
INFORMATIEDOCUMENT

ARTÉDON BLIJDORP C.V.

Dit Informatiedocument is opgesteld en wordt beschikbaar gesteld in verband met de aanbidding van 131 Participaties en de toetreding van investeerders als Commanditaire Participant tot Artédon Blijdorp C.V. De Participaties hebben ieder een nominale waarde van **EUR 25.000**. De minimale afname per Commanditaire Participant bedraagt vier (4) Participaties, zodat de minimumdeelneming per Commanditaire Participant EUR 100.000 bedraagt, exclusief eventuele kosten.

De Participaties worden aangeboden door of namens Artédon Beheer B.V. in haar hoedanigheid van beherend vennoot van Artédon Blijdorp C.V.

De totale omvang van de aanbidding bedraagt maximaal EUR 3.275.000, overeenkomend met 131 Participaties van EUR 25.000.



De datum van dit Informatiedocument is 28 augustus 2026.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	BELANGRIJKE INFORMATIE	3
HOOFDSTUK 2	DEFINITIES	8
HOOFDSTUK 3	DOELSTELLING, BUSINESS CASE EN UITVOERING	12
HOOFDSTUK 4	DE WONINGPORTEFEUILLE	16
HOOFDSTUK 5	DE CV, BESTUUR EN GOVERNANCE	25
HOOFDSTUK 6	PARTICIPATIES	34
HOOFDSTUK 7	RISICOFACTOREN	38
HOOFDSTUK 8	FINANCIËLE ASPECTEN	43
HOOFDSTUK 9	FISCALE ASPECTEN	52
HOOFDSTUK 10	BETROKKEN PARTIJEN	55
HOOFDSTUK 11	BESCHIKBARE INFORMATIE	56

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

De Participaties worden aangeboden door of namens Artédon Beheer in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de CV. Artédon Beheer is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Informatiedocument. Als contactpersoon voor Aspirant-Commanditaire Participanten fungeert Sheldon Invest B.V. in haar hoedanigheid van Plaatsingsagent.

Aspirant-Commanditaire Participanten worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen het volledige Informatiedocument zorgvuldig te lezen, in het bijzonder de risicofactoren in Hoofdstuk 7. Deelname vereist een langjarige (ten minste zeven (7) jaar) investeringshorizon en de mogelijkheid om een materieel verlies te dragen, waaronder in het uiterste geval verlies van de volledige investering. Deze investering is gericht op investeerders met een meer offensief risicoprofiel, die op zoek zijn naar een alternatieve belegging en ervaring hebben met of voldoende inzicht hebben in niet-beursgenoteerde vastgoedproposities en die bereid zijn, in het meest negatieve scenario, hun inleg (deels) te verliezen. De CV is aangegaan voor onbepaalde tijd. De Business Case heeft naar verwachting een looptijd van circa zeven (7) jaar. De feitelijke looptijd kan korter of langer zijn, onder andere door ontwikkelingen in de Woningportefeuille, de woningmarkt, het huurdersbestand, de renovatieplanning en de verkoopbaarheid van Appartementsrechten. Mede gelet op de beperkte mogelijkheden tot overdracht van Participaties, uittreding en opzegging dient een Commanditaire Participant rekening te houden met een beperkte liquiditeit van zijn deelname.

Bij twijfel over de betekenis van dit Informatiedocument of de passendheid van deelname dient een Aspirant-Commanditaire Participant zich te wenden tot diens eigen financieel, juridisch, fiscaal of ander adviseur. Zo kan de Aspirant-Commanditaire Participant een afgewogen oordeel vormen over de (passendheid van een belegging in) Participaties en de gevolgen van deelname in deze CV voor diens persoonlijke situatie.

De informatie in dit Informatiedocument geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiedocument, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Artédon Beheer staat er niet voor in dat de in dit Informatiedocument vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiedocument nog juist is.

Uitsluitend Artédon Beheer en door haar schriftelijk aangewezen personen zijn bevoegd informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en toekenning van de Participaties of over de inhoud van dit Informatiedocument. Voor zover de Plaatsingsagent informatie verstrekt in het kader van de plaatsing, gebeurt dit uitsluitend op basis van door Artédon Beheer goedgekeurde documentatie. Informatie of verklaringen die in strijd met het voorgaande worden verstrekt of afgelegd, dienen niet te worden beschouwd als informatie of verklaringen verstrekt door of namens de CV of Artédon Beheer.

Dit Informatiedocument vormt geen persoonlijk financieel advies, beleggingsadvies, fiscaal advies of individuele aanbeveling. Noch dit Informatiedocument, noch enig ander document dat in verband met de Participaties wordt verstrekt, dient te worden opgevat als een aanbeveling door of namens de CV of Artédon Beheer om Participaties aan te kopen en in eigendom te verkrijgen. Iedere Aspirant-Commanditaire Participant die overweegt in Participaties te investeren, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar diens financiële, juridische en fiscale positie, risicobereidheid en de kenmerken en risico's van de CV en de Participaties.

1.2. Verantwoordelijkheid voor dit Informatiedocument

1.2.1. Verklaring van Artédon Beheer

Uitsluitend Artédon Beheer is, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de CV, verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiedocument. Artédon Beheer verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen die daarvoor nodig zijn, de gegevens in dit Informatiedocument naar haar beste weten en voor zover haar redelijkerwijs bekend in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiedocument zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiedocument opgenomen, is naar beste weten van Artédon Beheer correct weergegeven en er zijn, voor zover Artédon Beheer weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden verstrekte of gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de aanbiedingsdocumentatie heeft Artédon Beheer zich laten adviseren door de externe adviseurs zoals vermeld in Hoofdstuk 10 (Betrokken partijen). De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover Artédon Beheer respectievelijk de CV) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.3. Prognoses

Dit Informatiedocument kan prognoses en andere toekomstgerichte informatie bevatten over onder meer de financiële positie van de CV, de Business Case, de Woningportefeuille, de verwachte resultaten van de CV en mogelijke uitkeringen op de Participaties. In dit verband wordt onder meer verwezen naar Hoofdstuk 8 (Financiële aspecten). Deze informatie, waaronder veronderstellingen, analyses, berekeningen en prognoses, is uitsluitend verstrekt ter informatie. Zij is niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register)accountant, tenzij dit uitdrukkelijk anders is vermeld in dit Informatiedocument. Prognoses en andere toekomstgerichte informatie vormen geen garantie voor toekomstige prestaties of voor rendement op de Participaties.

Eventuele in het verleden behaalde resultaten van betrokken partijen bij andere investeringsproposities voorspellen geen toekomstige resultaten van de CV. Daarnaast is elk toekomstig rendement onderhevig aan belastingen die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van een Participant en die in de toekomst kunnen veranderen. Wat een Participant eventueel aan uitkeringen van de CV ontvangt, is in het bijzonder afhankelijk van de realisatie van de Business Case en daarmee de resultaten van de CV.

Een Aspirant-Commanditaire Participant dient niet overmatig te vertrouwen op prognoses of andere toekomstgerichte informatie in dit Informatiedocument. Dergelijke informatie gaat noodzakelijkerwijs gepaard met bekende en onbekende risico's en onzekerheden. Daardoor kunnen de werkelijke prestaties en toekomstige financiële resultaten van de CV wezenlijk afwijken van verwachtingen die in dit Informatiedocument zijn opgenomen of daaruit kunnen worden afgeleid. Hoewel deze informatie is gebaseerd op aannames die Artédon Beheer op de datum van dit Informatiedocument redelijk acht, kan niet worden gegarandeerd dat deze aannames juist zullen blijken. Artédon Beheer noch de CV neemt een verplichting op zich om prognoses of andere toekomstgerichte informatie bij te werken, behalve voor zover dat vereist is op grond van toepasselijke wet- en regelgeving.

1.4. De aanbieding van de Participaties

1.4.1. Minimumdeelname

De Participaties hebben ieder een nominale waarde van EUR 25.000 per stuk. De minimale afname per Aspirant-Commanditaire Participant bedraagt vier (4) Participaties. Het voorgaande komt erop neer dat een Aspirant-Commanditaire Participant uitsluitend kan deelnemen in de CV voor een minimumbedrag van EUR 100.000, exclusief eventuele kosten.

Een verdere inbreng op een Participatie of een toekenning/uitgifte van nieuwe Participaties geschiedt slechts op voorstel van Artédon Beheer en na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten, zulks in overeenstemming met het bepaalde in de CV-Overeenkomst.

Mede met het oog op de beoogde toepassing van de prospectusrechtelijke uitzondering voor aanbiedingen waarbij per investeerder ten minste EUR 100.000 wordt verworven, geldt het volgende, een en ander met inachtneming van de CV-Overeenkomst:

- a) de eerste inleg van een Commanditaire Participant op Participaties bedraagt minimaal EUR 100.000, exclusief eventuele kosten;
- b) het bedrag van EUR 100.000 dient vóór toekenning van de Participaties volledig te zijn voldaan;
- c) een Commanditaire Participant kan nooit minder dan vier (4) Participaties houden; en
- d) het door een Commanditaire Participant ingelegde bedrag mag nooit onder de EUR 100.000,- uitkomen, daarbij niet inbegrepen eventuele waardedaling.

1.4.2. Verkoop- en overdrachtsbeperkingen

Algemeen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiedocument alsmede het aanbieden, verkopen, uitgeven, leveren of overdragen van de Participaties kunnen in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De CV en Artédon Beheer verzoeken personen die in het bezit komen van dit Informatiedocument zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De CV noch Artédon Beheer aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Participaties is of niet. Dit Informatiedocument vormt geen aanbod of uitnodiging in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Verhandelbaarheid Participaties

De Participaties zijn beperkt overdraagbaar. Behoudens voor zover de CV-Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, kan vervreemding en overdracht van Participaties niet rechtstreeks plaatsvinden, maar uitsluitend via de in de CV-Overeenkomst beschreven systematiek van inkoop en intrekking van bestaande Participaties en gelijktijdige uitgifte van nieuwe Participaties aan de beoogde verkrijger. Artédon Beheer beslist over een dergelijk verzoek en kan dit weigeren op de gronden die in de CV-Overeenkomst zijn opgenomen, waaronder de fiscale status van de CV, de belangen van de CV of de belangen van de overige Commanditaire Participanten daardoor kunnen worden geschaad.

Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties worden uitsluitend aan het publiek in Nederland aangeboden. De Participaties worden niet aangeboden in enige andere jurisdictie.

Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties worden niet direct of indirect aangeboden, verkocht, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika of aan, of voor rekening of risico van, U.S. persons.

FATCA en CRS

FATCA is Amerikaanse belastingwetgeving die staat voor Foreign Account Tax Compliance Act. FATCA richt zich op het identificeren van "U.S. persons" die financiële rekeningen hebben of financiële waarden aanhouden buiten de Verenigde Staten van Amerika. In het verlengde van FATCA heeft de Nederlandse overheid een overeenkomst met de Verenigde Staten van Amerika voor het uitwisselen van informatie over (i) U.S. persons die financiële rekeningen aanhouden in Nederland; en (ii) inwoners van Nederland die financiële rekeningen aanhouden in de Verenigde Staten van Amerika.

CRS is de afkorting van Common Reporting Standard. De CRS is een systeem voor het uitwisselen van gegevens over financiële rekeningen tussen landen die daarvoor een overeenkomst hebben gesloten. Voor zover FATCA en/of CRS van toepassing zijn op de CV, de Bewaarentiteit, Artédon Beheer, de administrateur of een andere betrokken partij, kan de daarvoor verantwoordelijke partij gehouden zijn informatie over Participanten te verzamelen, te bewaren of te verstrekken. Indien een Participant onder FATCA of CRS valt, kan op basis van een wettelijke verplichting informatie over de Participant worden doorgegeven aan de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst kan deze informatie uitwisselen met de belastingdienst in het betreffende land. Bij het aanvragen van Participaties kan daarom aan de Aspirant-Commanditaire Participant worden gevraagd een verklaring over het fiscaal inwonerschap, FATCA en CRS te verstrekken.

1.5. Toezichtrechtelijke aspecten

AIFMD

Het uitgangspunt is dat de CV niet kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFMD. Artédon Beheer treedt daarom niet op als beheerder van een alternatieve beleggingsinstelling. Dit uitgangspunt is gebaseerd op de huidige vormgeving van de beoogde activiteiten van de CV onder de Business Case. De CV tracht met deze Business Case actief waarde toe te voegen aan de Vastgoedobjecten (en de daarin te creëren Appartementsrechten) en deze vervolgens allemaal te verkopen. Er is hierbij sprake van een 'ondernemingsdoelstelling' en geen 'beleggingsdoelstelling'. Evenmin wordt door de CV een 'bepaald beleggingsbeleid' gehanteerd. Dit in ogenschouw genomen kwalificeert de CV naar het inzicht van Artédon Beheer niet als een alternatieve beleggingsinstelling (abi), als gevolg waarvan het AIFMD-raamwerk ook niet op de CV en/of Artédon Beheer van toepassing is.

Prospectusverordening

De Participaties kwalificeren als 'effecten' in de zin van de Prospectusverordening. Als gevolg daarvan valt de aanbieding van de Participaties in beginsel binnen het toepassingsbereik van de Prospectusverordening. Er bestaat voor Artédon Beheer respectievelijk de CV echter geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM, aangezien voor de aanbieding van de Participaties gebruik wordt gemaakt van de "EUR 100.000-vrijstelling" zoals neergelegd in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening. Deze vrijstelling

geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover deze effecten een totale tegenwaarde hebben van ten minste EUR 100.000,- per investeerder. De nominale waarde van de aangeboden Participaties bedraagt EUR 25.000,- per stuk en beleggers kunnen uitsluitend deelnemen vanaf EUR 100.000,- (minimale afname per investeerder bedraagt vier (4) Participaties).

PRIIPs-Verordening

De PRIIPs-Verordening is niet van toepassing op de aanbieding van de Participaties respectievelijk op Artédon Beheer als ontwikkelaar van deze instrumenten. De Participaties kwalificeren niet als een 'PRIIP' in de zin van de PRIIPs-Verordening, aangezien het rendement op de Participaties niet is blootgesteld aan de prestaties van onderliggende beleggingen maar aan de uiteindelijke ondernemingswinsten die door de CV worden gegenereerd met een actieve en succesvolle uitvoering/effectuering van de Business Case. Er wordt daarom geen essentieel-informatiedocument opgesteld of verstrekt.

1.6. Overige

Op dit Informatiedocument is Nederlands recht van toepassing. Dit Informatiedocument wordt uitsluitend gepubliceerd in de Nederlandse taal.

In Hoofdstuk 11 is vermeld welke documenten aan Aspirant-Commanditaire Participanten beschikbaar worden gesteld en op welke wijze deze documenten verkrijgbaar zijn.

