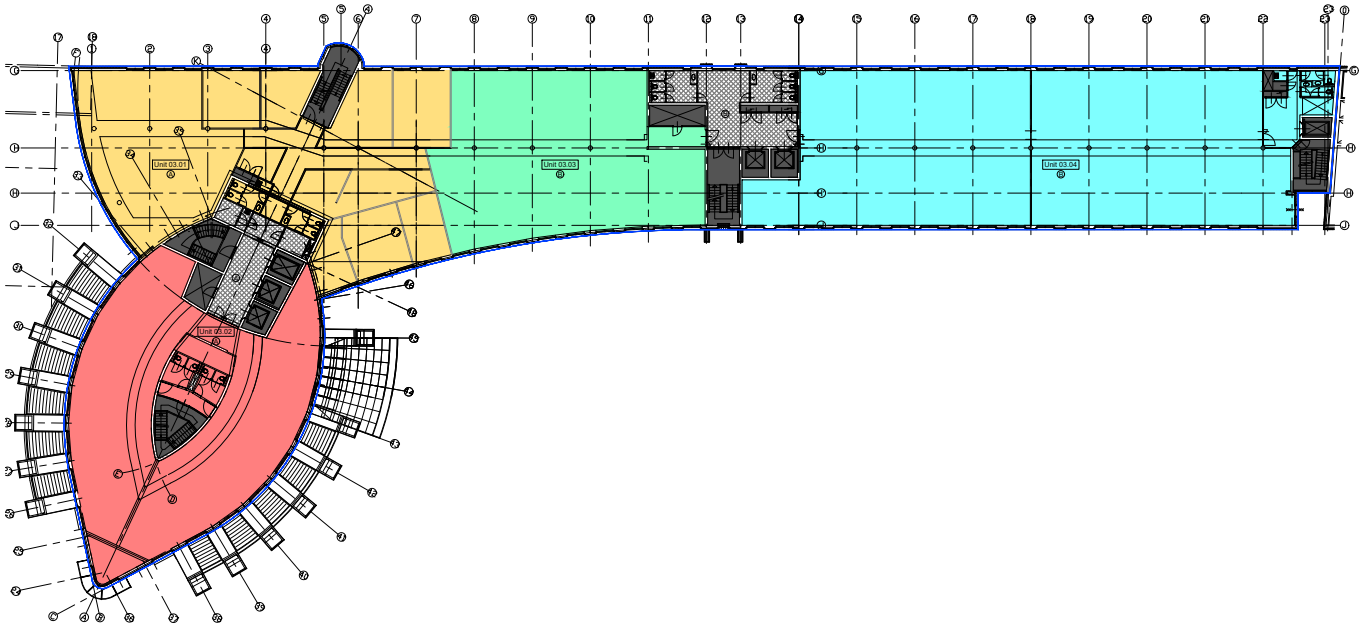
Eerste verdieping



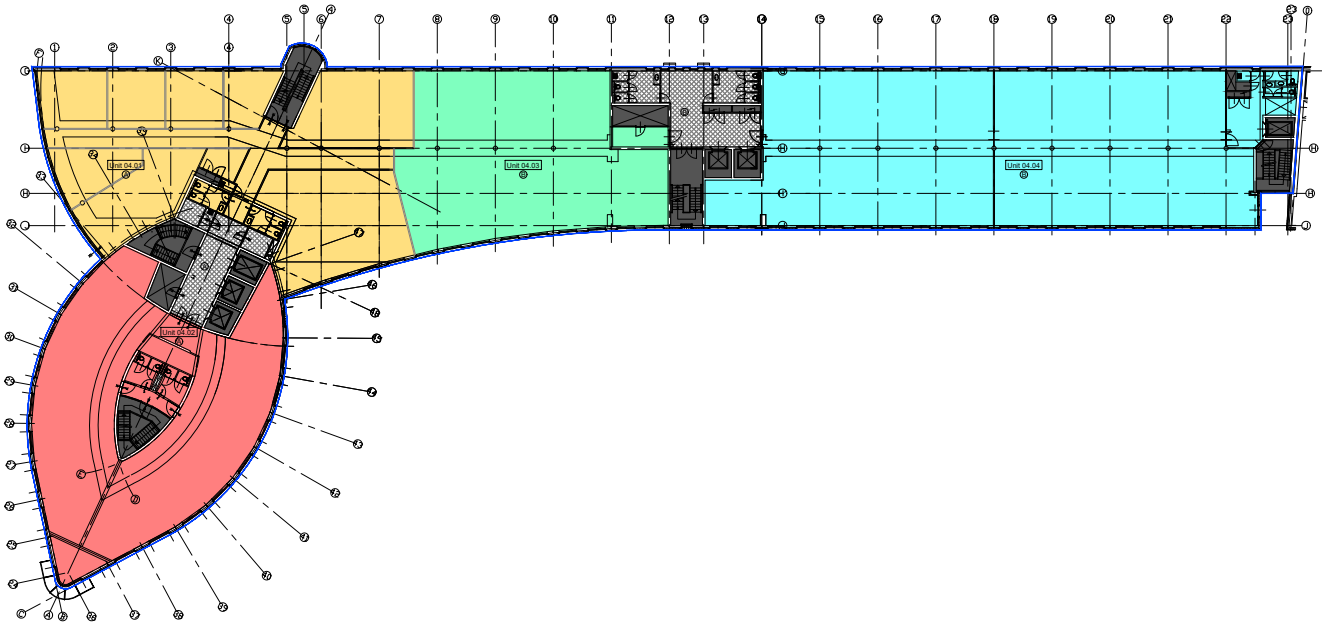
Tweede verdieping



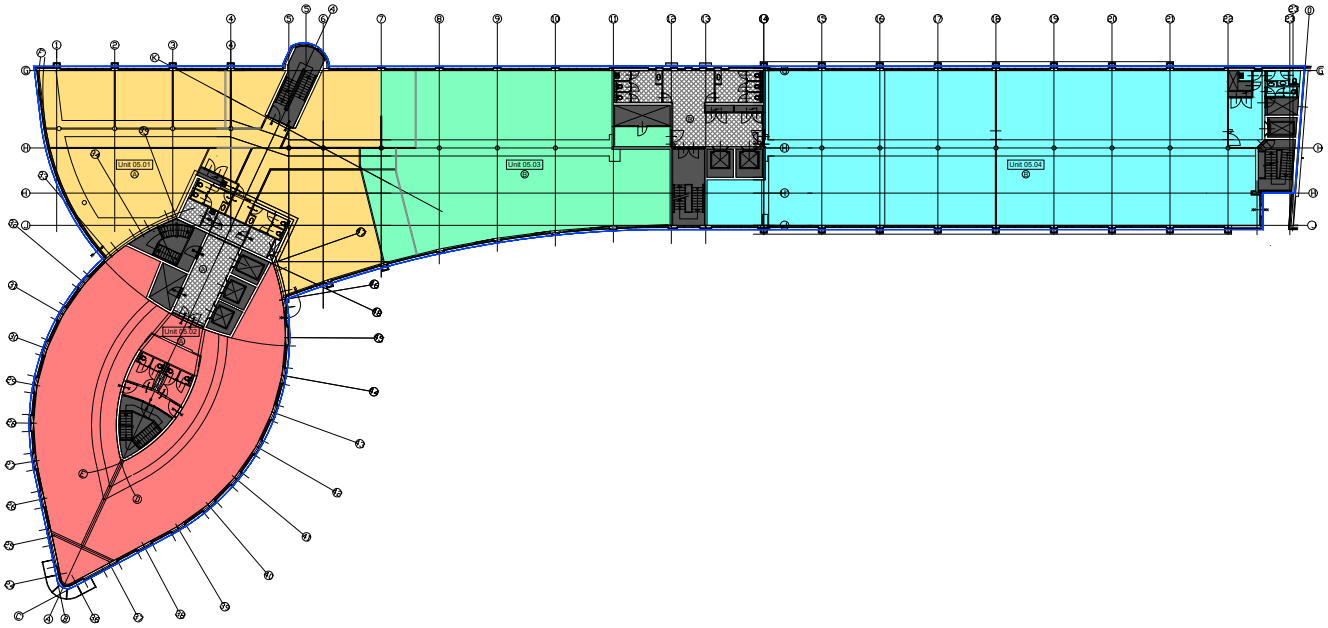
Derde verdieping



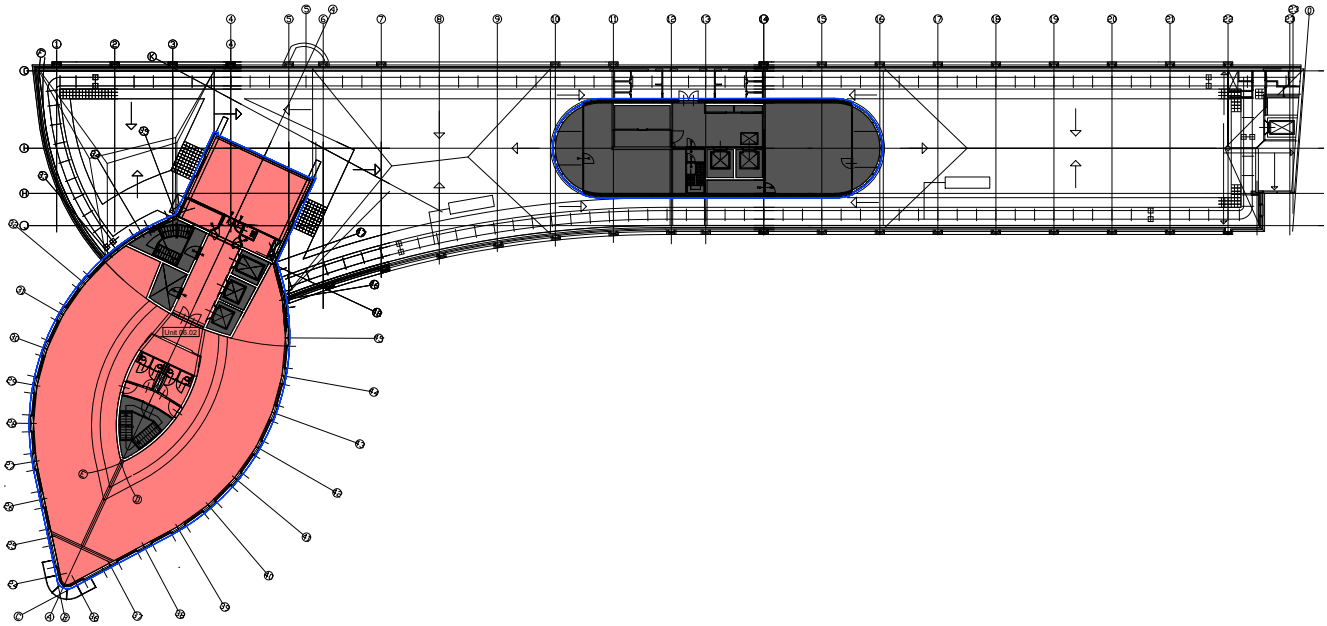
Vierde verdieping



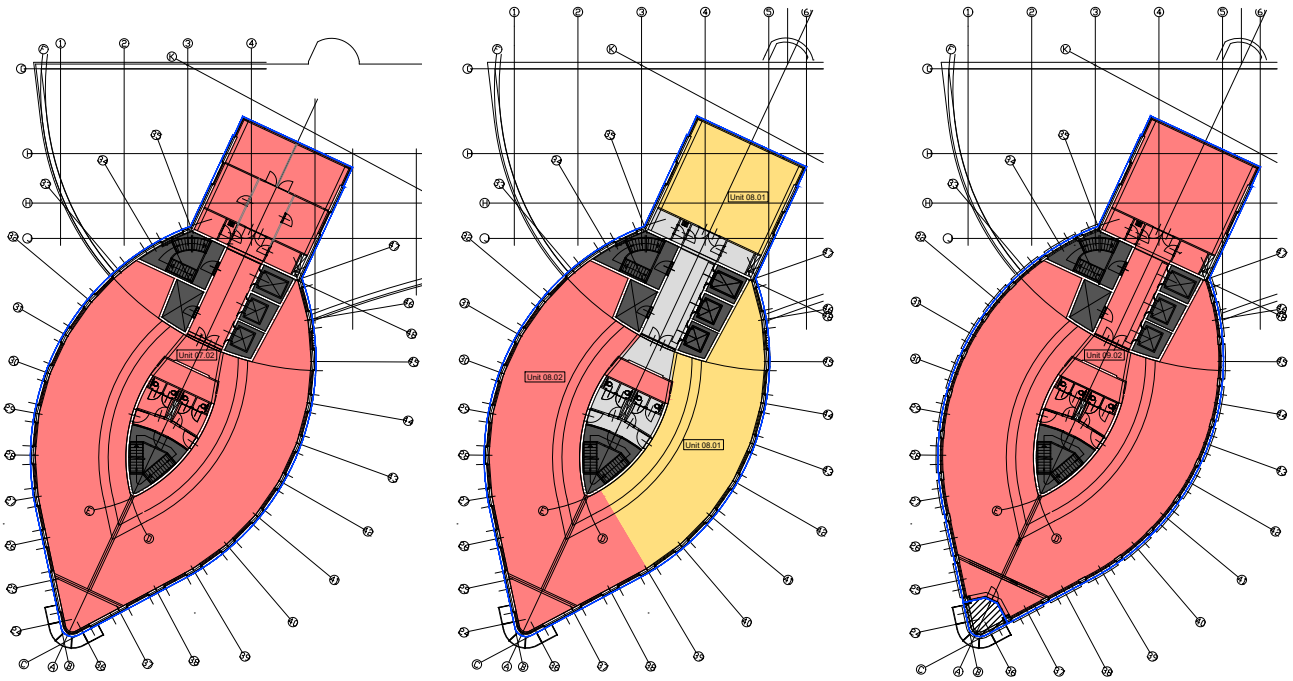
Vijfde verdieping



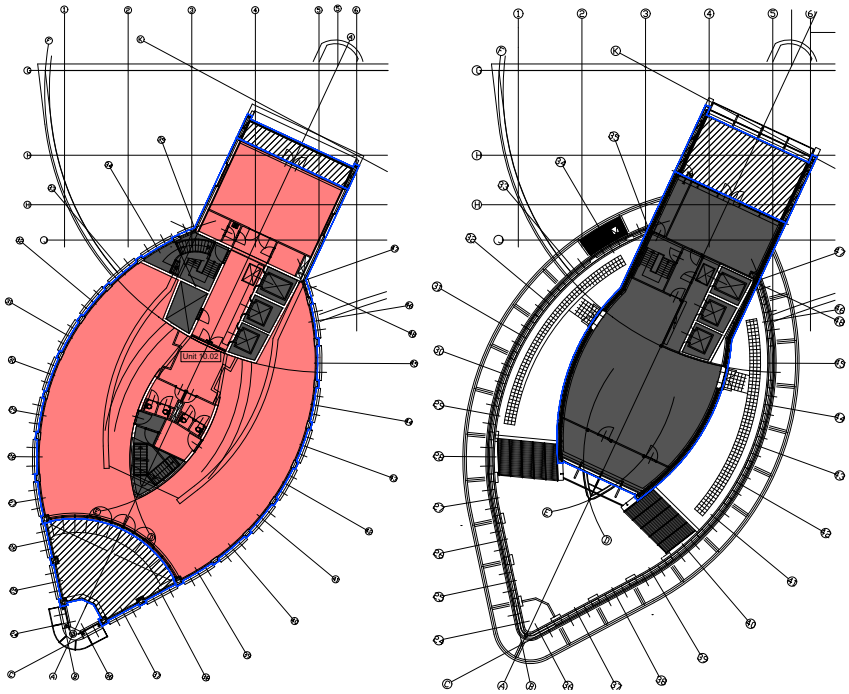
Zesde verdieping



Verdieping zeven, acht en negen



Verdieping tien en elf





6.3 Locatie, bereikbaarheid en parkeren

De Argonaut ligt op Stationsplein 63–111 en 121–139 in Amersfoort: gebruikers betreden De Argonaut zonder de beschutte omgeving van het stationsgebied te verlaten. Dat gegeven maakt de locatie uniek in de Amersfoortse kantorenmarkt en onderscheidt het gebouw van alle andere kantoorlocaties in de stad.

Amersfoort Centraal is een van de drukste intercity-knooppunten buiten de Randstad. Vanuit het station is Utrecht Centraal bereikbaar in circa 15–20 minuten per intercity (elke 15 minuten), Amsterdam Centraal in circa 33–35 minuten (minimaal twee intercity's per uur) en Schiphol Airport in circa 50 minuten. Apeldoorn, Deventer, Zwolle en Groningen zijn direct bereikbaar zonder overstap. De A1 en de A28 zijn met de auto bereikbaar binnen tien minuten vanaf het gebouw, wat ook de autobereikbaarheid voor medewerkers en bezoekers uit de regio garandeert.

Deze multimodale bereikbaarheid maakt De Argonaut aantrekkelijk voor organisaties die medewerkers willen aantrekken uit een breed verzorgingsgebied: de regio Utrecht, het Gooi, de Gelderse Vallei en het Eemland. Dat brede wervingsgebied is voor veel gebruikers een doorslaggevend argument om in de nabijheid van het station te kiezen.

Parkeren

Het gebouw beschikt over een inpandige parkeergarage met thans 182 parkeerplaatsen, verdeeld over de onderbouw van het complex. Door verkoper wordt de parkeergarage nog geschilderd en voorzien van nieuwe belijning. Resultaat van de nieuwe belijning is dat aantal parkeerplaatsen zal afnemen naar 171, echter zal de kwaliteit van de garage en plaatsen toenemen.

De garage wordt gedeeld met NS Vastgoed B.V.; iedere eigenaar heeft een eigen in- en uitrit, terwijl de trappenhuizen naar straatniveau gezamenlijk worden gebruikt. De garage is integraal onderdeel van het gebouw en de hoogbouw is direct toegankelijk voor huurders. Parkeerplaatsen worden verhuurd tegen € 1.250 per parkeerplaats per jaar (exclusief btw), conform een parkeernorm van 1:100. Aanvullend zijn openbare parkeerplaatsen beschikbaar op de P+R aan de Barchman Wuytierslaan.

De parkeergarage wordt geëxploiteerd voor zowel huurders als publiek en genereert naast de huurinkomsten aanvullende parkeeropbrengsten.

6.4 Kadaster

Het kantoorgebouw is plaatselijk bekend Stationsplein 63–111 en 121–139 (oneven nummers), 3818 LE Amersfoort. De percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, sectie C, nummer 5641, en sectie D, nummers 8902 en 11683, zijn in volle eigendom en hebben kadastrale oppervlakten van 166 m2, 523 m^2 en 2.025 m^2. Het kantoorgebouw rust gedeeltelijk op zeven steunpilaren. Deze steunpilaren zijn gelegen op percelen grond die in eigendom zijn van NS Vastgoed B.V., kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie C, nummers 5643, 5644, 5645, 5646, en 5647, en sectie D, nummers 8903 en 8904, elk met kadastraal oppervlak van 3 m^2.

Op elk van deze percelen is een opstalrecht gevestigd, dat de eigenaar van het kantoorgebouw ook de eigendom verschaft van deze steunpilaren. De opstalrechten zijn eeuwigdurend gevestigd en er is geen retributie ('grondhuur') verschuldigd aan NS Vastgoed B.V.

De parkeerbak op niveau -1, in de inpandige parkeergarage, behoort tot het appartementsrecht dat kadastraal bekend is als gemeente Amersfoort, sectie D, complexaanduiding 8423-A, indexnummer 2. Het aandeel van dit appartementsrecht in de tot de appartementensplitsing behorende parkeergarage bedraagt 2/10e. De parkeergarage met bovengrondse busterminal zijn gelegen op het perceel, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, sectie D, nummer 8896, met kadastrale grootte van 4.867 m^2.

Er zijn verschillende opstalrechten gevestigd op voormelde percelen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. inzake kabels en/of trafo's.

6.5 Verduurzaming en kwaliteitsverbetering

De Argonaut heeft de afgelopen twee jaar een grondige kwaliteitsopwaardering ondergaan. Er is in totaal € 3,5 miljoen geïnvesteerd in het gebouw, waarbij zowel de gebruikerservaring als de technische staat en de duurzaamheidspositie zijn verbeterd.

De investering omvat de volgende onderdelen:

- Upgrade parkeergarage: € 100.000
- Brandveiligheid: € 100.000
- Entree-upgrade: € 300.000
- Renovatie installaties (klimaat): € 1.000.000
- Verhuurinvesteringen (vloeren/fit-out): € 600.000
- Verduurzaming: € 900.000
- Liften: € 200.000
- Overig achterstallig onderhoud: € 300.000

Als resultaat van de verduurzaminginvestering wordt het energieprestatieclassificatie (EPC) verbeterd naar A++ op kosten van de verkoper. Het gebouw behaalt daarnaast een ruim 'Very Good'-oordeel conform BREEAM In-Use. Daarmee voldoet De Argonaut aan de energielabelvereisten die op termijn ook als minimumeis voor verhuurbaar kantorenvastgoed gelden, en positioneert het zich in het bovenste kwalitatieve segment van de Amersfoortse markt.

De verduurzaming van het gebouw sluit aan op een brede trend waarbij huurders actief sturen op de duurzaamheidsprestaties van hun kantoorlocatie. Organisaties die zelf duurzaamheids-rapportages uitbrengen — en dat geldt voor een groeiend deel van de zakelijke huurders — kiezen bewust voor gebouwen die aansluiten bij hun eigen ESG-doelstellingen. Een BREEAM-gecertificeerd gebouw met A++-label biedt huurders de zekerheid dat zij aan die rapportageverplichtingen kunnen voldoen. De Argonaut is daarmee niet alleen een kwalitatieve kantooromgeving, maar ook een strategisch instrument voor huurders in hun duurzaamheidsverantwoording.

Bij de aankoop wordt een bedrag van € 400.000 gereserveerd om op het gebied van verduurzaming en vernieuwen van installaties nog verdere stappen te kunnen ondernemen. Verder worden toekomstige investeringen gedaan op momenten dat dit technisch noodzakelijk blijkt, dan wel op commercieel logische momenten zoals bij huurverlengingen. Regulier onderhoud vindt in beginsel plaats op basis van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

6.6 Huurdersoverzicht en bezettingsgraad

Op meetmoment 1 november 2026 is het gebouw verhuurd aan een gediversifieerde mix van huurders, met organisaties actief in de sectoren gezondheid, technologie, zakelijke dienstverlening, cybersecurity, water en transport. De grote ankerhuurder is Huis voor de Gezondheid, dat meerdere verdiepingen in gebruik heeft met een langdurig huurcontract dat doorloopt tot 2033. Het gebouw heeft een totale Gewogen Gemiddelde Looptijd (WALT) van circa 5,3 jaar (gewogen naar huuropbrengst, peildatum 1 november 2026).

In oktober 2026 werden vier nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen getekend voor in totaal circa 3.069 m², die de bezettingsgraad verder versterken. NS verlengde haar kantoor- en retailruimte op de begane grond (circa 1.566 m²), een overeenkomst die de continuïteit bevestigt van een huurder die al sinds de oplevering van het gebouw in 1997 aanwezig is. Z-CERT, het expertisecentrum voor cybersecurity in de zorg, tekende een nieuwe integrale overeenkomst voor circa 601 m² op de zevende verdieping. SimaPro concentreerde haar ruimtegebruik op de negende verdieping (circa 589 m²), terwijl CDR International — een ingenieursbureau actief in de watersector — de vrijgekomen ruimte op de achtste etage betrekt (circa 313 m²).

De recente verhuurbewegingen laten zien dat De Argonaut zowel nieuwe huurders aantrekt als bestaande huurders behoudt. Dat is een kenmerk van gebouwen die in kwaliteit en locatie onderscheidend zijn: het verlooprisico is lager dan bij gemiddeld aanbod, en de absorptietijd bij eventuele leegkomst is korter.

Onderstaand een overzicht van de huidige huurders.

Stichting Huis voor de Gezondheid – (niveau -2 t/m 6e verdieping, 6.402 m²)

In het Huis voor de Gezondheid werken patiëntenverenigingen en gezondheidsfondsen samen op het gebied van chronische ziekten en zorg. Het initiatief is ontstaan vanuit de gedachte dat de zorg voor chronisch zieken in Nederland versnipperd is. Het doel is volgens de stichting het bevorderen van de kwaliteit van leven van de 'hele mens', in het bijzonder voor mensen met of met een risico op chronische ziekten. Het Huis is een initiatief van onder meer Longfonds, Alzheimer Nederland, Diabetes Fonds, Diabetes Vereniging Nederland en Fonds Psychische Gezondheid. Door onder één dak te werken, delen de organisaties kennis en faciliteiten en versterken zij elkaars activiteiten. De stichting verhuurt ruimtes onder aan de aangesloten gezondheidsorganisaties, waaronder Stichting Alzheimer Nederland.

Het Waterschapshuis – (1e en 3e verdieping (Koploper), 1.853 m²)

Het Waterschapshuis is de samenwerkingsorganisatie van de Nederlandse waterschappen op het gebied van ICT en informatievoorziening. De organisatie ontwikkelt en beheert gezamenlijke systemen, standaarden en datavoorzieningen voor de waterschappen.

NS Stations B.V. (NS Vastgoed) – (begane grond, niveau -1 en -2, 1.566 m²)

NS Stations is het onderdeel van de Nederlandse Spoorwegen dat verantwoordelijk is voor de exploitatie en ontwikkeling van stations in Nederland. Daaronder valt ook het winkel- en dienstverleningsaanbod op en rond de stations. NS Stations verhuurt de ruimtes in het object onder meer aan Starbucks, Etos, Julia's en Burger King.

Peple B.V. (Visma) – (2e verdieping (Koploper), 1.158 m²)
Peple is een softwareleverancier op het gebied van HR en salarisadministratie en maakt deel uit van de Visma-groep, een van de grootste aanbieders van bedrijfssoftware in Europa. Met zijn oplossingen ondersteunt Peple organisaties bij personeelsbeheer, salarisverwerking en HR-processen.

Stichting Z-CERT – (7e verdieping, 601 m²)
Z-CERT is het expertisecentrum voor cybersecurity in de Nederlandse zorgsector. De stichting ondersteunt zorginstellingen bij het voorkomen, signaleren en afhandelen van digitale dreigingen en incidenten. Daarnaast deelt Z-CERT kennis en waarschuwingen binnen de zorg.

SimaPro B.V. (voorheen PRé Sustainability) – 9e verdieping, 589 m²
SimaPro is een internationaal toonaangevende ontwikkelaar van software voor levenscyclusanalyses (LCA). Met deze software brengen bedrijven, onderzoeksinstellingen en adviseurs wereldwijd de milieu-impact van producten en diensten in kaart. Dat vormt de basis voor duurzaamheidsrapportages en productverbetering.

Human Company B.V. – (4e verdieping (Koploper), 501 m²)
Human Company is een dienstverlener op het gebied van human capital, opgericht in 2006. Het bedrijf ondersteunt organisaties en medewerkers op het gebied van werk, inzetbaarheid en loopbaanontwikkeling. Sinds december 2024 maakt Human Company deel uit van Zorg van de Zaak.

Delamine B.V. – (10e verdieping, 500 m²)
Delamine is een internationaal opererend producent van ethyleenaminen, met het hoofdkantoor in Amersfoort. Deze chemische bouwstenen worden toegepast in onder meer coatings, kunststoffen, lijmen, waterbehandeling en landbouwproducten.

CQ Holding B.V. – (5e verdieping, 468 m²)
CQ Holding is de houdstermaatschappij van onder meer CQ Procesmanagement, een advies- en procesmanagementbureau dat in 1999 is opgericht. Het bureau begeleidt organisaties en overheden bij complexe veranderprocessen, onder meer in het sociaal domein.

Stowa (Stichting Toegepast Onderzoek Waterbeheer) – (3e verdieping (Koploper), 410 m²)
Stowa is het kenniscentrum van de regionale waterbeheerders in Nederland. De stichting initieert, financiert en coördineert toegepast onderzoek op het gebied van onder meer waterkwaliteit, waterveiligheid en afvalwaterzuivering. De resultaten stelt Stowa beschikbaar aan de waterschappen en andere betrokken partijen.

Stichting Alzheimer Nederland – (4e verdieping (Koploper), 397 m²)
Alzheimer Nederland is de landelijke patiëntenvereniging en het fonds voor mensen met dementie en hun naasten. De organisatie financiert wetenschappelijk onderzoek, geeft voorlichting en ondersteuning, en behartigt de belangen van mensen met dementie. Daarnaast organiseert zij via een landelijk netwerk van afdelingen en vrijwilligers activiteiten zoals Alzheimer Cafés.

Augias Schoonmakers B.V. – (4e verdieping en opslag in de kelder, 369 m²)
Augias Schoonmakers is een schoonmaakbedrijf dat zich richt op de zakelijke markt. Het bedrijf verzorgt de schoonmaak en het onderhoud van onder meer kantoren en bedrijfspanden.

CDR International B.V. – (8e verdieping, 313 m²)
CDR International is een ingenieurs- en adviesbureau dat diensten levert op het gebied van ontwikkeling, management, ontwerp en engineering voor kust-, rivier- en havenprojecten. Het bureau is gespecialiseerd in metocean, hydraulica, modellering, planning, binnenvaart en andere oplossingen voor maritieme constructies. CDR International is actief in binnen- en buitenland, onder meer in projecten in Azië.

Trans Link Systems B.V. – (niveau -1 (Koploper), 312 m²)
Trans Link Systems is de organisatie achter het OV-chipkaartsysteem in Nederland en werkt in opdracht van de Nederlandse openbaarvervoerbedrijven. TLS beheert en ontwikkelt de centrale systemen voor betalen en reizen in het openbaar vervoer, waaronder de overstap naar nieuwe betaalvormen zoals betalen met de bankpas en OVpay in 2028.

Stichting Nederlands Gebarencentrum – (8e verdieping, 285 m²)
Het Nederlands Gebarencentrum is het landelijke kennis- en expertisecentrum voor de Nederlandse Gebarentaal (NGT). Het centrum ontwikkelt woordenboeken, lesmaterialen en digitale hulpmiddelen. Daarmee draagt het bij aan de toegankelijkheid van communicatie voor doven en slechthorenden.

HUURDERSOVERZICHT

Huurders commercieel	Metrage kantoor in m²	Opslag / archief in m²	Retail / overige in m²	Parkeren	Bruto jaarhuur in €	BTW	BTW compensatie in €	Afloopdatum huurcontract	Datum index
NS Vastgoed	739	0	827	0	330.468	Ja	-	17-08-2032	18-08-27
CQ Holding B.V.	468	0	0	5	97.376	Ja	-	31-05-2030	01-06-27
Delamine B.V.	500	0	0	10	107.011	Ja	-	31-03-2028	01-01-27
Stichting Huis voor de gezondheid	6.007	395	0	40	1.163.865	Nee	46.555	14-03-2033	01-03-27
Human Company B.V.	501	0	0	4	90.168	Ja	-	31-05-2031	01-12-27
Stichting Nederlands Gebarencentrum	285	0	0	2	56.799	Nee	2.203	31-01-2029	01-02-27
SimaPro B.V.	589	0	0	0	85.275	Ja	-	30-09-2030	01-08-27
Stowa St. Toegepast Onderzoek	410	0	0	2	71.880	Nee	2.875	31-03-2035	01-04-27
Trans Link Systems	312	0	0	0	48.492	Ja	-	31-12-2027	01-09-27
Het Waterschapshuis	1.853	0	0	16	346.815	Nee	13.873	31-03-2030	01-04-27
Stichting Z-Cert	601	0	0	10	127.553	Ja	-	31-07-2031	01-08-27
Stichting Alzheimer Nederland	397	0	0	0	68.345	Nee	2.734	14-03-2033	01-07-27
Stichting Alzheimer Nederland (parkeren)	0	0	0	8	10.902	Ja	-	31-12-2099	01-03-27
Augias Schoonmakers B.V.	271	99	0	8	59.601	Ja	-	30-06-2031	01-07-27
Peple B.V.	1.158	0	0	41	242.370	Ja	-	31-12-2031	01-01-28
CDR International B.V.	313	0	0	3	55.395	Ja	-	30-11-2031	01-10-27
Leegstand	781	334	0	22	173.024	Ja	-	31-01-2030	01-02-28
Drive out cards	0	0	0	0	22.000	Ja			
Parking income	0	0	0	0	151.000	Ja			
Totaal	**15.184**	**827**	**827**	**171**	**3.308.338**		**68.240**		

Doordat gebruik is gemaakt van computermodellen, kunnen afrondingsverschillen voorkomen in bovenstaand overzicht.

6.7 Garanties

Op basis van gerealiseerde huurprijzen in vergelijkbare transacties op het stationsgebied en de directe omgeving van het centrum van Amersfoort in de periode 2023–2026, ligt de markthuur voor kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in dit deelgebied in de bandbreedte van € 155–€ 175 per m² per jaar. Recente transacties in en nabij De Argonaut bevestigen dit beeld: hier werd in Q2 en Q3 2026 kantoorruimte verhuurd tegen € 165 per m² per jaar, en in het Hoek-3-complex aan de Van Asch van Wijckstraat werden huurprijzen van € 175 per m² per jaar gerealiseerd.

De gewogen gemiddelde huurprijs voor De Argonaut op basis van de huidige huurovereenkomsten bedraagt circa € 165–€ 170 per m² per jaar voor kantoorruimte. Dat niveau ligt in lijn met de markt voor vergelijkbare gebouwen in het stationsgebied en weerspiegelt de kwaliteitsverbetering die de afgelopen twee jaar in het gebouw is gerealiseerd.

6.8 Markthuur

De vooruitzichten voor de verhuurmarkt in het stationsgebied van Amersfoort zijn solide. De combinatie van beperkt beschikbaar aanbod (circa 4,1% leegstandsgraad in het centrum/stationsgebied per Q3 2026), een substantiële heruitzettingsvraag in de komende twee jaar (circa 48.800 m² aan contracten die aflopen in 2027–2028 in geheel Amersfoort) en het gebrek aan nieuwe kantoorontwikkelingen op de toplocatie, schept de condities waaronder de huurprijzen op de beste locaties stabiel tot licht stijgend blijven.

De Argonaut profiteert van dat evenwicht. Het gebouw staat na de investeringsronde van de afgelopen twee jaar op het kwalitatieve niveau dat huurders voor een premium stationslocatie verwachten. De leegstand op zowel het niveau van het gebouw als het deelgebied is laag, terwijl het nog wel enige gezonde ruimte biedt voor dynamiek voor groeiende en krimpende gebruikers. De huurdersmix is breed en de recente huurtransacties bevestigen de vraag. In een markt waarin alternatieven van gelijkwaardig kwaliteitsniveau op dezelfde locatie schaars zijn, is dat een duurzame concurrentiepositie.

Bronnen en toelichting
Alle marktcijfers zijn ontleend aan JLL Research data, Q3 2026, Amersfoort en vergelijkende steden. Voor opname, leegstand en huurcijfers, zijn transacties/aanbod <500m2 uitgesloten, tenzij anders vermeld. Bereikbaarheidsdata: NS / publieke dienstregeling. Gebouwdata en huurdersgegevens: Caplins IM
Dit document is opgesteld door JLL Research uitsluitend ter ondersteuning van de informatievoorziening aan de geadresseerde partij(en) in het kader van de voorgenomen transactie met betrekking tot kantoorgebouw De Argonaut / De Koploper te Amersfoort. Het document is niet bedoeld als beleggingsadvies en mag niet worden opgevat als een aanbod of uitnodiging tot het doen van een investering.

De in dit document opgenomen marktinformatie, analyses en cijfers zijn ontleend aan bronnen die JLL betrouwbaar acht. JLL geeft evenwel geen garantie — expliciet noch impliciet — met betrekking tot de volledigheid, nauwkeurigheid of actualiteit van de verstrekte informatie. JLL aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade die voortvloeit uit het gebruik van, of beslissingen genomen op basis van, dit document of de daarin opgenomen gegevens. Beleggers worden uitdrukkelijk geadviseerd zelfstandig onderzoek te verrichten en, waar nodig, onafhankelijk juridisch, fiscaal en financieel advies in te winnen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

Dit document wordt aangeleverd in bewerkbare vorm ten behoeve van verdere verwerking in het prospectus door APF / Caplins. JLL is uitsluitend verantwoordelijk voor de informatie zoals opgenomen in de door JLL verzonden oorspronkelijke versie van dit document. JLL aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit document indien gegevens, teksten of analyses na aanlevering door JLL zijn gewijzigd, aangevuld of anderszins bewerkt. Derden — waaronder de achterban van Caplins — dienen zich ervan te vergewissen dat zij beschikken over de ongewijzigde, door JLL aangeleverde versie alvorens hieraan conclusies te verbinden.
Dit document is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde partij(en). Verspreiding aan of gebruik door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van JLL is niet toegestaan. De marktgegevens in dit document zijn gebaseerd op informatie beschikbaar tot en met Q3 2026 en kunnen aan verandering onderhevig zijn.

© Jones Lang LaSalle IP, Inc. Alle rechten voorbehouden.


huiskamer

7 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de financiële uitgangspunten van de CV uiteen worden gezet. Bij de financiële uitgangspunten wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende fasen:

1. Overname (7.2);
2. Exploitatie (7.3); en
3. Verkoop (7.4).

De fasen onderscheiden zich door de hiermee samenhangende baten en lasten. In onderstaande tabel worden deze baten en lasten gerubriceerd.

Bovendien zal in dit hoofdstuk een nadere toelichting worden gegeven op de:

- Hypothecaire financiering (7.5);
- Vergoedingen (7.6);
- Geprognosticeerde rendementen (7.7); en
- Waarderingsgrondslagen (7.8).

UITGANGSPUNTEN (BEDRAGEN IN €)

Fase	7.2 Aankoop	7.3 Exploitatie	7.4 Verkoop
	Overname van het Vastgoed	**Exploitatie en onderhoud Vastgoed, uitkering Direct Rendement**	**Verkoop Vastgoed, uitkering Indirect Rendement**
Baten	-	7.3.1 Totale huuropbrengst	7.4.1 Verkoopopbrengst
Lasten	7.2.1 Waarde Vastgoed		7.4.2 Verkoopkosten
	7.2.2 Additionele investeringen:	7.3.2 Exploitatiekosten::	
	7.2.3 Kosten Koper	- Onderhoudskosten	
	- Overdrachtsbelasting (voor zover van toepassing) - Juridische kosten CV Overname en financiering - Kosten due diligence CV Overname en financiering	- Verzekeringen	
		- Beheerkosten	
		- Gemeentelijke lasten	
	7.2.4 Financieringskosten:	7.3.3 CV-kosten	
	- Afsluitprovisie		
	- Kosten voorfinanciering		
	7.2.5 Bijkomende kosten:	7.3.4 Hypotheekrente	
	- Structureringskosten		
	- Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding		
	- Selectie- en acquisitiekosten		
	7.2.6 Emissiekosten	7.3.5 Aflossing hypothecaire lening	
Uitkeringen		7.3.6 Direct Rendement	7.4.3 Indirect Rendement

7.2 Overname

Uitgangspunt voor de in de fase van Overname vallende kosten is de hieronder weergegeven investeringsbegroting. De totale fondsinvestering inclusief bijkomende kosten bedraagt € 39.030.000. Hiervan wordt € 18.900.000 betaald door de Participanten. Het overige deel, € 20.130.000 oftewel 51,58% van de fondsinvestering en 54,18% van de waarde van het Vastgoed k.k. (inclusief bijdrage achterstallig onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen), zal worden gefinancierd in de vorm van de Financiering.

INVESTERINGSBEGROTING (BEDRAGEN IN €)

Waarde Vastgoed			**36.440.734**
Kosten koper			
Overdrachtsbelasting		-	
Notariële kosten en juridische kosten aankoop en financiering		175.000	
Duurzaamheidsinvesteringen, achterstallig onderhoud		400.000	
Niet verrekenbare btw		67.026	
			642.026
Aankoopkosten			
Taxatiekosten		30.000	
Bouwkundige en technische adviseurs (inclusief advisering ESG)		32.500	
Niet verrekenbare btw		7.285	
			69.785
Totale koopsom vastgoed			**37.152.545**
Financieringskosten			
Afsluitprovisie	0,20%	40.260	
Kosten voorfinanciering		72.881	
			113.141
Bijkomende kosten verwerkt in koopprijs participaties			
Structureringskosten		665.124	
Selectie- en acquisitiekosten	2,50%	915.000	
Niet verrekenbare btw		184.189	
			1.764.313
Fondsinvestering			**39.030.000**
Hypothecaire financiering			20.130.000-
Kapitaal			**18.900.000**

7.2.1 WAARDE VASTGOED

De waarde van het Vastgoed bedraagt € 36.600.000 kosten koper. De waarde bestaat uit de volgende onderdelen: waardering van het vastgoed op basis van een huuropbrengst per 1 februari 2027 van € 3.308.338 en een kapitalisatiefactor van afgerond 11,1 (bruto aanvangsrendement van 9,04% kosten koper).

7.2.2 ADDITIONELE INVESTERINGEN

De koopsom van de Participaties bestaat mede uit een voorziening voor duurzaamheidsinvesteringen en achterstallig onderhoud ter grootte van totaal € 400.000 (exclusief niet-verrekenbare btw).

7.2.3 KOSTEN KOPER

Als gevolg van de Overname en voortzetting van de CV is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De post notariële kosten en juridische kosten aankoop en financiering betreft de verschuldigde notariële kosten bij de Overname van de CV bij de Financiering van het Vastgoed alsmede de kosten gemaakt voor de due diligence Overname en Financiering.

De bevindingen van de due diligence liggen ter inzage voor Participanten op het kantoor van de Beheerder.

7.2.4 FINANCIERINGSKOSTEN

De afsluitprovisie (inclusief taxatie) heeft betrekking op een nader te bepalen afsluitprovisie (doorgaans ongeveer 0,2%) op de Financiering van de CV alsmede de taxatie in opdracht van de bank.

7.2.5 BIJKOMENDE KOSTEN

De structureringskosten zijn door de Beheerder gemaakte advieskosten voor de Overname en (her-)structurering van de CV en de daarbij behorende documentatie, kosten van de accountant, de marketing en het Prospectus. De Beheerder brengt hiervoor kosten in rekening bij de CV, ter hoogte van het hierboven in de investeringsbegroting opgenomen bedrag.

Voorafgaand aan de plaatsing onderzoekt Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV de beleggingspropositie en begeleidt zij de Beheerder bij de (her-)structurering van de CV. Hiervoor ontvangt Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. een onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 2% van de Beheerder over het totale door de Participanten ingeschreven bedrag in de CV. De Beheerder brengt deze kosten middels de structureringskosten in rekening bij de CV. Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. is een aan de Beheerder gelieerde partij, zoals omschreven in hoofdstuk 4.

De selectie- en acquisitiekosten betreffen de kosten ter zake van de selectie, de beoordeling van het Vastgoed met betrekking tot de Overname van de CV. De Beheerder ontvangt hiervoor eenmalig een vergoeding van € 915.000.

7.2.6 EMISSIEKOSTEN

Bij deelname van Participanten brengt de Beheerder Emissiekosten per Participatie in rekening bij hun inschrijving in de CV.

De Emissiekosten bedragen een percentage van het deelnamebedrag en wordt berekend volgens de volgende staffel:

- bij deelname vanaf € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en
- bij deelname vanaf € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht.

De Emissiekosten maken geen onderdeel uit van de rendementsprognoses en komt derhalve niet ten laste van het vermogen van de CV. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissiekosten.

7.3 Exploitatie

De exploitatiefase betreft de geprognosticeerde Looptijd van tien jaar, na Overname, waarin het Vastgoed zal worden geëxploiteerd. Hierbij is het uitgangspunt dat levering per 1 februari 2027 plaatsvindt.

Het Direct Rendement is het resultaat dat berekend wordt door de ontvangen huurinkomsten te verminderen met de totale exploitatie-, CV-, rentekosten en de aflossingen op de Financiering.

In de cashflowprognose treft u een weergave aan van de berekening van het geprognosticeerde Direct Rendement over de Looptijd.

7.3.1 TOTALE HUUROPBRENGST

De totale huuropbrengst wordt in de cashflowprognose jaarlijks met 2,25% geïndexeerd. Deze indexatie ligt onder het historisch gemiddelde over de afgelopen tien jaar (3,0%) en is gebaseerd op toekomstverwachtingen van de Beheerder. In de cashflowprognose is een jaarlijkse voorziening van 9% (op basis van de bruto jaarhuur) opgenomen voor het verstrekken van incentives bij nieuwe verhuur (en huurverlengingen), leegstandskosten en overige verhuurkosten (inclusief door de Beheerder in rekening te brengen verhuurkosten).

7.3.2 EXPLOITATIEKOSTEN

Exploitatiekosten zijn aan het Vastgoed gerelateerde kosten die worden gemaakt om het Vastgoed te exploiteren. Exploitatiekosten, in totaal 12,7% (exclusief de niet-verrekenbare btw ter grootte van 0,93%) van de jaarlijkse huuropbrengst, bestaan uit:

- onderhoudskosten voor het in stand houden van het Vastgoed, voor zover die volgens de huurovereenkomst niet ten laste van de huurder komen en niet onder een garantie vallen (4,0%);
- de bijdrage aan de VvE bedraagt 0,15%;
- de opstallen van de CV worden verzekerd met een brand- en bedrijvenverzekering en er wordt een aanvullende dekking overeengekomen ter compensatie van mogelijke huurderving (1,10%);
- beheer- en fondskosten worden verder toegelicht in paragraaf 7.6 (4%); en
- gemeentelijke lasten bestaande uit onroerendezaakbelasting en overige belastingen (3,48%).

In de prognose wordt rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van deze kosten conform de indexering van de huur.

7.3.3 CV-KOSTEN

De CV-kosten bestaan uit de jaarlijkse kosten voor de instandhouding van de CV. Hierbij zijn inbegrepen de kosten van de Vergadering van Participanten, Bewaarder, het vervaardigen van het jaarverslag, de kosten voor externe adviseurs, zoals de accountant en de fiscaal adviseur, de kosten van de Juridisch Eigenaar, kosten van herfinanciering alsmede de overige kosten voor de instandhouding van de CV.
De geprognosticeerde CV-kosten bedragen 2,1% van de aanvangshuur.

In de prognose wordt rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 2,25%.

7.3.4 HYPOTHEEKRENTE

De hypotheekrente wordt per kwartaal achteraf betaald. In de berekening van de cashflowprognose wordt gedurende de looptijd van de Financiering gerekend met de gegevens zoals vermeld in paragraaf 7.5.

7.3.5 AFLOSSING FINANCIERING

De aflossing op de Financiering wordt per kwartaal achteraf betaald. Op de Financiering zal gedurende de eerste vijf jaar jaarlijks 1% op de oorspronkelijke hoofdsom worden afgelost.

7.3.6 DIRECT RENDEMENT

Het Direct Rendement is het rendement, voor zover de aanwezige liquiditeiten zulks toelaten, uit te keren aan de Participanten in contanten, berekend door de totale huuropbrengsten in enig jaar te verminderen met de totale exploitatie-, CV- en rentekosten op de Financiering en de aflossing op de Financiering en te delen door de deelname in het kapitaal van de Participanten (exclusief de Emissiekosten), uitgedrukt in een percentage. De Beheerder verwacht op basis van de in dit Prospectus geformuleerde uitgangspunten een gemiddeld Direct Rendement te realiseren van 8,2% (rendementen ná aflossing op de Financiering). Van deze winstuitkering wordt eerst een uitkering gedaan aan de Beherend Vennoot van € 1.000; het resterende deel wordt aan de overige Participanten uitgekeerd.

Het is de intentie om ieder kwartaal een uitkering te doen conform de cashflowprognose. Naar verwachting zal de eerste interim-uitkering in het begin van het tweede kwartaal van 2027, omstreeks 15 april worden gedaan over de periode van aankoop tot einde van het eerste kwartaal van 2027. Het Direct Rendement zal vervolgens in principe per kwartaal achteraf worden uitgekeerd.

CASHFLOWPROGNOSE (BEDRAGEN IN €)

Boekjaar		2027 01/02/27-31/12/27	2028	2029	2030	2031
Huuropbrengst commerciële ruimte		3.073.418	3.395.890	3.463.958	3.515.808	3.592.357
Voorziening incentives/ leegstand/ verhuurkosten	9,00%	276.608-	305.630-	311.756-	316.423-	323.312-
Totaal huuropbrengsten		**2.796.810**	**3.090.260**	**3.152.201**	**3.199.385**	**3.269.045**
BTW compensatie		63.785	71.035	72.408	73.630	75.157
Totale opbrengsten (a)		**2.860.595**	**3.161.295**	**3.224.610**	**3.273.015**	**3.344.203**
Onderhoudskosten	4,00%	122.937	135.836	138.558	140.632	143.694
VVE bijdrage	0,15%	4.610	5.094	5.196	5.274	5.389
Verzekeringen	1,10%	33.808	37.355	38.104	38.674	39.516
Beheerkosten	3,00%	92.203	101.877	103.919	105.474	107.771
Fondskosten	1,00%	30.734	33.959	34.640	35.158	35.924
Gemeentelijke lasten	3,48%	106.840	118.050	120.417	122.219	124.880
Niet verrekenbare BTW	0,93%	28.661	31.668	32.303	32.786	33.500
Totale exploitatiekosten (b)		**419.792**	**463.838**	**473.135**	**480.217**	**490.673**
CV-kosten (c)		**63.924**	**71.304**	**72.908**	**74.549**	**76.226**
Hypotheekrente (rekenrente) (d)	**5,50%**	**1.010.236**	**1.091.465**	**1.080.394**	**1.069.322**	**1.058.251**
Exploitatieresultaat (e) (a - b - c - d)	**9,22%**	**1.366.644**	**1.534.688**	**1.598.172**	**1.648.927**	**1.719.053**
Aflossing (f)		184.525	201.300	201.300	201.300	201.300
Direct resultaat (e - f)	8,2%	1.182.119	1.333.388	1.396.872	1.447.627	1.517.753
		6,8%	7,1%	7,4%	7,7%	8,0%
Hypotheek						
Saldo aanvang boekjaar		**20.130.000**	**19.945.475**	**19.744.175**	**19.542.875**	**19.341.575**
Aflossing %		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Aflossingen		184.525-	201.300-	201.300-	201.300-	201.300-
Saldo einde boekjaar		**19.945.475**	**19.744.175**	**19.542.875**	**19.341.575**	**19.140.275**

Boekjaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037 01/01-31/01
Huuropbrengst commerciële ruimte	3.674.386	3.671.585	3.731.627	3.815.866	3.901.816	328.356
Voorziening incentives/ leegstand/ verhuurkosten	330.695-	330.443-	335.846-	343.428-	351.163-	29.552-
Totaal huuropbrengsten	**3.343.691**	**3.341.142**	**3.395.781**	**3.472.438**	**3.550.652**	**298.804**
BTW compensatie	76.849	75.103	75.891	77.609	79.359	6.642
Totale opbrengsten (a)	**3.420.540**	**3.416.246**	**3.471.671**	**3.550.047**	**3.630.011**	**305.447**
Onderhoudskosten	146.975	146.863	149.265	152.635	156.073	13.134
VVE bijdrage	5.512	5.507	5.597	5.724	5.853	493
Verzekeringen	40.418	40.387	41.048	41.975	42.920	3.612
Beheerkosten	110.232	110.148	111.949	114.476	117.054	9.851
Fondskosten	36.744	36.716	37.316	38.159	39.018	3.284
Gemeentelijke lasten	127.732	127.634	129.721	132.650	135.638	11.415
Niet verrekenbare BTW	34.265	34.239	34.799	35.584	36.386	3.062
Totale exploitatiekosten (b)	**501.877**	**501.495**	**509.696**	**521.202**	**532.941**	**44.850**
CV-kosten (c)	**77.941**	**79.695**	**81.488**	**83.321**	**85.196**	**7.259**
Hypotheekrente (rekenrente) (d)	**1.047.179**	**1.036.108**	**1.025.036**	**1.013.965**	**1.002.893**	**83.075**
Exploitatieresultaat (e) (a - b - c - d)	**1.793.542**	**1.798.949**	**1.855.451**	**1.931.560**	**2.008.981**	**170.263**
Aflossing (f)	201.300	201.300	201.300	201.300	201.300	16.775
Direct resultaat (e - f)	1.592.242	1.597.649	1.654.151	1.730.260	1.807.681	153.488
	8,4%	8,5%	8,8%	9,2%	9,6%	9,7%
Hypotheek						
Saldo aanvang boekjaar	**19.140.275**	**18.938.975**	**18.737.675**	**18.536.375**	**18.335.075**	**18.133.775**
	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	201.300-	201.300-	201.300-	201.300-	201.300-	16.775-
	18.938.975	**18.737.675**	**18.536.375**	**18.335.075**	**18.133.775**	**18.117.000**

7.4 Verkoop

Voor het einde van de Looptijd worden voorbereidingen gestart voor de verkoop van het Vastgoed of de verkoop van de Participaties dan wel het fonds in haar geheel.

De netto-overwinst wordt verdeeld naar rato van ieders kapitaaldeelname. Op deze wijze zullen de Participanten hun initiële inleg retour ontvangen en een eventuele winstuitkering verkrijgen.

De verkoopprognose is weergegeven op basis van drie scenario's, een defensief scenario, een realistisch scenario en een optimistisch scenario.

VERKOOPPROGNOSE (BEDRAGEN IN €)

VERKOOPSCENARIO		Defensief	Realistisch	Optimistisch
Uitgangspunten bij verkoop in 2037				
Huurkapitalisatie		9,62	11,06	11,76
		10,40%	9,04%	8,50%
Totale huuropbrengst op verkoopdatum		3.940.278	3.940.278	3.940.278
		3.940.278	3.940.278	3.940.278
Bruto-verkoopopbrengst (a)		37.891.411	43.591.129	46.356.211
Verkoopkosten (b)	1,5%	-568.371	-653.867	-695.343
Verrekening openstaande incentives na verkoop (i)		-306.040	-306.040	-306.040
Netto-verkoopopbrengst (c) (a - b - i)		37.017.000	42.631.222	45.354.828
Aflossing restant hypothecaire geldleningen (d)		-18.117.000	-18.117.000	-18.117.000
Terugbetaling kapitaal (e)		-18.900.000	-18.900.000	-18.900.000
Overwinst (g) (c - d - e)		0	5.614.222	8.337.828
Overwinstdeling initiatiefnemer (h) (*)		0	-900.306	-1.581.207
Indirect resultaat (g - h)		0	4.713.917	6.756.621
Indirect resultaat per participatie		0	6.235	8.937
Indirect Rendement		0,0%	24,9%	35,7%
Indirect Rendement per jaar		0,0%	2,5%	3,6%
Direct Rendement per jaar		8,2%	8,2%	8,2%
Totaalrendement per jaar		8,2%	10,6%	11,7%
IRR		*8,0%*	*9,5%*	*10,2%*
(*) Overwinstdeling Initiatiefnemer				
Overwinst		0	5.614.222	8.337.828
Aanvulling tot Preferent Rendement		0	-2.013.000	-2.013.000
Overwinst ten behoeve van overwinstdeling		0	3.601.222	6.324.828
Overwinstdeling Initiatiefnemer	25,0%	0	-900.306	-1.581.207

7.4.1 VERKOOPOPBRENGST

De verkoopprognose zal worden weergegeven op basis van drie scenario's, een defensief scenario, een realistisch scenario en een optimistisch scenario.

Het defensieve verkoopscenario is een scenario waarbij de verkoopopbrengst de verkoopkosten, de aflossing op het vreemd vermogen en de terugbetaling van het kapitaal dekt. Door de geprognosticeerde aflossing van 10,0% van de hoofdsom van de Financiering dient aan het eind van de Looptijd bij een huurwaarde van circa € 3.940.278 en een kapitalisatiefactor van circa 9,62 (BAR 10,40% Kosten Koper, geen overdrachtsbelasting verschuldigd) minimaal € 37,9 miljoen te bedragen om de verkoopkosten te voldoen, het vreemd vermogen af te lossen en het kapitaal terug te betalen (defensief verkoopscenario).