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

Begrippen die in dit Informatiedocument met een hoofdletter worden geschreven en in de onderstaande lijst zijn gedefinieerd, hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis. Gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
AIFMD	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Appartementsrecht	een appartementsrecht dat ontstaat door kadastrale splitsing van een Vastgoedobject en dat zelfstandig kan worden verkocht, voor zover aan de toepasselijke voorwaarden is voldaan;
Aspirant-Commanditaire Participant	een persoon die overweegt op Participaties in te schrijven of op Participaties heeft ingeschreven, maar nog niet als Commanditaire Participant tot de CV is toegetreden;
Artédon Beheer	Artédon Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 42073728, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de CV;
Bewaarentiteit	Stichting Bewaarentiteit Artédon Blijdorp, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 42084668, die in civielrechtelijke zin optreedt als bewaarentiteit van goederen ten behoeve van de CV. In de CV-Overeenkomst wordt deze stichting aangeduid als "Houdster";
Bijlage	een bijlage bij dit Informatiedocument;
Boekjaar	het boekjaar van de CV, dat behoudens het eerste Boekjaar gelijk is aan het kalenderjaar; het eerste Boekjaar eindigt op 31 december 2027;
Business Case	de in Hoofdstuk 3 uitgewerkte investeringspropositie van de CV met betrekking tot de Woningportefeuille;
Commanditaire Participant	de natuurlijke personen, (fiscaal transparante) samenwerkingsverbanden en/of rechtspersonen, die als commandiet deelnemen en/of zullen deelnemen in het commanditair kapitaal van de CV;

CV	Artédon Blijdorp C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam;
CV-Overeenkomst	de overeenkomst waarbij de CV is aangegaan, zoals vastgelegd in de CV-akte van 17 juni 2026, inclusief eventuele toekomstige wijzigingen van deze overeenkomst;
EUR	euro, het wettig betaalmiddel van de lidstaten van de Europese Unie die de euro als munt hebben ingevoerd;
Exploitatiekosten	het totaal aan kosten die samenhangen met de exploitatie van de Vastgoedobjecten, waaronder de beheervergoeding, onderhoudskosten, eigenaarslasten, hypotheekrente en advieskosten;
Exploitatieresultaat	het totaal van de door de CV ontvangen huurinkomsten en rentebaten, verminderd met de Exploitatiekosten;
Hoebee Vastgoed	Hoebee Vastgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 91874378, alsmede rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, welke via de Overeenkomst van Vastgoedbeheer is aangesteld als vastgoedadviseur en -beheerder van de CV met betrekking tot de Woningportefeuille;
Hoofdstuk	een hoofdstuk van dit Informatiedocument;
Informatiedocument	dit informatiedocument met de investeringspropositie van de CV met betrekking tot de Woningportefeuille en de aanbieding van de Participaties, met inbegrip van de Bijlagen;
Inschrijfformulier	het door Artédon Beheer, zulks namens de CV, via de Plaatsingsagent beschikbaar gestelde formulier waarmee een Aspirant-Commanditaire Participant zich kan inschrijven op ten minste vier (4) Participaties;
Intrinsieke Waarde Participatie	de waarde van een Participatie zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 18 van de CV-Overeenkomst;
Overeenkomst van Vastgoedbeheer	de overeenkomst ten aanzien van het vastgoedbeheer (asset management) en -advies, aan te gaan of aangegaan door Artédon Beheer namens de CV met de Vastgoedbeheerder, waarin wordt beschreven op welke wijze de Vastgoedobjecten worden beheerd en welke vergoedingen daarvoor zullen gelden voor de Vastgoedbeheerder en waarin de betreffende te verrichten beheer- en advieswerkzaamheden verder zijn uitgewerkt;
Paragraaf	een paragraaf van dit Informatiedocument;

Participant	Artédon Beheer, als zijnde de beherend vennoot van de CV, en ieder van de Commanditaire Participanten tezamen;
Participatie	de eenheid waarin de economische gerechtigdheid tot het vermogen van de CV wordt uitgedrukt, met een nominale waarde van EUR 25.000 per Participatie, die genummerd zijn vanaf 1 en verder;
Participantenregister	het door Artédon Beheer bij te houden register waarin de persoonsgegevens van de Participanten, het aantal door hen gehouden Participaties en de datum van verkrijging zijn opgenomen;
Participantenvergadering	de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 14 van de CV-Overeenkomst;
Performancevergoeding	de resultaatafhankelijke vergoeding die aan Artédon Beheer toekomt op grond van de CV-Overeenkomst, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.5;
Plaatsingsagent	Sheldon Invest B.V., die op basis van een overeenkomst met de CV werkzaamheden verricht in verband met de plaatsing van de Participaties;
PRIIPs-Verordening	Verordening (EU) nr. 1286/2014 betreffende essentiële-informatiedocumenten voor verpakte retailbeleggingsproducten en verzekeringsgebaseerde beleggingsproducten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Restpartij	de Appartementsrechten die gedurende de Business Case niet afzonderlijk zijn verkocht aan derden en die naar verwachting na zes (6) tot zeven (7) jaar als restpartij worden verkocht aan een vastgoedbelegger, indien en voor zover een Restpartij resteert;
Vastgoedbeheerder	Hoebee Vastgoed, die op grond van de Overeenkomst van Vastgoedbeheer het vastgoedbeheer van de Vastgoedobjecten verricht;
Vastgoedobject	een tot de Woningportefeuille behorend registergoed dat op het moment van de juridische levering aan de Bewaarentiteit bestaat uit drie (3) Wooneenheden;

VvE	een vereniging van eigenaars die in verband met de kadastrale splitsing van een Vastgoedobject in Appartementsrechten wordt op- en ingericht;
Wft	de Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Woningportefeuille	de voor rekening en risico van de CV door de Bewaarentiteit in eigendom te verwerven woningportefeuille, bestaande uit negen (9) Vastgoedobjecten met in totaal zevenentwintig (27) Wooneenheden die zullen worden getransformeerd tot Appartementsrechten;
Wooneenheid	een juridisch nog niet zelfstandige wooneenheid die onderdeel uitmaakt van een Vastgoedobject en die na kadastrale splitsing een Appartementsrecht vormt. Vanaf het moment van kadastrale splitsing wordt de betreffende wooneenheid in dit Informatiedocument aangeduid als Appartementsrecht;
Wwft	de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BUSINESS CASE EN UITVOERING

3.1. Doelstelling

Het doel van de CV is het uitvoeren van de Business Case die, kort gezegd, gericht is op het uitponden van de Woningportefeuille. Participanten delen overeenkomstig de CV-Overeenkomst in de resultaten die voortvloeien uit de succesvolle uitvoering van de Business Case. De mate waarin de Business Case succesvol kan worden uitgevoerd is afhankelijk van tal van factoren en omstandigheden, waaronder de risico's (zie Hoofdstuk 7) die zich kunnen manifesteren en de wijze waarop hiermee door de CV wordt omgegaan.

Voor de doeleinden van dit Informatiedocument wordt het doel van de CV uitgewerkt aan de hand van de concrete Business Case zoals hierna beschreven. De doelstelling van de CV, zoals opgenomen in de CV-Overeenkomst, ligt hieraan ten grondslag. De toelichting op de Business Case in dit Hoofdstuk laat de tekst van de CV-Overeenkomst onverlet.

3.2. Business Case en uitvoering

3.2.1 Algemeen

De Business Case ziet op het voor rekening en risico van de CV aankopen en door de Bewaarentiteit in eigendom laten verwerven, splitsen, renoveren/verduurzamen en verkopen van de Woningportefeuille. De Woningportefeuille bestaat uit negen (9) Vastgoedobjecten die ieder worden onderverdeeld in drie (3) Wooneenheden. De Woningportefeuille bestaat op het moment van juridische levering aan de Bewaarentiteit daarmee uit in totaal zevenentwintig (27) Wooneenheden. Deze juridische levering zal plaatsvinden op 1 oktober 2026, ten tijde waarvan er naar verwachting negen (9) Wooneenheden vrij van huur (d.w.z. leeg) worden opgeleverd.

De uitvoering van de Business Case vindt plaats onder verantwoordelijkheid van Artédon Beheer, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de CV, met ondersteuning van Hoebee Vastgoed als Vastgoedbeheerder, die in deze hoedanigheid verantwoordelijk is voor het operationele beheer van en advies rondom de Woningportefeuille. De taken van de Vastgoedbeheerder zijn nader omschreven in Paragraaf 5.4.

De Business Case is gericht op het transformeren van de afzonderlijke Wooneenheden via kadastrale splitsing van de Vastgoedobjecten (juridisch) naar Appartementsrechten die vervolgens, na modernisering en verduurzaming, afzonderlijk kunnen worden verkocht. Na splitsing worden de Wooneenheden in dit Informatiedocument niet langer als Wooneenheden aangeduid, maar als Appartementsrechten. De CV zal pas tot modernisering en verduurzaming van een Appartementsrecht overgaan op het moment dat dit Appartementsrecht vrij van huurder is.

Bij Appartementsrechten die voor onbepaalde tijd worden verhuurd en waarbij het de verwachting is dat de huurder niet opzegt, zal de CV, waar gewenst, onderzoeken of verkoop en overdracht van het betreffende Appartementsrecht aan de zittende huurder een mogelijkheid is. Als deze situatie zich voordoet, wordt een Appartementsrecht in verhuurde staat verkocht en daarmee ook niet gemoderniseerd en verduurzaamd.

Een uitgangspunt van de Business Case is dat een Appartementsrecht in onverhuurde staat, bij overigens gelijkblijvende omstandigheden, tegen een hogere prijs kan worden verkocht dan in verhuurde staat. Artédon Beheer schat dit waardeverschil op de datum van dit Informatiedocument indicatief op circa dertig procent (30%). Deze inschatting is een prognose; de werkelijke

verkoopopbrengst kan daarvan afwijken en per afzonderlijke verkoop verschillen, wat zal afhangen van de specifieke feiten en omstandigheden.

De voor de Business Case materiële afspraken met de verkoper van de Woningportefeuille over de koopprijs, levering en leegstand zijn hierna in Paragraaf 3.2.2 beschreven.

3.2.2 Stapsgewijze beschrijving Business Case

De uitvoering van de Business Case bestaat in hoofdlijnen uit de volgende stappen:

- 1) Aankoop en juridische levering van de Woningportefeuille: De CV koopt de Woningportefeuille van een particuliere vastgoedbelegger voor haar rekening en risico. De eigendom van deze Woningportefeuille wordt in juridische zin aan de Bewaarentiteit geleverd, die deze eigendom uitsluitend zal houden voor en ten behoeve van de CV. De koopprijs voor de Woningportefeuille bedraagt EUR 7.050.000 en de levering van de Woningportefeuille is voorzien op 1 oktober 2026. De getaxeerde marktwaarde van de Woningportefeuille in de huidige verhuurstaat bedraagt EUR 7.280.000 per peildatum 20 juli 2026. Het taxatierapport ligt ter inzage ten kantore van de Plaatsingsagent. Ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst stonden de Wooneenheden, gelegen aan de Insulindestraat 125B1, 127A2, 127B en 129B2 en Borgesusstraat 57A1 in Rotterdam, leeg. De verkoper houdt deze Wooneenheden tot de levering van de Woningportefeuille vrij van huur en ontvangt daarvoor geen leegstandsvergoeding. Wooneenheden die na de ondertekening van de koopovereenkomst maar vóór de levering van de Woningportefeuille vrijkomen, worden door de verkoper niet opnieuw verhuurd. Voor deze additionele leegstand betaalt de CV aan de verkoper een vergoeding gelijk aan de laatst geldende huur over de periode vanaf het einde van de betreffende huurovereenkomst tot de levering.
- 2) Kadastrale splitsing en VvE-inrichting: Na de juridische levering aan de Bewaarentiteit worden de Vastgoedobjecten, voor zover nog nodig, kadastraal gesplitst in Appartementsrechten. Daarbij wordt per Vastgoedobject een VvE opgericht of ingericht. Per Vastgoedobject wordt een splitsingstekening gemaakt. Op basis van deze splitsingstekening wordt een concept splitsingsakte opgesteld door de notaris. Op basis van deze beide documenten wordt bij de gemeente een splitsingsvergunning aangevraagd. De gemeente kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de aangevraagde splitsing, bijvoorbeeld het aanbrengen van brandwerende deuren bij iedere Wooneenheid. Ten tijde van de daadwerkelijke splitsing wordt per Vastgoedobject een VvE opgericht, waarvan aanvankelijk uitsluitend de Bewaarentiteit, als juridisch eigenaar ten behoeve van de CV, lid zal zijn.
- 3) Verhuurde en leegstaande Wooneenheden: Op het moment van de juridische levering aan de Bewaarentiteit zullen naar verwachting ten minste negen (9) Wooneenheden vrij van huur zijn. De CV zal deze vrijgekomen Wooneenheden niet opnieuw verhuren. Deze Wooneenheden zijn, na renovatie en/of verduurzaming, bestemd voor verkoop.
- 4) Huurders en verkoop aan zittende huurders: Voor verhuurde Wooneenheden wordt, met inachtneming van het toepasselijke huurrecht, bestaande contractuele afspraken en een inventarisatie van de wensen van de huurder, beoordeeld of beëindiging van de huurovereenkomst, uitplaatsing of verkoop aan de zittende huurder mogelijk en wenselijk is.
- 5) Renovatie en verduurzaming: Vrijgekomen Wooneenheden respectievelijk Appartementsrechten (na splitsing) worden gerenoveerd en verduurzaamd op basis van de technische staat en het geldende energielabel. De verduurzamingswerkzaamheden kunnen onder meer bestaan uit het aanbrengen van dubbel glas en, waar nodig, geïsoleerde voorzetwanden. Afhankelijk van de onderhoudsstaat van de specifieke Wooneenheid kunnen er ook overige werkzaamheden worden

verricht, waaronder vervanging van keuken/badkamer en/of het verrichten van cosmetische werkzaamheden. Al deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd indien deze naar verwachting een meeropbrengst voor de CV zullen opleveren.

- 6) Verkoop van Appartementsrechten en Restpartij: De Appartementsrechten worden afzonderlijk verkocht indien en zodra dit past binnen de Business Case. Appartementsrechten die gedurende de uitvoering niet afzonderlijk zijn verkocht, worden naar verwachting na zes (6) tot zeven (7) jaar gezamenlijk als Restpartij te koop aangeboden en verkocht aan een vastgoedbelegger.
- 7) Afwijkingen van de Business Case: De CV kan van de Business Case afwijken indien gewijzigde marktomstandigheden, huurdersontwikkelingen, technische bevindingen, financieringsvoorwaarden of andere omstandigheden daartoe aanleiding geven. Afwijkingen vinden plaats met inachtneming van de CV-Overeenkomst (en daarin opgenomen doel) en eventuele goedkeuringsrechten van de Participantenvergadering.

3.3. Uitvoeringsuitgangspunten van de Business Case

Bij de uitvoering van de Business Case gelden de volgende uitgangspunten, die door Artédon Beheer in acht zullen worden genomen:

- a) de door de uitgifte van Participaties aangetrokken gelden worden, aangevuld met vreemd vermogen, uitsluitend aangewend voor de uitvoering van de Business Case zoals beschreven in dit Hoofdstuk 3;
- b) de CV zal, voor zover de Vastgoedobjecten juridisch worden gehouden door de Bewaarentiteit, geen andere activa verwerven dan activa die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Business Case;
- c) de CV zal geen geldleningen verstrekken aan derden;
- d) Wooneenheden die bij de juridische levering aan de Bewaarentiteit vrij van huur zijn of gedurende de uitvoering van de Business Case vrij van huur komen, worden niet opnieuw verhuurd, maar bestemd voor renovatie/verduurzaming en vervolgens verkoop;
- e) renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden worden uitgevoerd op basis van het gewenste energielabel, eventueel vastgestelde gebreken, het budget en de planning. Daarnaast dient de renovatie en/of verduurzaming zichzelf terug te verdienen door middel van een naar verwachting hogere verkoopopbrengst van de gerenoveerde en/of verduurzaamde Wooneenheid;
- f) verkoopbesluiten worden genomen met inachtneming van verkoopstrategie, prijsbeleid en eventuele goedkeuringsvereisten uit de CV-Overeenkomst; en
- g) de CV kan van de Business Case afwijken indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven, met inachtneming van de CV-Overeenkomst en eventuele goedkeuringsrechten van de Participantenvergadering.

3.4. Financiering van de Business Case

De verwerving van de Woningportefeuille en de kosten die verband houden met de uitvoering van de Business Case worden gefinancierd met (i) de opbrengst van de aanbidding van Participaties en (ii) het aantrekken van financiering. De opbrengst van de uitgifte van Participaties vormt het eigen vermogen van de CV. De financiering vormt vreemd vermogen van de CV. Voor deze financiering worden nog gesprekken gevoerd met verschillende potentiële financiers. De financier en de definitieve hoofdsom, rente, looptijd, aflossing, zekerheden, convenanten en overige voorwaarden staan op de datum van dit Informatiedocument nog niet vast. Indien financiering wordt aangetrokken, zal de Bewaarentiteit als juridisch eigenaar ten behoeve van de CV de overeengekomen zekerheden op de Woningportefeuille vestigen.

De financiële uitgangspunten van de Business Case, waaronder de verwervingskosten, exploitatiekosten, verwachte huurinkomsten, renovatie- en verduurzamingskosten, financieringslasten, verkoopopbrengsten en scenarioanalyse, zijn opgenomen in Hoofdstuk 8 (Financiële aspecten).

3.5. Wijziging van de Business Case

Een voorgenomen materiële wijziging van de Business Case wordt per e-mail aan Participanten bekendgemaakt. Een dergelijke wijziging vindt uitsluitend plaats met inachtneming van de CV-Overeenkomst.

De besluitvorming over materiële wijzigingen van de Business Case vindt plaats met inachtneming van de toepasselijke besluitvormingsvereisten uit de CV-Overeenkomst.

HOOFDSTUK 4 DE WONINGPORTEFEUILLE

4.1. Algemeen

De Woningportefeuille bestaat uit negen (9) Vastgoedobjecten. Elk Vastgoedobject bestaat op het moment van de juridische levering uit drie (3) Wooneenheden. Na kadastrale splitsing vormen deze Wooneenheden afzonderlijke Appartementsrechten. In dit hoofdstuk wordt daarom onderscheid gemaakt tussen Vastgoedobjecten, Wooneenheden en Appartementsrechten. Vóór splitsing wordt gesproken over Wooneenheden, en na splitsing wordt gesproken over Appartementsrechten.