Het realistische verkoopscenario voorziet een verkoop tegen een kapitalisatiefactor van 11,06 maal (BAR: 9,04% Kosten Koper, geen overdrachtsbelasting verschuldigd) de in 2037 te verwachten totale huurwaarde van circa € 3.940.278.

Het Vastgoed is aangekocht op basis van een huuropbrengst per 1 februari 2027 van € 3.308.338 en een kapitalisatiefactor van 11,06 kosten koper.

Het optimistische verkoopscenario voorziet een verkoop tegen een kapitalisatiefactor van circa 11,8 maal (BAR: 8,5% kosten koper) de in 2037 te verwachten totale huurwaarde van € 3.940.278.

7.4.2 VERKOOPKOSTEN

Bij de verkoop wordt rekening gehouden met 1,5% verkoop-kosten over de bruto-verkoopopbrengst. De verkoopkosten zijn de kosten van de Beheerder. Bij inschakeling van externe adviseurs kunnen extra kosten van toepassing zijn.

7.4.3 INDIRECT RENDEMENT

Van de netto-verkoopopbrengst wordt eerst het resterende deel van de Financiering afgelost. Vervolgens wordt het kapitaal aan de Participanten terugbetaald. Uit de dan eventueel resterende aanwezige totale cashpositie wordt eerst het resterende exploitatierendement aan de Participanten voldaan zodat de Participanten een gemiddeld 9,2% (enkelvoudig) preferent rendement per jaar (tot het moment van verkoop van het Vastgoed) over hun inleg hebben ontvangen. Van het meerdere rendement ontvangt de Beheerder, als onderdeel van het vastgoedbeheer, 25% (de Performance Fee), te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw. Het restant na aftrek van de Performance Fee komt toe aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. In het realistische scenario resulteert dit voor de Participanten in een Indirect Rendement van circa 2,5% (enkelvoudig) per jaar.

Indien het exploitatierendement niet toereikend is om het Preferent Rendement te voldoen, wordt het Preferent Rendement eerst aangevuld uit de verkoopopbrengst, voor zover deze hiervoor toereikend is, alvorens de Beheerder recht heeft op de Performance Fee.

In het geval van een tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst van Beheer kan de Beheerder recht hebben op een tussentijds vastgestelde Performance Fee. Deze Performance Fee geldt na vaststelling als kostenpost voor de Vennootschap en wordt uitgekeerd voorafgaand aan een eventuele winstuitkering.

7.5 Financiering

De definitieve Financiering dient nog te worden overeengekomen. De hierna genoemde bedragen en percentages zijn derhalve inschattingen van de Beheerder op basis van een indicatie van de bank.

De fondsinvestering van de CV wordt voor 51,58% gefinancierd met een hypothecaire financiering (in verhouding tot de koopsom Vastgoed bedraagt dit percentage 55% inclusief kosten koper). De totale hoogte van deze Financiering bedraagt € 20.130.000. Op de Financiering wordt 1% op jaarbasis afgelost. De rente wordt voor een periode van vijf jaar gefixeerd op het moment dat de Overname zich voordoet.

In de cashflowprognose wordt een rekenrente gehanteerd van 5,5% op jaarbasis. De Beheerder kan de Financiering aangaan tot een maximum rentepercentage van 6% (zie paragraaf 7.7.1). De Financiering kent een gebruikelijke afsluitprovisie en rentevergoeding. Indien de Financiering tussentijds wordt afgebroken zijn tevens 'break'-kosten verschuldigd. Op de Financiering zal een nader overeen te komen Loan to Value (LTV) convenant van toepassing zijn.

KERNGEGEVENS HYPOTHECAIRE FINANCIERING

Hypotheek	€ 20.130.000
Geldnemer	Caplins Kantorenfonds II C.V. en Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V.
Aflossing	1,0% per jaar
Rentebetalingen	Per kwartaal achteraf
Afsluitprovisie	0,2% van de hoofdsom
Rekenrente over de rentevasteperiode van de financiering	5,5% per jaar
Looptijd van de financiering	5 jaar
Zekerheden	Recht van eerste hypotheek op het Vastgoed, verpanding van de huuropbrengsten en de uitkering uit de op het Vastgoed afgesloten verzekeringen.

7.6 Vergoedingen

Conform de Overeenkomst van Beheer ontvangt de Beheerder een jaarlijkse vergoeding van in totaal 4% per jaar over de bruto huuropbrengst van het Vastgoed. Deze vergoeding is onder de exploitatiekosten opgenomen in de cashflowprognose.

Het asset management bestaat uit alle handelingen om het fonds naar behoren te laten functioneren zoals het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van btw-aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, en de communicatie met Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de huurders.
De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van de Asset Manager voldoen, die bepaalde werkzaamheden ten behoeve van het Vastgoed zal verrichten, zoals onderhoud en huurdersadministratie. De Beheerder zal uit deze vergoeding ook de kosten voldoen voor de fondsadministratie.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard asset-managementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot allonges op huurovereenkomsten, grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengings-trajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor wordt een vergoeding voor extra beheerkosten gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in artikel 3.2 van de Overeenkomst van beheer.

7.7 Geprognosticeerde rendementen

In dit Prospectus wordt een onderscheid gemaakt tussen het Direct Rendement (zie 7.3.6) en het Indirect Rendement (zie 7.4.3). Tezamen vormen zij het Totaalrendement.

Op basis van het defensieve verkoopscenario is het gemiddelde Totaalrendement (enkelvoudig) per jaar gelijk aan het Directe Rendement (8,2%). Op basis van de realistische verkoop-prognose bedraagt het geprognosticeerde gemiddelde Totaalrendement (enkelvoudig) 10,6% per jaar.
Op basis van de optimistische verkoopprognose bedraagt het geprognosticeerde gemiddelde Totaalrendement (enkelvoudig) 11,7% per jaar.

Uitgaande van het defensieve verkoopscenario (geen verkoopwinst) bedraagt de IRR (Internal Rate of Return) 8,0%, op basis van de realistische verkoopprognose 9,5% en op basis van het optimistische verkoopscenario 10,2%.

De IRR is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven van en opbrengsten voor de Participanten (tijdswaarde van geld).

De geprognosticeerde rendementen in dit Prospectus hebben betrekking op de rendementen van Participaties.

RENDEMENTSPROGNOSE (ALLE RENDEMENTEN GEMIDDELD ENKELVOUDIG PER JAAR M.U.V. IRR)	
Defensief	
Direct Rendement	8,2%
Indirect Rendement	0,0%
Totaalrendement	8,2%
IRR	8,0%
Realistisch	
Direct Rendement	8,2%
Indirect Rendement	2,5%
Totaalrendement	10,6%
IRR	9,5%
Optimistisch	
Direct Rendement	8,2%
Indirect Rendement	3,6%
Totaalrendement	11,7%
IRR	10,2%

7.7.1 ALTERNATIEVE RENDEMENTSSCENARIO'S

De bijgaande geprognosticeerde rendementen zijn gebaseerd op veronderstellingen, zoals hiervoor toegelicht. De Beheerder noch zijn bestuurders hebben invloed op factoren die bepalen of de veronderstellingen (met uitzondering van de vermelde vergoedingen voor de Beheerder of zijn bestuurders) ook feitelijk worden gerealiseerd.

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van deze veronderstellingen, volgt hierna een aantal alternatieve rendementsscenario's, waarbij de huurprijs op moment van verkoop hoger of lager is dan aangenomen alsmede een aantal alternatieve scenario's waarbij de hypotheekrente van de vijfjarige financiering bij het vastzetten van de rente hoger of lager is dan aangenomen.

Voor de berekening van de alternatieve scenario's is uitgegaan van het realistische verkoopscenario. Vanzelfsprekend geldt dat de alternatieve rendementsscenario's eveneens zijn gebaseerd op veronderstellingen waarop de Beheerder noch zijn bestuurders invloed hebben en dat het onzeker is dat de alternatieve rendementsscenario's zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

HYPOTHEEKRENTE VAN DE FINANCIERING PER JAAR	DIRECT RENDEMENT	INDIRECT RENDEMENT	TOTAAL RENDEMENT
5,00%	8,7%	2,5%	11,2%
5,50%	8,2%	2,5%	10,6%
6,00%	7,6%	2,5%	10,1%

7.8 Waarderingsgrondslagen

De grondslagen die in de jaarrekening van de CV zullen worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling, zijn gebaseerd op historische kostprijzen c.q. kosten, met uitzondering van de waardering van het Vastgoed. Het Vastgoed wordt gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen op basis van de gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde, dan wel lagere marktwaarde voor zover deze duurzaam lager is. De kostprijs omvat de historische koopsom voor het Vastgoed, inclusief eventueel betaalde overdrachtsbelasting en aankoopkosten.

De verkrijging van (nieuwe) Participaties dan wel de Overname van de CV zelf, wijzigt op zichzelf niet de historische kostprijs van het Vastgoed in de jaarrekening van de voortgezette CV. Die historische kostprijs is te onderscheiden van de voor de Overname gehanteerde vastgoedwaardering en de overeengekomen koopprijs van de bestaande Participaties in kader van de Overname.

De waarde uit interne taxaties wordt bepaald op basis van:

- de hoogte van het huurbedrag;
- de restant looptijd van de huurperiode;
- de kwaliteit van de huurders;
- een gangbare kapitalisatiefactor;
- de staat van onderhoud van de onroerende zaak; en
- de op dat moment van belang zijnde marktomstandigheden.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde. Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde eventueel onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Activa en passiva worden gewaardeerd op basis van historische kosten tenzij hieronder anders gesteld. En tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zijn betrekking hebben. Winsten worden pas bij realisatie opgenomen op de balansdatum. Verplichtingen en verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden meegenomen indien zij voor het opstellen van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Ten minste eens in de drie jaar, waaronder in het kader van de Overname, zal er een taxatie van het Vastgoed plaatsvinden door een externe taxateur die aangesloten is bij een wettelijk erkend beroepsregister (NRVT/RICS).

Jaarlijks zal er bij de afwezigheid van een externe taxatie, een door de Beheerder verrichte interne taxatie worden gedaan, op basis van voornoemde waarderingsmethode.

Op basis van de waardering van het Vastgoed wordt de waarde per Participatie door de Beheerder vastgesteld. Er is geen markt voor verhandeling van de Participaties. Er kan bij de waardering van de Participaties dan ook geen rekening worden gehouden met marktomstandigheden of de persoonlijke omstandigheden van de Participant.

Waardering beleggingen
De eerste waardering van het Vastgoed is tegen verkrijgingsprijs en alsdan maken de aankoopkosten onderdeel uit van de verkrijgingsprijs. Kosten die gemaakt worden na eerste verwerking worden geactiveerd als deze leiden tot een economische meerwaarde. In alle andere gevallen worden deze kosten als lasten in de verlies- en winstrekening verantwoord.

Financieringskosten
Financieringskosten worden (per externe lening) geactiveerd en over de looptijd van de lening afgeschreven (of (gedeeltelijk) eerder bij aflossing door verkoop van het Vastgoed) ten laste van het resultaat.

Langlopende schulden (externe financiering)
Alle langlopende schulden, inclusief die aan de kredietinstelling(en), worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Afsluitprovisie en andere financieringskosten worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd van de lening.

Overige schulden en vorderingen
Bij eerste verwerking worden overige schulden en vorderingen opgenomen tegen reële waarde. Daarna worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Voorzieningen
Indien er per balansdatum concrete te kwantificeren risico's zijn, zal er een voorziening worden opgenomen.

Huuropbrengsten en exploitatie- & fondskosten
Huur- en andere opbrengsten en exploitatie- & fondskosten worden toegerekend aan het desbetreffende boekjaar.
Het betreft bij de exploitatiekosten alle kosten die niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.
Huurvrij wordt geactiveerd en afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.


Focus

8 FISCALE ASPECTEN

8.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van de Participanten (commanditair vennoot) welke deelnemen in de CV, zijnde in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen.

De CV is een samenwerkingsverband dat is aangegaan onder Nederlands recht. De CV heeft als doel het realiseren van rendement door middel van de voortzetting van de exploitatie en verkoop van het reeds aanwezige Vastgoed. De CV houdt het economische eigendom van het Vastgoed. De juridische eigendom wordt gehouden door de Juridisch Eigenaar. Als beherend vennoot van de CV treedt Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V. op. De CV biedt Participanten de mogelijkheid om in ruil voor Participaties vermogen te beleggen in het Vastgoed en daarmee als Participant deel te nemen in de CV.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Prospectus in Nederland van kracht zijn en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van de CV.

De fiscale informatie in deze paragraaf is algemeen van aard en is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten en mag niet worden opgevat als fiscaal advies. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel een natuurlijk persoon. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participanten. Aan hen die overwegen in de CV te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend. Participanten die in 2027 toetreden tot de CV, dienen hun Participaties voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting over het jaar 2028 in aanmerking te nemen (de peildatum is immers het begin van het jaar).

8.2 Fiscale aspecten van de CV

Uitgangspunt is dat de CV voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt wordt als een fiscaal transparant fonds. Dit betekent dat de CV transparant is voor de heffing van de inkomsten, dividend- en vennootschapsbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van de CV zullen worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in de CV, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in de CV. Als gevolg daarvan zullen de door de CV behaalde resultaten niet bij de CV zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomsten- of vennootschapsbelasting worden betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien overdrachten van participaties toch plaats vindt anders dan door middel van inkoop (intrekking) en uitgifte van participaties.

8.3 Fiscale behandeling Participaties: natuurlijke personen

8.3.1 INKOMEN UIT SPAREN EN BELEGGEN

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties in beginsel worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (box 3), tenzij de Participaties behoren tot het “ondernemingsvermogen” van de Participant of de Participatie deel uit zou maken van vermogen waarmee “belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden” wordt behaald, dan wel indien de activiteiten van de CV moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming. In dat geval worden de opbrengsten verminderd met de aftrekbare kosten uit de Participaties belast in box 1.

Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement. Voor de bepaling van het forfaitaire rendement wordt de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige gesplitst in drie categorieën, zijnde: banktegoeden, overige bezittingen en schulden. De forfaitaire rendementen worden jaarlijks vastgesteld.

Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 36% (2026).

Bij een fiscaal transparant fonds worden het onderliggende vastgoed, banktegoeden en schulden afzonderlijk naar hun aard toegerekend, niet de netto-participatiewaarde als één overige bezitting. Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer.

Ontwikkelingen in Box 3
De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendements-heffing van box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggings-wetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2028.

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de beschreven wijze van belastingheffing het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij beslist dat het forfaitaire rendement niet geldt ingeval het werkelijke rendement over het gehele box 3 vermogen lager is.
Hierbij wordt onder werkelijk rendement rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen mee bij het bepalen van het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Op 14 juli 2025 is de Wet tegenbewijsregeling box 3 in werking getreden. Deze wet voorziet in een tegenbewijsregeling binnen box 3, conform de hierboven beschreven aanwijzingen van de Hoge Raad. Met deze regeling krijgen belastingplichtigen de mogelijkheid om belast te worden op basis van het werkelijk behaalde rendement over hun box 3-vermogen wanneer dit gunstiger is dan het forfaitaire rendement volgens de wettelijke systematiek. De tegenbewijsregeling geldt als tijdelijke maatregel, namelijk totdat het nieuwe box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement, zoals opgenomen in de Wet werkelijk rendement box 3 (zie hierna), in werking treedt. De invoering hiervan wordt verwacht per 1 januari 2028. Tot dat moment kunnen belastingplichtigen dus gebruikmaken van de tegenbewijsregeling. Het formulier Opgaaf werkelijk rendement is op 10 juli 2025 beschikbaar gesteld via Mijn Belastingdienst. Vanaf die datum is het formulier verplicht bij het doen van een beroep op de tegenbewijsregeling, ook voor aangiften, bezwaren en herzieningsverzoeken. Vanaf belastingjaar 2025 is het formulier geïntegreerd in het online aangifteprogramma inkomstenbelasting.

Wetsvoorstel Wet werkelijk rendement
Het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 beoogt het werkelijk behaalde box 3-rendement te belasten.
De hoofdregel van het voorgestelde hybride stelsel is een vermogensaanwasbelasting, waarbij de jaarlijkse waardeontwikkeling wordt meegenomen, ongeacht of deze is gerealiseerd. Voor onroerende zaken en aandelen in startende ondernemingen is een vermogenswinstsystematiek voorgesteld, waarbij het indirecte rendement pas bij realisatie in aanmerking wordt genomen.

De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel op 12 februari 2026 aangenomen. Het wetsvoorstel is vervolgens in behandeling genomen door de Eerste Kamer. Het kabinet heeft aangekondigd het wetsvoorstel nader te willen aanpassen en heeft daarbij onder meer gekeken naar maatregelen ter beperking van de gevolgen van de vermogensaanwasbelasting en naar een vorm van achterwaartse verliesverrekening. Invoering van het nieuwe stelsel per 1 januari 2028 blijft het uitgangspunt, maar is mede afhankelijk van de verdere parlementaire behandeling, de inhoud van de voorgenomen aanpassingen en de uitvoerbaarheid daarvan.

Het kabinet heeft de Eerste Kamer verzocht de behandeling van het wetsvoorstel pas af te ronden nadat het oorspronkelijke wetsvoorstel en de aangekondigde novelle in samenhang kunnen worden beoordeeld. Het kabinet heeft aangekondigd de budgettaire, inhoudelijke en uitvoeringstechnische gevolgen van mogelijke aanpassingen te wegen en op Prinsjesdag 2026 een novelle in te dienen. Op 13 september jl. heeft de Minister van Financiën laten weten dat het helaas niet lukt om tot een voorstel tot aanpassing te komen dat kan rekenen op een breed draagvlak. Het Kabinet tracht zo snel mogelijk te komen met concrete en breed gedragen voorstellen en vraagt de Eerste Kamer de behandeling van het wetsvoorstel aan te houden.

Het is aldus onduidelijk wanneer en welke voorstellen te verwachten zijn.

8.3.2 WINST UIT ONDERNEMING / RESULTAAT UIT OVERIGE WERKZAAMHEDEN

Indien de Participaties behoren tot het ondernemingsvermogen of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van de CV moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (box 1).

Indien het beheer van de beleggingen door de CV normaal vermogensbeheer te boven gaat, is sprake van het drijven van een onderneming of overige werkzaamheid. Dit kan zich voordoen bij uitponden van het Vastgoed, projectontwikkeling of herontwikkeling, het in belangrijke mate in eigen beheer zelf groot onderhoud verrichten of het hebben van voorkennis of daarmee vergelijkbare bijzondere vormen van kennis als gevolg waarvan een voorzienbaar voordeel wordt behaald. Aan de hand van de feiten en omstandigheden zal beoordeeld moeten worden of het beheer van de beleggingen door de CV normaal vermogensbeheer te boven gaat.

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van de CV op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Vennoot verbonden natuurlijk persoon[1]; of
ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt die daarbij belastbare winst uit onderneming of belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden geniet; of
iii. een vennootschap waarin een Vennoot of een met de Vennoot verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast op basis van box 1, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in de CV aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 49,50% (2026).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving van de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in box 1, zal de rente over schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participaties geïnvesteerde vermogen verminderd met de fiscale reserves van de CV en de door de Participant voor de financiering van de Participaties opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie kalenderjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen kalenderjaren volgend op het verliesjaar.

8.3.3 SCHENK- EN ERFBELASTING

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu, waaronder, wordt Vastgoed en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2026.

8.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in de CV aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting voor 2026 bedraagt 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere. Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed.

1) Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001

Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties, alsook het toerekenbare deel van de rente van de CV, in beginsel aftrekbaar. Op aan vennootschapsbelasting onderworpen Participanten kunnen renteaftrek- beperkingen van toepassing zijn, waaronder op basis van de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 24,5% (2026) van de fiscale EBITDA indien hoger. Op 24 juni jl. heeft de Europese Commissie het zogenoemde Direct Tax Omnibusvoorstel gepubliceerd. Dit voorstel voorziet onder meer in een verruiming van de aftrekruimte onder de earningstrippingmaatregel. Voorgesteld wordt de EBITDA-grens van 30% met ingang van 2029 en de drempel van € 3.000.000 met ingang van 2032, inclusief jaarlijkse indexatie, verplicht te stellen voor de lidstaten.

Het Omnibusvoorstel bevindt zich nog in de Europese besluitvormingsfase. Daardoor bestaat op dit moment nog onzekerheid over de definitieve inhoud en het tijdstip van inwerkingtreding van zowel de voorgestelde verruiming als eventuele nationale aanscherpingen.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van het Vastgoed.

Voor het aanwenden van een herinvesteringsreserve gelden bepaalde voorwaarden. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het commanditaire kapitaal. Een eventueel geleden verlies in enig jaar kan in beginsel worden verrekend met de positieve winst uit het voorgaande jaar dan wel met de positieve winsten uit volgende jaren (onbeperkt voorwaarts). De verrekening van verliezen is daarbij beperkt tot € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000. Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van het Vastgoed.

8.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de woningen) onderworpen aan 10,4% (2026) overdrachtsbelasting.
Het bovenstaande betekent dat bij de verkrijging door de CV van nieuw vastgoed in beginsel overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie, dan wel de verkrijging van (nieuwe) Participaties als onderdeel van de Overname, of de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een Participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts) personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen of uitgebreid in een fonds én de CV kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen het uitgangspunt is met betrekking tot de CV.

Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in de CV als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. Uitgangspunt is dat de CV-overeenkomst er op is ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen.

Participanten worden geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

8.6 BTW

Het uitgangspunt is dat de CV wordt aangemerkt als ondernemer voor de btw omdat sprake is van de exploitatie van onroerende zaken. De btw op (exploitatie)kosten die aan de CV in rekening wordt gebracht, kan in beginsel in aftrek worden gebracht naar rato van de met btw belaste omzet ten opzichte van de totale omzet. Indien een verdeelsleutel op basis van het werkelijk gebruik van het Vastgoed de aftrekverhouding objectief bezien nauwkeuriger weergeeft, kan deze

verdeelsleutel worden gehanteerd. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de verhouding tussen het aantal met btw belast verhuurde vierkante meters en het totale aantal verhuurde vierkante meters van het Vastgoed.

Een deel van de diensten die aan de CV zullen worden verleend zijn belast met 21% btw en een deel van de diensten, zoals het door de Beheerder verrichte fondsbeheer, zal zijn vrijgesteld. In dit verband zal door de Beheerder een bedrag voor btw-compensatie in rekening worden gebracht.

De verkrijging van Participaties alsmede uitkeringen door de CV aan de Participanten zijn niet onderworpen aan btw.

8.7 Voorbehoud

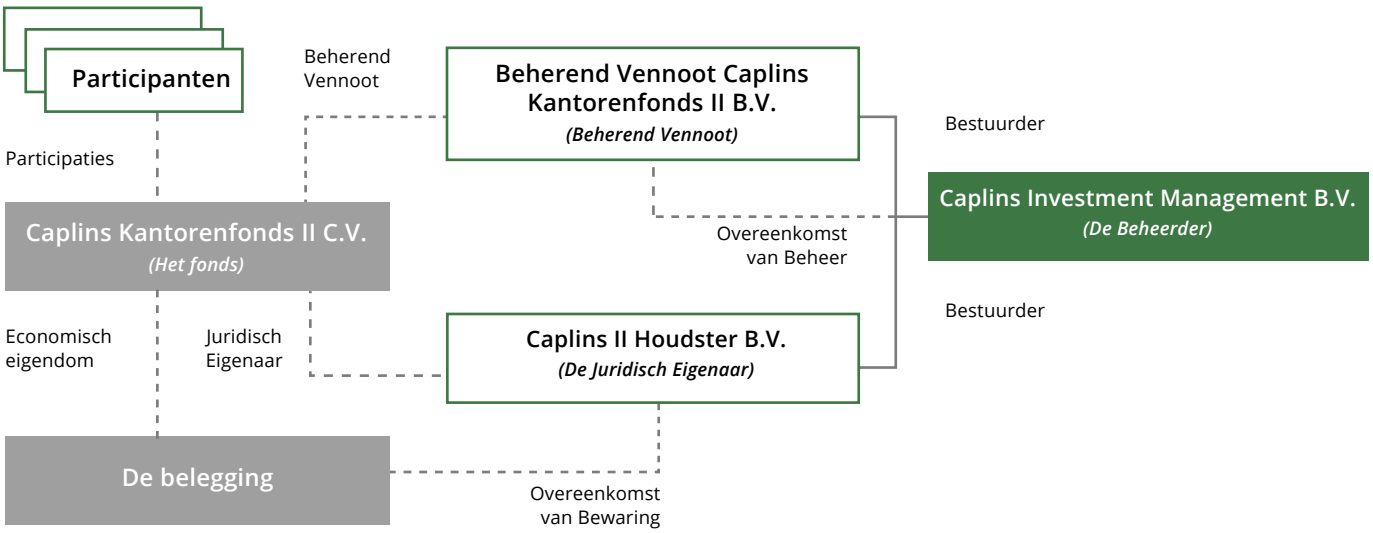
Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden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

Amsterdam, 1 november 2026
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs
Mr. L.M.T. Borkes MRE





9 JURIDISCHE ASPECTEN



9.1 Juridische structuur

Hierboven is de structuur na toetreding van de Participanten schematisch weergegeven.

9.2 Participanten

Participanten die in de CV deelnemen, kwalificeren als Commanditair Vennoot. De Participanten vormen naast de Beherend Vennoot, de Participanten van de CV.

Participanten kunnen slechts deelnemen in de CV door het verkrijgen van Participaties. De verdere voorwaarden voor de uitgifte van Participaties zijn opgenomen in het digitale inschrijfformulier.

De Participanten in de CV zijn niet aansprakelijk voor eventuele tekorten van de CV. Hun aansprakelijkheid is in beginsel beperkt tot het bedrag van hun inleg (exclusief Emissiekosten). Uitgangspunt is dat de CV kwalificeert als fiscaal transparant fonds.

Er zal geen markt worden onderhouden voor verhandeling van de Participaties. De verhandelbaarheid van de Participaties is beperkt.

9.3 Beherend Vennoot

De CV wordt bestuurd en beheerd door de Beherend Vennoot (Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V.). De Beherend Vennoot heeft het bestuur en beheer van de Vennootschap aan de Beheerder opgedragen in de Overeenkomst van Beheer. De Beheerder vormt tevens het bestuur van de Beherend Vennoot. De aandelen van de Beherend Vennoot worden gehouden door de Beheerder.

9.4 Beheerder

Caplins Investment Management B.V. (zie hoofdstuk 10 Beheerder) is de Beheerder van het Vastgoed van de CV.

De Beheerder is onder meer verantwoordelijk voor het technische, administratieve en financiële beheer van het Vastgoed. Daaronder vallen o.a. de volgende activiteiten:

- het innen van de huur;
- het voeren van de boekhouding;
- het afsluiten van nieuwe huurcontracten;
- het onderhouden van contact met de huurders;
- het opstellen en het uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen (als onderdeel van de jaarlijkse begroting); en
- het voorbereiden en uitvoeren van de verkoop.

Jaarlijks stelt de Beheerder een jaarrekening en een begroting van het Vastgoed op. In deze begroting is rekening gehouden met de te verwachten onderhouds- en verbouwingskosten. Het bouwkundig en technisch beheer van het Vastgoed kan de Beheerder bij een derde neerleggen. De kosten van deze derde komen ten laste van de Beheerder.

In de Overeenkomst van Beheer worden de onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van eerdergenoemde partijen vastgelegd in aanvulling op het bepaalde in de CV-overeenkomst.

De Beherend Vennoot heeft het recht de Overeenkomst van Beheer voortijdig op te zeggen nadat in rechte is vastgesteld

dat de Beheerder zich schuldig heeft gemaakt aan bewuste roekeloosheid, opzet, fraude of dat de Beheerder door opzet of grote nalatigheid één of meer bepalingen van de CV-overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de CV heeft.

De Beheerder houdt conform artikel 9 lid 7 onder (a) en 9 AIFMD en artikel 14 AIFMR (uitwerkingsverordening 2013/231/EU) additioneel kapitaal aan ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's.