Voor drie (3) Wooneenheden is nog geen energielabel beschikbaar. Volgens de met de verkoper gemaakte afspraken zal de verkoper ervoor zorgdragen dat deze energielabels vóór de levering van de Woningportefeuille beschikbaar zijn. Artédon Beheer beoogt Wooneenheden met energielabel C of lager bij het vrijkomen daarvan te verduurzamen tot ten minste energielabel B.

Negen (9) Wooneenheden zijn gelegen op de begane grond en beschikken over een achtertuin. De overige achttien (18) Wooneenheden zijn bovenwoningen, gelegen op de eerste, tweede of derde verdieping.

De Vastgoedobjecten zijn gelegen in de Rotterdamse wijken Blijdorp en Bergpolder. De Vastgoedobjecten aan de Nobelstraat zijn gelegen in Blijdorp. De Vastgoedobjecten aan de Bergselaan, Borgesiusstraat, Insulindestraat en Keucheniusstraat zijn gelegen in Bergpolder.

Volgens de door Artédon Beheer verstrekte buurtinformatie (bron: allecijfers.nl, peildatum 1 januari 2026) telt Blijdorp 5.999 adressen en 5.621 woningen. Van de woningen is 58% een koopwoning en de gemiddelde WOZ-waarde bedraagt EUR 396.000. De wijk telt 10.215 inwoners en 6.075 huishoudens, met gemiddeld 1,7 personen per huishouden.

Volgens de door Artédon Beheer verstrekte buurtinformatie (bron: allecijfers.nl, peildatum 1 januari 2026) telt Bergpolder 5.276 adressen en 4.872 woningen. Van de woningen is 64% een huurwoning en de gemiddelde WOZ-waarde bedraagt EUR 317.000. De wijk telt 7.880 inwoners en 5.255 huishoudens, met gemiddeld 1,5 personen per huishouden.

4.2. Huurlijst

De verhuurstaat van de Vastgoedobjecten is per datum van dit Informatiedocument als onderstaand. In de paragrafen vanaf 4.3 wordt nadere informatie per Vastgoedobject gegeven.

De WWS-punten (Woningwaarderingssysteem) zijn door de verkoper verstrekt en in het laatste kwartaal van 2025 vastgesteld. Het aantal WWS-punten geeft een indicatie van het huursegment: sociale huur (tot en met 143 punten), middenhuur (144 tot en met 186 punten) of vrije sector (187 punten of meer). Welke huurprijsregulering op een bestaande huurovereenkomst van toepassing is, is mede afhankelijk van de ingangsdatum en de bij aanvang geldende huurprijs. Bij wederverhuur, wat uitdrukkelijk niet de intentie is van de CV, zal bij gelijkblijvende omstandigheden in een aantal gevallen een lagere huur gerealiseerd kunnen worden dan momenteel het geval is.

Adres	oppervlakte	Energie label	WOZ-waarde	huur p.j. (kaal)	startdatum huur	WWS punten
Bergselaan 225A	69	B	€ 332.000,00	€ 17.768	01-09-2023	213
Bergselaan 225B	107	C	€ 379.000,00	€ 18.046	01-07-2021	169
Bergselaan 225C	104	C	€ 374.000,00	€ 7.084	01-01-1991	181
Borgesusstraat 57A1	76	B	€ 326.000,00			
Borgesusstraat 57A2	71	A	€ 313.000,00	€ 19.003	01-02-2022	188
Borgesusstraat 57B	51	E	€ 290.000,00	€ 9.091	01-05-2004	116
Insulindestraat 123A1	72	B	€ 307.000,00	€ 11.732	01-05-2023	129
Insulindestraat 123A2	71	D	€ 304.000,00			
Insulindestraat 123B	49	B	€ 285.000,00			
Insulindestraat 125A	49	C	€ 285.000,00	€ 9.219	01-04-2015	136
Insulindestraat 125B1	72	D	€ 307.000,00			
Insulindestraat 125B2	71	D	€ 304.000,00	€ 17.488	01-09-2022	159
Insulindestraat 127A1	72	C	€ 307.000,00	€ 11.860	17-07-2020	128
Insulindestraat 127A2	72	D	€ 304.000,00			
Insulindestraat 127B	48	Geen label	€ 283.000,00			
Insulindestraat 129A	49	Geen label	€ 285.000,00	€ 8.337	01-12-2006	NB
Insulindestraat 129B1	68	B	€ 298.000,00	€ 11.152	01-11-2016	148
Insulindestraat 129B2	68	C	€ 298.000,00			
Keucheniusstraat 29A1	79	E	€ 345.000,00	€ 10.380	07-10-2010	129
Keucheniusstraat 29A2	79	A	€ 345.000,00	€ 18.931	01-11-2022	176
Keucheniusstraat 29B	52	D	€ 273.000,00	€ 10.657	22-02-2019	133
Nobelstraat 100A	68	C	€ 341.000,00	€ 15.589	01-04-2021	165
Nobelstraat 100B1	89	B	€ 374.000,00			
Nobelstraat 100B2	89	D	€ 374.000,00	€ 16.712	01-10-2024	158
Nobelstraat 98A	68	C	€ 337.000,00			
Nobelstraat 98B1	106	Geen label	€ 416.000,00	€ 6.933	01-03-1994	148
Nobelstraat 98B2	87	E	€ 370.000,00	€ 12.726	01-11-2015	138
Totaal	1.956		€ 8.756.000	€ 232.707		

4.3. Vastgoedobject 1 – Bergselaan 225A, 225B en 225C

Dit Vastgoedobject betreft een in 1933 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Bergselaan 225A, 225B en 225C te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 1040, groot 169 m².



Onderwerp	Informatie
Adres	Bergselaan 225A, 225B en 225C te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 1040, groot 169 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	225A, 225B en 225C zijn verhuurd.
Technische staat	225A en 225B zijn circa tien (10) jaar geleden intern gerenoveerd. De interne renovatie van 225C dateert van vóór die tijd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	225A: energielabel B; 225B: energielabel C; 225C: energielabel C.

4.4. Vastgoedobject 2 – Borgesiusstraat 57A1, 57A2 en 57B

Dit Vastgoedobject betreft het in 1933 gebouwde pand aan de Borgesiusstraat 57A1, 57A2 en 57B te Rotterdam. In de aangeleverde kadastrale gegevens wordt het Vastgoedobject aangeduid als de appartementsrechten gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 2445, indices 1, 2 en 3.



Onderwerp	Informatie
Adres	Borgesiusstraat 57A1, 57A2 en 57B te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 2445, appartementsindices 1, 2 en 3
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	57A1 staat leeg. 57A2 en 57B zijn verhuurd.
Technische staat	57A1 en 57A2 zijn circa vijf (5) jaar geleden intern gerenoveerd. De interne renovatie van 57B dateert van vóór die tijd.
Energie labels / beoogde verduurzaming	57A1: energielabel B; 57A2: energielabel A; 57B: energielabel E.

4.5. Vastgoedobject 3 – Insulindestraat 123A1, 123A2 en 123B

Dit Vastgoedobject betreft een in 1933 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Insulindestraat 123A1, 123A2 en 123B te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 863, groot 102 m².



Bovenstaande foto betreft Insulindestraat 123, 125, 127 en 129

Onderwerp	Informatie
Adres	Insulindestraat 123A1, 123A2 en 123B te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 863, groot 102 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	123A1 is verhuurd. 123A2 en 123B staan leeg.
Technische staat	123A1 is recent intern gerenoveerd. 123A2 is circa vijftien (15) jaar geleden en 123B circa tien (10) jaar geleden intern gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	123A1: energielabel B; 123A2: energielabel D; 123B: energielabel B.

4.6. Vastgoedobject 4 – Insulindestraat 125A, 125B1 en 125B2

Dit Vastgoedobject betreft een in 1933 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Insulindestraat 125A, 125B1 en 125B2 te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 864, groot 103 m².

Onderwerp	Informatie
Adres	Insulindestraat 125A, 125B1 en 125B2 te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 864, groot 103 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	125B1 staat leeg. 125A en 125B2 zijn verhuurd.
Technische staat	125A is circa acht (8) jaar geleden, 125B1 circa zes (6) jaar geleden en 125B2 circa tien (10) jaar geleden intern gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	125A: energielabel C; 125B1: energielabel D; 125B2: energielabel D.

4.7. Vastgoedobject 5 – Insulindestraat 127A1, 127A2 en 127B

Dit Vastgoedobject betreft een in 1933 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Insulindestraat 127A1, 127A2 en 127B te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 865, groot 101 m².

Onderwerp	Informatie
Adres	Insulindestraat 127A1, 127A2 en 127B te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 865, groot 101 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	127A1 is verhuurd. 127A2 en 127B staan leeg.
Technische staat	Van 127A1 is niet bekend wanneer deze Wooneenheid voor het laatst intern is gerenoveerd. 127A2 is circa twaalf (12) jaar geleden en 127B circa acht (8) jaar geleden intern gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	127A1: energielabel C; 127A2: energielabel D; voor 127B is nog geen energielabel beschikbaar.

4.8. Vastgoedobject 6 – Insulindestraat 129A, 129B1 en 129B2

Dit Vastgoedobject betreft een in 1933 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Insulindestraat 129A, 129B1 en 129B2 te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 866, groot 103 m².

Onderwerp	Informatie
Adres	Insulindestraat 129A, 129B1 en 129B2 te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 866, groot 103 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	129B2 staat leeg. 129A en 129B1 zijn verhuurd.
Technische staat	Van 129A is niet bekend wanneer deze Wooneenheid voor het laatst intern is gerenoveerd. 129B1 en 129B2 zijn recent intern gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	Voor 129A is nog geen energielabel beschikbaar; 129B1: energielabel B; 129B2: energielabel C.

4.9. Vastgoedobject 7 – Keucheniusstraat 29A1, 29A2 en 29B

Dit Vastgoedobject betreft een in 1936 gebouwd pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Keucheniusstraat 29A1, 29A2 en 29B te Rotterdam en kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 1931, groot 125 m².



Onderwerp	Informatie
Adres	Keucheniusstraat 29A1, 29A2 en 29B te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 1931, groot 125 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	29A1, 29A2 en 29B zijn verhuurd.
Technische staat	De drie (3) Wooneenheden zijn circa vijftien (15) jaar geleden intern gerenoveerd.
Energie labels / beoogde verduurzaming	29A1: energielabel E; 29A2: energielabel A; 29B: energielabel D.

4.10. Vastgoedobject 8 – Nobelstraat 98A, 98B1 en 98B2

Dit Vastgoedobject betreft één van de twee in 1932 gebouwde panden met ondergrond en erf op het perceel kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 2311, dat in totaal 267 m² groot is, plaatselijk bekend als Nobelstraat 98A, 98B1 en 98B2 te Rotterdam.



Bovenstaande foto betreft Nobelstraat 98 en 100

Onderwerp	Informatie
Adres	Nobelstraat 98A, 98B1 en 98B2 te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 2311; onderdeel van een perceel van in totaal 267 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	98A staat leeg, 98B1 en 98B2 zijn verhuurd.
Technische staat	98A is circa tien (10) jaar geleden en 98B2 circa vijftien (15) jaar geleden intern gerenoveerd. Van 98B1 is niet bekend wanneer deze Wooneenheid voor het laatst intern is gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	98A: energielabel C; voor 98B1 is nog geen energielabel beschikbaar; 98B2: energielabel E.

4.11. Vastgoedobject 9 – Nobelstraat 100A, 100B1 en 100B2

Dit Vastgoedobject betreft één van de twee in 1932 gebouwde panden met ondergrond en erf op het perceel kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 2311, dat in totaal 267 m² groot is, plaatselijk bekend als Nobelstraat 100A, 100B1 en 100B2 te Rotterdam.

Onderwerp	Informatie
Adres	Nobelstraat 100A, 100B1 en 100B2 te Rotterdam
Kadastrale gegevens	Gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 2311; onderdeel van een perceel van in totaal 267 m ²
Aantal Wooneenheden bij juridische levering	drie (3)
Huidige verhuur-/leegstandssituatie	100B1 staat leeg. 100A en 100B2 zijn verhuurd.
Technische staat	100A, 100B1 en 100B2 zijn recent intern gerenoveerd.
Energielabels / beoogde verduurzaming	100A: energielabel C; 100B1: energielabel B; 100B2: energielabel D.

4.12. Peildatum en actualisering objectinformatie

De feitelijke situatie van de Woningportefeuille kan na de peildatum van dit Hoofdstuk wijzigen, onder meer door vertrek van huurders, gewijzigde huurinkomsten, gewijzigde technische staat, aanvullende onderzoeksbevindingen, vergunningen, splitsingsaspecten, marktomstandigheden of verkoopontwikkelingen. Waar sprake is van prognoses, verwachte verkoopopbrengsten of verwachte kosten, geldt hetgeen is vermeld in Paragraaf 1.3 (Prognoses).

Ten kantore van Artédon Beheer liggen het taxatierapport, alsmede de complete huurlijst (inclusief informatie over waarborgsommen en servicekosten) ter inzage.

Op de huidige peildatum is geen sprake van huurachterstanden en/of geschillen met huurders.

HOOFDSTUK 5 DE CV, BESTUUR EN GOVERNANCE

5.1. De CV

5.1.1. Algemeen

De CV is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en draagt de naam Artédon Blijdorp C.V. De CV is aangegaan bij notariële akte van 17 juni 2026 en wordt beheerst door de CV-Overeenkomst.

Artédon Beheer treedt op als de beherend vennoot van de CV. Investeerders nemen als Commanditaire Participanten deel in het commanditair kapitaal van de CV. De Bewaarentiteit houdt de juridische eigendom van de Vastgoedobjecten ten behoeve van de CV. De CV houdt de economische eigendom. Iedere Participant is overeenkomstig de CV-Overeenkomst naar rato van zijn Participaties economisch gerechtigd tot het vermogen van de CV. Bij het houden van de juridische eigendom treedt de Bewaarentiteit uitsluitend op in het belang van de CV en haar gezamenlijke Participanten. De Bewaarentiteit zal alleen samen met de Artédon Beheer en/of de Vastgoedbeheerder beschikken over de goederen van de CV.

De CV is beoogd fiscaal transparant te zijn. De fiscale behandeling van deelname in de CV wordt nader beschreven in Hoofdstuk 9 (Fiscale aspecten).

5.1.2. Doel

De CV heeft, zakelijk samengevat, ten doel het voor gemeenschappelijke rekening investeren van het vermogen van de CV in Vastgoedobjecten, direct dan wel indirect, alsmede het herontwikkelen/renoveren, transformeren, realiseren, (tijdelijk) exploiteren en verkopen van Vastgoedobjecten, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die activiteiten.

Voor de doeleinden van dit Informatiedocument wordt dit doel verder uitgewerkt en toegelicht aan de hand van de concrete Business Case zoals beschreven in Hoofdstuk 3. Deze toelichting is bedoeld als uitleg voor Commanditaire Participanten en vervangt de tekst van de CV-Overeenkomst niet.

5.1.3. Looptijd, opzegging en einde van de CV

De CV is aangegaan voor onbepaalde tijd. De CV zal worden beëindigd nadat de belangen in alle Vastgoedobjecten zijn vervreemd en het vermogen van de CV is vereffend overeenkomstig de CV-Overeenkomst. De verwachte looptijd van de CV is zeven (7) jaar.

Een Participant kan de CV gedurende de eerste zeven (7) jaar na het aangaan van de CV uitsluitend opzeggen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Artédon Beheer. Na het verstrijken van deze periode van zeven (7) jaar heeft iedere Participant het recht om zijn/haar deelname in de CV tegen het einde van het lopende Boekjaar op te zeggen, mits een opzegtermijn van ten minste vier (4) maanden in acht wordt genomen. De opzegging dient per aangetekend schrijven aan Artédon Beheer te geschieden.

5.1.4. Inbreng en toetreding

Artédon Beheer brengt in de CV zijn arbeid, kennis en deskundigheid in.

Commanditaire Participanten brengen kapitaal in de CV door deelname via Participaties. Iedere Commanditaire Participant neemt deel met minimaal vier (4) Participaties van EUR 25.000,- nominaal per Participatie, zodat de minimale tegenwaarde van deelname ten minste EUR 100.000,- bedraagt. Een Commanditaire Participant kan nooit minder dan vier (4) Participaties houden.