De Beheerder is specialist op het gebied van (het beheer van) beleggingen in vastgoed en heeft als doelstelling om met de initiatie en het beheer van vastgoedfondsen stabiele rendementen te realiseren voor particuliere beleggers die (wensen te) beleggen in vastgoed.

De Beheerder beheert thans ook het beleggingsfonds Caplins I The Qube C.V.

9.5 Juridisch Eigenaar

De Beheerder heeft in de Overeenkomst van Bewaring de Juridisch Eigenaar aangesteld als houder van het juridisch eigendom van het vermogen van de CV, voor rekening en risico van de Participanten.

Het statutaire doel van de Juridisch Eigenaar is beperkt tot het houden van de juridische eigendom van de CV, voor rekening en risico van diens Participanten, alsook het administreren daarvan, conform artikel 4:37j Wft.

De Juridisch Eigenaar ontvangt voor rekening en risico onder meer de stortingen voor de deelname door middel van Participaties door (potentiële) Participanten en de huuropbrengsten van het Vastgoed.

De Beheerder is aangesteld als bestuurder van de Juridisch Eigenaar en vertegenwoordigt de Juridisch Eigenaar.
De aandelen in de Juridisch Eigenaar worden gehouden door aan de Beheerder gelieerde partijen.

9.6 Toezicht AFM

De Beheerder heeft een interne klachtenprocedure opgesteld. De Beheerder treedt op als aanbieder van Participaties, en als beheerder van de CV. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. De LEI-code van de Beheerder is: 9845005YC7540CC8E186.

De CV is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft en staat ingeschreven in het register van de AFM onder nummer 50037442.



10 BEHEERDER

De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69378487 en is op 10 augustus 2017 opgericht. De Beheerder beheert beleggingsinstellingen die direct dan wel indirect beleggen in duurzame en solide verhuurde vastgoedobjecten in Nederland. De Beheerder beheert momenteel Caplins I The Qube CV.

De directie van Caplins Investment Management B.V. wordt gevormd door de heren Karreman, Idzahi en Van der Kun. Zij zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. Zij hebben een lange staat van dienst op het gebied van de aan- en verkoop van vastgoed, funding, vastgoedbeheer en de structurering van vastgoedfondsen.

Mr. W.A.C. Karreman
Wiggert Karreman studeerde fiscaal recht aan de Universiteit van Amsterdam. In 1999 is hij als belastingadviseur gestart bij Arthur Andersen (het huidige Deloitte) met als belangrijkste specialisatie het structureren van (internationale) vastgoedfondsen. In 2006 trad de heer Karreman in dienst bij APF International B.V. (APF) en een jaar later (2007) trad hij toe tot de directie. In 2008 werd hij tevens mede-aandeelhouder van APF.

De heer Karreman houdt zich naast het investment management van Caplins ook bezig met APF. Daarnaast zit de heer Karreman in de raad van commissarissen bij Het Zandkasteel-Zorg B.V., is hij non-executive director bij het aan de Luxemburgse beursgenoteerde Fotex Holding SE en bestuurder bij Stichting Holland Property Plaza.

De heer Karreman is CIO en (via APF International B.V., welke 50% van de aandelen van de Beheerder houdt), indirect aandeelhouder van de Beheerder en is als CIO (Chief Investment Officer) van de Beheerder verantwoordelijk voor beleggingen van de CV. De heer Karreman houdt de aandelen APF via KMH Investment B.V. (via STAK KMH).

R. Idzahi RA
De heer Idzahi is sinds begin 2026 bestuurder (CFRO) bij Caplins Investment Management en sinds 2017 werkzaam als financieel manager bij APF International B.V., waar hij onder andere de financiële positie, liquiditeit en processen van vastgoedvennootschappen beheert, budgetten opstelt, investeringen analyseert en rapporteert aan stakeholders.

Eerder werkte de heer Idzahi ruim tien jaar bij Deloitte Accountants B.V. (2006-2016). De heer Idzahi behaalde onder meer de Master of Science in Accountancy (RA) en de postgraduate opleiding tot Register Accountant aan NIVRA-Nyenrode te Breukelen, aangevuld met de praktijkopleiding Registeraccountant bij de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

De heer Idzahi is CFRO (Chief Finance & Risk Officer) van de Beheerder en is primair verantwoordelijk voor financiële zaken, internal control, belastingen, compliance en riskmanagement.

J.W.E.F.M. van der Kun
De heer Van der Kun heeft ruim 13 jaar bancaire ervaring op het gebied van institutional clients, corporate finance en private banking. Hij heeft gewerkt bij ING Bank en InsingerGilissen Bankiers (voormalige Theodoor Gilissen Bankiers). De afgelopen bijna 24 jaar is hij werkzaam bij Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. Hij is mede verantwoordelijk voor investor relations, funding van projecten en de structurering van vele (succesvolle) vastgoedprojecten.

De heer Van der Kun is bestuurder en enig aandeelhouder van J. van der Kun Holding BV. Daarnaast is hij sinds 20 oktober 2020 CEO en middellijk houder van 10% (via J. van der Kun Holding BV en Flow Capital Management B.V.) van de Beheerder (Caplins Investment Management B.V.). De heer Van der Kun is middellijk aandeelhouder van Flow Capital Management B.V. Binnen de Beheerder is hij als CEO verantwoordelijk voor de algemene leiding en in het bijzonder voor de funding en structurering van de vastgoedfondsen.

Directie
De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft.

Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen die belast zijn met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer W. Karreman, de heer J.W. Van der Kun en de heer R Idzahi, zijn in de afgelopen vijf jaar niet betrokken geweest bij fraude, misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door

wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt.

Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Beheerder bezitten die krachtens de Wft moet worden aangemeld. De aandeelhouders van de Beheerder hebben geen afwijkende stemrechten.

Overig
De externe accountant van de Beheerder is Koeleman accountants & belastingadviseurs B.V.

De tekenend accountant, die werkzaam is bij Koeleman, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder werkt voor de juridische, fiscale en bouwtechnische beoordeling, de plaatsing en de totstandkoming van haar beleggingsproducten uitsluitend samen met gerenommeerde en ervaren partijen.
Voor een overzicht van de betrokken partijen wordt verwezen naar hoofdstuk 12.

11 DEELNAME, EXIT-MOGELIJKHEDEN EN OVERIGE INFORMATIE

11.1 Inschrijfprocedure

Deelnemen in Caplins Kantorenfonds II C.V. kan met Participaties van € 25.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) met een minimale afname van vier stuks. Participanten kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Voor beide categorieën is inschrijving mogelijk.

Participanten die willen deelnemen in de CV, dienen naast een volledig ingevuld en digitaal getekend inschrijfformulier natuurlijk persoon ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs te uploaden.

Rechtspersonen die willen deelnemen in de CV, dienen naast een volledig ingevuld en digitaal getekend inschrijfformulier rechtspersoon ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigende persoon van de rechtspersoon alsmede een uittreksel van de inschrijving bij de KvK te uploaden.

De Beheerder zal zorgdragen voor de toewijzing van de Participaties in de CV. Toewijzing zal plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de (digitale) inschrijfformulieren door de Beheerder.

De inschrijvingsperiode loopt in beginsel van het moment van verschijnen van het Prospectus tot het moment dat alle Participaties geplaatst zijn.

De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen te weigeren en om de inschrijfperiode te verlengen of te verkorten.

Elk (digitaal) inschrijfformulier wordt als een zelfstandige inschrijving behandeld. Er wordt per mail een digitale versie van het Prospectus verstrekt (tevens in hardcopy op te vragen bij www.caplins.nl) alsmede een link naar het digitale inschrijfformulier.

Door ondertekening van het digitale inschrijfformulier verleent u een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om namens u de CV-overeenkomst te aanvaarden en u tot de CV te laten toetreden als Participant. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is.

Participaties worden slechts aangeboden indien de nettoprijs binnen de vastgestelde termijnen is overgemaakt. Dit betekent dat er een volledige inlegeis geldt, wat inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot de CV het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

11.2 Toewijzing en storting

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijfformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u (binnen tien werkdagen) een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties.

Vervolgens ontvangt u (binnen vijf werkdagen) een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Juridisch Eigenaar. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte van (nieuwe) Participaties en hoeveel Participaties in totaal op de uitgiftedatum zijn uitgegeven en uitstaan.

De verwachte stortingsdatum is omstreeks medio januari 2027.

11.3 Overdracht van Participaties

Deze aanbieding betreft de initiële uitgifte van (nieuwe) Participaties als onderdeel van de Overname, waarbij de oude Participaties (gelijktijdig of volgtijdelijk) worden ingekocht. Dit gebeurt om de CV voor fiscale doeleinden fiscaal transparant te houden. De overdracht van Participaties kan uitsluitend aan de CV, ten titel van inkoop, plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 8 – Fiscale aspecten en artikel 11 van de CV-overeenkomst).
Een belegger heeft de mogelijkheid om zijn/haar Participaties te laten inkopen door de CV indien (a) die inkoop en intrekking plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van nieuwe Participaties aan een ander; en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van de CV Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; de CV is closed-ended onder AIFMD.

Uit voorwaarde (a) volgt dat een inkoop (en intrekking) en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht.

Een verzoek tot overdracht middels inkoop (intrekking) en uitgifte wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder.
De verzoeker dient daarbij de identiteit van zichzelf en van de betrokken wederpartij(en) op te geven en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties. De partijen dienen onderling overeenstemming te bereiken over de prijs, voorgenomen tijdstip en het aantal van de (middels inkoop (intrekking) en uitgifte) over te dragen Participaties.

Voor een inkoop (intrekking) en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties brengt de Beheerder geen administratievergoeding in rekening.

11.4 Billijke behandeling van de Vennoten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te zorgdragen voor het volgende:

- De Beheerder maakt in beginsel geen onderscheid tussen de Participanten, doch kan één of meer Participanten een voorkeursbehandeling geven mits de Beheerder deze voorkeursbehandeling in het belang van de CV en de beleggers als collectief acht.
- De Beheerder maakt bij ieder besluit, inclusief een besluit tot het geven van een voorkeursbehandeling, de afweging of de gevolgen van dat besluit niet onbillijk zijn ten opzichte van de Participanten en in overeenstemming zijn met hetgeen de Participanten op grond van wet- en regelgeving en de CV-overeenkomst en dit Prospectus mogen verwachten.

11.5 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De Beheerder zal ervoor zorgdragen dat de persoonlijke gegevens die zijn aangeleverd, vertrouwelijk worden behandeld. De Beheerder zal zich houden aan de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

De Beheerder gebruikt de persoonlijke gegevens om uitvoering te geven aan de bepalingen in de CV-overeenkomst en het Prospectus. De gegevens zullen vanzelfsprekend niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is om uitvoering te geven aan hetgeen in het Prospectus (inclusief Bijlagen) is bepaald, of indien er een wettelijk voorschrift van toepassing is.

11.6 Overige informatie

- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- Er wordt een bestaande CV overgenomen.
  De jaarverslagen van deze CV liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder.
- De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.
- De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden.
- De CV en de Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Participaties is of niet.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in de CV slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus op verzoek wordt toegezonden. Participaties worden alleen in Nederland aangeboden.
- 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.
- Informatie op de website van de Beheerder vormt geen deel van dit Prospectus (tenzij die informatie via verwijzingen in dit Prospectus is opgenomen) en geen onderdeel van de goedkeuring. Informatie op de website van de in dit Prospectus opgenomen researchbronnen en betrokken partijen vormen geen onderdeel van het Prospectus en geen onderdeel van de goedkeuring.

12 BETROKKEN PARTIJEN

Asset Manager
APF International B.V.
Sarphatikade 13
1017 WV Amsterdam
Telefoon: 020-6102151
Website: apf-international.nl

Beheerder
Caplins Investment Management B.V.
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
Telefoon: 020 303 4515
E-mail: info@caplins.nl
Website: www.caplins.nl

Beherend Vennoot
Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V.
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
Telefoon: 020 303 4515

Juridisch Eigenaar
Caplins II Houdster B.V.
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
Telefoon: 020 303 4515
E-mail: info@caplins.nl

Bewaarder
CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 30303
Website: www.cscglobal.com

Juridisch Adviseur (financieel-rechtelijk)
Osborne Clarke
Jachthavenweg 130
1081 KJ Amsterdam
Telefoon:020 7028 600
Website: www.osborneclarke.com

Fiscaal Adviseur
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: 020 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Notaris
Hemwood B.V.
Keizersgracht 47
1017 DL Amsterdam
Website: Hemwood.nl

Taxateur
NL Valuations B.V.
Gustav Mahlerplein 64-A
1082 MA Amsterdam
Website: www.nlrealestate.nl

Technisch adviseur
Stone Projects
Euclideslaan 251
3584 BV Utrecht
Website: www.stone-projects.nl

Begeleider van de Beheerder bij de plaatsing
Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
Telefoon: 020 643 83 81
Website: www.reyersen.nl



13 DEFINITIES

Een gedefinieerd begrip in het enkelvoud heeft, tenzij uit de context anders voortvloeit, dezelfde betekenis als dat begrip in het meervoud en vice versa.

AFM
de Stichting Autoriteit Financiële Markten.

AIFMD
richtlijn EU 2011/61, zoals van tijd tot tijd gewijzigd

Asset Manager
APF International B.V.

Beheerder
Caplins Investment Management B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Frederiksplein 1, (1017 XK) Amsterdam, welke optreedt als Beheerder en directeur van de Beherend Vennoot.

Beherend Vennoot
Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam welke optreedt als beherend vennoot van de CV.

Bewaarder
CSC Depositary B.V.

Bijlage
een bijlage bij het Prospectus, die integraal deel uitmaakt van het Prospectus.

Commanditaire Vennoten/Participanten
elke tot de CV toetredende commanditaire vennoot, zijnde de houders van de Participaties;

CV
Caplins Kantorenfonds II C.V., de reeds bestaande commanditaire vennootschap die als fonds wordt voortgezet, kantoorhoudende (na Overname) aan het adres van de Beheerder.

CV-overeenkomst
de overeenkomst van de CV, die na de Overname zal luiden zoals weergegeven in Bijlage 1.

Direct Rendement
het rendement, voor zover de aanwezige liquiditeiten zulks toestaan, uit te keren aan de Participanten in contanten, berekend door de huuropbrengst in enig jaar te verminderen met de totale exploitatiekosten, rentekosten op de Financiering, de aflossing op de Financiering, alsmede de overige CV-kosten, en te delen door de door de Participanten betaalde koopsom voor de Participaties (exclusief de Emissiekosten), uitgedrukt in een percentage.

Emissiekosten
dit is een vergoeding die in rekening wordt gebracht bij de Participanten voor het bijeenbrengen van het beleggerskapitaal. De uiteindelijk begunstigde van deze vergoeding zijn externe partijen die betrokken zijn bij de begeleiding van de plaatsing door de Beheerder voor het informeren van Participanten over de propositie en de ondersteuning bij het bijeenbrengen van het participantenkapitaal. De Emissiekosten maken geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het participantenkapitaal of vermogen van de CV. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissiekosten.

De Emissiekosten bedraagt een percentage van de deelname en wordt berekend volgens de volgende staffel:

- bij deelname vanaf € 100.000 doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en
- bij deelname vanaf € 250.000 wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht

Financiering
de hypothecaire geldlening (hefboomfinanciering) die de CV zal aangaan ter financiering van het reeds aanwezige Vastgoed.

Indirect Rendement
de na verkoop in de CV resterende liquiditeiten worden verdeeld onder de Participanten naar rato van ieders kapitaaldeelname, onder aftrek van de eventuele Performance Fee voor de Beheerder.

Juridisch Eigenaar
Caplins II Houdster B.V.

Looptijd
de beoogde looptijd van de beleggingsactiviteiten van de CV van tien jaar, in te gaan vanaf een economische ingangsdatum van de beoogde Overname, met dien verstande dat de CV in de CV-overeenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan.

Overeenkomst van Beheer
de tussen de CV en de Beheerder te sluiten Overeenkomst van Beheer waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden worden vastgelegd in aanvulling op het bepaalde in de CV-overeenkomst.

Overeenkomst van Bewaring
de tussen de CV en Juridisch Eigenaar te sluiten bewaarovereenkomst.

Overname
de voorgenomen overname en voortzetting van de bestaande commanditaire vennootschap, waarin het Vastgoed wordt gehouden en haar beherend vennoot, overeenkomstig de daarover vast te leggen afspraken en voorwaarden.

Participanten
de natuurlijke en/of rechtspersonen, die deelnemen in het kapitaal van Caplins Kantorenfonds II CV.

Participatie
een deelnemingsrecht in het kapitaal van de CV met een nominale waarde van € 25.000,-.

Performance Fee
van de netto-verkoopopbrengst wordt eerst de resterende Financiering afgelost. Vervolgens wordt het kapitaal aan de Participanten terugbetaald. Uit de dan eventueel resterende aanwezige totale cashpositie wordt eerst het resterende exploitatierendement aan de Participanten voldaan zodat de Participanten (enkelvoudig) het preferent rendement per jaar (tot het moment van verkoop van het Vastgoed) over hun inleg hebben ontvangen.

Van het meerdere rendement ontvangt de Beheerder 25% (de Performance Fee). Het restant na aftrek van de Performance Fee (75%) komt toe aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

Preferent Rendement
9,2% enkelvoudig per jaar naar evenredigheid van de door de Participanten gehouden Participaties en uitgaande van hun respectievelijke deelname in het kapitaal en de tijdspanne tussen het moment waarop de (nieuwe) Participaties zijn uitgegeven en de datum van uitbetaling, dat ten minste aan de Participanten dient te worden uitgekeerd alvorens de Beheerder aanspraak kan maken op de Performance Fee.

Prospectus
dit Prospectus inclusief de Bijlagen.

Totaalrendement
het Direct Rendement en Indirect Rendement samen.

Vastgoed
Het kantoorgebouw De Argonaut in Amersfoort zoals beschreven in hoofdstuk 6, waarvan de economische eigendom reeds bij de CV berust en de juridische eigendom bij de Juridisch Eigenaar berust; de Overname omvat geen nieuwe aankoop, inbreng of levering van het Vastgoed aan de CV .

Vennoten
De Beherend Vennoot en de Participanten gezamenlijk.

Vergadering van Participanten
het orgaan van de Vennootschap dat wordt gevormd door de Participanten dan wel de bijeenkomst van Participanten.

Wft
Wet op het financieel toezicht.

DISCLOSURES

De Beheerder is verplicht bij de aanbieding van de CV aan beleggers de volgende gegevens te verstrekken, conform artikel 4:37l Wft, jo artikel 115j Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo), jo. artikel 23 AIFMD.

In onderstaande tabel zijn de verplichte disclosures opgenomen en voor de CV nader geduid.

DISCLOSURE	BESCHRIJVING
• Beleggingsstrategie en doelstellingen • Soorten activa waarin de abi mag beleggen • Beleggingstechnieken en alle daarmee gepaard gaande risico's • Beleggingsbeperkingen	De CV zal enkel investeren in kantoorgebouw De Argonaut zoals opgenomen in paragraaf 6.1. Voor de overige risico's met betrekking tot de CV wordt verwezen naar de risicofactoren in hoofdstuk 3.
Masterfondsen	De CV heeft geen masterfonds
Onderliggende fondsen	Het fonds is geen fonds van fondsen
Hefboomfinanciering	De investering van de CV in kantoorgebouw De Argonaut wordt gefinancierd met de Financiering.
Risico's hefboomfinanciering	Rentestijgingen of afnemende huurinkomsten werken door de hefboomfinanciering versterkt door in het exploitatieresultaat. Zie verder de beschrijving van het Renterisico in 3.8.
Regelingen zekerheden en hergebruik van activa	Onder de voorwaarden van de Financiering heeft de financier een recht van hypotheek, waaronder de financier het kantoorgebouw De Argonaut kan verkopen ter aflossing van de Financiering. In dat geval zal de verkoopprijs naar verwachting lager zijn dan geprognosticeerd. De CV zal geen activa hergebruiken.
Beleggingsbeperkingen	De CV zal enkel investeren in het kantoorgebouw De Argonaut, zoals opgenomen in paragraaf 6.1
Wijzigen beleggingsstrategie	Een besluit tot wijziging van het beleggingsbeleid behoeft goedkeuring van de Vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid (20.4 CV-overeenkomst)
Voornaamste juridische implicaties	Op de CV-overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan een scheidsgerecht (arbitrage) en behandeld overeenkomstig het Nederlands Arbitrage Instituut (22 CV-overeenkomst)
Identiteit betrokken partijen en aansprakelijkheid Bewaarder	Zie hoofdstuk 9 en 12. De Participanten kunnen in principe geen directe rechten uitoefenen tegen de externe dienstverleners van de CV omdat zij daarmee geen contractuele relatie hebben. De Bewaarder is aansprakelijk jegens het fonds indien de Bewaarder op grond van AIFMD aansprakelijk kan worden geacht, inclusief in het geval van verlies van financiële instrumenten als bedoeld in artikel 21 lid 12 AIFMD.
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	De Beheerder houdt conform artikel 9 lid 7 onder (a) en 9 AIFMD en artikel 14 AIFMR (uitwerkingsverordening 2013/231/EU) additioneel kapitaal aan ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's.

DISCLOSURE	BESCHRIJVING
Delegatie Bewaarder en Beheerder	De Beheerder heeft de volgende bewaarder aangesteld: CSC Depositary B.V. als de Bewaarder voor het fonds om de taken uit te voeren zoals vastgelegd in artikel 21 van de AIFMD en de daaronder uitgevaardigde regels en voorschriften; APF International B.V., is als Asset Manager verantwoordelijk voor het dagelijkse operationele beheer van De Argonaut, inclusief contact met de huurders. Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. is aangesteld als distributeur van het fonds.
Identificatie belangenconflicten bij delegatie Bewaarder	De CV heeft overeenkomsten gesloten met APF International B.V. (Asset Management) en Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. (Equity raiser), welke aan de Beheerder zijn gelieerd. De Beheerder heeft potentiële belangenconflicten met deze partijen geïdentificeerd. De aandeelhouder van zowel de Beheerder als van Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. kan er een persoonlijk belang bij hebben dat Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. voor de CV als plaatsingskantoor wordt aangesteld. Een vergelijkbaar belangenconflict geldt ook voor de aandeelhouders van APF International B.V., welke entiteit als Asset Manager voor de CV wordt aangesteld. De Beheerder heeft maatregelen genomen ter mitigatie van deze conflicten. Onder meer moeten directeuren van de Beheerder zich van beraadslaging en besluitvorming in de Beheerder onthouden bij een tegenstrijdig belang. Voorts leeft de Beheerder bij de selectie en monitoring van uitbestedingspartijen het uitbestedingsbeleid na. De Beheerder zal de relatie met een uitbestedingspartij met onmiddellijke ingang beëindigen indien dit in het belang van de Participanten is.
Procedure voor de waardering	Zie paragraaf 7.8
Beheer liquiditeitsrisico's en terugbetalingsregelingen	De CV koopt alleen participaties in, in het kader van een overdracht conform artikel 11 CV Overeenkomst.
Vergoedingen en kosten	Vergoedingen en kosten die ten laste komen van de CV en de beleggers zijn opgenomen in hoofdstuk 7.
Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling	Alle Participanten hebben een economisch recht tot het fonds in verhouding tot het aantal door een Participant gehouden Participaties (artikel 8 CV-overeenkomst). De Beheerder behandelt alle Investeerders billijk en zal in de uitoefening van diens werkzaamheden voor het fonds handelen in het belang van het fonds en de beleggers daarin (7.3 CV-overeenkomst). De Beheerder maakt in beginsel geen onderscheid tussen de Participatiehouders, doch kan één of meer Participanten een voorkeursbehandeling geven mits de Beheerder deze voorkeursbehandeling in het belang van de CV en de beleggers als collectief acht (paragraaf 11.4).
Meest recent jaarverslag	Nemen bestaande CV over. De Jaarverslagen liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder Zie paragraaf 4.1.

DISCLOSURE	BESCHRIJVING
Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen	Zie voor de procedure van uitgifte van participaties: artikel 10 CV-overeenkomst. De CV koopt alleen participaties in, in het kader van een overdracht conform artikel 11 CV-Overeenkomst.
Meest recente intrinsieke waarde van de instelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de instelling	Niet van toepassing.
In het verleden behaalde rendementen	Niet van toepassing.
Prime broker	Niet van toepassing.
Informatievoorziening inzake liquiditeit en hefboomfinanciering	De Beheerder verschaft in het jaarbericht van de CV de informatie volgend uit artikel 23 lid 4 en lid 5 AIFMD, waaronder met betrekking tot de (il)liquiditeit van het Vastgoed, het risicoprofiel van de CV en de aangegane hefboomfinanciering (paragraaf 4.1).
Kwijting Bewaarder	De Beheerder en de CV hebben kwijting verleend aan de gedekte personen van de Bewaarder voor handelen of nalaten te goeder trouw, zoals nader uiteengezet in artikel 10.2.2 van de bewaarovereenkomst met CSC.

BIJLAGE 1

CV OVEREENKOMST (CONCEPT)

INHOUDSOPGAVE

1.	DEFINITIES	65
2.	NAAM EN VESTIGING	67
3.	DOEL	67
4.	DUUR EN VENNOTEN	67
5.	TOETREDING EN INBRENG	67
6.	REGISTER VAN VENNOTEN	67
7.	BESTUUR, BEHEER EN VERTEGENWOORDIGING	68
8.	RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE PARTICIPANTEN	68
9.	BEWARING	68
10.	UITGIFTE VAN PARTICIPATIES	68
11.	OVERDRACHT PARTICIPATIES	69
12.	VERVANGING BEHEREND VENNOOT	69
13.	UITTREDEN VAN EEN COMMANDITAIRE VENNOOT	70
14.	WAARDERING	70
15.	BOEKJAAR, BALANS	70
16.	KOSTEN	70
17.	RESULTAAT, UITKERING, VERGOEDING	70
18.	BOEKHOUDING, BEWARING BOEKEN EN BESCHEIDEN	71
19.	VERGADERING VAN VENNOTEN	71
20.	BESLUITVORMING VENNOTEN	72
21.	VERKOOP VAN HET VASTGOED	72
22.	TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENBESLECHTING	72
23.	ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP. VEREFFENING	73
24.	OPROEPING, MEDEDELINGEN	73

De doorlopende tekst van de CV luidt na aanpassing als volgt:

1. DEFINITIES

AIFMD:	Richtlijn EU 2011/61, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Beherend Vennoot:	Partij 1 bij deze CV-overeenkomst;
Beheerder:	Partij 3 bij deze CV-overeenkomst;
CV-overeenkomst:	De in deze notariële akte neergelegde overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Participanten tot het aangaan van de Vennootschap alsmede iedere wijziging, aanpassing, uitbreiding of verlenging daarvan aan te gaan bij overeenkomst tussen de Vennoten in overeenstemming met de relevante bepalingen van deze overeenkomst;
Direct Rendement:	Het rendement dat, voor zover de aanwezige liquiditeiten zulks toelaten, in contanten wordt uitgekeerd aan de Participanten, berekend door de totale huuropbrengsten van het fonds in enig jaar te verminderen met de betreffende kosten (waaronder doch niet uitsluitend exploitatiekosten, rentekosten op de Financiering, de aflossing op de Financiering, alsmede de overige CV-kosten), en vervolgens te delen door de intrinsieke waarde van de Participaties, uitgedrukt in een percentage;
Financiering	de door de Vennootschap aan te gane hypothecaire geldlening ter (gedeeltelijke) financiering van het Vastgoed;
Indirect Rendement	Het rendement dat voortvloeit uit de winst uit verkoop van het Vastgoed, zoals nader geregeld in deze CV-overeenkomst;
Inschrijfformulier:	De overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Participanten waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Juridisch Eigenaar:	Partij 4 bij deze overeenkomst;
Overdracht:	Heeft de betekenis zoals bepaald in artikel 11.1;
Overeenkomst van Beheer:	De tussen de Vennootschap en de Beheerder te sluiten overeenkomst van beheer, waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden worden vastgelegd in aanvulling op het in de CV-overeenkomst bepaalde;
Overeenkomst van Bewaring:	De tussen de Vennootschap en de Juridisch Eigenaar te sluiten overeenkomst van bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden worden vastgelegd in aanvulling op het in de CV-overeenkomst bepaalde;
Participant:	Elke tot de Vennootschap toetredende commanditaire vennoot;
Participatie:	Een deelnemingsrecht van één ondeelbaar economisch belang in het Vermogen met een nominale waarde van € 25.000, met de aan die Participatie in deze CV-overeenkomst toegekende rechten en plichten;
Performance Fee:	Heeft de betekenis in artikel 17.4(b)(iii).
Preferent rendement:	het door de Beheerder vastgestelde enkelvoudige exploitatie-rendement (rendement na rentebetaling en

	vóór aflossing) per jaar naar evenredigheid van de door de Participanten gehouden Participaties en uitgaande van hun respectievelijke deelname in het kapitaal en de tijdspanne tussen de datum waarop de inleg heeft plaatsgevonden en de datum van uitbetaling; dit Preferent Rendement dient volledig te zijn voldaan vóórdat de Performance Fee verschuldigd wordt.
Prospectus:	Het onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder opgestelde Prospectus waar deze overeenkomst in concept als bijlage is aangehecht;
Totaalrendement:	Het Direct Rendement en het Indirect Rendement tezamen;
Vastgoed:	Het registergoed zoals omschreven in het Prospectus;
Vennootschap:	Caplins Kantorenfonds II C.V., een commanditaire vennootschap in de zin van artikel 19 van het Wetboek van Koophandel, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, aan te gaan door middel van de CV-overeenkomst;
Vermogen:	Het in de Vennootschap ingebrachte, casu quo door de Vennootschap verkregen vermogen bestaande uit gelden, (economische rechten op) de eigendom van het Vastgoed, (economische rechten op) andere inkomsten uit de Vennootschap of anderszins, kasgelden alsook verplichtingen, welke voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) het Vastgoed en andere activiteiten ter realisering van de doelstelling van de Vennootschap, met dien verstande dat de juridische eigendom van de activa van de Vennootschap worden gehouden door de Juridisch Eigenaar, met inachtneming van het bepaalde in deze CV-overeenkomst en de Overeenkomst van Bewaring.
Vennoten:	De Beherend Vennoot en de Participanten gezamenlijk.
Vergadering van Vennoten:	Het orgaan van de Vennootschap dat wordt gevormd door de Vennoten dan wel de bijeenkomst van Vennoten.

2. NAAM EN VESTIGING

2.1 De naam van de Vennootschap is: Caplins Kantorenfonds II C.V.

2.2 De Vennootschap houdt kantoor te Amsterdam.

2.3 Het is de uitdrukkelijke intentie van de Vennoten dat de Vennootschap kwalificeert en blijft kwalificeren als een (transparante) commanditaire vennootschap (geen FGR) in de zin van artikel 2.14bis lid 7 Wet IB 2001 juncto artikel 8 lid 3 Wet Vpb 1969 en de daarbij behorende beleidsbesluiten (laatstelijk Stcrt. 28 november 2025, nr. 2025-23416). Zodoende dat de Vennootschap niet onderworpen is aan Nederlandse vennootschaps-, inkomsten- en dividendbelasting.

2.4 De Vennootschap wordt door de Vennoten, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft.

3. DOEL

3.1 Het doel van de Vennootschap is het collectief beleggen in (belangen in) (economische rechten op) registergoederen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen, alsmede het aangaan van geldleningovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, al dan niet in samenwerking met derden, en al datgene wat daarmede in verband staat of daartoe bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin, om daarmee de Vennoten te laten delen in de inkomsten en vermogenswinsten die daarmee worden behaald.

3.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 wordt het Vermogen uitsluitend belegd in overeenstemming met de in het Prospectus opgenomen informatie.

4. DUUR EN VENNOTEN

4.1 De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

4.2 De Vennootschap zal worden ontbonden indien en zodra het Vastgoed is vervreemd, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.

4.3 Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als één Vennoot worden beschouwd en zijn deze verplicht uit hun midden één vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle zaken die verband houden met hun Participatie. De deelgenoten dienen de Beheerder van deze aanwijzing in kennis te stellen en de Beheerder zal daarvan aantekening maken in het in artikel 6 bedoelde register. De bevoegdheden van de gerechtigden tot vermelde gemeenschap zijn opgeschort totdat aan vermelde verplichting is voldaan.

4.4 Vennoten kunnen zijn natuurlijke- en rechtspersonen.

5. TOETREDING EN INBRENG

5.1 Door de Vennoten wordt in de Vennootschap ingebracht:

(A) door de Beherend Vennoot: zijn kennis, arbeid, vlijt en relaties.

(B) door ieder van de Participanten: het kapitaal dat volgt uit het inschrijfformulier en zoals is geaccepteerd door de Beheerder, met de verplichting om minimaal vier (4) Participaties af te nemen (totaal minimaal € 100.000,00).

5.2 een Participant kan middels een Overdracht toetreden tot de Vennootschap door het verkrijgen van Participaties tegen een minimale tegenwaarde van honderd duizend euro (€ 100.000,00).

5.3 Toetreding tot de Vennootschap als Participant is uitsluitend mogelijk na acceptatie van een Participant door de Beheerder, welke de Beheerder naar eigen discretie kan onthouden en mits een Participant heeft voldaan aan zijn verplichtingen in het Inschrijfformulier.

5.4 De Beheerder stuurt een Participant uiterlijk tien (10) werkdagen na ontvangst van een Inschrijfformulier een voorlopige bevestiging van inschrijving met het aantal toegekende Participaties, onder voorbehoud van de betaling van de koopsom van de Participaties aan de Juridisch Eigenaar.

5.5 De Beheerder stuurt een Participant uiterlijk vijf (5) werkdagen na diens voorlopige bevestiging een verzoek tot betaling van de koopsom van de Participaties aan de Juridisch Eigenaar, per een uiterlijke datum. Alleen na ontvangst van het betreffende bedrag zal de Beheerder overgaan tot uitgifte van Participaties.

5.6 Binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst schrijft de Beheerder de Participant in het Register ter toekenning van de Participaties.

5.7 Elke Vennoot heeft een kapitaalrekening waarop hij voor het bedrag dat hem meer of minder ten laste van de Vennootschap toekomt dan het bedrag van zijn kapitaalrekening wordt gecrediteerd dan wel gedebiteerd, tenzij de Vennoot en de Vennootschap uitdrukkelijk anders overeenkomen.

6. REGISTER VAN VENNOTEN

6.1 De Beheerder legt een register van Vennoten aan. In dat register zullen de naam en het adres van iedere Vennoot worden aangetekend, alsmede het aantal gehouden Participaties en de respectievelijke bankrekeninggegevens. Elke inschrijving in het register zal door of namens de Beheerder ondertekend worden.

6.2 Iedere Vennoot is verplicht wijzigingen in zijn gegevens zoals in Artikel 6.1, alsook andere wijzigingen in gegevens verstrekt in het Inschrijfformulier, onverwijld schriftelijk aan de Beheerder mede te delen. De gevolgen voortvloeiend uit het niet voldoen aan deze verplichting komen geheel voor rekening en risico van de desbetreffende Vennoot.

6.3 Alle mededelingen, oproepingen en overige correspondentie zullen geschieden aan de adressen van de Vennoten zoals opgenomen in het Artikel 6.1 bedoelde register.

6.4 Iedere Vennoot is gerechtigd tot inzage van het register en desgevraagd tot toezending om niet van een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn Participatie(s). Voorts kan iedere Vennoot verzoeken om een schriftelijke opgave van het bedrag van zijn kapitaalrekening.

7. BESTUUR, BEHEER EN VERTEGENWOORDIGING

7.1 De Vennootschap wordt bestuurd en beheerd door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft het bestuur en beheer van de Vennootschap aan de Beheerder opgedragen. Gedurende de looptijd van deze CV-overeenkomst zal de Beherend Vennoot zich onthouden van beheerhandelingen en haar taken uit deze Overeenkomst uitsluitend doen uitvoeren door de Beheerder dan wel handelen overeenkomstig de instructie van de Beheerder. Slechts indien er sprake is van een ontbindingsgrond van de Overeenkomst van Beheer is de Beherend Vennoot bevoegd deze zonder instructie van de Beheerder in te roepen indien zij van mening is dat dit in het belang is van de Participanten.

7.2 De Beheerder voert voor de Vennootschap de diensten uit in de zin van Bijlage I, secties 1 en 2, AIFMD. Deze diensten omvatten onder meer het beleggen van de activa van de Vennootschap (via de rekening van de Vennootschap bij de Juridisch Eigenaar), het aangaan van verbintenissen ten laste van de Vennootschap en het uitvoeren van alle andere handelingen met betrekking tot de Vennootschap, onder voorbehoud van het bepaalde in deze CV-overeenkomst en het Prospectus. De Beheerder is bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen met inachtneming van het bepaalde in deze CV-overeenkomst.

7.3 De Beheerder zal de diensten voor de Vennootschap loyaal, billijk, professioneel en onafhankelijk vervullen en zich richten op het belang van de Vennootschap en de Participanten.

7.4 De Beheerder en de Beherend Vennoot zijn alleen aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen, voor zover deze verliezen het gevolg zijn van opzet of grove schuld door respectievelijk de Beheerder of de Beherend Vennoot. Dit geldt ook als de Beheerder of de Beherend Vennoot een derde heeft aangesteld om een of meer van hun taken uit te voeren onder deze Overeenkomst.

8. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE PARTICIPANTEN

8.1 De Participanten hebben een economisch recht op het Vermogen in verhouding tot het aantal door die Participant gehouden Participaties. In de verhouding zoals vermeld in de vorige zin, komen alle economische voordelen en nadelen verbonden aan de Vennootschap ten gunste en ten laste van de Participanten.

8.2 Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Vennootschap en zullen geen verliezen van de Vennootschap dragen die het bedrag dat in de Vennootschap is gestort als vergoeding voor de door een Participant gehouden Participaties overschrijden.

8.3 Iedere Participant is uitgesloten van de bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten voor rekening van dan wel namens de Vennootschap.

8.4 De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Vennoten. De Beheerder maakt in beginsel geen onderscheid tussen Participanten, doch kan één of meer Participanten een voorkeursbehandeling geven mits de Beheerder dit in redelijkheid in het belang van de Vennootschap en de beleggers als collectief acht.

9. BEWARING

9.1 De Juridisch Eigenaar houdt en administreert het Vermogen van de Vennootschap ten behoeve van de Participanten.

9.2 De Vennootschap en de Juridisch Eigenaar gaan voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een Overeenkomst van Bewaring aan.

10. UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

10.1 De Vennootschap kan, bij besluit van de Beheerder, Participaties uitgeven.

10.2 De Vennootschap geeft alleen Participaties uit aan een potentiële of bestaande Participant voor ten minste het toepasselijk minimaal investeringsbedrag, conform het bepaalde in artikel 5.1.

10.3 De vergoeding voor Participaties bedraagt initieel de nominale waarde van een Participatie, vermeerderd met een eventuele vast te stellen opslag (emissiekosten). Vervolguitgiften vinden plaats tegen de waarde per participatie die daartoe door de Beheerder is bepaald, met een eventuele vast te stellen opslag. Deze emissiekosten komen niet ten laste van de Vennootschap.

10.4 De Juridisch Eigenaar moet volledige betaling door de Participanten voor ingeschreven Participaties en eventuele andere betalingen uiterlijk vijf (5) werkdagen voor de dag waarop de gelden benodigd zijn, ontvangen, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders overeengekomen tussen de Beheerder en de betreffende Participant. Onverminderd het voorgaande, zal de Vennootschap alleen na ontvangst van alle volledige betalingen in verband met de ingeschreven Participaties door de Juridisch Eigenaar, de Participaties uitgeven en de betreffende Participanten registreren in het register van Vennoten.

10.5 Het aantal Participaties dat de Vennootschap uitgeeft is gelijk aan het bedrag dat is opgenomen in het Inschrijfformulier en wat door de Beheerder is geaccepteerd, vermeerderd met een

eventuele door de Beheerder vast te stellen opslag, gedeeld door de nominale waarde of, in het geval van een Overdracht, de door de Beheerder vastgestelde intrinsieke waarde van de Participaties.

10.6 Participaties worden uitgegeven aan een Participant in overeenstemming met en onder voorbehoud van de bepalingen van het Inschrijfformulier.

10.7 Participaties worden toegekend door inschrijving in het register van Participanten door de Beheerder.

11. OVERDRACHT PARTICIPATIES

11.1 Een Participant kan zijn Participaties in de Vennootschap uitsluitend geheel of gedeeltelijk overdragen door middel van inkoop en intrekking van de betreffende (ondeelbare) Participaties door en ten laste van de Vennootschap, tegen gelijktijdige uitgifte van eenzelfde aantal Participaties door de Vennootschap aan een andere (potentiële) Participant (een Overdracht), mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

(A) De Participant heeft aan de Beheerder een schriftelijk verzoek tot Overdracht gestuurd;

(B) De Beheerder heeft dit verzoek tot Overdracht goedgekeurd, welke goedkeuring de Beheerder in zijn eigen discretie kan onthouden, waaronder in het geval dat de Overdracht de fiscale status van de Vennootschap zou (kunnen) aantasten, niet aan de minimum investering is voldaan of de Overdracht anderszins niet in het belang van de Vennootschap of de Participanten zou zijn; en

(C) De (potentiële) Participant voldoet aan de (overige) voorwaarden tot toetreding tot de Vennootschap.

Deze bepaling is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De betaling van de prijs voor de Overdracht geschiedt ten tijde van de inkoop en intrekking en gelijktijdige uitgifte (uitsluitend) via de rekening van de Vennootschap.

11.2 De Beheerder informeert de Participant die een verzoek tot Overdracht heeft ingediend zo snel als redelijkerwijs mogelijk omtrent zijn goed- of afkeuring van het verzoek en meldt bij goedkeuring de voorgenomen datum van de betreffende Overdracht.

11.3 Participaties zullen verder worden uitgegeven aan een Participant in overeenstemming met en onder voorbehoud van de bepalingen van het Inschrijfformulier.

11.4 Participaties kunnen niet worden bezwaard met beperkte rechten dan wel daarmee vergelijkbare rechten.

11.5 Behoudens een Overdracht, zoals bepaald in Artikel 11.1, koopt de Vennootschap geen Participaties in.

11.6 Een overgang van Participaties onder algemene titel (bijvoorbeeld als gevolg van een juridische fusie of splitsing, verdeling van een nalatenschap, dan wel door het ontstaan van of ontbinden van een huwelijksgemeenschap) kan niet als vervreemding of overdracht als bedoeld in artikel 11.1 worden aangemerkt en is artikel 11.1 op een dergelijke overgang onder algemene titel derhalve niet van toepassing.

11.7 Een vervreemding dan wel overgang dan wel Overdracht van een Participatie door een Vennoot doet de Vennootschap niet eindigen.

12. VERVANGING BEHEREND VENNOOT

12.1 De Beherend Vennoot is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden zijn werkzaamheden te beëindigen. Alsdan is de Beherend Vennoot verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer van de Vennootschap, daaronder begrepen het aanzoeken van een nieuwe beherend vennoot.

12.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 12.1 zal de Beherend Vennoot steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering van Vennoten bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering van Vennoten een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering van Vennoten, zal de Beherend Vennoot onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering van Vennoten overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.

12.3 Indien de Beherend Vennoot, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beherend Vennoot er zorg voor dat binnen een termijn van vier (4) weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering van Vennoten wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot te voorzien.

12.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 12.1 defungeert de Beherend Vennoot door:

(A) zijn ontbinding;

(B) ingeval de Vergadering van Vennoten hem de Vennootschap heeft opgezegd;

(C) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;

(D) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring, in welk geval de Beherend Vennoot ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering van Vennoten wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot te voorzien.

12.5 De Beherend Vennoot is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Vennootschap alle medewerking te verlenen die

voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beherend vennoot noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

13. UITTREDEN VAN EEN COMMANDITAIRE VENNOOT

13.1 Een Participant treedt uit de Vennootschap door:

(A) door alle gevallen van verlies door die Participant van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;

(B) door het overlijden van een Participant (natuurlijk persoon);

(C) door ontbinding van een Participant (rechtspersoon);

(D) door overdracht van alle door de Participant gehouden Participaties overeenkomstig het bepaalde in Artikel 11.

Onverminderd het bepaalde in artikel 11 en artikel 23 kan een Participant in andere gevallen dan hierboven bepaald niet uittreden.

13.2 De Participatie van een Participant komt bij diens overlijden (artikel 13.1(b)) toe aan diens rechtsopvolgers onder algemene titel, dan wel bijzondere titel krachtens erfrecht. Bij het overlijden van de Participant wordt de Vennootschap voortgezet met de erfgenaam c.q. erfgenamen, tenzij de erfgenaam of erfgenamen de verkregen Participaties overdraagt c.q. overdragen aan (een) andere Participanten ingevolge het bepaalde in Artikel 11.

13.3 Van de gevallen als bedoeld onder artikel 13.1(a), of 13.1(c) wordt de Beheerder onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door (de bewindvoerder of curator van) de Participant.
De Participaties van deze Participant worden in voorkomende gevallen door de andere Participanten in onderling overleg met de Beheerder overgenomen tegen betaling van de laatst vastgestelde intrinsieke waarde van die Participatie(s), overeenkomstig de wijze van inkoop en uitgifte als bepaald in Artikel 11. In het geval geen of niet alle Participatie(s) van de uittredende Participant worden overgenomen, beslist de Beheerder over vervolgstappen, met inachtneming van de belangen van de overige Participanten.

14. WAARDERING

14.1 Voor zover benodigd voor een Overdracht of uitgifte van Participaties of voor verslaggevingsdoeleinden, zal de Beheerder de waarde van het Vermogen bepalen overeenkomstig de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in het Prospectus en publiceren op de website: www.Caplins.nl.

14.2 Het Vermogen gedeeld door het op de dag van vaststelling uitstaande aantal Participaties geeft de intrinsieke waarde van elke Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

15. BOEKJAAR, BALANS

15.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat eindigt op 31 december [2027].

15.2 De Beheerder stelt de jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op conform het bepaalde in de Wet op het financieel toezicht en binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, voorzien van een verklaring van een accountant of deskundige ter zake van de getrouwheid, zodat deze kan worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten.

16. KOSTEN

16.1 Alle kosten en vergoedingen opgenomen in hoofdstuk 7 van het Prospectus komen voor rekening van de Vennootschap, waaronder kosten met betrekking tot de Overname van het Vastgoed, kosten verband houdende met de exploitatie van de Vennootschap en het Vastgoed en kosten verband houdende met de aan- en verkoop van het Vastgoed.

17. RESULTAAT, UITKERING, VERGOEDING

17.1 Uitkeringen ten laste van de winst- en verliesrekening geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten.

17.2 Uit de winst worden zodanige bedragen gereserveerd als de Beheerder nodig acht, gelet op de bedrijfsvoering van de Vennootschap.

17.3 De Beheerder kan in eigen discretie besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar naast de jaarlijkse uitkering op grond van 17.1 een interim-uitkering van het Direct Rendement aan de Vennoten geschiedt. Van een dergelijke interim-uitkering wordt eerst een betaling van €1.000 aan de Beherend Vennoot gedaan. Onverlet het bepaalde in artikel 17.2 en dit artikel 17.3 beoogt de Beheerder ieder kwartaal een dergelijke interim-uitkering aan de Participanten te doen.

17.4 Bij verkoop van het Vastgoed geldt de volgende volgorde van verdeling.

(A) Van de netto-verkoopopbrengst wordt eerst het resterende deel van de Financiering afgelost.

(B) Uit de dan eventueel resterende aanwezige totale cashpositie wordt:

(i) eerst een betaling van €1.000 aan de Beherend Vennoot gedaan;

(ii) daarna het resterende exploitatierendement aan de Participanten voldaan zodat de Participanten een gemiddeld Preferent Rendement per jaar (tot het moment van verkoop van het Vastgoed) over hun inleg hebben ontvangen;

(iii) daarna ontvangt de Beheerder 25% van het meerdere rendement (de Performance Fee), als onderdeel van het vastgoedbeheer, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw; en

(iv) het restant na aftrek van de Performance Fee (75%) komt toe aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

17.5 De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zullen worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 24 van deze CV-overeenkomst.

17.6 Eventuele verliezen komen per Participatie ten laste van de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties, met dien verstande, dat een Participant nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

18. BOEKHOUDING, BEWARING BOEKEN EN BESCHEIDEN

18.1 De Beherend Vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vennootschap kunnen worden gekend.

18.2 De Beherend Vennoot is verplicht de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vennootschap gedurende zeven (7) jaar te bewaren.

18.3 De Beherend Vennoot is verplicht aan de Participanten inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van deze Participanten. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de Participant die de stukken opvraagt.

19. VERGADERING VAN VENNOTEN

19.1 Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar een Vergadering van Vennoten gehouden. Vergaderingen van Vennoten kunnen fysiek of digitaal plaatsvinden.

19.2 Daarin wordt ten minste:

(A) door de Beherend Vennoot verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;

(B) de conform artikel 15.2 opgestelde balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, ter vaststelling voorgelegd;

(C) behandeld ieder onderwerp, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.

19.3 Vergaderingen van Vennoten worden gehouden op verzoek van één of meer Vennoten die met hun Participaties gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het Vermogen van de Vennootschap vertegenwoordigen, zomede zo dikwijls als de Beherend Vennoot het wenselijk acht.
Indien de Beherend Vennoot in gebreke blijft binnen één week na ontvangst van het verzoek een vergadering bijeen te roepen, zodanig dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is/zijn de verzoeker(s) zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze overeenkomst bepaalde.

19.4 De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Vennoten, zoals opgenomen in het in artikel 6 bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de veertiende dag voor die van de vergadering.

19.5 Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

19.6 De Vergaderingen van Vennoten worden gehouden in de plaats waar de Vennootschap kantoor houdt, of in een andere door de Beherend Vennoot vast te stellen gemeente in Nederland.

19.7 De Vergadering van Vennoten wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot.

19.8 Tenzij van het ter Vergaderingen van Vennoten verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beherend Vennoot notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ondertekend. De kosten van een notarieel proces-verbaal opgemaakt op verzoek van de Beherend Vennoot komen voor rekening van de Vennootschap. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Participanten komen de kosten voor rekening van de betreffende Participant(en).

19.9 De Vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.8.

19.10 Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd tot wijziging van de onderhavige akte of de Overeenkomst van Beheer dan zal dat voorstel door de Beheerder worden gepubliceerd en/of meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief. De datum van inwerkingtreding wordt door de Beheerder bepaald, met inachtneming van een eventuele vereiste wachttermijn van één (1) maand.

20. BESLUITVORMING VENNOTEN

20.1 Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend recht op het uitbrengen van één stem bij staken van stemmen conform het in artikel 20.6 bepaalde. Blanco stemmen en niet geldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
Het stemrecht verbonden aan Participaties welke gehouden worden door maatschappen en/of commanditaire vennootschappen worden uitgebracht door het bestuur van dergelijke maatschappen en/of vennootschappen, in de verhouding als bij de stemming in de Vergadering van Vennoten van de betreffende maatschap of commanditaire vennootschap is bepaald, met dien verstande dat de verhouding tussen het stemrecht verbonden aan de door de maatschap en/of commanditaire vennootschap gehouden Participatie(s) en de door de overige Vennoten gehouden Participaties niet gewijzigd wordt.

20.2 Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

20.3 De volgende besluiten kunnen door de Vergadering van Vennoten slechts worden genomen in een vergadering met een meerderheid van zeventig procent (70%) van alle stemmen die zouden kunnen worden uitgebracht indien alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn:
(A) het ontbinden van de Vennootschap.
(B) het vervangen van de Beherend Vennoot als bedoeld in artikel 12.4(b).
(C) Een besluit tot goedkeuring van het verkoopplan als bedoeld in artikel 21.2 alsmede een besluit tot goedkeuring van het verkoopvoorstel als bedoeld in artikel 21.3.

20.4 Alle overige besluiten kunnen slechts worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten, waaronder onder meer begrepen de volgende besluiten:
(A) goedkeuring, op voorstel van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder in diens naam, tot wijziging en/of opzegging van de Overeenkomst van Beheer; en
(B) vaststelling van de jaarrekening van de Vennootschap.

20.5 De Participanten kunnen de Beherend Vennoot niet noodzaken tot het verrichten van enige rechtshandeling.

20.6 Indien in een vergadering ten aanzien van een voorstel de stemmen staken, dan beslist de Beherend Vennoot.

20.7 Het besluit tot omzetting van door de Vennootschap verstrekt vreemd vermogen in eigen vermogen geschiedt uitsluitend door de Beherend Vennoot.

20.8 De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen.
Een zodanig besluit is rechtsgeldig, indien alle Vennoten zich bij geschrift ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken.
Onder geschrift wordt verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht.

20.9 Van het besluit als bedoeld in 20.8 worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt bewaard en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle Vennoten mededeling gedaan.

20.10 Vertegenwoordigers van de Beheerder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

20.11 Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met de vereiste meerderheid van de uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.

21. VERKOOP VAN HET VASTGOED

21.1 De Beheerder stelt, voorafgaand aan de afloop van het tiende (10e) jaar na de verkrijging van (het economisch recht van) het Vastgoed door de Vennootschap een verkoopplan op, bevattende de uitgangspunten voor de verkoop van het Vastgoed.

21.2 De Beheerder zal het verkoopplan voorleggen aan de Vergadering van Vennoten welk verkoopplan, alvorens tot uitvoering te kunnen worden gebracht, door de Vergadering van Vennoten dient te worden goedgekeurd met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.3. De Vennoten zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van een daadwerkelijke verkoop van het Vastgoed.

21.3 Indien zich, naar het oordeel van de Beheerder, gedurende de looptijd van de Vennootschap, doch voor het moment van beoogde verkoop conform artikel 21.1, een mogelijkheid voordoet om (een gedeelte van) het Vastgoed tegen gunstige condities te vervreemden, zal de Beheerder een gedetailleerd verkoopvoorstel doen aan de Vergadering van Vennoten welk voorstel door de Vergadering van Vennoten dient te worden goedgekeurd met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.3(c), alvorens dit voorstel tot uitvoering kan worden gebracht.

22. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENBESLECHTING

22.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

22.2 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 CV-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.

22.3 Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.

22.4 Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.

22.5 De plaats van arbitrage zal gelegen zijn te Amsterdam.

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

23. ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP. VEREFFENING

23.1 Besluiten tot ontbinding worden genomen door de Vergadering van Vennoten met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.3. Na de ontbinding van de Vennootschap zal zo spoedig mogelijk tot vereffening van de Vennootschap worden overgegaan. De Beherend Vennoot zal als vereffenaar optreden, voor rekening van de Vennootschap. De Beherend Vennoot zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Participanten.

23.2 Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers – daaronder begrepen de Vennoten voor zover hun meer ten laste van de Vennootschap toekomt dan de bedragen van hun kapitaalrekeningen – is overgebleven van het vermogen van de ontbonden Vennootschap, ontvangen, indien en voor zover mogelijk, de Vennoten de saldi van hun kapitaalrekeningen, zulks naar verhouding van de door hen te ontvangen bedragen, met dien verstande dat de Participanten niet meer behoeven bij te dragen dan de saldi van hun kapitaalrekeningen zodat zij nimmer de verplichting hebben tot verdere storting.

23.3 Een eventueel resterend liquidatieoverschot wordt uitgekeerd aan de Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties, verminderd met de vergoeding(en) ten behoeve van de Beheerder, zoals toegelicht in het Prospectus en is overeengekomen in de Overeenkomst van Beheer.

23.4 Op de na de ontbinding van de Vennootschap op te maken slotbalans zullen de goederen en verplichtingen van de Vennootschap worden opgenomen tegen de waarde in het economische verkeer, zulks na aftrek van de kosten welke ingeval van verkoop voor rekening van de Vennootschap komen, een en ander vast te stellen door de accountant van de Vennootschap. Indien de Participaties alsdan worden vervreemd aan een derde, wordt de waarde in het economisch verkeer geacht gelijk te zijn aan de bedongen tegenprestatie.