Een verdere inbreng op Participaties of een toekenning/uitgifte van nieuwe Participaties vindt plaats overeenkomstig de CV-Overeenkomst en wordt nader beschreven in Hoofdstuk 6 (Participaties). Dit kan uitsluitend plaatsvinden op voorstel van Artédon Beheer en na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten.

Een Aspirant-Commanditaire Participant wordt pas Commanditaire Participant nadat hij overeenkomstig de CV-Overeenkomst tot de CV is toegetreden. Commanditaire Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen tevens als Commanditaire Participanten deelnemen in de CV, dit ter beoordeling en discretie van Artédon Beheer.

5.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging

Artédon Beheer heeft het bestuur over de CV. Artédon Beheer is bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de CV te verrichten die redelijkerwijs tot de verwezenlijking van het doel van de CV dienstig kunnen zijn. Artédon Beheer vertegenwoordigt de CV en kan een ander volmacht verlenen, met recht van substitutie, om de CV te vertegenwoordigen.

Artédon Beheer is bevoegd tot verkoop van Vastgoedobjecten te besluiten zonder voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten. Indien de voorgenomen verkoop betrekking heeft op alle op dat moment nog door de CV gehouden Vastgoedobjecten en plaatsvindt in het kader van de beëindiging en afwikkeling van de CV, behoeft het besluit van Artédon Beheer tot die verkoop de voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten.

5.1.6. Participantenvergadering

Binnen vijf (5) maanden na afloop van het Boekjaar een algemene vergadering van Participanten (Participantenvergadering) gehouden. In die vergadering worden in ieder geval de jaarrekening, het jaarverslag en de kwijting aan Artédon Beheer voor het gevoerde bestuur en beleid verleend.

Iedere Participant is bevoegd de Participantenvergadering bij te wonen, evenals de Bewaarentiteit en degene(n) die door de voorzitter van de Participantenvergadering worden toegelaten. De Participantenvergadering wordt voorgezeten door Artédon Beheer. De voorzitter wijst een secretaris aan, die de notulen bijhoudt (tenzij een notarieel proces wordt opgemaakt).

In de Participantenvergadering:

- a) brengt Artédon Beheer schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van de CV;
- b) wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd; en
- c) worden overige agendapunten behandeld.

Buitengewone vergaderingen van de Participanten worden gehouden zo dikwijls Artédon Beheer het wenselijk acht, en in het geval één of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal op de Participaties gestorte bedragen, een en ander schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan Artédon Beheer verzoeken. Indien Artédon Beheer alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen vijftien (15) dagen na het

verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van een en ander zoals bepaald in deze akte.

5.1.7. Besluitvorming

Iedere Participant is bevoegd de Participantenvergadering bij te wonen. Iedere Participant heeft stemrecht overeenkomstig het aantal door hem gehouden Participaties, conform het bepaalde in de CV-Overeenkomst. Participanten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een andere Participant doen vertegenwoordigen.

Alle besluiten van de Participantenvergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij de CV-Overeenkomst een andere meerderheid, quorum of procedure voorschrijft. Staken de stemmen, dan is het voorstel verworpen. Blanco en nietige stemmen gelden als niet uitgebracht.

Besluiten kunnen ook buiten de Participantenvergadering worden genomen indien en voor zover aan de voorwaarden van de CV-Overeenkomst is voldaan.

5.1.8. Wijziging van de CV-Overeenkomst en ontbinding van de CV

De Participantenvergadering is bevoegd te besluiten tot wijziging van de CV-Overeenkomst en tot ontbinding van de CV, met inachtneming van de voorwaarden en procedures die in de CV-Overeenkomst zijn opgenomen. Dergelijke besluiten kunnen slechts op voorstel van Artédon Beheer worden genomen.

met een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in de Participantenvergadering waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen.

Als de CV wordt ontbonden, zullen de zaken van de CV zo spoedig mogelijk door Artédon Beheer, als vereffenaar, worden vereffend. Uit hetgeen na het voldoen van de schuldeisers van de CV is overgebleven van het vermogen van de ontbonden CV, en nadat Artédon Beheer aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, ontvangen de Participanten hun inbreng - zijnde het nominaal gestorte bedrag - op de door hen gehouden Participaties. Een eventueel resterend liquidatieoverschot wordt uitgekeerd aan de Participanten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

5.1.9. Verslaggeving

Naast het jaarverslag zal Artédon Beheer de Commanditaire Participanten per kwartaal informeren over de ontwikkeling van de Woningportefeuille. De kwartaalberichtgeving zal in ieder geval informatie bevatten over:

- de voortgang van het splitsingsproces;
- het aantal Wooneenheden waarvan de huurovereenkomst is opgezegd;
- de voortgang van de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden;
- de voortgang van in gang gezette verkooptrajecten;
- de omvang van de uitstaande financiering;
- het bedrag van de initiële inleg van de Commanditaire Participanten dat nog niet is terugbetaald; en
- de liquiditeitspositie van de CV.

5.2. Artédon Beheer B.V. (beherend vennoot van de CV)

5.2.1. Algemeen en het statutaire bestuur

Artédon Beheer is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 42073728. Artédon Beheer treedt op als beherend vennoot van de CV. Artédon Beheer is op 2 juni 2026 opgericht.

Het statutaire bestuur van Artédon Beheer wordt indirect gevormd door de heren B. (Bart) Hoebee en R. (Remco) de Louwer.

Bart Hoebee

Bart Hoebee studeerde bedrijfseconomie aan de Hogeschool van Amsterdam en begon zijn loopbaan als makelaar bij DTZ Zadelhoff, waar hij verantwoordelijk was voor de verhuur en aan- en verkoop van kantoren en bedrijfsruimten. In 2011 richtte hij samen met drie partners het vastgoedadvieskantoor Spring Real Estate op, dat uitgroeide tot een landelijk opererend kantoor met een focus op de regio Amsterdam. In 2013 verkocht hij zijn aandelen aan het Amerikaanse private-equitybedrijf Fortress Investment Group. Aansluitend richtte hij Amsterdam Realty Partners op, een vastgoedontwikkelaar gespecialiseerd in nieuwbouw- en renovatieprojecten in het midden- tot hoogsegment binnen de Randstad. Bart Hoebee is directeur bij Artemis Invest en is tevens eigenaar en bestuurder van de Vastgoedbeheerder.

Remco de Louwer

Remco de Louwer is sinds 1997 actief in de vastgoedbeleggingen. Na zijn studie bedrijfskunde vestigde hij zich als zelfstandig adviseur. In die rol was hij betrokken bij diverse vastgoedbeleggingsfondsen in binnen- en buitenland. Vanaf 2000 was hij financieel directeur bij een landelijke aanbieder van vastgoedbeleggingen. Daar ontwikkelde en beheerde hij vastgoedfondsen die investeerden in Nederland, Duitsland, de Verenigde Staten, Canada en Oost-Europa. In 2009 richtte hij Sheldon Invest op, waar hij nog altijd directeur is. Uit de kennis en ervaring over de jaren zijn meerdere fondsen ontstaan, gespecialiseerd in vastgoed en vastgoedfinanciering.

5.2.2. Taken en bevoegdheden

Artédon Beheer is als beherend vennoot verantwoordelijk voor het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV en voor de uitvoering van de Business Case, voor zover deze taken niet overeenkomstig de CV-Overeenkomst of afzonderlijke overeenkomsten aan derden zijn opgedragen. De aan Hoebee Vastgoed opgedragen werkzaamheden zijn beschreven in Paragraaf 5.4.

Tot de werkzaamheden van Artédon Beheer behoort alles wat noodzakelijk is om invulling te geven aan het doel van de CV (zoals in dit Hoofdstuk hierboven nader omschreven). Zakelijk samengevat komt dit erop neer dat Artédon Beheer alle werkzaamheden zal verrichten die noodzakelijk zijn voor een succesvolle uitvoering respectievelijk effectuering van de Business Case. Dit betreft onder meer de aankoop, verwerving, financiering, splitsing, renoveren, verduurzamen en verkopen van de Vastgoedobjecten, maar ook de communicatie met Participanten, het voeren van (financiële) administratie en het uitvoering geven aan het (verdere) bepaalde in de CV-Overeenkomst.

5.2.3. Vergoeding van Artédon Beheer

Artédon Beheer ontvangt in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de CV jaarlijks een vergoeding ter grootte van 3% van het in dat jaar behaalde huuropbrengsten van de CV. Daarnaast is Artédon Beheer gerechtigd tot een winstdeling van 25% over het resultaat van de CV, zoals nader bepaald in de CV-Overeenkomst en nader beschreven in Hoofdstuk 8 (Financiële aspecten). Het bedrag van de winstdeling van Artédon Beheer zal gedurende de looptijd van de CV niet worden uitgekeerd maar ter vrije beschikking van de CV blijven.

5.3. De Bewaarentiteit

5.3.1. Algemeen en doel

De Bewaarentiteit is Stichting Bewaarentiteit Artédon Blijdorp, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 42084668. De Bewaarentiteit is op 15 juni 2026 opgericht.

De Bewaarentiteit treedt op als bewaarder van goederen ten behoeve van de CV. De Bewaarentiteit houdt de juridische eigendom van de Vastgoedobjecten ten behoeve van de CV. Bij het bewaren treedt de Bewaarentiteit uitsluitend op in het belang van de CV en haar gezamenlijke Participanten. De Bewaarentiteit beschikt slechts over goederen van de CV met inachtneming van de CV-Overeenkomst. De Bewaarentiteit is specifiek voor dit doel opgericht en verricht uitsluitend (rechts)handelingen die daarmee verband houden.

De Bewaarentiteit tracht haar (statutaire) doel, namelijk het ten titel van bewaring van het juridische eigendom van registergoederen ten behoeve van (de Participanten van) de CV, onder meer te verwezenlijken door:

- a) het partij worden bij de CV-Overeenkomst waarbij de betreffende CV wordt aangegaan en/of gewijzigd;
- b) het aangaan door de Bewaarentiteit (samen met Artédon Beheer) van leningen ter financiering van de Vastgoedobjecten en het bezwaren daarvan;
- c) het (samen met Artédon Beheer) vervreemden, verhuren en bezwaren van de Vastgoedobjecten.

5.3.2. Bestuur en vervanging

Het bestuur van de Bewaarentiteit wordt op dagtekening van dit Informatiedocument gevormd door Artédon Beheer. Artédon Beheer is als bestuurder van de Bewaarentiteit alleen/zelfstandig bevoegd. Indien de Bewaarentiteit te kennen geeft haar functie neer te willen leggen of ophoudt haar rol als Bewaarentiteit voor de CV te vervullen, wordt overeenkomstig de CV-Overeenkomst voorzien in de benoeming van een opvolgende bewaarder.

5.4. Vastgoedbeheerder (Hoebee Vastgoed)

De Vastgoedbeheerder, zijnde Hoebee Vastgoed B.V., treedt op als vastgoedadviseur en vastgoedbeheerder van de CV met betrekking tot de Woningportefeuille. Hiervoor zijn de CV en de Vastgoedbeheerder de Overeenkomst van Vastgoedbeheer aangegaan.

De Vastgoedbeheerder is op grond van de Overeenkomst van Vastgoedbeheer belast met de volgende taken:

- het feitelijke en operationele beheer van de Vastgoedobjecten (de Woningportefeuille);
- het onderhouden van contact met de huidige huurders van Wooneenheden;
- het ondersteunen bij het (op actieve wijze) beëindigen van lopende huurovereenkomsten of uitplaatsing van bestaande huurders;
- het coördineren, aansturen en actief begeleiden van renovatie-/verduurzamingstrajecten met betrekking tot de Vastgoedobjecten, waaronder begrepen het realiseren van kadastrale splitsingen van de Vastgoedobjecten en de op- en inrichting van verenigingen van eigenaars;
- de verkoopvoorbereiding en -begeleiding van de Appartementsrechten;
- het rapporteren en verslag uitbrengen aan de CV over kwesties die betrekking hebben op de taken en werkzaamheden in haar rol als vastgoedbeheerder;
- het uitvoeren van overige werkzaamheden die verband houden met voorgaande, waarbij onder meer kan worden gedacht aan het inschakelen van externe adviseurs, contracteren met aannemers et cetera.

Voor deze werkzaamheden is de Vastgoedbeheerder op grond van de Overeenkomst van Vastgoedbeheer gerechtigd tot (i) een jaarlijkse vergoeding van EUR 670 per Wooneenheid per jaar, welke vergoeding jaarlijks zal worden geïndexeerd en (ii) een uitplaatsingsvergoeding indien en voor zover de Vastgoedbeheerder de uitplaatsing van een zittende huurder uit een Wooneenheid respectievelijk een Appartementsrecht realiseert. De vergoedingen worden nader beschreven in Hoofdstuk 8 (Financiële aspecten).

De Vastgoedbeheerder behoort tot dezelfde groep als Hoebee Beheer, die één van de statutaire bestuurders is van Artédon Beheer. Enig aandeelhouder van deze groep is de heer B. (Bart) Hoebee.

5.5. Administratie

De financiële administratie, de administratie van de Participaties en het Participantenregister worden verzorgd door Artédon Beheer, waarbij zij voornemens is om de financiële administratie aan een derde partij uit te besteden. Artédon Beheer houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door hen gehouden Participaties en de datum van verkrijging.

5.6. De Plaatsingsagent

5.6.1. Algemeen

De Plaatsingsagent speelt een belangrijke rol bij de begeleiding van de aanbidding van de Participaties en de plaatsing daarvan bij de uiteindelijke Commanditaire Participanten.

De Plaatsingsagent is op 3 maart 2008 opgericht bij notariële akte en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen en houdt kantoor aan de Herengracht 456, 1017 BT te Amsterdam, Nederland. Het statutaire bestuur van de Plaatsingsagent wordt gevormd door de heren R. (Remco) de Louwer en T. (Tim) van Wees. De heer De Louwer is, via zijn persoonlijke holding, tevens statutair bestuurder van Artédon Beheer.

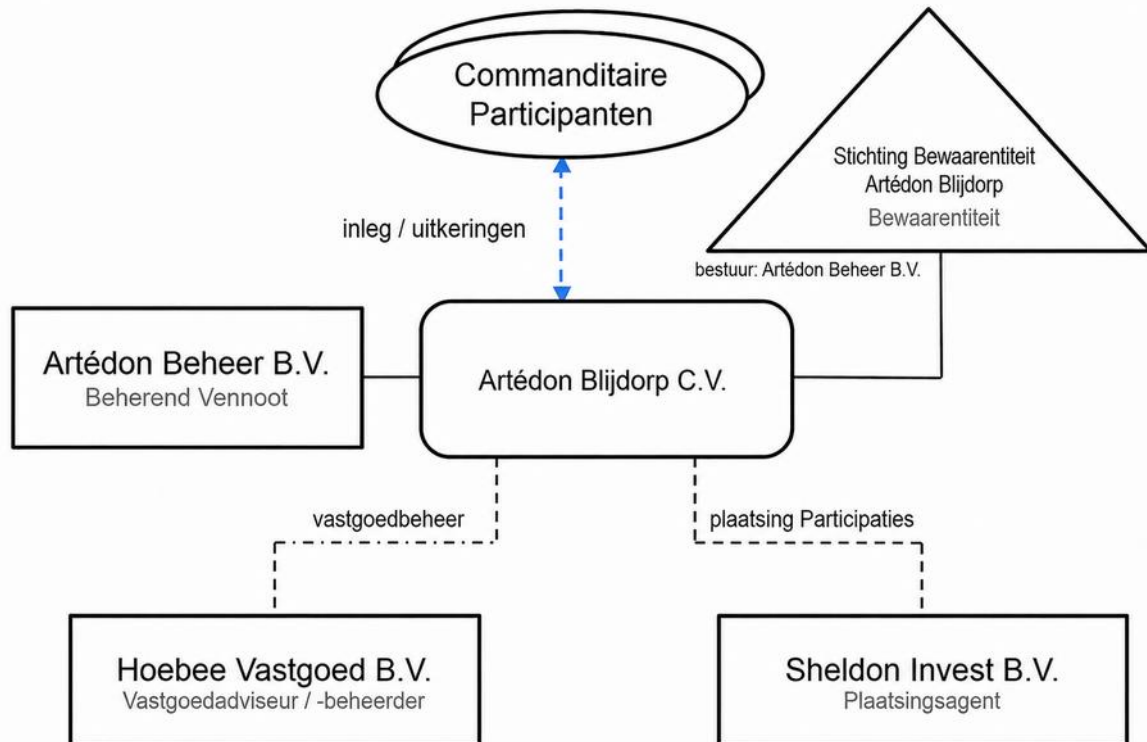
De Plaatsingsagent is een '*beleggingsonderneming*' in de zin van de Wft en beschikt als zodanig over een vergunning van de AFM. Met deze vergunning is zij als '*beleggingsonderneming*' bevoegd om de volgende '*beleggingsdiensten*' te verlenen aan derden: (i) het ontvangen en doorgeven van orders en (ii) het plaatsen van '*financiële instrumenten*' (daaronder begrepen de Participaties) zonder plaatsingsgarantie. De Plaatsingsagent is als zodanig ook ingeschreven in het register van de AFM. Informatie over deze inschrijving van de AFM is terug te vinden op haar website (www.afm.nl). De AFM en De Nederlandsche Bank (DNB) houden toezicht op de Plaatsingsagent.