23.5 Gedurende de vereffening blijft het bepaalde in deze overeenkomst zoveel mogelijk van toepassing.

23.6 Nadat de Vennootschap heeft opgehouden te bestaan is de Beherend Vennoot verplicht de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers, waaronder begrepen de in artikel 18.1 en artikel 15.2 bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te doen bewaren, indien en voor zover krachtens wettelijk voorschrift een langere bewaartermijn in acht genomen dient te worden, zal deze langere termijn worden aangehouden.

24. OPROEPING, MEDEDELINGEN

Alle mededelingen en oproepingen met betrekking tot de CV-overeenkomst zullen plaatsvinden per brief aan het adres van de Participanten dan wel per e-mail aan de e-mailadressen die hiertoe voor dit doeleinden door de Participanten zijn opgegeven.

BIJLAGE 2

OVEREENKOMST VAN BEHEER (CONCEPT)

INHOUDSOPGAVE

1. TAKEN BEHEERDER 75
2. DELEGATIE 75
3. VERGOEDINGEN EN KOSTEN 75
4. DUUR 76
5. BELASTING OVER VERGOEDINGEN 77
6. BOEKEN/BESCHEIDEN 77
7. GESCHILLEN 77
8. NEDERLANDS RECHT 77

Deze Overeenkomst is aangegaan op: [**]

Tussen:

(1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V.**, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Frederiksplein 1, 1017 XK Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [**];

hierna te noemen: de **"Beherend Vennoot"**.

(2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caplins Investment Management B.V.**, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Frederiksplein 1, 1017 XK Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69378487;

hierna te noemen: de **"Beheerder"**.

Overwegende dat:

A. Caplins Kantorenfonds II C.V. ("de Vennootschap") bij overeenkomst van [**] is aangegaan en op [**] wordt gewijzigd (de CV-overeenkomst);

B. de Beherend Vennoot de Beheerder wenst te benoemen tot Beheerder van de Vennootschap in deze overeenkomst (de "Overeenkomst van Beheer"); en

C. de in deze overeenkomst gehanteerde begrippen beginnend met een hoofdletter de betekenis volgen van de betreffende definities in de CV-overeenkomst;

Zijn als volgt overeengekomen:

1. TAKEN BEHEERDER

1.1 De Beherend Vennoot draagt hierbij op aan de Beheerder, die dit aanvaardt, het uitvoeren van het beheer van de Vennootschap en voor de Vennootschap verrichten van de taken volgende uit Bijlage I AIFMD, waaronder, doch niet beperkt tot het financieel en administratief beheer van de Vennootschap en onderhoud, technisch beheer en verhuur van het Vastgoed en het besturen van de Juridisch Eigenaar (hierna te noemen: het "Beheer").

1.2 De Beheerder zal het Beheer uitvoeren met inachtneming van:
- (A) het bepaalde in de CV-overeenkomst;
- (B) het bepaalde in het Prospectus; en
- (C) het belang van de Vennootschap en haar Participanten.

1.3 De Beherend Vennoot verstrekt hierbij een volmacht aan de Beheerder met het recht van substitutie om de Vennootschap te vertegenwoordigen, teneinde het Beheer te kunnen voeren.

2. DELEGATIE

2.1 De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van deze Overeenkomst van Beheer opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico te delegeren, met inachtneming van het bepaalde in de CV-overeenkomst en toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder AIFMD) doch blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van het Beheer.

3. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

3.1 De Vennootschap zal aan de Beheerder de volgende kosten en vergoedingen voldoen, zoals volgt uit het Prospectus:
- (A) De Beheervergoeding (volgend uit paragraaf 7.6 van het Prospectus);
- (B) De Performance fee (volgend uit paragraaf 7.4.3 van het Prospectus);
- (C) Bijkomende kosten (volgend uit paragraaf 7.2.5 van het Prospectus); en
- (D) De Emissiekosten (volgend uit paragraaf 7.2.6 van het Prospectus).

3.2 De Beheerder kan daarbij, zoals volgt uit paragraaf 7.6 van het Prospectus, aanvullende kosten in rekening brengen. Dit betreft de volgende werkzaamheden:
- (A) Indien de in dit artikel 3.1(A) bedoelde Beheervergoeding - tengevolge van leegstand of andere onvoorziene omstandigheden - op enig moment lager blijkt te zijn dan de in het kader van het beheer voor rekening van de Beheerder komende kosten, is de Beheerder gerechtigd hiervoor een aanvullende vergoeding in rekening te brengen (ter hoogte van maximaal het verschil tussen de kosten en de reeds ontvangen vergoeding), mits de Beheerder schriftelijk aantoont dat de beheerkosten hoger zijn dan de overeengekomen Beheervergoeding.
- (B) Voor het opstellen van allonges op de huurovereenkomst (bijvoorbeeld; naamswijziging van de huurder of indeplaatsstelling, maar niet zijnde commerciële documenten zoals omschreven in sub (d)) van zittende huurders is het de Beheerder toegestaan de kosten voor opmaak hiervan in rekening te brengen bij de Vennootschap. De vergoeding hiervoor bedraagt € 750,- excl. BTW, te vermeerderen met een door de Beheerder te bepalen redelijke vergoeding ingeval de situatie complexer is, dan wel het proces meer tijd en moeite heeft gekost dan vooraf redelijkerwijze te voorzien was.
- (C) Voor advisering over, voorbereiding van, uitbesteding van en begeleiding tijdens de uitvoering van onder andere renovaties en verbouwingen, is de Vennootschap aan de Beheerder begeleidingskosten verschuldigd conform onderstaande staffel:

Bedrag Aanneemsom	% vergoeding exclusief BTW
Tot € 20.000	Inbegrepen in takenpakket onder lid 2
Van € 20.000 tot € 1.000.000	5% van de aanneemsom
Vanaf € 1.000.000	4% van de aanneemsom

(D) Als Vergoeding voor haar werkzaamheden inzake het (weder)verhuren van het Vastgoed is de Vennootschap aan de Beheerder begeleidingskosten verschuldigd conform onderstaand schema:

	Zonder externe makelaar(s)	Met externe makelaar(s)
Nieuwe verhuur (minimaal vijf jaar)	16% van jaarhuur	7,5% van jaarhuur
Wederverhuur (minimaal vijf jaar)	12% van jaarhuur	7,5% van jaarhuur

(i) Indien een makelaar betrokken is, zal de Vennootschap - naast bovengenoemde vergoedingen aan de Beheerder, tevens een (alsdan overeen te komen) vergoeding aan de makelaar verschuldigd zijn.

(ii) Indien een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan dan wel een wederverhuur plaatsvindt voor een periode korter dan 5 jaar, is de vergoeding pro rata verminderd. Bijvoorbeeld: Ingeval van een nieuwe huur zonder tussenkomst van een makelaar voor een periode van 4 jaar, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan 4/5 deel van de 16% jaarhuur verschuldigd.

(E) Als Vergoeding voor haar werkzaamheden inzake het verkopen van (een deel van) het Vastgoed is de Vennootschap aan de Beheerder een vergoeding van 1,5% over de koopsom van het (betreffende deel van) Vastgoed verschuldigd, ongeacht de eventuele betrokkenheid van een makelaar of andere adviseurs.

(F) Als Vergoeding voor haar werkzaamheden inzake het begeleiden en arrangeren van een (her)financiering is de Vennootschap de volgende vergoeding verschuldigd aan de Beheerder:

(i) bij totstandkoming van een nieuwe (of verlengde) financiering bij de huidige financier: een vergoeding van 0,25% van de hoofdsom van de financiering;

(ii) bij totstandkoming van een nieuwe financiering bij een nieuwe financier: een vergoeding van 0,5% van de (nieuwe) hoofdsom.

(G) In de vergoeding van de beheerder zijn begrepen de kosten voor de door de Beheerder te verrichten beheerswerkzaamheden, alsmede de kosten van de door de Beheerder ingeschakelde (rechts)personen als bedoeld in artikel 2.1, voor zover deze kosten niet voor rekening van de Vennootschap zijn.

(H) heeft recht op compensatie van kosten die hij heeft voldaan en die krachtens artikel 16 van de CV-overeenkomst voor rekening van de Vennootschap komen.

(I) Alle overige kosten verband houdende met het beheer van het Vastgoed, zijn voor rekening van de Vennootschap.

4. DUUR

4.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de Vennootschap.

4.2 Deze overeenkomst eindigt:

(A) in afwijking van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, door ontbinding door de Beherend Vennoot nadat in rechte is vastgesteld dat de Beheerder zich schuldig heeft gemaakt aan bewuste roekeloosheid, opzet, fraude of dat de Beheerder door opzet of grove nalatigheid één of meer bepalingen van de CV-overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft;

(B) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillissementsverklaring van de Beheerder;

(C) ingeval de Vergadering van Vennoten de Vennootschap heeft opgezegd jegens de Beherend Vennoot, conform het bepaalde in artikel 12.4(B) van de CV-overeenkomst; en

(D) onherroepelijke beëindiging van de Vennootschap, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en de Commanditaire Vennoten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

4.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 4.2(A) of 4.2(C) heeft de Beheerder recht op (i) de beheervergoeding tot het tijdstip van beëindiging van deze overeenkomst en (ii) de Performance fee vanaf het moment van verkoop van het Vastgoed, conform het bepaalde in de CV-overeenkomst, doch indachtig het volgende:

(A) het tijdstip van vervreemding wordt vervangen door het tijdstip van beëindiging van deze overeenkomst;

(B) vorenbedoelde waarde zal worden vastgesteld door een door de Beheerder en de Vennootschap in onderling overleg aan te wijzen onafhankelijke taxateur;

(C) indien de Beheerder en de Vennootschap binnen vier weken na de beëindiging van deze overeenkomst niet tot overeenstemming kunnen geraken over de aanwijzing van de onafhankelijke taxateur, dan zal de hiervoor bedoelde waarde worden vastgesteld door drie onafhankelijke taxateurs, één aan te wijzen door de Beheerder, één door de Vennootschap en de derde door de beide aldus aangewezenen; en

(D) de kosten van de taxateur(s) komen ten laste van de Beheerder en de Vennootschap, ieder voor de helft;

4.4 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beherend Vennoot alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beherend Vennoot, dan wel aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

5. BELASTING OVER VERGOEDINGEN

5.1 Alle in deze overeenkomst vermelde vergoedingen staan vermeld exclusief omzetbelasting en zullen, voor zover van toepassing, worden vermeerderd met omzetbelasting.

5.2 De vergoedingen zullen door de Vennootschap aan de Beheerder worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

6. BOEKEN/BESCHEIDEN

6.1 De Beheerder verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met hun taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek aan de Vennootschap of aan diens vereffenaar(s) af te geven.

7. GESCHILLEN

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

8. NEDERLANDS RECHT

8.1 Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

BIJLAGE 3

OVEREENKOMST VAN BEWARING (CONCEPT)

INHOUDSOPGAVE

1. WERKZAAMHEDEN JURIDISCH EIGENAAR 79
2. VERGOEDING 79
3. BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING 79
4. DUUR 80
5. WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST 80
6. GESCHILLEN 80
7. NEDERLANDS RECHT 80

Deze Overeenkomst is aangegaan op: [**]

Tussen:

(1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caplins II Houdster B.V.**, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Frederiksplein 1, 1017 XK Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [92233430];

hierna te noemen: de **"Juridisch Eigenaar"**.

(2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caplins Investment Management B.V.**, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Frederiksplein 1, 1017 XK Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69378487;

hierna te noemen: de **"Beheerder"**.

Overwegende dat:

A. Caplins Kantorenfonds II C.V. (**"de Vennootschap"**) bij overeenkomst van [**] is aangegaan en per [**] is gewijzigd (de **"CV-overeenkomst"**);

B. de Beheerder bij Overeenkomst van Beheer d.d. [**] is benoemd tot Beheerder van de Vennootschap;

C. de Beheerder de Juridisch Eigenaar in deze overeenkomst (de **"Overeenkomst van Bewaring"**) wenst te benoemen als juridisch eigenaar van de Vennootschap in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wet op het financieel toezicht; en

D. de overige in deze overeenkomst gehanteerde begrippen beginnend met een hoofdletter de betekenis volgen van de betreffende definities in de CV-overeenkomst;

Zijn als volgt overeengekomen:

1. WERKZAAMHEDEN JURIDISCH EIGENAAR

1.1 De Juridisch Eigenaar is belast met de administratie van de Vennootschap en het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridisch eigendom van het Vermogen conform artikel 4:37j lid 1 van de Wet op het financieel toezicht. Daartoe is de Juridisch Eigenaar gerechtigd en bevoegd (i) om goederen ten behoeve van de Vennootschap te verkrijgen en daarover te beschikken en om verplichtingen voor de Vennootschap aan te gaan en op zich te nemen voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten, en (ii) om alle overige handelingen voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten te verrichten die redelijk noodzakelijk, of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen van de Vennootschap.

1.2 De Juridisch Eigenaar zal de goederen ten behoeve van de Vennootschap verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten, op zodanige wijze dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Juridisch Eigenaar.

1.3 De Juridisch Eigenaar verleent hierbij de Beheerder een algemene volmacht voor de dagelijkse werkzaamheden. Deze volmacht omvat onder meer, de volmacht voor de volgende werkzaamheden:

(A) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;

(B) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;

(C) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Vennootschap en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vermogen noodzakelijk of gewenst zijn;

(D) het namens en voor rekening van de Vennootschap aangaan en afwikkelen van een financiering en mogelijke toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de financiering danwel de herfinanciering daarvan;

2. VERGOEDING

2.1 De Juridisch Eigenaar heeft recht op een vergoeding voor gemaakte kosten, zoals opgenomen in het Prospectus.

3. BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

3.1 De Juridisch Eigenaar is uitsluitend aansprakelijk jegens de Vennootschap voor door de Vennootschap geleden verliezen in verband met de uitvoering van diens werkzaamheden ingevolge deze overeenkomst nadat in rechte is vastgesteld dat de Juridisch Eigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan bewuste roekeloosheid, opzet, fraude of dat de Juridisch Eigenaar door grove nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft. De Juridisch Eigenaar is niet aansprakelijk voor verlies als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Juridisch Eigenaar veroorzaakt doordat de Juridisch Eigenaar vertrouwt op een voorstelling of garantie van de Beheerder.

3.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Juridisch Eigenaar, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Juridisch Eigenaar gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken,

vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, grove nalatigheid of opzet.

4. DUUR

4.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

4.2 Deze overeenkomst eindigt door:

(A) opzegging door de Beheerder nadat in rechte is vastgesteld dat de Juridisch Eigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan bewuste roekeloosheid, opzet, fraude of dat de Juridisch Eigenaar door opzet of grove nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft;

(B) opzegging door de Beheerder op grond van artikel 36.3;

(C) ontbinding van de Juridisch Eigenaar, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Juridisch Eigenaar en een (onherroepelijke) faillissementsverklaring van de Juridisch Eigenaar; en

(D) onherroepelijke beëindiging van de Vennootschap, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en de Commanditaire Vennoten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

4.3 Indien deze overeenkomst door opzegging van de Beheerder (artikel 36.2(b)), dient de Beheerder een opzegtermijn van zes (6) maanden in acht te nemen.

4.4 Indien deze overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid onder artikel 4.2 heeft de Juridisch Eigenaar recht op de vergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze overeenkomst.

4.5 De Juridisch Eigenaar is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een andere entiteit noodzakelijk, nuttig of wenselijk is. Het bestuur van de Juridisch Eigenaar wordt geacht haar functie op het moment van beëindiging van deze Overeenkomst per direct ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder zal alsdan bevoegd zijn een nieuw bestuur van de Juridisch Eigenaar te benoemen.

5. WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

5.1 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst kunnen op ieder moment door de Juridisch Eigenaar en Beheerder schriftelijk worden overeengekomen.

6. GESCHILLEN

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

7. NEDERLANDS RECHT

7.1 Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

7.2 Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op [**].

BIJLAGE 4
STATUTEN BEHEREND VENNOOT
CAPLINS KANTORENFONDS II B.V.

Heden, vierentwintig april, tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam:
Judith Joling, werkzaam op mijn kantoor aan de Jachthavenweg 130 te Amsterdam, geboren in de Zuidelijke IJsselmeerpolders op twee juni negentienhonderd éénentachtig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Caplins Investment Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Amstelveen en adres Frederiksplein 1, 1017 XK Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69378487
(de **oprichter**).

Volmacht
Van het bestaan van de bovenvermelde volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.
De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze akte namens de oprichter, op te richten een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder vaststelling van de navolgende statuten:

INDELING
Deze statuten zijn ingedeeld in de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1. Definities en algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Naam, zetel, doel
- Hoofdstuk 3. Kapitaal, aandelen, stortingsplicht, aandeelhoudersregister
- Hoofdstuk 4. Vruchtgebruik, pandrecht, certificaten van aandelen
- Hoofdstuk 5. Wijzigingen kapitaal
- Hoofdstuk 6. Overdracht en overgang van aandelen
- Hoofdstuk 7. Aandeelhoudersrechten, -plichten en -eisen
- Hoofdstuk 8. Algemene vergadering
- Hoofdstuk 9. Bestuur
- Hoofdstuk 10. Boekjaar, jaarrekening, bestuursverslag, kwijting
- Hoofdstuk 11. Winst, uitkeringen, tussentijdse uitkeringen
- Hoofdstuk 12. Verzuim, sancties
- Hoofdstuk 13. Fusie, splitsing, statutenwijziging en ontbinding

1. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN
1.1 Definities
Onder de navolgende begrippen wordt in deze statuten verstaan:
- **aandeel:** een aandeel in het kapitaal van de vennootschap, vertegenwoordigend rechten die, onder meer, stemrecht en/of een aanspraak op uitkering van winst of reserves omvatten;
- **aandeelhouder:** een houder van één of meer aandelen;
- accountant: een registeraccountant of andere accountant (als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek) dan wel een organisatie waarin deze samenwerkt;
- **algemene vergadering:** (i) het orgaan dat gevormd wordt door alle aandeelhouders respectievelijk (ii) een bijeenkomst van aandeelhouders en overige vergadergerechtigden;
- **artikel:** een artikel opgenomen in de statuten van de vennootschap, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt;
- bestuur: het orgaan dat gevormd wordt door alle bestuurders als bedoeld in artikel 9.1;
- **blokkeringsregeling:** de regeling inzake de beperking van de overdraagbaarheid van een aandeel als bedoeld in artikel 6.2;
- **certificaathouder:** een houder van een of meer certificaten van aandelen waaraan op grond van artikel 4.4 vergaderrecht is verbonden en van wie het vergaderrecht niet is opgeschort;
- **jaarrekening:** de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;
- **schriftelijk:** bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen op voorwaarde dat de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld (tenzij deze statuten anders bepalen);
- **vennootschap:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die wordt beheerst door deze statuten;
- **vergadergerechtigden:** aandeelhouders;
- **vergaderrecht:** het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren.

1.2 Vennootschapsrechtelijke structuur
De vennootschap heeft twee organen, te weten de algemene vergadering en het bestuur.

1.3 Interpretatie
a. Definitieaanduidingen die in het enkelvoud zijn aangegeven omvatten eveneens het meervoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
b. Aan de titels en kopjes boven de bepalingen in deze statuten komt geen zelfstandige betekenis toe.

2. NAAM, ZETEL, DOEL
2.1 Naam en zetel
1. De naam van de vennootschap is:
Beherend Vennoot Caplins Kantorenfonds II B.V.
2. De vennootschap heeft haar zetel te Amsterdam.

2.2 Doel
Het doel van de vennootschap is:
a. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen en beheren van en het toezicht houden op ondernemingen en (personen)vennootschappen, waaronder begrepen maar niet uitsluitend Caplins Kantorenfonds II C.V.;
b. het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere vennootschappen en ondernemingen;
c. het verkrijgen, beheren en vervreemden van registergoederen en roerende zaken, effecten en andere

waardepapieren, het ter leen opnemen en ter leen verstrekken van gelden, het stellen van zekerheid ook voor schulden van derden; en

d. verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

3. KAPITAAL, AANDELEN, STORTINGSPLICHT, AANDEELHOUDERSREGISTER

3.1 Kapitaal

1. De vennootschap heeft een in een of meer aandelen verdeeld kapitaal.
2. Elk aandeel is nominaal groot een euro (€ 1,00).

3.2 Aandelen op naam, nummering, geen aandeelbewijzen

1. De aandelen luiden op naam.
2. De aandelen zijn doorlopend genummerd van nummer 1 af.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

3.3 Stortingsplicht

1. Op de verplichting tot storting op aandelen is het bepaalde in de artikelen 2:191 tot en met 2:191b, artikel 2:193 en artikel 2:199 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat de storting op aandelen anders dan in geld kan plaatsvinden.

3.4 Register van de vennootschap

1. Het bestuur houdt een register van de vennootschap, waarin op basis van artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek, onder andere, moet worden ingeschreven:
   - de namen en adressen van alle aandeelhouders, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, de soort of de aanduiding van de aandelen, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag;
   - de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op 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.

   Voor het overige is het bepaalde in artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder is verplicht ervoor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.

Mededelingen namens de vennootschap worden gedaan aan het in het register van de vennootschap opgenomen adres.

4. VRUCHTGEBRUIK, PANDRECHT, CERTIFICATEN VAN AANDELEN

4.1 Beperkte rechten, notariële akte

Voor het vestigen en leveren van een beperkt recht op een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

4.2 Vruchtgebruik

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.
2. Het stemrecht op de aandelen komt aan de aandeelhouder toe. Het stemrecht kan niet aan de vruchtgebruiker worden toegekend, bij vestiging noch daarna.
3. De vruchtgebruiker zonder stemrecht heeft geen vergaderrecht.
4. Op het vruchtgebruik is overigens het bepaalde in artikel 2:197 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

4.3 Pandrecht

1. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd met inachtneming van het bepaalde in lid 5.
2. Het stemrecht op de aandelen komt toe aan de aandeelhouder. Het stemrecht kan niet aan de pandhouder worden toegekend, bij vestiging noch daarna.
3. De pandhouder zonder stemrecht heeft geen vergaderrecht.
4. Op het pandrecht is overigens het bepaalde in artikel 2:198 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. Pandrecht op aandelen kan alleen worden gevestigd met voorafgaande schriftelijke instemming door elke mede-aandeelhouder. Als een medeaandeelhouder niet binnen twee weken na een schriftelijk verzoek tot instemming zijn instemming heeft geweigerd, wordt de instemming geacht te zijn verleend.

4.4 Certificaten van aandelen

Vergaderrecht is niet aan certificaten van aandelen verbonden.

5. WIJZIGINGEN KAPITAAL

5.1 Uitgifte; notariële akte

Voor de uitgifte van een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

5.2 Uitgifte; bevoegd orgaan

De algemene vergadering neemt een besluit tot uitgifte van aandelen.

5.3 Voorwaarden van uitgifte

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van de uitgifte bepaald.
2. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.

5.4 Voorkeursrecht bij uitgifte

1. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, door de algemene vergadering worden beperkt of uitgesloten.
2. Op het voorkeursrecht bij uitgifte is overigens het bepaalde in artikel 2:206a Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5.5 Opties

Het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.4 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het

nemen van aandelen, maar niet op de uitgifte van aandelen aan een persoon die een al eerder verkregen recht tot dit nemen van aandelen uitoefent.

5.6 Verkrijging eigen aandelen

1. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. Het bestuur beslist over de verkrijging door de vennootschap van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.
3. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.

De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of 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.

4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

5.7 Vervreemding eigen aandelen

Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen vindt plaats als gevolg van een besluit van de algemene vergadering. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald.

5.8 Kapitaalvermindering

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek.
2. Een besluit tot terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek is slechts toegestaan, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.
3. Een besluit van de algemene vergadering als in lid 2 bedoeld heeft geen gevolg zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. 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.

6. OVERDRACHT EN OVERGANG VAN AANDELEN

6.1 Levering van aandelen; notariële akte

Voor de levering van een aandeel, waaronder begrepen de levering ten titel van inkoop of verkoop van een aandeel gehouden door de vennootschap in haar eigen kapitaal, is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

6.2 Blokkeringsregeling; aanbiedingsregeling

1. uitsluiting wettelijke blokkeringsregeling

De werking van artikel 2:195 Burgerlijk Wetboek is in alle gevallen uitgesloten.

2. aanbiedingsregeling
   a. Een aandeelhouder die aandelen wenst over te dragen (de aanbieder) moet de betreffende aandelen aanbieden aan zijn mede-aandeelhouders (de aanbiedingsverplichting).

   Onder overdracht wordt ook begrepen verdeling van enige gemeenschap, afgifte van een legaat en overdracht op grond van het bepaalde in de artikelen 4:19, 4:21 of 4:38 Burgerlijk Wetboek.

   Onder overdracht als bedoeld in dit lid wordt niet overgang onder algemene titel begrepen.

   b. De aanbiedingsverplichting is (bij een overdracht als in lid 2.a. bedoeld), alleen niet van toepassing:
      (i) als iedere mede-aandeelhouder schriftelijk heeft verklaard met de voorgenomen overdracht in te stemmen, welke verklaring voor een periode van drie maanden geldig is.
      (ii) als de overdracht plaatsvindt aan een eerdere aandeelhouder waartoe de aandeelhouder op grond van de wet verplicht is.

   Het in lid 2.b. bepaalde is niet van toepassing op aandelen van een aandeelhouder op wie een sanctie als bedoeld in hoofdstuk 12 is opgelegd.

3. aanbod
   a. Als aanbod geldt de schriftelijke mededeling van de aanbieder aan het bestuur van zijn voornemen tot overdracht van de aandelen die hij wenst over te dragen, onder opgave van het aantal, en, indien bekend, de naam van degene(n) aan wie de aanbieder wenst over te dragen.
   b. Binnen twee weken na ontvangst van deze mededeling brengt het bestuur het aanbod en de inhoud daarvan schriftelijk ter kennis aan de overige aandeelhouders.
4. reflectietermijn

   Iedere mede-aandeelhouder die een of meer van de aangeboden aandelen wenst te kopen en aan wie geen sanctie als bedoeld in hoofdstuk 12 is opgelegd, deelt dat binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving (de reflectietermijn)schriftelijk aan het bestuur mee onder opgave van het aantal aandelen dat hij wenst te verkrijgen, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen.
5. voorkeursrecht en toewijzing
   a. Iedere mede-aandeelhouder die heeft gereflecteerd, heeft het recht van voorkeur naar evenredigheid van

zijn aandelenbezit in verhouding tot het gezamenlijk aandelenbezit van alle mede-aandeelhouders die hebben gereflecteerd.

b. Als de mede-aandeelhouders op evenveel aandelen reflecteren als aangeboden zijn, wordt ieder van hen het gevraagde aantal aandelen toegewezen.

c. Als de mede-aandeelhouders op meer aandelen reflecteren dan aangeboden zijn, worden deze steeds zoveel mogelijk toegewezen naar evenredigheid van het aandelenbezit van iedere mede-aandeelhouder.

d. Als de mede-aandeelhouders op minder aandelen hebben gereflecteerd dan overeenkomstig het in dit lid onder a bepaalde zouden kunnen worden toegewezen, worden de overige aandelen aan de overige medeaandeelhouders toegewezen naar de in dit lid onder a bedoelde evenredigheid. Voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is zal loting beslissen.

e. Als de mede-aandeelhouders niet op alle aangeboden aandelen reflecteren, is de algemene vergadering bevoegd een of meer andere gegadigden voor de (overige) aandelen aan te wijzen.

De vennootschap kan als andere gegadigde worden aangewezen, mits met instemming van de aanbieder.
De aanwijzing van een of meer gegadigden moet plaatsvinden binnen zes weken na het verstrijken van de reflectietermijn.

f. Het bestuur deelt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk acht weken na het verstrijken van de reflectietermijn, schriftelijk aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders mee, de namen van degenen aan wie de aangeboden aandelen zijn toegewezen en het aantal aandelen dat aan ieder van hen is toegewezen.