5.6.2. Vergoedingsstructuur

De Plaatsingsagent is door de CV aangesteld als plaatsingsagent van de Participaties, wat kwalificeert als een '*beleggingsdienst*' (zoals hierboven beschreven). De vergoeding voor deze werkzaamheden van de Plaatsingsagent, die verband houden met de plaatsing van de Participaties, bedraagt 3% over het geplaatste kapitaal in de CV. Deze plaatsingsvergoeding voor de Plaatsingsagent wordt ten laste van het vermogen van de CV gebracht. Aan (Aspirant-)Commanditair Participanten worden door de Plaatsingsagent geen kosten in rekening gebracht in verband met de plaatsing van Participaties.

5.7. Schematische weergave juridische structuur

De juridische structuur van het CV en de daarbij betrokken partijen (zoals die in dit Hoofdstuk zijn besproken) ziet er als volgt uit:



5.8. Belangenconflicten

Potentiële belangenconflicten kunnen zich voordoen indien bij de CV betrokken partijen, hun bestuurders of hun groepsmaatschappijen verschillende rollen of belangen hebben binnen de structuur van de CV.

Dergelijke belangenconflicten kunnen onder meer verband houden met:

- de rol en vergoeding van Hoebee Vastgoed als vastgoedadviseur en operationeel vastgoedbeheerder;
- eventuele vergoedingen of andere belangen van Artédon Beheer, Hoebee Vastgoed, Sheldon Invest B.V. of andere betrokken partijen bij de plaatsing, uitvoering, uitplaatsing van huurders, renovatie/verduurzaming of verkoop van Appartementsrechten;
- besluiten over renovatie, verkoopmomenten, uitplaatsing van huurders, verkoop aan huurders of derden en toerekening van kosten;
- de betrokkenheid van adviseurs of groepsmaatschappijen die meerdere rollen binnen de structuur van de CV vervullen; en

Meer concreet worden de volgende potentiële belangenconflicten onderkend.

De Plaatsingsagent en Artédon Beheer zijn via de heer R. (Remco) de Louwer met elkaar verbonden. De heer De Louwer houdt direct dan wel indirect in beide vennootschappen een aandelenbelang. Hij is

bestuurder van de Plaatsingsagent en is via zijn persoonlijke holding indirect bestuurder van Artédon Beheer.

De samenloop van functies brengt niet mee dat bij ieder besluit sprake is van een belangenconflict. Een potentieel belangenconflict kan zich met name voordoen indien de Bewaarentiteit moet besluiten over een rechtshandeling waarbij Artédon Beheer een eigen belang heeft dat niet parallel loopt met het belang van de Bewaarentiteit, of indien de Bewaarentiteit rechten of aanspraken jegens Artédon Beheer moet uitoefenen.

Daar staat tegenover dat de Plaatsingsagent er mede uit reputatieoverwegingen belang bij heeft dat de Business Case succesvol wordt uitgevoerd en de geprognosticeerde rendementen worden gerealiseerd. In zoverre lopen haar belangen gedeeltelijk parallel met die van de CV. Voor zover de besluitvormings- en vertegenwoordigingsregels van Artédon Beheer vereisen dat beide bestuurders bij de betreffende besluitvorming worden betrokken, kan het tweehoofdige bestuur eraan bijdragen dat de besluitvorming niet uitsluitend door de heer De Louwer wordt bepaald. Deze omstandigheden nemen het potentiële belangenconflict echter niet weg.

Artédon Beheer en de Vastgoedbeheerder zijn via de heer B. (Bart) Hoebee met elkaar verbonden. De heer Hoebee houdt direct dan wel indirect in beide vennootschappen een aandelenbelang. Hij is direct dan wel indirect bestuurder van de Vastgoedbeheerder en is via zijn persoonlijke holding indirect bestuurder van Artédon Beheer.

Ook deze samenloop kan ertoe leiden dat de belangen van de Vastgoedbeheerder en Artédon Beheer of de CV niet steeds parallel lopen. Dit kan zich in het bijzonder voordoen bij de verdeling van de beschikbare tijd en capaciteit en bij de vaststelling van de vergoeding of andere voorwaarden waaronder de Vastgoedbeheerder werkzaamheden voor de CV verricht.

De Vastgoedbeheerder heeft er mede uit reputatieoverwegingen belang bij dat de Business Case succesvol wordt uitgevoerd en de geprognosticeerde rendementen worden gerealiseerd. In zoverre lopen haar belangen gedeeltelijk parallel met die van de CV. Voor zover de besluitvormings- en vertegenwoordigingsregels van Artédon Beheer vereisen dat beide bestuurders bij de betreffende besluitvorming worden betrokken, kan het tweehoofdige bestuur eraan bijdragen dat de besluitvorming niet uitsluitend door de heer Hoebee wordt bepaald. Deze omstandigheden nemen het potentiële belangenconflict echter niet weg.

HOOFDSTUK 6 PARTICIPATIES

6.1. Algemeen

Toetreding tot de CV door een Aspirant-Commanditaire Participant vindt plaats door deelname als Commanditaire Participant en door verkrijging van Participaties overeenkomstig de CV-Overeenkomst. Iedere Participatie heeft een nominale waarde van EUR 25.000.

Iedere Commanditaire Participant neemt deel met minimaal vier (4) Participaties, zodat de minimale deelname ten minste EUR 100.000 bedraagt, exclusief eventuele kosten. Participaties worden aangeboden (en uitgegeven) met inachtneming van het bepaalde in Paragraaf 1.4.

6.2. Inschrijfprocedure

Een Aspirant-Commanditaire Participant schrijft zich in op Participaties door het volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, samen met de daarin genoemde aanvullende documenten, te verstrekken aan de Plaatsingsagent.

Participanten kunnen natuurlijke personen, fiscaal transparante samenwerkingsverbanden en/of rechtspersonen zijn. Tijdens het acceptatieproces van een Aspirant-Commanditaire Participant kan informatie worden gevraagd voor identificatie, verificatie, vaststelling van de uiteindelijke belanghebbende (UBO), sanctie- en PEP-screening, fiscale self-certification, herkomst van middelen/vermogen en andere wettelijke of contractuele controles door de partij of partijen die juridisch verantwoordelijk zijn voor die controles.

Bij deelname door een rechtspersoon of samenwerkingsverband kan onder meer worden verlangd dat een recent uittreksel uit het handelsregister, informatie over vertegenwoordigers, uiteindelijk belanghebbenden, fiscale gegevens en informatie over de herkomst van middelen wordt verstrekt. Artédon Beheer kan aanvullende informatie opvragen voordat een inschrijving wordt geaccepteerd.

6.3. Toekenning en uitgifte van Participaties

Participaties worden toegekend door Artédon Beheer overeenkomstig de CV-Overeenkomst. Artédon Beheer is niet verplicht een inschrijving te accepteren en kan bijvoorbeeld tot afwijzing overgaan (Artédon Beheer heeft hiertoe een discretionaire bevoegdheid) en kan aan toekenning van Participaties voorwaarden stellen.

Een Aspirant-Commanditaire Participant treedt pas toe tot de CV nadat:

- a) het Inschrijfformulier volledig is ingevuld en geaccepteerd;
- b) het relevante cliëntonderzoek, waaronder identificatie, verificatie, UBO-informatie, sanctie- en PEP-screening en herkomst-van-middeleninformatie, door de daartoe verantwoordelijke partij succesvol is afgerond, zulks ter uitsluitende beoordeling van Artédon Beheer;
- c) de verschuldigde inleg volledig is ontvangen op de bankrekening van de CV;
- d) Artédon Beheer de toetreding heeft aanvaard en dit schriftelijk aan de Aspirant-Commanditaire Participant heeft bevestigd; en,
- e) de Commanditaire Participant is opgenomen in het Participantenregister.

Voor de eerste toekenning van Participaties dient ten minste EUR 100.000 te zijn betaald.

6.4. Contactinformatie ter zake de inschrijving

Voor vragen in verband met de inschrijving op Participaties kan een Aspirant-Commanditaire Participant contact opnemen met de Plaatsingsagent, die namens de CV de plaatsing van de Participaties verzorgt.

De (contact)gegevens van de Plaatsingsagent zijn:

Sheldon Invest B.V.
Herengracht 456
1017CA Amsterdam

Telefoonnummer: 020 – 547 3710
e-mailadres: info@sheldoninvest.nl

6.5. Overdraagbaarheid van Participaties

Participaties zijn beperkt overdraagbaar. Behalve voor zover de CV-Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, kan vervreemding en overdracht van Participaties slechts plaatsvinden door inkoop en intrekking van één of meer Participaties ten laste van het vermogen van de CV, tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal nieuwe Participaties aan de beoogde verkrijger.

Een verzoek tot inkoop en uitgifte moet worden gedaan overeenkomstig de CV-Overeenkomst en bevat onder meer de identiteit van de uittredende Commanditaire Participant en de beoogde verkrijger, het aantal Participaties en de beoogde inkoop- en uitgifteprijs. De Commanditaire Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie Participaties worden uitgegeven bepalen onderling de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de betreffende Participaties. De inkoopprijs en uitgifteprijs zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. Betaling van de prijs vindt plaats overeenkomstig de CV-Overeenkomst, waaronder via de bankrekening van de CV of via een notariële derdengeldenrekening.

Uitsluitend Artédon Beheer is bevoegd te beslissen op een verzoek tot inkoop, intrekking, uitgifte of overdracht van Participaties. Artédon Beheer wijst een dergelijk verzoek af indien daartoe wettelijke gronden of redelijke gronden bestaan, waaronder gronden die verband houden met de fiscale status van de CV, de ordelijke vereffening van de CV, de belangen van de CV, de belangen van de overige Participanten, de belangen van de beherend vennoot of de voorwaarden waaronder de CV is aangegaan. Na ontvangst door Artédon Beheer van een verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties, besluit Artédon Beheer binnen vier (4) weken over dit verzoek en deelt Artédon Beheer het besluit mede aan de Commanditaire Participant van wie de Participaties dienen te worden gekocht, met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden.

De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie Participaties worden uitgegeven, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de betreffende inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van de CV mochten komen en dragen de kosten van de inkoop en uitgifte overeenkomstig de CV-Overeenkomst. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen of uit te geven Participaties, tenzij de CV-Overeenkomst anders bepaalt.

6.6. Overgang van Participaties

Een vervreemding of overgang van Participaties doet de CV niet eindigen. De gevolgen van de overgang van Participaties onder algemene titel, waaronder door juridische fusie, juridische splitsing, erfrecht, huwelijksgemeenschap of verdeling van een gemeenschap, worden beheerst door de CV-Overeenkomst.

Bij verkrijging krachtens erfrecht doet de verkrijging van een Participatie door een derde de CV niet eindigen. De Participaties van een Participant kunnen bij diens overlijden toekomen aan diens rechtsopvolgers onder algemene titel. In het geval er meerdere gerechtigden zijn tot de betreffende Participaties, zal binnen zes (6) maanden na het overlijden aan Artédon Beheer een volmacht worden overhandigd waarin één van de gerechtigden door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden Participant uit te oefenen.

De regeling van de CV met betrekking tot de overdracht en overgang van Participaties (en daarmee de toetreding en vervanging van Commanditaire Participanten) is terug te vinden in artikel 11 van de CV-Overeenkomst.

6.7. Bezwaaring van Participaties

Participaties kunnen worden verpand. Pandhouder en pandgever dienen zich echter te realiseren dat de overdrachtsbeperkingen ook gelden in situaties van uitwinning van het pandrecht. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een door de pandhouder gewenste overgang van Participaties niet geëffectueerd kan worden.

6.8. Uittreding en opzegging

Een Participant treedt uit de CV in de gevallen die in de CV-Overeenkomst zijn bepaald, waaronder door ontbinding ingeval van een Participant-rechtspersoon, faillissement, opzegging of overdracht van alle door een Participant gehouden Participaties.

Gedurende de eerste zeven (7) jaar na het aangaan van de CV kan een Participant de CV uitsluitend opzeggen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Artédon Beheer. Na het verstrijken van deze periode heeft iedere Participant het recht de CV tegen het einde van het lopende Boekjaar op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste vier (4) maanden.

Een opzegging of uittreding leidt niet zonder meer tot onmiddellijke betaling aan de Participant. Op waardering, betalingsmoment, kosten en eventuele beperkingen zijn de CV-Overeenkomst, de liquiditeitspositie van de CV en de in Paragraaf 6.10 beschreven waarderingsregels van toepassing.

6.9. Participantenregister

Artédon Beheer houdt het Participantenregister bij. In het Participantenregister worden de persoonsgegevens van alle Participanten opgenomen, met vermelding van het aantal door hen gehouden Participaties en de datum van verkrijging.

Iedere Commanditaire Participant dient wijzigingen in zijn gegevens onverwijld aan Artédon Beheer door te geven. Onjuiste gegevens in het Participantenregister als gevolg van het nalaten door de Commanditaire Participant gewijzigde gegevens (juist) door te geven, kan niet worden tegengeworpen aan de CV of Artédon Beheer.

De gegevens uit het Participantenregister kunnen worden gebruikt voor de administratie van de CV, informatieverstrekking aan Participanten, fiscale rapportage, cliëntonderzoek, betalingen en andere doeleinden die voortvloeien uit de CV-Overeenkomst of verplichtingen die voortvloeien uit toepasselijke wet- en regelgeving.

6.10. Vaststelling waarde Participaties

Wanneer de waarde van een Participatie moet worden bepaald, bijvoorbeeld in verband met een voorgenomen inkoop van Participaties, gaat Artédon Beheer over tot een tussentijdse vaststelling van de waarde van de CV en de Participaties.

De waarde per Participatie betreft de waarde van de CV als geheel (op basis van de waarde van de bezittingen minus de waarde van de schulden), gedeeld door het aantal uitstaande Participaties. Artédon Beheer zal, voor wat betreft de waardering van de marktwaarde van de Vastgoedobjecten, de Vastgoedbeheerder een taxatie laten vragen aan een erkend taxateur. De kosten van de erkende taxateur zijn voor rekening van de CV of, indien de waardebepaling plaatsvindt in verband met de inkoop van Participaties, voor de betreffende Participant wiens Participaties mogelijk worden ingekocht.

Wanneer de waardebepaling voor de Participaties door een bij de betreffende rechtshandeling betrokken Participant in twijfel wordt getrokken, kan deze Participant - op eigen kosten - een tweede erkend taxateur verzoeken het rapport van de eerste taxateur te valideren. Indien validatie niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de gebruikte taxatiemethodiek onjuist is, benoemen de eerste en tweede taxateur een derde erkende taxateur die de waarde van de Vastgoedobjecten bindend vaststelt. Het enkele feit dat de tweede taxateur op een andere waarde uitkomt, is onvoldoende om de validatie te onthouden. De kosten voor de derde erkende taxateur zijn voor rekening van de betreffende Participant en de CV, ieder voor de helft.

6.11. Wijziging van de CV-Overeenkomst

De CV-Overeenkomst kan worden gewijzigd met inachtneming van de daarin opgenomen voorwaarden en procedures. Hiervoor wordt in het bijzonder verwezen naar artikel 17 van de CV-Overeenkomst. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de Participantenvergadering bevoegd is te besluiten tot wijziging van de bepalingen van de CV (evenals tot de ontbinding van de CV). Dergelijke besluiten kunnen echter slechts op voorstel van Artédon Beheer worden genomen en met een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in de Participantenvergadering waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen.

6.12. Toepasselijk recht en forumkeuze

Op de CV-Overeenkomst, de (aanbieding van de) Participaties en de deelname in de CV is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan uit hoofde hiervan (of nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn) worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN

7.1. Algemeen

Aspirant-Commanditaire Participanten die overwegen in te schrijven op Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiedocument en in elk geval de in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Participaties. Iedere Aspirant-Commanditaire Participant die mogelijk van plan is om te beleggen in de Participaties wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen voordat deze een beleggingsbeslissing neemt.

Investeren brengt altijd risico's mee. Commanditaire Participanten dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die de beoogde rendementsontwikkelingen van de CV negatief beïnvloeden.

De in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk kunnen voordoen. Artédon Beheer kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat, evenals de wijze waarop, deze omstandigheden zich daadwerkelijk zullen voordoen. De opsomming van risicofactoren in dit Hoofdstuk is niet uitputtend. Het intreden van één of meer in dit Hoofdstuk beschreven risico's kan de Business Case, de financiële positie van de CV, de waarde van de Participaties of de uitkeringen aan de Commanditaire Participanten negatief beïnvloeden.

Andere factoren of toekomstige risico's die op de datum van dit Informatiedocument niet bekend zijn of die op dat moment van minder materieel belang worden geacht, kunnen de CV en de Participaties eveneens negatief beïnvloeden.

De in dit Hoofdstuk genoemde risico's worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- risico's verbonden aan de CV, de Business Case en de vastgoedmarkt (Paragraaf 7.2);
- risico's verbonden aan de Woningportefeuille en de Vastgoedobjecten (Paragraaf 7.3);
- risico's verbonden aan de Participaties (Paragraaf 7.4);
- juridische, fiscale en toezichtrechtelijke risico's (Paragraaf 7.5); en
- risico's verbonden aan betrokken partijen en belangenconflicten, alsmede overige risico's (Paragrafen 7.6 en 7.7).

7.2. Risico's verbonden aan de CV, de Business Case en de vastgoedmarkt

Marktrisico en vastgoedmarktrisico

De resultaten van de CV zijn afhankelijk van ontwikkelingen op de Nederlandse vastgoedmarkt en, meer specifiek, de markt voor woningen en appartementsrechten in Rotterdam. Een daling van vastgoedprijzen, stijgende rente, verminderde beschikbaarheid van financiering voor kopers, lagere vraag naar woningen of veranderende marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat Appartementsrechten later, tegen lagere prijzen of onder minder gunstige voorwaarden worden verkocht dan verwacht.

Rendementsrisico

Het door Commanditaire Participanten te behalen rendement is afhankelijk van de realisatie van de Business Case. Daarbij zijn onder meer van belang: de aankoopprijs van de Woningportefeuille, huurinkomsten, leegstand, kosten van splitsing, renovatie- en verduurzamingskosten, verkoopopbrengsten, verkooptermijnen, financieringslasten, belastingen en overige kosten. Indien één

of meer van deze factoren ongunstiger uitvallen dan verwacht, kan dit een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties.

Concentratierisico

De Business Case heeft betrekking op één concrete Woningportefeuille, bestaande uit negen (9) Vastgoedobjecten met zevenentwintig (27) Wooneenheden. De CV spreidt haar risico's daarmee niet over een groot aantal verschillende vastgoedportefeuilles, regio's of activaklassen. Negatieve ontwikkelingen ten aanzien van de Woningportefeuille of de lokale markt kunnen daarom relatief grote gevolgen hebben voor de CV en de Participaties.

Risico van afhankelijkheid van betrokken personen en partijen

De uitvoering van de Business Case is afhankelijk van de kennis, ervaring, beschikbaarheid en inzet van Artédon Beheer, haar bestuurders, Hoebee Vastgoed, eventuele adviseurs en overige betrokken partijen. Indien één of meer van deze personen of partijen niet langer beschikbaar zijn, hun werkzaamheden niet naar verwachting uitvoeren of vervangen moeten worden, kan dit een negatieve invloed hebben op de uitvoering van de Business Case en op de resultaten van de CV.

Kostenrisico

Het risico bestaat dat kosten voor de CV in werkelijkheid hoger uitvallen dan vooraf geraamd. Dit kan onder meer betrekking hebben op aankoopkosten, overdrachtsbelasting, financieringskosten, onderhoud, renovatie, verduurzaming, splitsing, VvE-inrichting, adviseurskosten, verkoopkosten, verzekeringen, belastingen en overige lasten. Hogere kosten kunnen leiden tot lagere uitkeringen aan Commanditaire Participanten en een lager rendement.

Financierings- en renterisico

Op de datum van dit Informatiedocument is nog geen definitieve financieringsovereenkomst overeengekomen met een bank (of andere geldverstrekker). Het risico voor de CV bestaat dat financiering niet, niet tijdig, voor een lager bedrag, tegen een hogere rente of onder strengere aflossings-, zekerheden- of convenantvoorwaarden beschikbaar komt dan in het financiële model, zoals beschreven in dit Informatiedocument, is aangenomen. Als dit risico zich manifesteert, is de impact ervan afhankelijk van de wijze waarop het risico zich voordoet. Zo kan een financiering die wordt aangetrokken tegen minder gunstige voorwaarden dan waarvan op dit moment wordt uitgegaan in het financiële model leiden tot een hogere financieringslast, als gevolg van hogere rentepercentages, en daarmee tot een lager rendement op Participaties. Mocht de financiering niet volledig worden verkregen, dan leidt dit voor de CV weer tot een extra financieringsbehoefte. Afhankelijk van hoe dit kan worden ingevuld, kan dit ook een negatieve impact hebben op de rendementsontwikkeling van de Participaties. In paragraaf 8.8 is doorgerekend wat voor effect dit zou kunnen hebben.

Het meest negatieve scenario onder het financieringsrisico is dat de CV geen externe financiering kan aantrekken, als gevolg waarvan niet tot eigendomsverwerving kan worden overgegaan. Gezien de Business Case is dit een onwaarschijnlijke situatie. Mochten zich toch externe omstandigheden voordoen die tot een dergelijke situatie leiden, dan betekent dit dat de investering van de CV geen doorgang zal vinden. Reeds gestorte gelden zullen door de CV aan de Participanten worden terugbetaald.

Indien financiering wordt aangetrokken, zal de Bewaarentiteit zekerheden op de Woningportefeuille vestigen ten gunst van de financier. Uitwinning daarvan kan ertoe leiden dat de CV haar economische gerechtigdheid tot de Woningportefeuille geheel of gedeeltelijk verliest.

7.3. Risico's verbonden aan de Woningportefeuille en de Vastgoedobjecten

Uitpond- en verkooprisico

De Business Case is mede afhankelijk van de mogelijkheid om Appartementsrechten afzonderlijk te verkopen. Het risico bestaat dat verkoop aan huurders of derden niet, later of tegen lagere prijzen plaatsvindt dan verwacht. Ook kunnen de financierbaarheid van kopers, het verkooptempo, de timing van leveringen en de verkoop van de Restpartij na afloop van de beoogde looptijd minder gunstig uitvallen dan geprognoseerd.

Huurders- en leegstandsrisico

De CV is gedurende de looptijd van de Business Case afhankelijk van de bestaande huurinkomsten, de leegstandssituatie en het vertrek of uitplaatsen van huurders. Huurders kunnen langer blijven huren dan verwacht, uitplaatsing kan meer tijd of kosten vergen dan verwacht, en leegstand kan leiden tot lagere inkomsten. Ook kunnen huurachterstanden, huurgeschillen, huurprijsbescherming, gebrekenprocedures, opzegbescherming, huurcommissieprocedures of andere huurrechtelijke beperkingen de Business Case negatief beïnvloeden.

Splitsings- en VvE-risico

Voor de uitvoering van de Business Case is van belang dat de Vastgoedobjecten kadastraal kunnen worden gesplitst in Appartementsrechten en dat per Vastgoedobject een VvE wordt opgericht of ingericht. Vertragingen, aanvullende eisen, kosten of juridische belemmeringen bij splitsing of VvE-inrichting kunnen de uitvoering van de Business Case vertragen of duurder maken. Ook kunnen VvE-bijdragen, onderhoudsreserves of besluitvorming binnen VvE's afwijken van de aannames.

Renovatie-, verduurzamings- en bouwkostenrisico

Bij vrijkomende Wooneenheden/Appartementsrechten beoogt de CV renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren. Het risico bestaat dat deze werkzaamheden duurder zijn, langer duren of technisch complexer blijken dan verwacht. Ook kan sprake zijn van prijsstijgingen van materialen, schaarste aan aannemers, vergunningseisen of onvoorziene bouwkundige gebreken.

Technische, milieu- en duurzaamheidsgerelateerde projectrisico's

De Vastgoedobjecten kunnen technische of milieugerelateerde gebreken bevatten, zoals funderingsproblemen, asbest, bodemverontreiniging, gebrekkige installaties, vochtproblematiek, brandveiligheidsrisico's of andere verborgen gebreken. Indien dergelijke risico's zich voordoen, kan dit leiden tot hogere kosten, vertraging, lagere verkoopopbrengsten of aansprakelijkheden.

Daarnaast kunnen wijzigingen in wet- en regelgeving of markteisen op het gebied van energieprestatie, verduurzaming, verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen gevolgen hebben voor de kosten en opbrengsten van de Business Case. Op de datum van dit Informatiedocument is voorgenomen regelgeving aanhangig op grond waarvan verhuurde woningen met energielabel E, F of G uiterlijk op 1 januari 2029 moeten zijn verduurzaamd tot minimaal energielabel D. Drie Wooneenheden hebben energielabel E en vallen daarmee binnen het bereik van die voorgenomen regeling. Indien de regeling in deze vorm in werking treedt, geen uitzondering van toepassing is en deze Wooneenheden op 1 januari 2029 nog voor rekening en risico van de CV worden gehouden, kan de CV kosten moeten maken voor verduurzamingsmaatregelen voor die woningen. Naar verwachting zullen die investeringen niet direct resulteren in hogere huuropbrengsten.

7.4. Risico's verbonden aan de Participaties

Liquiditeitsrisico

De Participaties zijn beperkt overdraagbaar en kunnen niet vrij worden verhandeld. Een Commanditaire Participant kan de CV gedurende de eerste zeven (7) jaar na het aangaan van de CV uitsluitend opzeggen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Artédon Beheer. Ook na deze periode gelden beperkingen en termijnen voor opzegging, uittreding, inkoop, overdracht of vervanging van Commanditaire Participanten. Een Commanditaire Participant dient er daarom rekening mee te houden dat zijn investering illiquide is en dat hij langer aan deelname in de CV gebonden kan blijven dan verwacht of gewenst.

Waarderingsrisico

De waarde van een Participatie is afhankelijk van de waarde van de CV en de onderliggende Vastgoedobjecten. Waarderingen, taxaties en verkoopinschattingen zijn gebaseerd op aannames en beschikbare informatie op een bepaald moment. De werkelijke verkoopopbrengsten kunnen afwijken van de gehanteerde waarderingen. Hierdoor kan de waarde van een Participatie achteraf lager blijken te zijn dan verwacht.

Risico van verlies van inleg

Commanditaire Participanten lopen het risico dat de resultaten van de CV tegenvallen en dat zij hun investering geheel of gedeeltelijk verliezen. De Participaties geven geen recht op een gegarandeerd rendement, gegarandeerde uitkering of gegarandeerde terugbetaling van de inleg.

7.5. Juridische, fiscale en toezichtrechtelijke risico's

Fiscaal risico

De fiscale behandeling van de CV en de Participanten kan wijzigen als gevolg van wetswijzigingen, nieuw beleid, jurisprudentie of gewijzigde feiten en omstandigheden. Indien de beoogde fiscale transparantie van de CV niet wordt bereikt of verloren gaat, kan dit negatieve fiscale en financiële gevolgen hebben voor de CV en de Participanten. Ook het niet naleven van de in de CV-Overeenkomst opgenomen regels rond toetreding, vervreemding, overdracht, inkoop, uitgifte, vervanging of uittreding van Commanditaire Participanten kan de beoogde fiscale behandeling beïnvloeden.

Toezichtrechtelijk risico

De toezichtrechtelijke kwalificatie van de CV, de Participaties en de aanbidding is onderwerp van afzonderlijke analyse. Indien de CV, de Participaties, de aanbidding of de distributieketen anders kwalificeren dan op de datum van dit Informatiedocument wordt verondersteld, kan dit gevolgen hebben voor de voorwaarden waaronder de Participaties mogen worden aangeboden, voor de verplichting om een prospectus of Essentieel-informatiedocument beschikbaar te stellen, voor de rol van betrokken partijen en voor de kosten en timing van de Business Case.

Algemene juridische risico's

De CV kan betrokken raken bij geschillen of procedures, bijvoorbeeld met huurders, kopers, verkopers, aannemers, adviseurs, financiers, Participanten of andere partijen. De uitkomst van procedures is onzeker en de kosten daarvan kunnen slechts gedeeltelijk of niet verhaalbaar zijn. Dergelijke juridische risico's kunnen de financiële positie van de CV negatief beïnvloeden.

Politieke en regelgevingsrisico's

Politieke besluitvorming en wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen gevolgen hebben voor de woningmarkt, verhuur, huurprijsregulering, belastingen, overdrachtsbelasting, verduurzamingsverplichtingen, financierbaarheid en verkoopbaarheid van woningen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen de Business Case en het rendement op de Participaties negatief beïnvloeden.

7.6. Risico's verbonden aan betrokken partijen en belangenconflicten

Bij de CV zijn verschillende partijen betrokken die door aandeelhouders- en bestuurdersrelaties, eigen vergoedingsafspraken of samenlopende rollen met elkaar verbonden zijn. Dit betreft onder meer Artédon Beheer in haar hoedanigheid van beherend vennoot en bestuurder van de Bewaarentiteit, de Vastgoedbeheerder en de Plaatsingsagent. Daardoor kunnen hun belangen bij beslissingen over de plaatsing van Participaties, de verdeling van tijd en capaciteit, vergoedingen en overige voorwaarden, verkoopmomenten, renovatie, uitplaatsing van huurders en kostenallocatie niet steeds volledig parallel lopen met de belangen van de CV en de Commanditaire Participanten.

De plaatsingsvergoeding, die afhankelijk is van het plaatsingsvolume, kan de Plaatsingsagent bovendien een prikkel geven om zoveel mogelijk Participaties te plaatsen. De omstandigheid dat de Plaatsingsagent en de Vastgoedbeheerder tevens een reputatiebelang hebben bij een succesvolle uitvoering van de Business Case kan de daarmee samenhangende risico's gedeeltelijk beperken, maar neemt deze niet weg. Een nadere beschrijving van de potentiële belangenconflicten is opgenomen in Paragraaf 5.8.

7.7. Overige risico's**Macro-economische en externe risico's**

Macro-economische omstandigheden, zoals inflatie, rentestijgingen, recessie, geopolitieke ontwikkelingen, pandemieën, verstoringen in de bouwsector of andere externe gebeurtenissen, kunnen invloed hebben op de vastgoedmarkt, financieringsmarkt, kosten, verkoopopbrengsten en uitvoering van de Business Case.

HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE ASPECTEN

8.1. Waarderingsgrondslagen

De activa en passiva van de CV worden in EUR gewaardeerd op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, tenzij in dit Informatiedocument of de CV-Overeenkomst anders is bepaald.

De Vastgoedobjecten worden ten behoeve van de financiële verslaggeving gewaardeerd op kostprijs. Deze waarderingsgrondslag laat de waardering ten behoeve van de vaststelling van de Intrinsieke Waarde Participatie overeenkomstig Paragraaf 6.10 onverlet.

8.2. Intrinsieke Waarde Participatie

Indien de waarde van een Participatie moet worden vastgesteld, waaronder in verband met overdracht, inkoop, uittreding of een andere in de CV-Overeenkomst genoemde situatie, wordt de waarde bepaald overeenkomstig de CV-Overeenkomst.

De Intrinsieke Waarde Participatie wordt vastgesteld door de waarde van de CV als geheel, berekend als de waarde van de bezittingen minus de schulden van de CV, te delen door het aantal uitstaande Participaties, tenzij de CV-Overeenkomst voor de betreffende situatie een andere berekeningswijze voorschrijft.

De waarderingsprocedure, waaronder de waardering van de Vastgoedobjecten door een erkend taxateur en de procedure bij betwisting, is beschreven in Paragraaf 6.10.

8.3. Investerings in de Woningportefeuille en aanwending van gelden

De met de aanbidding van de Participaties aangetrokken gelden worden, samen met de door de CV aan te trekken financiering, aangewend voor de verwerving van de Woningportefeuille, de daarmee samenhangende kosten en de vorming van het renovatiedepot.