6. <u>prijsbepaling</u>

a. Partijen stellen in onderling overleg de prijs van de aangeboden aandelen vast. Komen partijen niet binnen vier weken na de verzending van de mededeling van het bestuur bedoeld in lid 5 onder f tot overeenstemming over de prijs, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie ten minste één een accountant moet zijn. De deskundigen worden door partijen in onderling overleg aangewezen en bij gebreke van overeenstemming daarover binnen twee weken na verloop van de hiervoor vermelde vier weken, worden de deskundigen benoemd door de voorzitter van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, op verzoek van de meest gerede partij.

b. De deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de prijsvaststelling dienstig is.

c. De deskundigen brengen hun rapport uit aan het bestuur. Het bestuur deelt binnen een week na ontvangst van het rapport, de vastgestelde prijs schriftelijk mee aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders.

d. De kosten van de prijsvaststelling van de aandelen en daarmee samenhangende kosten, zoals het honorarium van de deskundigen, komen voor rekening van:

(i) de aanbieder voor de helft en de gegadigde(n) voor de helft, als de aandelen door de gegadigde(n) zijn gekocht, met dien verstande dat iedere gegadigde in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door de betreffende gegadigde gekochte aandelen;

(ii) de aanbieder, als deze gebruikmaakt van zijn in lid 7 onder b te vermelden bevoegdheid; dan wel

(iii) de vennootschap, als alle gegadigden zich terugtrekken.

7. <u>terugtrekken</u>

a. Iedere gegadigde heeft gedurende één maand na de verzending van de in lid 6 onder c bedoelde mededeling het recht zich terug te trekken als gegadigde door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur.

Het bestuur is verplicht binnen één week na ontvangst van zodanige mededeling, de aldus vrijkomende aandelen tegen de vastgestelde prijs aan te bieden aan de overige gegadigden.
Op deze aanbieding is het bepaalde in de voorafgaande leden zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
Het bestuur deelt de aanbieder schriftelijk mee of gegadigden zich hebben teruggetrokken onder vermelding:

(i) van de nieuwe toewijzing van de aandelen, en/of

(ii) dat niet voor alle aandelen gegadigden werden aangewezen.

b. De aanbieder is op elk moment bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit plaatsvindt binnen één maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij alle aandelen waarop het aanbod betrekking heeft kan overdragen en tegen welke prijs.

Terugtrekking vindt plaats door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur. Het bestuur doet van de ontvangst daarvan onmiddellijk mededeling aan alle overige aandeelhouders.

8. <u>levering</u>

Nadat de termijn als bedoeld in lid 7 onder b is verstreken, moeten de aandelen binnen vier weken worden geleverd tegen gelijktijdige betaling in geld van de verschuldigde prijs, tenzij wat de betaling betreft partijen hierover anders zijn overeengekomen.

9. <u>vrije overdracht</u>

Zodra volgens schriftelijke mededeling van het bestuur vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen

gelijktijdige betaling in geld zullen worden gekocht door degene(n) aan wie deze aandelen op grond van de aanbiedingsplicht werden aangeboden en de algemene vergadering niet (tijdig) een of meer gegadigden heeft aangewezen, zal de aanbieder vrij zijn de aangeboden aandelen over te dragen aan een of meer derden, op voorwaarden dat:
- het alle aangeboden aandelen betreft; en
- het niet tegen een lagere prijs is dan de hiervoor bedoelde vastgestelde of overeengekomen prijs; en
- het niet tegen andere minder bezwarende voorwaarden is; en
- de levering plaatsvindt binnen drie maanden na die vaststelling; en
- de aanbieder niet eerder zijn aanbod heeft ingetrokken.

10. verplichte aanbieding
De betreffende aandelen moeten verder aan de overige aandeelhouders worden aangeboden:

a. als een aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in het kader van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of een aandeelhouder surseance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest;
b. als een aandeelhouder-rechtspersoon als gevolg van juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan alsmede als een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden;
c. in geval, door verkrijging van aandelen als gevolg van uitgifte of overdracht, door juridische fusie, bedrijfsfusie, splitsing of door andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over een onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon in de zin van het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015 wijzigt ongeacht of die regels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn;
d. als op de aandelen van een aandeelhouder executoriaal beslag is gelegd of er is enig beperkt recht op komen te rusten en dat beslag of recht is niet binnen dertig dagen opgeheven.

Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing (ook als geen sprake is van overdracht of overgang), met dien verstande, dat

(i) de aanbieder nooit bevoegd is zijn aanbod in te trekken; en
(ii) als zich het geval voordoet bedoeld in lid 9, de aanbieder slechts vrij zal zijn de aangeboden aandelen als daar bepaald over te dragen, als hij bij de aanbieding meedeelde de aandelen niet te willen behouden; bij gebreke van die mededeling zal de aanbieder slechts het recht hebben de aandelen te behouden.

11. rechten tot het nemen van aandelen
Voor de toepassing van dit artikel worden rechten die strekken tot het nemen van aandelen of tot het verkrijgen van aandelen die de vennootschap in haar kapitaal heeft, met aandelen gelijkgesteld.
12. schriftelijke kennisgevingen
Alle in dit artikel vermelde schriftelijke kennisgevingen kunnen slechts bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of tegen ontvangstbewijs plaatsvinden.

7. AANDEELHOUDERSRECHTEN, -PLICHTEN EN -EISEN

7.1 Werking overdracht aandeel tegenover de vennootschap
De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het vorige hoofdstuk werkt ook van rechtswege tegenover de vennootschap. Behalve als de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten pas worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend, dan wel de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend door inschrijving in het register van de vennootschap.

7.2 Aandeel in gemeenschap
Als een aandeel, een beperkt recht daarop of een voor een aandeel uitgegeven certificaat met vergaderrecht tot een gemeenschap behoort, anders dan een wettelijke gemeenschap als bedoeld in Boek 1 Burgerlijk Wetboek, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

7.3 Aandeelhoudersverplichtingen en -eisen
Er zijn geen verplichtingen en/of eisen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek respectievelijk artikel 2:192 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek aan het aandeelhouderschap verbonden.

7.4 Gelijke rechten
Aan alle aandelen zijn gelijke rechten en verplichtingen verbonden.

8. ALGEMENE VERGADERING

8.1 Algemene vergadering
Tijdens elk boekjaar wordt ten minste:
- één algemene vergadering gehouden; of
- eenmaal overeenkomstig artikel 8.7 besloten.

8.2 Plaats van vergadering
Een algemene vergadering wordt gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.

8.3 Oproeping
1. Het bestuur, iedere bestuurder en iedere vergadergerechtigde is bevoegd een algemene vergadering bijeen te roepen.

2. De oproeping door het bestuur vindt plaats door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van de vennootschap. De oproeping vindt plaats op een termijn van ten minste acht dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.

Als een vergadergerechtigde hiermee instemt, kan de oproeping plaatsvinden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de vergadergerechtigde voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt.

De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen.

8.4 Bijwonen; woord voeren; stemrecht; adviesrecht

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
2. Iedere aandeelhouder is bevoegd in de algemene vergadering stemrecht uit te oefenen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.6 lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2:228 lid 6 Burgerlijk Wetboek.
3. Bestuurders hebben het recht de algemene vergadering bij te wonen en hebben als zodanig een raadgevende stem.
4. De in de voorafgaande leden vermelde bevoegdheden kunnen ook door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden uitgeoefend, op voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2:227a lid 2 Burgerlijk Wetboek. Het bestuur kan voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Deze voorwaarden worden bij de oproeping bekendgemaakt.
5. De vergaderrechten en het stemrecht kunnen worden uitgeoefend door een schriftelijk gevolmachtigde.

8.5 Voorzitterschap en notulen

De algemene vergadering wordt geleid door de bestuurder die daartoe door het bestuur is aangewezen. Is geen van de bestuurders aanwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

Tenzij een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden van het verhandelde in elke algemene vergadering notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De voorzitter kan ook zichzelf daartoe aanwijzen.

De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en secretaris en als blijk daarvan door hen ondertekend.

8.6 Aandeelhoudersbesluiten - Besluitvorming

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem in de algemene vergadering.
2. Alle besluiten worden bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.
3. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
4. Ten aanzien van de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre aandelenkapitaal wordt verschaft of vertegenwoordigd is, is het bepaalde in artikel 2:24d Burgerlijk Wetboek van toepassing. Blanco stemmen, nietige stemmen en stemonthoudingen gelden niet als uitgebrachte stemmen. Of een stem (geldig) is uitgebracht is niet relevant voor de bepaling welk gedeelte van het kapitaal in een vergadering vertegenwoordigd is. Aandeelhouders van wie de stemrechten en/of de vergaderrechten zijn opgeschort, tellen niet mee voor het bepalen welk gedeelte van het kapitaal in een vergadering vertegenwoordigd is.

8.7 Besluitvorming buiten vergadering

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden vooraf schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt ook voldaan als het besluit – onder vermelding van de wijze waarop ieder van de aandeelhouders heeft gestemd – schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.
2. De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
3. Als een quorum van toepassing is moeten ten minste zoveel stemmen zijn uitgebracht dan wel, indien van toepassing, zoveel stemmen vóór het voorstel zijn uitgebracht als het betreffende quorum vereist.

9. BESTUUR

9.1 Samenstelling

Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

9.2 Benoeming, schorsing en ontslag

1. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd.
2. Bestuurders kunnen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Een schorsing kan een of meer malen worden verlengd maar kan in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van de duur van de schorsing geen beslissing genomen over de opheffing van de schorsing of over ontslag, dan eindigt de schorsing.

9.3 Beloning

De algemene vergadering stelt de bezoldiging van ieder van de bestuurders vast.

9.4 Bestuurstaak, taakverdeling, tegenstrijdig belang

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
2. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
3. De algemene vergadering kan bij een daartoe strekkend besluit bepalen dat het bestuur zich moet gedragen naar de

aanwijzingen van de algemene vergadering. Het bestuur is verplicht de aanwijzingen op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

4. Iedere bestuurder heeft één stem. Het bestuur besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Als de stemmen staken is de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend, mits ten minste drie bestuurders aan de besluitvorming hebben deelgenomen. Als de voorzitter niet kan deelnemen aan de besluitvorming gezien het bepaalde in lid 6 (tegenstrijdig belang) dan wordt de beslissing genomen door de algemene vergadering.
5. Het bestuur kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven over onder meer de taakverdeling en besluitvorming binnen het bestuur.
6. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming als hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Wanneer alle bestuurders een tegenstrijdig belang hebben en hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, is het bestuur niettemin bevoegd het bestuursbesluit te nemen.

9.5 Vertegenwoordiging

1. Tot vertegenwoordiging van de vennootschap is bevoegd iedere bestuurder zelfstandig handelend.
2. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt verder toe aan personen die daartoe door het bestuur zijn aangewezen, dit binnen de grenzen van de volmacht.

9.6 Belet of ontstentenis

Bij belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overige bestuurders, of is de enige overgebleven bestuurder, tijdelijk met het bestuur belast.

Bij belet of ontstentenis van alle bestuurders is een door de algemene vergadering daartoe voor onbepaalde tijd aan te wijzen persoon tijdelijk met het bestuur belast.

Degene die bij ontstentenis of belet van bestuurders ingevolge het bepaalde in dit artikel is aangewezen tot het verrichten van bestuursdaden, wordt voor wat deze bestuursdaden betreft met een bestuurder gelijkgesteld.

10. BOEKJAAR, JAARREKENING, BESTUURSVERSLAG, KWIJTING

10.1 Boekjaar

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

10.2 Jaarrekening en bestuursverslag

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, tenzij sprake is van verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt en ook - tenzij artikel 2:403 of artikel 2:396 lid 7 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt - het bestuursverslag. De jaarrekening wordt ondertekend door alle in functie zijnde bestuurders.

   Ontbreekt de ondertekening van een of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
2. De vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de op grond van artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens op haar kantoor ter inzage aanwezig zijn.
3. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover dat beleid uit de jaarrekening of het bestuursverslag blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

   Als alle aandeelhouders ook bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders niet ook als vaststelling zoals bedoeld in de eerste zin van dit artikellid.

11. WINST, UITKERINGEN, TUSSENTIJDSE UITKERINGEN

11.1 Winst en uitkeringen

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. 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.
3. Bij de berekening van de winstverdeling tellen aandelen of certificaten daarvan, die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee.

11.2 Tussentijdse uitkeringen

De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen.

Het bepaalde in artikel 11.1 is van overeenkomstige toepassing.

12. VERZUIM, SANCTIES

12 Verzuim, sancties

1. Zolang een aandeelhouder of een (andere) vergadergerechtigde een wettelijke of statutaire verplichting niet nakomt of niet aan een statutaire eis voldoet, worden zijn vergaderrecht en indien van toepassing tevens zijn stemrecht, zijn recht op uitkeringen en zijn overige zeggenschapsrechten opgeschort.
2. Onder statutaire verplichtingen als bedoeld in lid 1 worden (onverminderd overige statutaire verplichtingen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 Burgerlijk Wetboek) begrepen de verplichtingen uit hoofde van de verplichte aanbieding of overdracht als bedoeld in artikel 6.2. lid 10.
3. De aandeelhouder respectievelijk vergadergerechtigde is in verzuim als bedoeld in lid 1, indien en zodra hij ondanks sommatie door het bestuur, niet binnen een door het bestuur te bepalen redelijke termijn de betreffende verplichting is nagekomen dan wel aan de betreffende eis voldoet. Als een aandeelhouder niet gehouden is zijn aandelen aan te bieden als bedoeld in artikel 6.2. lid 10 is voor het overige artikel 2:192 lid 4 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
4. Als een aandeelhouder gehouden is zijn aandelen aan te bieden als bedoeld in artikel 6.2. lid 10 en deze aandeelhouder, ondanks sommatie door het bestuur, niet binnen een door het bestuur te bepalen redelijke termijn de verplichting tot aanbieding en overdracht nakomt, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd de aandelen aan te bieden en over te dragen.
   Op het moment dat er geen gegadigden zijn aan wie de betreffende aandeelhouder al zijn aandelen kan overdragen, ontbreekt de volmacht en is de betreffende aandeelhouder onherroepelijk van de aanbiedingsplicht alsmede van een opschorting van rechten als bedoeld in lid 1 van dit artikel, ontheven.
5. De sancties blijven van toepassing als de betreffende aandelen zijn overgedragen, behoudens ontheffing van de sancties door de algemene vergadering.

13. FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

13.1 Besluit

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:331 lid 1 BW en artikel 2:334ff lid 1 BW, kan de algemene vergadering besluiten tot fusie, splitsing, alsmede tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap.

13.2 Voorstel tot statutenwijziging

Degenen, die een oproeping tot een algemene vergadering hebben gedaan, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit tot statutenwijziging aan de orde zal worden gesteld, moeten tegelijkertijd met de oproeping een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap neerleggen ter inzage van vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering.

De vergadergerechtigden moeten in de gelegenheid worden gesteld van de dag van de nederlegging tot die van de algemene vergadering een afschrift van het voorstel, zoals in de vorige zin bedoeld, te verkrijgen.

Deze afschriften worden kosteloos verstrekt.

13.3 Ontbinding en vereffening

Ingeval tot ontbinding van de vennootschap is besloten, geschiedt de vereffening door het bestuur of door een of meer andere door de algemene vergadering aan te wijzen personen, tenzij de rechter een andere vereffenaar of andere vereffenaars benoemt.

Bij het besluit tot ontbinding zal tevens de beloning worden bepaald door de vereffenaar of de vereffenaars gezamenlijk te genieten.

Tijdens de vereffening blijven de statuten zoveel mogelijk van kracht.

Het overschot na vereffening wordt aan aandeelhouders en andere rechthebbenden in verhouding tot ieders recht uitgekeerd.

Na afloop van de vereffening zullen de boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap gedurende zeven jaren blijven berusten onder de persoon, daartoe door de algemene vergadering te benoemen.

14. Eerste boekjaar

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend zesentwintig.

Dit artikel vervalt tezamen met zijn opschrift na verloop van het eerste boekjaar van de vennootschap.

Slotverklaringen

Ten slotte verklaarde de comparant:

(A) In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 3 en conform het bepaalde in artikel 2:242 van het Burgerlijk Wetboek wordt de oprichter voor de eerste maal tot bestuurder van de vennootschap benoemd.

(B) Bij de oprichting bedraagt het geplaatste kapitaal één euro (EUR 1,-) bestaande uit één (1) aandeel, a pari vol te storten in geld. Storting in geld kan in een andere geldeenheid dan die waarin het nominale bedrag van het aandeel luidt is toegestaan.

(C) In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichter voor één (1) aandeel.

(D) De oprichter is met en namens de vennootschap overeengekomen dat het aandeel in geld zal worden volgestort; op het aandeel is ten tijde van het passeren van deze akte nul euro (EUR 0,-) gestort.

Slot van de akte

De comparant is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE,
is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb de comparant daarop een toelichting gegeven.
Ik heb de comparant tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien.
Daarna heeft de comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

BIJLAGE 5

STATUTEN JURIDISCH EIGENAAR (CONCEPT)

INDELING

Deze statuten zijn ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Definities en algemene bepalingen
Hoofdstuk 2. Naam, zetel, doel
Hoofdstuk 3. Kapitaal, aandelen, stortingsplicht, register van de vennootschap
Hoofdstuk 4. Vruchtgebruik, pandrecht, certificaten van aandelen
Hoofdstuk 5. Wijzigingen kapitaal
Hoofdstuk 6. Overdracht en overgang van aandelen
Hoofdstuk 7. Aandeelhoudersrechten, -plichten en -eisen
Hoofdstuk 8. Algemene vergadering
Hoofdstuk 9. Bestuur
Hoofdstuk 10. Boekjaar, jaarrekening, bestuursverslag, kwijting
Hoofdstuk 11. Winst, uitkeringen, tussentijdse uitkeringen
Hoofdstuk 12. Verzuim, sancties
Hoofdstuk 13. Fusie, splitsing, statutenwijziging en ontbinding

De doorlopende tekst van de Statuten van de Juridische Eigenaar (voorheen PingProperties Intercity Office Fund I B.V. met Kvk nummer 92233430) luidt na aanpassing als volgt:

1. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Definities

Onder de navolgende begrippen wordt in deze statuten verstaan:

- **aandelen:** overdraagbare aandelen op naam in het kapitaal van de vennootschap;
- **aandeelhouder:** een houder van een of meer aandelen;
- **accountant:** een registeraccountant of andere accountant (als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek) dan wel een organisatie waarin deze samenwerkt;
- **algemene vergadering:** (i) het orgaan dat gevormd wordt door alle stemgerechtigde aandeelhouders alsmede door alle vruchtgebruikers aan wie het stemrecht op aandelen toekomt respectievelijk (ii) een bijeenkomst van aandeelhouders en overige vergadergerechtigden;
- **artikel:** een artikel opgenomen in de statuten van de vennootschap, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt;
- **bestuur:** het orgaan dat gevormd wordt door alle bestuurders als bedoeld in artikel 9.1;
- **blokkeringsregeling:** de regeling inzake de beperking van de overdraagbaarheid van een aandeel als bedoeld in artikel 6.2;
- **certificaathouder:** een houder van een of meer certificaten van aandelen waaraan op grond van artikel 4.4 vergaderrecht is verbonden en van wie het vergaderrecht niet is opgeschort;
- **gewone aandelen:** overdraagbare aandelen op naam in het kapitaal van de vennootschap, vertegenwoordigend rechten die stemrecht en/of een aanspraak op uitkering van winst of reserves omvatten;
- **jaarrekening:** de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;
- **schriftelijk:** bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen op voorwaarde dat de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld (tenzij deze statuten anders bepalen);
- **vennootschap:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die wordt beheerst door deze statuten;
- vergadergerechtigden: houders van vergaderrecht, in deze statuten:
  aandeelhouders en certificaathouders van wie het vergaderrecht niet is opgeschort;
- **vergadering van houders van winstrechtloze aandelen:** het orgaan dat gevormd wordt door stemgerechtigde houders van winstrechtloze aandelen;
- **vergaderrecht:** het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren;
- **winstrechtloze aandelen:** overdraagbaar aandelen op naam in het kapitaal van de vennootschap, vertegenwoordigend rechten die wel stemrecht omvatten doch geen aanspraak op uitkering van winst of reserves.

1.2 Vennootschapsrechtelijke structuur

De vennootschap heeft drie organen, te weten de algemene vergadering, de vergadering van houders van winstrechtloze aandelen en het bestuur.

1.3 Interpretatie

a. Definitieaanduidingen die in het enkelvoud zijn aangegeven omvatten eveneens het meervoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
b. Aan de titels en kopjes boven de bepalingen in deze statuten komt geen zelfstandige betekenis toe.

1.4 Toepasselijk recht

Op deze statuten is Nederlands recht van toepassing.

1.5 Samenwerking

De aandeelhouders beogen binnen de in artikel 2.2 omschreven doelstelling op basis van gelijkwaardigheid samen te werken.

2. NAAM, ZETEL, DOEL

2.1 Naam en zetel

1. De naam van de vennootschap is: Caplins II Houdster B.V.
2. De vennootschap is statutair gevestigd te Amsterdam.

2.2 Doel

Het doel van de vennootschap is het houden van de juridische eigendom van activa voor een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht al dan niet tezamen met het administreren van deze activa alsmede het ten behoeve van de beleggingsinstelling aangaan van verplichtingen waaronder het stellen van zekerheden zoals verstrekken van een recht van hypotheek een en ander in de ruimste zin van het woord en toegestaan onder de Wet op het financieel toezicht.

3. KAPITAAL, AANDELEN, STORTINGSPLICHT, REGISTER VAN DE VENNOOTSCHAP

3.1 Kapitaal

1. De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal ten bedrage van honderd euro (€ 100,00) verdeeld in een of meer gewone aandelen en een of meer winstrechtloze aandelen. Winstrechtloze aandelen geven geen aanspraak op uitkering van winst of reserves. Wanneer in deze statuten wordt gesproken over aandelen of aandeelhouders dan wordt daarmee bedoeld zowel (houders van) gewone aandelen als winstrechtloze aandelen, tenzij uit de tekst het tegendeel blijkt.
2. Elk aandeel is nominaal groot tien eurocent (€ 0,10).
3. Omzetting van een soort aandelen in een ander soort aandelen geschiedt krachtens besluit van de algemene vergadering en met instemming van de betrokken aandeelhouders. Voor de omzetting is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte, waarbij de betrokkenen partij zijn.

3.2 Aandelen op naam, nummering, geen aandeelbewijzen

1. De aandelen luiden op naam.
2. De gewone aandelen zijn doorlopend genummerd van nummer 1 af; de winstrechtloze aandelen zijn doorlopend genummerd van nummer W1 af.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

3.3 Stortingsplicht

1. Op de verplichting tot storting op aandelen is het bepaalde in de artikelen 2:191 tot en met 2:191b, artikel 2:193 en artikel 2:199 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat de storting op aandelen anders dan in geld kan plaatsvinden.

3.4 Register van de vennootschap

1. Het bestuur houdt een register van de vennootschap, waarin op basis van artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek moet worden ingeschreven:
   - de namen en adressen van alle aandeelhouders, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, de soort of de aanduiding van de aandelen, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag;
   - de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op 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;
   - indien een aandeelhouder niet gebonden is aan een statutaire verplichting of eis als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
   - indien aan aandelen ingevolge een statutaire regeling op grond van artikel 2:228 lid 5 Burgerlijk Wetboek geen stemrecht toekomt, worden de aandelen als stemrechtloos vermeld.

   Voor het overige is het bepaalde in artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker, pandhouder en certificaathouder is verplicht ervoor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.

Mededelingen namens de vennootschap worden gedaan aan het in het register van de vennootschap opgenomen adres.

4. VRUCHTGEBRUIK, PANDRECHT, CERTIFICATEN VAN AANDELEN

4.1 Beperkte rechten, notariële akte

Voor het vestigen en leveren van een beperkt recht op een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

4.2 Vruchtgebruik

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.
2. De vruchtgebruiker heeft niet het stemrecht op de aandelen waarop een vruchtgebruik is gevestigd, noch de rechten die door de wet zijn toegekend aan houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden.

4.3 Pandrecht

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

4.4 Certificaten van aandelen

Aan certificaten van aandelen is geen vergaderrecht verbonden.

5. WIJZIGINGEN KAPITAAL

5.1 Uitgifte; notariële akte

Voor de uitgifte van een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

5.2 Uitgifte; bevoegd orgaan

De algemene vergadering neemt een besluit tot uitgifte van aandelen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.1 omtrent het maatschappelijk kapitaal.

5.3 Voorwaarden van uitgifte

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van de uitgifte bepaald.
2. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.

5.4 Voorkeursrecht bij uitgifte

1. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, door de algemene vergadering worden beperkt of uitgesloten.
2. Op het voorkeursrecht bij uitgifte is overigens het bepaalde in artikel 2:206a Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat een houder van gewone aandelen geen voorkeursrecht heeft bij uitgifte van winstrechtloze aandelen en een houder van winstrechtloze aandelen geen voorkeursrecht heeft bij de uitgifte van gewone aandelen.

5.5 Opties

Het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.4 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar niet op de uitgifte van aandelen aan een persoon die een al eerder verkregen recht tot dit nemen van aandelen uitoefent.

5.6 Verkrijging eigen aandelen

1. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. Het bestuur beslist over de verkrijging door de vennootschap van aandelen in het kapitaal van de vennootschap. Voor de verkrijging is goedkeuring van de algemene vergadering vereist.
3. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of 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.
4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

5.7 Vervreemding eigen aandelen

1. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen vindt plaats als gevolg van een besluit van de algemene vergadering. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald.
2. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

5.8 Kapitaalvermindering

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek.
2. en besluit tot terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek is slechts toegestaan, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.
3. Een besluit van de algemene vergadering als in lid 2 bedoeld heeft geen gevolg zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. 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.

6. OVERDRACHT EN OVERGANG VAN AANDELEN

6.1 Levering van aandelen; notariële akte

Voor de levering van een aandeel, waaronder begrepen de levering ten titel van inkoop of verkoop van een aandeel gehouden door de vennootschap in haar eigen kapitaal, is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

6.2 Blokkeringsregeling; aanbiedingsregeling; goedkeuringsregeling

1. <u>uitsluiting wettelijke blokkeringsregeling</u>
   De werking van artikel 2:195 Burgerlijk Wetboek is in alle gevallen uitgesloten.
2. <u>aanbiedingsregeling winstrechtloze aandelen</u>
   a. Een aandeelhouder die winstrechtloze aandelen wenst over te dragen (hierna te noemen: 'de aanbieder') moet de betreffende aandelen aanbieden aan zijn mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen (hierna te noemen: 'de aanbiedingsverplichting').

   Onder overdracht wordt ook begrepen verdeling van enige gemeenschap, afgifte van een legaat en overdracht op grond van het bepaalde in de artikelen 4:19, 4:21 of 4:38 Burgerlijk Wetboek.

   Onder overdracht als bedoeld in dit lid wordt niet overgang onder algemene titel begrepen.

   b. De aanbiedingsverplichting is (bij een overdracht als in lid 2.a. bedoeld), alleen niet van toepassing:
      (i) als iedere mede-aandeelhouder van winstrechtloze aandelen schriftelijk heeft verklaard met de voorgenomen overdracht in te stemmen, welke verklaring voor een periode van drie maanden geldig is.
      (ii) als een aandeelhouder zijn winstrechtloze aandelen overdraagt aan een vennootschap waarin die aandeelhouder direct of indirect alle aandelen houdt, de doorslaggevende stem kan uitoefenen op die aandelen en enig bestuurder is van die vennootschap, mits in die vennootschap geen

andere activiteiten worden uitgeoefend dan holding- en managementactiviteiten ten aanzien van de vennootschap.

(iii) als certificaten van winstrechtloze aandelen worden uitgegeven aan de houder van die betreffende winstrechtloze aandelen en de houder van die certificaten dan wel de uiteindelijk gerechtigde in privé als de houder van de certificaten een rechtspersoon is, enig bestuurder wordt van de rechtspersoon die houder van de met de certificaten corresponderende winstrechtloze aandelen wordt.