De onderstaande bedragen zijn gebaseerd op het door Artédon Beheer aangeleverde financiële model. Zij zijn voorlopig en kunnen nog wijzigen. Dit geldt in het bijzonder voor de omvang en voorwaarden van de financiering, de financieringskosten, de plaatsingskosten en de vergoedingen van betrokken partijen. Alle bedragen in de tabel zijn in EUR.

Aanwending / financiering	Bedrag (EUR)
Aankoopinvestering	
Aankoopprijs Woningportefeuille	7.050.000
Overdrachtsbelasting	564.000
Leegstandsvergoeding	15.613
Aankoopvergoeding	85.305
Aankoopkosten	56.400
Financieringskosten	55.967
Plaatsingskosten	98.250
Renovatiedepot	224.465
Totale aankoopinvestering	8.150.000
Vermogensstructuur	
Financiering	4.875.000
Eigen vermogen	3.275.000
Totaal vermogen	8.150.000

Aankoopprijs en waarderingsgegevens

De koopprijs van de Woningportefeuille bedraagt EUR 7.050.000. Volgens de door Artédon Beheer aangeleverde gegevens is de Woningportefeuille in april 2026 op basis van leegwaarde getaxeerd op EUR 9.885.000. Op 20 juli 2026 is de woningportefeuille ten behoeve van de financiering getaxeerd in de huidige verhuurstaat. De getaxeerde marktwaarde uit die taxatie bedroeg EUR 7.280.000. De gezamenlijke WOZ-waarde per peildatum 01-01-2025 bedraagt EUR 8.756.000. In het financiële model is uitgegaan van een overdrachtsbelastingtarief van acht procent (8%) over de koopprijs, resulterend in een geraamd bedrag van EUR 564.000.

Leegstandsvergoeding

De leegstandsvergoeding heeft betrekking op Wooneenheden die na ondertekening van de koopovereenkomst maar vóór de levering vrijkomen en door de verkoper niet opnieuw worden verhuurd. De vergoeding is gelijk aan de laatst geldende huur over de periode vanaf het einde van de betreffende huurovereenkomst tot de levering. In het financiële model is hiervoor EUR 15.613 opgenomen.

Aankoop-, financierings- en plaatsingskosten

Voor de begeleiding van de aankoop is in het financiële model een vergoeding van één procent (1%) van de koopprijs, te vermeerderen met 21% btw, opgenomen. Dit is conform de overeenkomst met de Vastgoedbeheerder.

De aankoopkosten bestaan uit notariële en overige kosten in verband met de verwerving en aanpassing van de CV-structuur, kosten voor fiscaal advies en kosten voor de samenstelling van dit Informatiedocument.

De financieringskosten bestaan volgens het financiële model uit een afsluitprovisie van 1% van het financieringsbedrag, geraamde taxatiekosten van EUR 5.500 en een vergoeding van 8% op jaarbasis over het ter beschikking gestelde bedrag van de waarborgsom die vanaf 1 juli 2026 op de derdenrekening van de notaris is gestort ter meerdere zekerheid van verkoper.

De Plaatsingsagent ontvangt een vergoeding van drie procent (3%) van het bedrag van de Participaties die door tussenkomst van de Plaatsingsagent zijn geplaatst.

Renovatie depot

Bij aanvang wordt een renovatie depot van EUR 224.465 gevormd. Het financiële model gaat daarbij uit van negen (9) bij aanvang leegstaande Wooneenheden en van geraamde renovatie- en verduurzamingskosten van EUR 25.000 per Wooneenheid, vermeerderd met EUR 72,60 (inclusief BTW) per m² voor bouwbegeleiding. De renovatie en verduurzaming van deze negen (9) bij aanvang leegstaande Wooneenheden zal deels volgtijdelijk worden ingezet.

Financiering en eigen vermogen

Het financiële model gaat voorlopig uit van EUR 4.875.000 aan financiering en EUR 3.275.000 aan eigen vermogen. Deze bedragen zijn uitsluitend rekenaannames en geen overeengekomen financieringsvoorwaarden.

8.4. Kosten en vergoedingen op CV-niveau

Alle kosten die rechtstreeks samenhangen met de verwerving, het houden, de exploitatie, de uitvoering van de Business Case, de administratie en de afwikkeling van de CV, en die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van een andere partij, komen voor rekening van de CV.

Deze kosten kunnen, voor zover van toepassing, onder meer bestaan uit:

- a) kosten voor het opzetten en structureren van de CV;
- b) kosten voor het bijeenbrengen van het eigen vermogen van de CV;
- c) kosten in verband met de verwerving en levering van de Woningportefeuille;
- d) kosten in verband met het houden en beheren van de Woningportefeuille;
- e) kosten in verband met kadastrale splitsing en VvE-inrichting;
- f) kosten in verband met renovatie en verduurzaming;
- g) verkoopkosten, waaronder eventuele makelaars-, marketing- en transactiekosten;
- h) kosten van de Bewaarentiteit;
- i) kosten van administratie, financiële rapportage, waardering en verslaggeving;
- j) notariële, juridische, fiscale, financiële, technische en overige advieskosten;
- k) kosten in verband met Participantenvergaderingen;
- l) financieringskosten, rente en kosten van zekerheden, indien van toepassing; en
- m) overige kosten.

De in dit Informatiedocument opgenomen kosteninformatie is gebaseerd op begrotingen, ervaringscijfers, financieel model, offertes, opdrachtbevestigingen, koopdocumentatie of overige informatie. Voor zover kosten nog niet definitief vaststaan, berusten deze op aannames en kunnen de werkelijke kosten afwijken.

8.5. Vergoedingen aan betrokken partijen

In verband met de CV, de aanbidding van de Commanditaire Participaties en de uitvoering van de Business Case kunnen vergoedingen verschuldigd zijn aan bij de CV betrokken partijen. De verschuldigdheid, hoogte, berekeningsgrondslag en het moment van betaling van deze vergoedingen worden bepaald overeenkomstig de CV-Overeenkomst, de plaatsingsovereenkomst, de Overeenkomst van Vastgoedbeheer, opdrachtbevestigingen en overige relevante documentatie.

Hierna worden de vergoedingen beschreven voor zover deze van toepassing zijn.

Vergoeding Artédon Beheer B.V.

In haar hoedanigheid van beherend vennoot ontvangt Artédon Beheer jaarlijks een vergoeding ter hoogte van drie procent (3%) van de huurinkomsten en is zij op grond van de CV-Overeenkomst gerechtigd tot een Performancevergoeding van vijftientig procent (25%) van het resultaat van de CV. De Performancevergoeding wordt niet jaarlijks uitgekeerd, maar gereserveerd totdat alle Vastgoedobjecten zijn verkocht, behoudens tussentijdse voorschotten voor zover de liquiditeit en financiële positie van de C.V. dat toelaten.

Vergoeding Hoebee Vastgoed B.V.

Hoebee Vastgoed B.V. is, overeenkomstig de definitieve Overeenkomst van Vastgoedbeheer, gerechtigd tot (i) een aankoopvergoeding van één procent (1%) van de koopprijs, te vermeerderen met 21% btw, (ii) een jaarlijkse beheervergoeding in de vorm van een vast bedrag per Wooneenheid van EUR 670 (inclusief 21% BTW), welk bedrag jaarlijks geïndexeerd zal worden en (iii) een uitplaatsingsvergoeding van EUR 3.000 (inclusief 21% BTW) per Wooneenheid indien Hoebee Vastgoed B.V. de uitplaatsing van de betreffende huurder realiseert. Deze vergoedingen komen ten laste van de CV.

Vergoeding Plaatsingsagent

De Plaatsingsagent ontvangt een vergoeding van drie procent (3%) van het bedrag van de Participaties die door tussenkomst van de Plaatsingsagent bij investeerders zijn geplaatst. Deze vergoeding komt ten laste van de CV.

Voor zover in dit Informatiedocument vergoedingen worden genoemd die afhankelijk zijn van toekomstige gebeurtenissen, zoals verkoop, uitplaatsing van huurders, renovatie, financiering, waardering of overdracht van Participaties, geldt dat deze vergoedingen uitsluitend verschuldigd zijn indien en voor zover aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

8.6. Uitkeringsbeleid

Het voor uitkering vatbare Exploitatieresultaat wordt jaarlijks, na eventuele aflossing van de financiering en voor zover de liquiditeitspositie van de CV dit toelaat, op voorstel van Artédon Beheer aan Participanten uitgekeerd, tenzij de vergadering van Participanten met volstreekte meerderheid van stemmen besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren. Voor de prognose is aangenomen dat in de eerste jaren vijftig procent (50%) van het aan Commanditaire Participanten toekomende resultaat wordt uitgekeerd, mede gelet op de veronderstelde aflossing bij verkoop van Wooneenheden en de benodigde investeringen voor renovatie en verduurzaming.

Uitkeringen aan Commanditaire Participanten vinden plaats naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met inachtneming van het aan Artédon Beheer toekomende jaarlijkse winstaandeel en de regeling voor de Performancevergoeding. De opbrengst van de verkoop van Vastgoedobjecten wordt eerst aangewend voor de betaling van verkoopkosten en de aflossing van de

aan het betreffende Vastgoedobject toe te rekenen financiering. De Performancevergoeding wordt overeenkomstig de CV-Overeenkomst gereserveerd totdat alle Vastgoedobjecten zijn verkocht, behoudens tussentijdse voorschotten voor zover de liquiditeit en financiële positie van de C.V. dat toelaten. Het daarna resterende bedrag komt eerst toe aan de Commanditaire Participanten tot het nominaal op hun Participaties gestorte bedrag en vervolgens, voor een eventueel resterend saldo, naar rato van het aantal Participaties.

Artédon Beheer kan tussentijdse uitkeringen doen voor zover de liquiditeit en solvabiliteit van de CV dit toelaten. Aan Commanditaire Participanten wordt geen uitkering gegarandeerd. De in Paragraaf 8.7 opgenomen aanname dat jaarlijks vijftig procent (50%) van het aan Commanditaire Participanten toe te rekenen resultaat wordt uitgekeerd, is uitsluitend een aanname voor de prognose en geeft Commanditaire Participanten geen zelfstandig recht op een uitkering.

Binnen dit kader is Artédon Beheer voornemens ieder kwartaal te beoordelen of, met inachtneming van de CV-Overeenkomst, de voorwaarden van de financiering en de liquiditeits- en solvabiliteitspositie van de CV, een tussentijdse uitkering aan de Commanditaire Participanten kan worden gedaan. Indien in een kwartaal geen of onvoldoende voor uitkering beschikbare opbrengsten zijn gerealiseerd, bijvoorbeeld doordat geen Appartementenrechten zijn verkocht, vindt over dat kwartaal geen tussentijdse uitkering plaats.

Een tussentijdse uitkering kan bestaan uit een gedeeltelijke terugbetaling van het nominaal op de Participaties gestorte bedrag en een uitkering van een deel van het aan de Commanditaire Participanten toekomende gerealiseerde resultaat, telkens met inachtneming van de hiervoor beschreven rangorde. Voor zover beschikbare opbrengsten overeenkomstig de CV-Overeenkomst niet worden uitgekeerd, blijven zij binnen de CV onder meer beschikbaar voor de voldoening van haar verplichtingen en de opbouw van de liquiditeitsreserve.

Voor de prognose is aangenomen dat bij iedere verkoop van een Appartementenrecht vijfenvijftig procent (55%) van de verkoopprijs voor aflossing van de financiering wordt aangewend. De definitieve aflossingsvoorwaarden staan op de datum van dit Informatiedocument nog niet vast. Voor zover de aldus veronderstelde aflossing hoger is dan het deel van de financiering dat bij aanvang rekenkundig aan het betreffende Appartementenrecht is toegerekend, wordt in de prognose de financiering versneld afgelost en komt het meerdere ten laste van het uitkeerbaar resultaat.

Volgens de aangeleverde informatie is beoogd een deel van het verkoopresultaat toe te voegen aan het renovatiedepot. Dit renovatiedepot wordt aangewend ter bekostiging van de renovatie en verduurzaming van reeds vrijgekomen en nog vrij te komen Wooneenheden.

De opbrengsten van de CV bestaan naar verwachting slechts voor een beperkt deel uit huuropbrengsten en voor het overgrote deel uit de verkoop van Appartementenrechten. Het moment waarop een Appartementenrecht kan worden verkocht, is afhankelijk van een groot aantal factoren die slechts beperkt door de CV kunnen worden beïnvloed. Daardoor komen verkoopopbrengsten op onregelmatige momenten beschikbaar en staan het tijdstip en de omvang van eventuele tussentijdse uitkeringen niet vooraf vast.

8.7. Prognose

Let op: hierna wordt een prognose van de Business Case weergegeven. De werkelijke kosten, opbrengsten, kasstromen, resultaten en uitkeringen kunnen materieel afwijken van deze prognose. De prognose is uitsluitend illustratief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Op de prognose zijn door een accountant geen controle-, beoordelings-, samenstellings- of andere assurancewerkzaamheden verricht. De prognose is nog niet aangepast aan alle definitieve financierings- en vergoedingsafspraken. Alle bedragen in deze prognose zijn in EUR.

De prognose betreft het basisscenario voor een beoogde uitvoeringsperiode van zeven (7) jaar.

De koopprijs van de Woningportefeuille bedraagt EUR 7.050.000. Bij een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 1.924 m² komt dit neer op circa EUR 3.664 per m². Artédon Beheer gaat voor de prognose uit van een initiële verkoopwaarde in onverhuurde staat van circa EUR 5.300 per m². De gemiddelde koopprijs bedraagt rekenkundig circa EUR 261.111 per Wooneenheid.

De beschikbare energielabels zijn als volgt verdeeld: energielabel A voor twee (2) Wooneenheden, B voor zes (6) Wooneenheden, C voor zeven (7) Wooneenheden, D voor zes (6) Wooneenheden en E voor drie (3) Wooneenheden. Voor drie (3) Wooneenheden is nog geen energielabel beschikbaar. Volgens de afspraken met de verkoper worden deze labels vóór de levering vastgesteld. Voor Wooneenheden met energielabel C of lager wordt bij het vrijkomen daarvan verduurzaming tot ten minste energielabel B beoogd.

Exploitatie	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7
Huurinkomsten	232.707	160.568	152.339	114.670	89.012	76.773	63.568
Rentelasten	260.813	183.021	114.342	78.973	42.542	17.527	4.643
CV-kosten	5.352	3.693	3.504	2.637	2.047	1.766	1.462
CV-beheerkosten	6.981	4.817	4.570	3.440	2.670	2.303	1.907
Vastgoedbeheer	18.090	13.400	9.380	7.370	5.360	4.020	3.350
Onderhoud / VvE-bijdrage	13.962	9.634	9.140	6.880	5.341	4.606	3.814
Zakelijke lasten	279	193	183	138	107	92	76
Opstalverzekering	209	145	137	103	80	69	57
Exploitatiekosten	305.687	214.902	141.257	99.541	58.148	30.383	15.310
Exploitatieresultaat	-72.980	-54.335	11.082	15.128	30.865	46.390	48.258

Voor deze prognose zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

Algemeen

Het financiële model is gebaseerd op de hiervoor beschreven aankoopprijs, financierings- en vermogensstructuur, een uitvoeringsperiode van zeven (7) jaar en de hieronder beschreven aannames.

Opbrengsten

De prognose gaat uit van huurinkomsten van EUR 232.707 in jaar 1 en van een jaarlijkse huurindexatie van 3,5%. Verondersteld is dat Wooneenheden waarvan de huur in een bepaald jaar wordt opgezegd, vanaf 1 januari van dat jaar geen huurinkomsten meer genereren.

Verkoopprognose

Verkoop	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	Restpartij
Verkoopopbrengst	2.643.719	2.334.026	1.202.023	1.238.084	850.151	437.828	450.963	1.262.695
Kostprijs woningen	2.054.768	1.761.230	880.615	880.615	587.077	293.538	293.538	1.174.153
Uitplaatsvergoeding	0	18.000	9.270	9.548	6.556	3.377	3.478	0
Renovatie-/transformatiekosten	175.000	154.500	79.568	81.955	56.275	28.982	29.851	0
Bouwbegeleiding	36.214	31.972	16.465	16.959	11.645	5.997	6.177	0
Makelaarskosten	31.989	28.242	14.544	14.981	10.287	5.298	5.457	15.279
Verkoopresultaat	345.747	340.082	201.561	234.026	178.310	100.636	112.461	73.263

Onder 'Kostprijs woningen' is verstaan het aan de verkochte Wooneenheden toegerekende deel van de totale aankoopinvestering, exclusief het renovatiedepot. De prognose gaat uit van een initiële verkoopprijs van EUR 5.300 per m² voor een Wooneenheid in onverhuurde staat en van een jaarlijkse stijging van deze verkoopprijs met drie procent (3%). Voor de prognose is aangenomen dat bij aanvang negen (9) Wooneenheden leegstaan waarvan er in het eerste exploitatiejaar zeven (7) worden verkocht. In het tweede exploitatiejaar worden zes (6) verkopen verondersteld, gevolgd door drie (3) verkopen per jaar in de exploitatiejaren 3 en 4, twee (2) in exploitatiejaar 5 en één (1) verkoop per jaar in de exploitatiejaren 6 en 7. Na zeven (7) jaar resteren volgens dit scenario vier (4) verhuurde Wooneenheden. Verondersteld is dat deze Restpartij in verhuurde staat aan een vastgoedbelegger wordt verkocht tegen zeventig procent (70%) van de op dat moment veronderstelde waarde in onverhuurde staat.

Uitgaven en kosten

Voor een Wooneenheid die aan een eigenaar-bewoner wordt verkocht, gaat de prognose uit van renovatie- en verduurzamingskosten van EUR 25.000 (inclusief BTW) per Wooneenheid op prijspeil 2026 en van EUR 72,60 (inclusief BTW) per m² voor bouwbegeleiding, jaarlijks geïndexeerd met drie procent (3%). Voor zover Hoebee Vastgoed B.V. de uitplaatsing van een huurder realiseert, gaat de prognose uit van een uitplaatsingsvergoeding van EUR 3.000 (inclusief BTW) per Wooneenheid jaarlijks geïndexeerd met drie procent (3%). Indien de huurder de Wooneenheid koopt of zonder tussenkomst van Hoebee Vastgoed B.V. vertrekt, is geen uitplaatsingsvergoeding opgenomen. De makelaarskosten zijn geraamd op één procent (1%) van de verkoopprijs, te vermeerderen met 21% btw, derhalve in totaal 1,21%.

De kosten van administratie en jaarrekening zijn in het financiële model geraamd op 2,3% van de huurinkomsten. De onderhoudskosten of VvE-bijdragen zijn geraamd op 6% van de huurinkomsten. Het CV-beheer is geraamd op 3% van de huurinkomsten. Het vastgoedbeheer is geraamd op EUR 670 per Wooneenheid per jaar. In het financiële model is voor de vaste vastgoedbeheervergoeding geen jaarlijkse indexatie verwerkt.

Financiering

De prognose gaat uit van EUR 4.875.000 aan financiering en EUR 3.275.000 aan eigen vermogen. Voor de prognose is uitgegaan van een rente van 5,35% per jaar en van aflossing bij iedere verkoop ter grootte van 55% van de verkoopprijs. Verondersteld is dat de rente maandelijks achteraf wordt betaald en dat aflossingen uit verkoopopbrengsten aan het einde van ieder jaar plaatsvinden.

Resultaat en uitkeringen

De prognose gaat, uitsluitend als liquiditeitsaannname, ervan uit dat jaarlijks vijftig procent (50%) van het aan Commanditaire Participanten toe te rekenen resultaat wordt uitgekeerd. Voor zover de liquiditeitspositie van de CV dit toelaat, kunnen aanvullende uitkeringen worden gedaan. Bij verkoop van een Wooneenheid wordt in het financiële model tevens rekening gehouden met terugbetaling van het gedeelte van het eigen vermogen dat aan die Wooneenheid is toegerekend. De uitkeringsbevoegdheid en de voorwaarden waaronder uitkeringen plaatsvinden, worden uitsluitend bepaald door de CV-Overeenkomst en het in Paragraaf 8.6 beschreven uitkeringsbeleid.

Uitkeringen en terugbetaling eigen vermogen

Uitkeringen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	slot
Resultaat toekomend aan Participanten	204.575	214.311	159.482	186.866	156.881	110.269	120.539	54.948
Waarvan uitkeren	102.288	107.155	79.741	93.433	78.441	55.135	60.270	332.021
Aanvulling uitkering vanuit liquiditeitsreserve			20.000	20.000	20.000	25.000	180.000	34.389
Terugbetaling eigen vermogen	849.074	727.778	363.889	363.889	242.593	121.296	121.296	485.185
Totaal uit te keren aan Participanten	951.362	834.933	463.630	477.322	341.033	201.431	361.566	851.595

Het financiële model resulteert in een indicatieve interne opbrengstvoet (IRR) van 9,02%. Voor een investering van EUR 100.000 toont het model de onderstaande kasstromen en een totaal rendement van EUR 36.882. De uitkering in verband met de verkoop van de Restpartij is voor de inzichtelijkheid als separate uitkering ("slot") opgenomen. De prognose veronderstelt dat deze slotuitkering gelijktijdig met de uitkering over jaar 7 plaatsvindt. De gezamenlijke kasstroom aan het einde van jaar 7 bedraagt EUR 37.043 per EUR 100.000. Deze uitkomsten zijn rechtstreeks afhankelijk van de voorlopige aannames en vormen geen garantie.

Kasstroom	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	slot	totaal rendement
Per EUR 100.000	29.049	25.494	14.157	14.575	10.413	6.151	11.040	26.003	36.882
Rendement op gemiddeld eigen vermogen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	slot	
Gemiddeld eigen vermogen	87.037	62.963	46.296	35.185	25.926	20.370	16.667	7.407	
Uitgekeerd resultaat	3.123	3.272	3.046	3.464	3.006	2.447	7.336	11.188	
Rendement	3,59%	5,20%	6,58%	9,84%	11,59%	12,01%	44,02%	151,04%	

8.8. Alternatieve scenario's

Teneinde voor Commanditaire Participanten inzichtelijk te maken wat de invloed is van gewijzigde aannames op de prognose, worden hierna twee alternatieve scenario's gepresenteerd: een optimistisch scenario en een pessimistisch scenario. De variabelen die ten opzichte van de prognose in Paragraaf 8.7 zijn aangepast betreffen:

- het benodigde eigen vermogen indien er EUR 500.000 meer (optimistisch) of minder (pessimistisch) aan financiering kan worden aangetrokken;
- de door de financier gewenste aflossing bij verkoop van Appartementsrechten als % van de verkoopprijs;
- de verkoopopbrengst per m² van de verkochte Appartementsrechten;
- de omvang van de Restpartij, waarbij in het optimistische scenario wordt verondersteld dat in de jaren 6 en 7 telkens twee (2) Appartementsrechten afzonderlijk worden verkocht en in het pessimistische scenario geen Appartementsrechten afzonderlijk worden verkocht;
- de verkoopopbrengst van de Restpartij als % van de veronderstelde marktwaarde in onverhuurde staat;
- de huurinkomsten;
- de renovatie- en verduurzamingskosten inclusief kosten voor de bouwbegeleiding;
- de rente op de financiering.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de invloed is van de individuele wijziging op het IRR voor Commanditaire Participanten, waarbij de overige veronderstellingen gelijk blijven aan die in de prognose.

Scenario	Optimistisch	IRR	Pessimistisch	IRR
benodigd eigen vermogen	EUR 2.760.000	10,62%	EUR 3.790.000	8,15%
aflossing bij verkoop	50%	9,58%	60%	8,73%
verkoopopbrengst per m ²	EUR 5.500	11,21%	EUR 5.100	6,82%
omvang Restpartij *)	2	9,86%	6	8,16%
verkoopopbrengst Restpartij	80%	9,71%	60%	8,29%
Huurinkomsten	10% hoger	9,40%	10% lager	8,54%
renovatie- en verduurzamingskosten	10% lager	9,37%	10% hoger	8,59%
rente op de financiering	5%	9,25%	5,70%	8,71%

De scenario's zijn uitsluitend illustratief. Zij vormen geen garantie voor toekomstige resultaten, uitkeringen of rendement.

HOOFDSTUK 9 FISCALE ASPECTEN

9.1. Algemeen

Dit Hoofdstuk bevat een algemene samenvatting van bepaalde fiscale aspecten van de CV en deelname daarin. De samenvatting bevat geen uitputtende behandeling van alle fiscale aspecten die relevant kunnen zijn voor een individuele Commanditaire Participant en is gebaseerd op de stand van de Nederlandse wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels per 1 januari 2026. Iedere potentiële Participant wordt geadviseerd om zelf fiscaal advies in te winnen in verband met het verkrijgen, bezitten en vervreemden van een Participatie in de CV.

9.2. Belastingheffing van de CV

Fiscale transparantie van de CV

De CV is als fiscaal transparant gestructureerd. Fiscale transparantie houdt in hoofdlijnen in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van de CV, voor fiscale doeleinden worden toegerekend aan de Commanditaire Participanten naar rato van hun gerechtigdheid in de CV, zodat de door de CV behaalde resultaten niet bij de CV zelf maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing worden betrokken. Zolang aan de overdrachtsbepalingen zoals geformuleerd in paragraaf 6.5 wordt voldaan, zal de fiscale transparantie van de CV niet in gevaar komen.

Dividendbelasting

Vanwege de fiscale transparantie van de CV zal op uitkeringen aan de Participanten geen dividendbelasting verschuldigd zijn.

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

De activiteiten van de CV bestaan hoofdzakelijk uit het verwerven van bestaande woningen, het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden, het kadastraal splitsen van de Vastgoedobjecten en het vervolgens verkopen van de afzonderlijke Appartementsrechten. Alhoewel de juridische eigendom van de Vastgoedobjecten zich bij de Bewaarentiteit bevindt, beschikt de CV over de macht om als eigenaar over de Vastgoedobjecten te beschikken aangezien de CV de mogelijkheid heeft om te beslissen hoe of waarvoor de Vastgoedobjecten moeten worden gebruikt.

De verhuur van woningen is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Ook de levering van bestaande woningen is doorgaans vrijgesteld van omzetbelasting, tenzij sprake is van een levering die van rechtswege met omzetbelasting is belast, bijvoorbeeld omdat sprake is van een levering vóór, op of uiterlijk twee jaren na de eerste ingebruikneming na een zodanig ingrijpende verbouwing dat fiscaal gesproken een "nieuw vervaardigde onroerende zaak" is ontstaan.

De Business Case is erop gericht bestaande woningen te renoveren en vervolgens afzonderlijk te verkopen. Het uitgangspunt is dat de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden niet zijn gericht op het vervaardigen van nieuwe onroerende zaken voor de omzetbelasting. Indien zich echter omstandigheden voordoen waardoor een woning fiscaal als nieuw vervaardigd moet worden aangemerkt, kan de levering alsnog belast zijn met omzetbelasting. Of daarvan sprake is, dient per Appartementsrecht afzonderlijk te worden beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden. Gelet op de economische activiteiten die de CV op een duurzame basis gaat verrichten, kwalificeert de CV in beginsel als ondernemer voor de omzetbelasting. Echter, de activiteiten van de CV zullen, zoals

beschreven, in de hoofdregel zijn vrijgesteld van omzetbelasting. Hierdoor bestaat in beginsel geen mogelijkheid om de aan de CV in rekening gebrachte omzetbelasting op kosten, renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden en overige uitgaven in aftrek te brengen. Dit geldt ook voor de vergoedingen die de CV aan betrokken partijen betaalt waar doorgaans 21% Nederlandse btw op in rekening gebracht zal worden. Enkel wanneer zich omstandigheden voordoen waardoor een woning fiscaal als nieuw vervaardigd moet worden aangemerkt en daardoor sprake is van een van rechtswege belaste levering, of wanneer de CV incidenteel overige btw-belaste werkzaamheden verricht, kan de btw op kosten in beperkte mate in aftrek worden gebracht. Niet-aftrekbare omzetbelasting (veelal 21%, in sommige gevallen 9%) vormt in dat geval onderdeel van de kosten van de Business Case.

Bij de (economische) verkrijging van de Vastgoedobjecten is de CV in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Omdat de CV woningen aankoopt die niet bestemd zijn voor eigen bewoning, bedraagt de overdrachtsbelasting in beginsel 8% van de waarde van de verkregen woningen (dan wel de hogere tegenprestatie indien die van toepassing is). Bij de latere verkoop van de afzonderlijke Appartementsrechten is in beginsel de verkrijger overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien een Appartementsrecht wordt verkregen door een koper die de woning anders dan als hoofdverblijf gaat gebruiken (bijvoorbeeld als belegging of voor verhuur), bedraagt het tarief eveneens 8%. Indien de koper de woning duurzaam als hoofdverblijf gaat bewonen, geldt onder de huidige wetgeving een tarief van 2%, terwijl onder de wettelijke voorwaarden een startersvrijstelling van toepassing kan zijn.

Indien een levering van een Appartementsrecht is belast met omzetbelasting en de wettelijke samenloopvrijstelling van toepassing is, is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Of daarvan sprake is, dient per levering te worden beoordeeld.

Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen ertoe leiden dat de hiervoor genoemde tarieven gedurende de looptijd van de Business Case wijzigen.

9.3. Belastingheffing van Commanditaire Participanten

In Nederland woonachtige natuurlijke personen

Omdat de CV fiscaal transparant is wordt de Commanditaire Participant die een in Nederland woonachtig natuurlijk persoon is, voor zijn evenredige aandeel geacht rechtstreeks gerechtigd te zijn tot de bezittingen, schulden, opbrengsten en kosten van de CV. Vanwege het feit dat de CV zich zal bezighouden met het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden en het kadastraal splitsen van de Vastgoedobjecten, zullen de activiteiten van de CV voor de Commanditaire Participanten hoogstwaarschijnlijk kwalificeren als een (medegerechtigdheid tot het vermogen van een) onderneming in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001 en de resultaten derhalve in box 1 worden belast als winst uit onderneming tegen een progressief tarief van 49,5%.

De belastbare winst omvat onder meer de aan de Commanditaire Participant toe te rekenen huurinkomsten, verkoopresultaten op de Appartementsrechten, overige opbrengsten en de daarmee samenhangende kosten en lasten. De omvang van de belastbare winst wordt bepaald overeenkomstig de regels van goed koopmansgebruik en de overige bepalingen van de Wet inkomstenbelasting 2001. Een Commanditaire Participant die voorafgaand aan zijn deelname in de CV een herinvesteringsreserve als bedoeld in artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001 heeft gevormd, kan onder omstandigheden de deelname in de CV aanwenden ter uitvoering van zijn herinvesteringsvoornemen. Of een bestaande herinvesteringsreserve geheel of gedeeltelijk kan worden afgeboekt op het aandeel van de Commanditaire Participant in de door de CV verworven Vastgoedobjecten, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het individuele geval, waaronder de aard van het vervreemde bedrijfsmiddel,

de vervangingsfunctie van de verworven bedrijfsmiddelen en de overige voorwaarden die de Wet inkomstenbelasting 2001 stelt aan de toepassing van de herinvesteringsreserve.

In Nederland gevestigde lichamen

Omdat de CV fiscaal transparant is wordt de Commanditaire Participant die een in Nederland gevestigd lichaam is dat onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, voor zijn evenredige aandeel geacht rechtstreeks gerechtigd te zijn tot de bezittingen, schulden, opbrengsten en kosten van de CV. De aan de Commanditaire Participant toe te rekenen resultaten maken daarom in beginsel onderdeel uit van de belastbare winst van de Commanditaire Participant voor de vennootschapsbelasting, welke zal zijn belast tegen een tarief van tussen de 19% en 25,8%.

De belastbare winst omvat onder meer het aan de Commanditaire Participant toe te rekenen aandeel in de huurinkomsten, verkoopresultaten op de Appartementsrechten, overige opbrengsten en de daarmee samenhangende kosten en lasten. De belastbare winst wordt bepaald overeenkomstig de bepalingen van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de daarop gebaseerde regelgeving.

Een Commanditaire Participant die voorafgaand aan zijn deelname in de CV een herinvesteringsreserve als bedoeld in artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001, in verbinding met artikel 8 Wet op de vennootschapsbelasting 1969, heeft gevormd, kan onder omstandigheden de deelname in de CV aanwenden ter uitvoering van zijn herinvesteringsvoornemen. Of een bestaande herinvesteringsreserve geheel of gedeeltelijk kan worden afgeboekt op het aandeel van de Commanditaire Participant in de door de CV verworven Vastgoedobjecten, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het individuele geval, waaronder de aard van het vervreemde bedrijfsmiddel, de vervangingsfunctie van de verworven bedrijfsmiddelen en de overige voorwaarden die de belastingwetgeving stelt aan de toepassing van de herinvesteringsreserve.

Buiten Nederland woonachtige of gevestigde Commanditaire Participanten

Omdat voor Nederlandse fiscale maatstaven op het niveau van de CV sprake is van een onderneming, zullen in het buitenland gevestigde particuliere Commanditaire