(iv) in geval van decertificering van aandelen, waarbij de met de certificaten corresponderende winstrechtloze aandelen toekomen aan de houder van de betreffende certificaten.

(v) als de overdracht plaatsvindt aan een eerdere aandeelhouder waartoe de aandeelhouder op grond van de wet verplicht is.

Het in lid 2.b. bepaalde is niet van toepassing op aandelen van een aandeelhouder op wie een sanctie als bedoeld in hoofdstuk 12 is opgelegd.

3. aanbod
   a. Als aanbod geldt de schriftelijke mededeling van de aanbieder aan het bestuur van zijn voornemen tot overdracht van de winstrechtloze aandelen die hij wenst over te dragen, onder opgave van het aantal, en, indien bekend, de naam van degene(n) aan wie de aanbieder wenst over te dragen.
   b. Binnen twee weken na ontvangst van deze mededeling brengt het bestuur het aanbod en de inhoud daarvan schriftelijk ter kennis aan de overige aandeelhouders van winstrechtloze aandelen.
4. reflectietermijn
   Iedere mede-aandeelhouder van winstrechtloze aandelen die een of meer van de aangeboden winstrechtloze aandelen wenst te kopen en aan wie geen sanctie als bedoeld in hoofdstuk 12 is opgelegd, deelt dat binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving (hierna te noemen: "de reflectietermijn") schriftelijk aan het bestuur mee onder opgave van het aantal aandelen dat hij wenst te verkrijgen, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen.
5. voorkeursrecht en toewijzing
   a. Iedere mede-aandeelhouder van winstrechtloze aandelen die heeft gereflecteerd, heeft het recht van voorkeur naar evenredigheid van zijn aandelenbezit in verhouding tot het gezamenlijk aandelenbezit van alle mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen die hebben gereflecteerd.
   b. Als de mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen op evenveel winstrechtloze aandelen reflecteren als aangeboden zijn, wordt ieder van hen het gevraagde aantal aandelen toegewezen.
   c. Als de mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen op meer winstrechtloze aandelen reflecteren dan aangeboden zijn, worden deze steeds zoveel mogelijk toegewezen naar evenredigheid van het aandelenbezit van iedere mede- aandeelhouder.
   d. Als de mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen op minder winstrechtloze aandelen hebben gereflecteerd dan overeenkomstig het in dit lid onder a bepaalde zouden kunnen worden toegewezen, worden de overige aandelen aan de overige medeaandeelhouders van winstrechtloze aandelen toegewezen naar de in dit lid onder a bedoelde evenredigheid. Voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is zal loting beslissen.
   e. Als de mede-aandeelhouders van winstrechtloze aandelen niet op alle aangeboden winstrechtloze aandelen reflecteren, is de algemene vergadering bevoegd een of meer andere gegadigden voor de (overige) winstrechtloze aandelen aan te wijzen.

   De aanwijzing van een of meer gegadigden moet plaatsvinden binnen zes weken na het verstrijken van de reflectietermijn.
   f. Het bestuur deelt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk acht weken na het verstrijken van de reflectietermijn, schriftelijk aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders van winstrechtloze aandelen mee, de namen van degenen aan wie de aangeboden winstrechtloze aandelen zijn toegewezen en het aantal winstrechtloze aandelen dat aan ieder van hen is toegewezen.
6. prijsbepaling
   a. Partijen stellen in onderling overleg de prijs van de aangeboden winstrechtloze aandelen vast. Komen partijen niet binnen vier weken na de verzending van de mededeling van het bestuur bedoeld in lid 5 onder f tot overeenstemming over de prijs, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie ten minste één een accountant moet zijn. De deskundigen worden door partijen in onderling overleg aangewezen en bij gebreke van overeenstemming daarover binnen twee weken na verloop van de hiervoor vermelde vier weken, worden de deskundigen benoemd door de voorzitter van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, op verzoek van de meest gerede partij.

b. De deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de prijsvaststelling dienstig is.

c. De deskundigen brengen hun rapport uit aan het bestuur. Het bestuur deelt binnen een week na ontvangst van het rapport, de vastgestelde prijs schriftelijk mee aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders.

d. De kosten van de prijsvaststelling van de aandelen en daarmee samenhangende kosten, zoals het honorarium van de deskundigen, komen voor rekening van:
   (i) de aanbieder voor de helft en de gegadigde(n) voor de helft, als de aandelen door de gegadigde(n) zijn gekocht, met dien verstande dat iedere gegadigde in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door de betreffende gegadigde gekochte aandelen;
   (ii) de aanbieder, als deze gebruikmaakt van zijn in lid 7 onder b te vermelden bevoegdheid; dan wel
   (iii) de vennootschap, als alle gegadigden zich terugtrekken.

7. terugtrekken

   a. Iedere gegadigde heeft gedurende één maand na de verzending van de in lid 6 onder c bedoelde mededeling het recht zich terug te trekken als gegadigde door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur.

   Het bestuur is verplicht binnen één week na ontvangst van zodanige mededeling, de aldus vrijkomende aandelen tegen de vastgestelde prijs aan te bieden aan de overige gegadigden.

   Op deze aanbieding is het bepaalde in de voorafgaande leden zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

   Het bestuur deelt de aanbieder schriftelijk mee of gegadigden zich hebben teruggetrokken onder vermelding
   (i) van de nieuwe toewijzing van de aandelen, en/of
   (ii) dat niet voor alle aandelen gegadigden werden aangewezen.

   b. De aanbieder is op elk moment bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit plaatsvindt binnen één maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij alle aandelen waarop het aanbod betrekking heeft kan overdragen en tegen welke prijs.

   Terugtrekking vindt plaats door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur. Het bestuur doet van de ontvangst daarvan onmiddellijk mededeling aan alle overige aandeelhouders van winstrechtloze aandelen.

8. levering

   Nadat de termijn als bedoeld in lid 7 onder b is verstreken, moeten de winstrechtloze aandelen binnen vier weken worden geleverd tegen gelijktijdige betaling in geld van de verschuldigde prijs, tenzij wat de betaling betreft partijen hierover anders zijn overeengekomen.

9. vrije overdracht

   Zodra volgens schriftelijke mededeling van het bestuur vaststaat dat niet alle aangeboden winstrechtloze aandelen tegen gelijktijdige betaling in geld zullen worden gekocht door degene(n) aan wie deze winstrechtloze aandelen op grond van de aanbiedingsplicht werden aangeboden en de algemene vergadering niet (tijdig) een of meer gegadigden heeft aangewezen, zal de aanbieder de resterende aangeboden winstrechtloze aandelen slechts mogen overdragen nadat aan het bepaalde in lid 13 is voldaan.

   Eerst nadat de in lid 13 genoemde procedure is doorlopen is de aanbieder vrij de resterende winstloze aandelen over te dragen aan een of meer derden, op voorwaarden dat:
   - het alle winstrechtloze aangeboden aandelen betreft; en
   - het niet tegen een lagere prijs is dan de hiervoor bedoelde vastgestelde of overeengekomen prijs; en
   - het niet tegen andere minder bezwarende voorwaarden is; en
   - de levering plaatsvindt binnen drie maanden na die vaststelling; en
   - de aanbieder niet eerder zijn aanbod heeft ingetrokken.

10. verplichte aanbieding

    De betreffende winstrechtloze aandelen moeten verder aan de overige aandeelhouders worden aangeboden:

    a. bij overgang krachtens erfrecht als gevolg van het overlijden van een aandeelhouder dan wel bij overlijden van de uiteindelijk enige gerechtigde natuurlijk persoon van een aandeelhouder- rechtspersoon;

    b. bij overgang door boedelmenging op grond van huwelijksvermogensrecht of partnerschapsvermogensrecht, tenzij de oorspronkelijke aandeelhouder de rechten verbonden aan de aandelen als enige uitoefent;

    c. als een aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in het kader van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of een aandeelhouder surseance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest;

    d. als het bestuur over de goederen van een aandeelhouder of over de goederen van de gemeenschap waarin een aandeelhouder is gehuwd of als partner is geregistreerd en die zijn aandelen omvat, op grond van het bepaalde in artikel 1:91 Burgerlijk

Wetboek wordt opgedragen aan de echtgenoot respectievelijk de geregistreerd partner van de aandeelhouder;

e. als een aandeelhouder-rechtspersoon als gevolg van juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan alsmede als een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden;

f. in geval, door verkrijging van aandelen als gevolg van uitgifte of overdracht, door juridische fusie, bedrijfsfusie, splitsing of door andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over een onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon in de zin van het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015 wijzigt ongeacht of die regels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn;

g. als op de aandelen van een aandeelhouder executoriaal beslag is gelegd of er is enig beperkt recht op komen te rusten en dat beslag of recht is niet binnen dertig dagen opgeheven;

Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing (ook als geen sprake is van overdracht of overgang), met dien verstande, dat

(i) de aanbieder nooit bevoegd is zijn aanbod in te trekken; en

(ii) als zich het geval voordoet bedoeld in lid 9, de aanbieder slechts vrij zal zijn de aangeboden aandelen als daar bepaald over te dragen, als hij bij de aanbieding meedeelde de aandelen niet te willen behouden; bij gebreke van die mededeling zal de aanbieder slechts het recht hebben de aandelen te behouden.

11. rechten tot het nemen van aandelen

Voor de toepassing van dit artikel worden rechten die strekken tot het nemen van aandelen of tot het verkrijgen van aandelen die de vennootschap in haar kapitaal heeft, met aandelen gelijkgesteld.

12. schriftelijke kennisgevingen

Alle in dit artikel vermelde schriftelijke kennisgevingen kunnen slechts bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of tegen ontvangstbewijs plaatsvinden.

13. goedkeuringsregeling – gewone aandelen

1. De aandeelhouder die één of meer gewone aandelen wil overdragen, behoeft daartoe de goedkeuring van het bestuur.
2. De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.
3. De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend, indien:
   a. het bestuur niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de verzoeker opgaaf doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen tegen de prijs vastgesteld op de wijze als omschreven in artikel 6.2 lid 6.
   b. het bestuur niet binnen zes weken na het verzoek om goedkeuring op dat verzoek heeft beslist.
4. Het bepaalde in artikel 6.2 lid 6, 7, 11 en 12 is van overeenkomstige toepassing.

6.3 Overdracht onmogelijk of uiterst bezwaarlijk

1. Als een aandeelhouder, die niet gebonden is aan een statutaire verplichting of eis als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 Burgerlijk Wetboek, zijn aandelen wil vervreemden, maar overdracht van de aandelen in verband met de gebondenheid van de verkrijger aan die verplichting of eis onmogelijk of uiterst bezwaarlijk is, kan hij de vennootschap verzoeken om gegadigden aan te wijzen aan wie hij al zijn aandelen zal kunnen overdragen. Op deze regeling is artikel 2:192 lid 3 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. Als de vennootschap niet binnen drie maanden na het verzoek gegadigden heeft aangewezen, kan de aandeelhouder binnen zes maanden na het verstrijken van deze termijn zijn aandelen aan een ander overdragen en is de verkrijger van de aandelen niet gebonden aan de statutaire verplichting of eis.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing als overdracht van aandelen onmogelijk of uiterst bezwaarlijk is in verband met de gebondenheid van de verkrijger aan een statutaire prijsbepalingsregeling waaraan de aandeelhouder niet is gebonden.

7. AANDEELHOUDERSRECHTEN, -PLICHTEN EN -EISEN

7.1 Werking overdracht aandeel tegenover de vennootschap

De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het vorige hoofdstuk werkt ook van rechtswege tegenover de vennootschap.
Behalve als de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten pas worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend, dan wel de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend door inschrijving in het register van de vennootschap.

7.2 Aandeel in gemeenschap

Als een aandeel, een beperkt recht daarop of een voor een aandeel uitgegeven certificaat met vergaderrecht tot een gemeenschap behoort, anders dan een wettelijke gemeenschap

als bedoeld in Boek 1 Burgerlijk Wetboek, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

7.3 Aandeelhoudersverplichtingen en -eisen

Onverminderd het elders in deze statuten bepaalde zijn overigens geen verplichtingen en/of eisen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek respectievelijk artikel 2:192 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek aan het aandeelhouderschap verbonden.

8. ALGEMENE VERGADERING

8.1 Algemene vergadering

Tijdens elk boekjaar wordt ten minste:

- één algemene vergadering gehouden; of
- eenmaal overeenkomstig artikel 8.7 besloten.

8.2 Plaats van vergadering

Een algemene vergadering wordt gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.

8.3 Oproeping

1. Het bestuur is bevoegd een algemene vergadering bijeen te roepen.
2. De oproeping door het bestuur vindt plaats door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de aandeelhouders, zoals deze zijn vermeld in het register van de vennootschap. De oproeping vindt plaats op een termijn van ten minste acht dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.

Als een aandeelhouder hiermee instemt, kan de oproeping plaatsvinden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de aandeelhouder voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt.

De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen.

8.4 Bijwonen; woord voeren; stemrecht; adviesrecht

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
2. Iedere aandeelhouder is bevoegd in de algemene vergadering stemrecht uit te oefenen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.6 lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2:228 lid 6 Burgerlijk Wetboek.
3. Bestuurders hebben het recht de vergadering bij te wonen en hebben als zodanig een raadgevende stem.
4. De in de voorafgaande leden vermelde bevoegdheden kunnen ook door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden uitgeoefend, op voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2:227a lid 2 Burgerlijk Wetboek. Het bestuur kan voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Deze voorwaarden worden bij de oproeping bekendgemaakt.
5. De vergaderrechten en het stemrecht kunnen worden uitgeoefend door een schriftelijk gevolmachtigde.

8.5 Voorzitterschap en notulen

De algemene vergadering wordt geleid door de bestuurder die daartoe door het bestuur is aangewezen. Is geen van de bestuurders aanwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

Tenzij een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden van het verhandelde in elke algemene vergadering notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De voorzitter kan ook zichzelf daartoe aanwijzen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en secretaris en als blijk daarvan door hen ondertekend.

8.6 Aandeelhoudersbesluiten - Besluitvorming

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem in de algemene vergadering. Een aandeelhouder van wie het stemrecht is opgeschort, is niet gerechtigd tot uitoefening van het stemrecht.
2. Alle besluiten worden bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.
3. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming dan is het voorstel verworpen.
   Als bij verkiezing tussen meer dan twee personen door niemand een volstrekte meerderheid is verkregen, dan wordt herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming.
4. Wanneer de stemmen staken zal de beslissing worden onderworpen aan een deskundige en bij gebrek aan overeenstemming over de deskundige aan het oordeel van een commissie, bestaande uit drie deskundigen.

In dat laatste geval wijzen de aandeelhouders die voor het voorstel stem uitbrachten, binnen twee weken na de vergadering gezamenlijk één deskundige aan en wijzen ook de aandeelhouders die tegen het voorstel stem uitbrachten, binnen twee weken na de vergadering gezamenlijk één deskundige aan. De aldus aangewezen deskundigen benoemen in onderling overleg binnen twee weken na hun benoeming een derde deskundige.

Wanneer een deskundige niet binnen de gestelde termijn is benoemd, wordt er geacht een geschil te zijn over de benoeming en zal deze deskundige op verzoek van de meest gerede partij worden benoemd door de voorzitter van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De aandeelhouders en de personen die deel uitmaken van de organen van de vennootschap verschaffen de deskundige(n) tijdig alle verlangde inlichtingen over de zaken van de vennootschap.

De deskundigen zijn bevoegd inzage te nemen en te doen nemen

van alle boeken, bescheiden, correspondentie en andere gegevensdragers van de vennootschap; iedere deskundige heeft te allen tijde toegang tot alle bij de vennootschap in gebruik zijnde ruimten en terreinen.
Het oordeel van de deskundige(n) zal voor partijen als bindend advies gelden, in die zin dat het voorstel na een positief advies zal zijn aangenomen en na een negatief advies zal zijn verworpen.
De kosten van deze bindend-adviesprocedure zullen worden gedragen door de vennootschap.
Dit artikellid wordt niet geacht een verplichting als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek te zijn.

5. Ten aanzien van de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre aandelenkapitaal wordt verschaft of vertegenwoordigd is, is het bepaalde in artikel 2:24d Burgerlijk Wetboek van toepassing. Blanco stemmen, nietige stemmen en stemonthoudingen gelden niet als uitgebrachte stemmen. Of een stem (geldig) is uitgebracht is niet relevant voor de bepaling welk gedeelte van het kapitaal in een vergadering vertegenwoordigd is. Aandeelhouders van wie de stemrechten en/of de vergaderrechten zijn opgeschort, tellen niet mee voor het bepalen welk gedeelte van het kapitaal in een vergadering vertegenwoordigd is.

8.7 Besluitvorming buiten vergadering

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden vooraf schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt ook voldaan als het besluit – onder vermelding van de wijze waarop ieder van de aandeelhouders heeft gestemd – schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.
2. De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
3. Als een quorum van toepassing is moeten ten minste zoveel stemmen zijn uitgebracht dan wel, indien van toepassing, zoveel stemmen vóór het voorstel zijn uitgebracht als het betreffende quorum vereist.

8.8 Vergaderingen van houders van winstrechtloze aandelen

1. Iedere houder van winstrechtloze aandelen brengt in de vergadering van houders van winstrechtloze aandelen zoveel stemmen uit als hij winstrechtloze aandelen heeft. Alle besluiten van de vergadering van houders van winstrechtloze aandelen worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen.
2. Vergaderingen van houders van winstrechtloze aandelen worden bijeengeroepen door het bestuur zo dikwijls het bestuur dit nodig acht alsmede indien een houder van winstrechtloze aandelen dit nodig acht en een verzoek daartoe doet aan het bestuur. Indien het bestuur de vergadering niet binnen veertien dagen bijeenroept, kan de bedoelde aandeelhouder zelf tot die bijeenroeping overgaan.
3. De bepalingen in deze statuten omtrent termijnen en vereisten van oproeping voor de algemene vergadering en die omtrent besluitvorming in en buiten vergadering zijn van overeenkomstige toepassing op de vergadering van winstrechtloze aandelen, voor zover daarvan in dit artikel niet is afgeweken.

9. BESTUUR

9.1 Samenstelling en kwaliteitseis

Als bestuurders kunnen uitsluitend worden benoemd natuurlijke personen of rechtspersonen die geregistreerd zijn als beheerder van de beleggingsinstellingen waarvoor de vennootschap het juridisch eigendom houdt in een/de vergunningenregister(s) van De Autoriteit Financiële Markten (AFM), hierna ten noemen: "Kwaliteiteis". Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

9.2 Benoeming, schorsing en ontslag

1. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd met inachtneming van de Kwaliteitseis.
2. Bestuurders kunnen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen en indien slechts één bestuurder in functie is tevens uitsluitend onder gelijktijdige benoeming van een bestuurder die voldoet aan de Kwaliteitseis. Een schorsing kan een of meer malen worden verlengd maar kan in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van de duur van de schorsing geen beslissing genomen over de opheffing van de schorsing of over ontslag, dan eindigt de schorsing.
3. Indien een bestuurder niet langer voldoet aan de Kwaliteitseis zal deze bestuurder per het moment dat niet langer aan de Kwaliteitseis wordt voldaan automatisch defungeren zonder dat daarvoor een besluit van de algemene vergadering nodig is en is het bepaalde in artikel 9.6 van toepassing.

9.3 Beloning

De algemene vergadering stelt de bezoldiging van ieder van de bestuurders vast.

9.4 Bestuurstaak, taakverdeling, tegenstrijdig belang

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
2. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
3. De algemene vergadering kan bij een daartoe strekkend besluit bepalen dat het bestuur zich moet gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering. Het bestuur is verplicht de aanwijzingen op te volgen, tenzij deze in strijd

zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

4. Iedere bestuurder heeft één stem. Het bestuur besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. Als de stemmen staken is de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend, mits ten minste drie bestuurders aan de besluitvorming hebben deelgenomen. Als de voorzitter niet kan deelnemen aan de besluitvorming gezien het bepaalde in lid 6 (tegenstrijdig belang) dan wordt de beslissing onderworpen aan het oordeel van een deskundige en bij gebrek aan overeenstemming over de deskundige aan het oordeel van een commissie, bestaande uit drie deskundigen. In dat laatste geval wijzen de bestuurders die stem uitbrachten voor het voorstel, binnen twee weken na de vergadering gezamenlijk één deskundige aan en wijzen de bestuurders die stem uitbrachten tegen het voorstel, ook binnen twee weken na de vergadering gezamenlijk één deskundige aan. De aldus aangewezen deskundigen benoemen in onderling overleg binnen twee weken na hun benoeming een derde deskundige.
   Wanneer een deskundige niet binnen de gestelde termijn is benoemd, wordt er geacht een geschil te zijn over de benoeming en zal deze deskundige op verzoek van de meest gerede partij worden benoemd door de kantonrechter in wiens rechtsgebied de vennootschap haar statutaire zetel heeft.
   De bestuurders en de personen die deel uitmaken van de organen van de vennootschap verschaffen de deskundige(n) tijdig alle verlangde inlichtingen over de zaken van de vennootschap.
   De deskundigen zijn bevoegd inzage te nemen en te doen nemen van alle boeken, bescheiden, correspondentie en andere gegevensdragers van de vennootschap; iedere deskundige heeft te allen tijde toegang tot alle bij de vennootschap in gebruik zijnde ruimten en terreinen.
   Het oordeel van de deskundige(n) zal voor de bestuurders als bindend advies gelden, in die zin dat het voorstel na een positief advies zal zijn aangenomen en na een negatief advies zal zijn verworpen.
   De kosten van deze bindend-adviesprocedure zullen worden gedragen door de vennootschap.
5. Het bestuur kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven over onder meer de taakverdeling en besluitvorming binnen het bestuur.
6. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming als hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
   Wanneer alle bestuurders een tegenstrijdig belang hebben en hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, is het bestuur niettemin bevoegd het bestuursbesluit te nemen.

9.5 Vertegenwoordiging

1. Tot vertegenwoordiging van de vennootschap is bevoegd iedere bestuurder zelfstandig handelend.
2. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt verder toe aan personen die daartoe door het bestuur zijn aangewezen, dit binnen de grenzen van de volmacht.

9.6 Belet of ontstentenis

Bij belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overige bestuurders, of is de enige overgebleven bestuurder, tijdelijk met het bestuur belast.
Bij belet of ontstentenis van het gehele bestuur dan wel de enig bestuurder is een door de algemene vergadering daartoe voor onbepaalde tijd aan te wijzen (rechts-)persoon die voldoet aan de Kwaliteitseis tijdelijk met het bestuur belast, onder verplichting voor de algemene vergadering zo spoedig mogelijk definitief in de vacature(s) te voorzien.
Degene die bij ontstentenis of belet van bestuurders ingevolge het bepaalde in de vorige volzin is aangewezen tot het verrichten van bestuursdaden, wordt voor wat deze bestuursdaden betreft met een bestuurder gelijkgesteld.

10. BOEKJAAR, JAARREKENING, BESTUURSVERSLAG, KWIJTING

10.1 Boekjaar

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

10.2 Jaarrekening en bestuursverslag

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, tenzij sprake is van verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt en ook - tenzij artikel 2:403 of artikel 2:396 lid 7 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt - het bestuursverslag. De jaarrekening wordt ondertekend door alle in functie zijnde bestuurders.
   Ontbreekt de ondertekening van een of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
2. De vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de op grond van artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens op haar kantoor ter inzage aanwezig zijn.
3. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te

verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover dat beleid uit de jaarrekening of het bestuursverslag blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
Als alle aandeelhouders ook bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders niet ook als vaststelling zoals bedoeld in de eerste zin van dit artikellid.

11. WINST, UITKERINGEN, TUSSENTIJDSE UITKERINGEN

11.1 Winst en uitkeringen

1. De algemene vergadering is bevoegd te besluiten tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden welk besluit genomen dient te worden met algemene stemmen in een vergadering waar alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering kan slechts worden genomen met unanimiteit van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatst kapitaal aanwezig of vertegenwoordig is en heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. 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.
3. Op winstrechtloze aandelen wordt geen winst uitgekeerd.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen aandelen of certificaten daarvan, die de vennootschap in haar kapitaal houdt alsmede de winstrechtloze aandelen, niet mee.

11.2 Tussentijdse uitkeringen

De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen.
Het bepaalde in artikel 11.1 is van overeenkomstige toepassing.

12. VERZUIM, SANCTIES

12 Verzuim, sancties

1. Zolang een aandeelhouder een wettelijke of statutaire verplichting niet nakomt of niet aan een statutaire eis voldoet, worden zijn vergaderrecht en indien van toepassing tevens zijn stemrecht, zijn recht op uitkeringen en zijn overige zeggenschapsrechten opgeschort.
2. Onder statutaire verplichtingen als bedoeld in lid 1 worden (onverminderd overige statutaire verplichtingen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 Burgerlijk Wetboek) begrepen de verplichtingen uit hoofde van de verplichte aanbieding of overdracht als bedoeld in artikel 6.2. lid 10.
3. De aandeelhouder is in verzuim als bedoeld in lid 1, indien en zodra hij ondanks sommatie door het bestuur, niet binnen een door het bestuur te bepalen redelijke termijn de betreffende verplichting is nagekomen dan wel aan de betreffende eis voldoet. Als een aandeelhouder niet gehouden is zijn aandelen aan te bieden als bedoeld in artikel 6.2. lid 10 is voor het overige artikel 2:192 lid 4 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
4. Als een aandeelhouder gehouden is zijn aandelen aan te bieden als bedoeld in artikel 6.2. lid 10 en deze aandeelhouder, ondanks sommatie door het bestuur, niet binnen een door het bestuur te bepalen redelijke termijn de verplichting tot aanbieding en overdracht nakomt, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd de aandelen aan te bieden en over te dragen.
   Op het moment dat er geen gegadigden zijn aan wie de betreffende aandeelhouder al zijn aandelen kan overdragen, ontbreekt de volmacht en is de betreffende aandeelhouder onherroepelijk van de aanbiedingsplicht alsmede van een opschorting van rechten als bedoeld in lid 1 van dit artikel, ontheven.
5. De sancties blijven van toepassing als de betreffende aandelen zijn overgedragen, behoudens ontheffing van de sancties door de algemene vergadering.

13. FUSIE, SPLITSING, STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

13.1 Besluit

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:331 lid 1 BW en artikel 2:334ff lid 1 BW, kan de algemene vergadering besluiten tot fusie, splitsing, alsmede tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap, zulks na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van winstrechtloze aandelen.

13.2 Voorstel tot statutenwijziging

Degenen, die een oproeping tot een algemene vergadering hebben gedaan, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit tot statutenwijziging aan de orde zal worden gesteld, moeten tegelijkertijd met de oproeping een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap neerleggen ter inzage van vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering.
De vergadergerechtigden moeten in de gelegenheid worden gesteld van de dag van de nederlegging tot die van de algemene vergadering een afschrift van het voorstel, zoals in de vorige zin bedoeld, te verkrijgen.
Deze afschriften worden kosteloos verstrekt.

13.3 Ontbinding en vereffening

Ingeval tot ontbinding van de vennootschap is besloten, geschiedt de vereffening door het bestuur of door een of meer andere door de algemene vergadering aan te wijzen personen, tenzij de rechter een andere vereffenaar of andere vereffenaars benoemt.

Bij het besluit tot ontbinding zal tevens de beloning worden bepaald door de vereffenaar of de vereffenaars gezamenlijk te genieten.

Tijdens de vereffening blijven de statuten zoveel mogelijk van kracht. Van het overschot na vereffening wordt allereerst aan aandeelhouders het op de aandelen gestorte nominale bedrag uitgekeerd en hetgeen daarna resteert wordt aan houders van gewone aandelen en andere rechthebbenden in verhouding tot ieders recht uitgekeerd.

Na afloop van de vereffening zullen de boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap gedurende zeven jaren blijven berusten onder de persoon, daartoe door de algemene vergadering te benoemen.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:

Reyersen Van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.
Frederiksplein 1 1017 XK Amsterdam
Telefoon: 020 – 643 83 81
Email: info@reyersen.nl

CAPLINS
investment
management

in samenwerking met

Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

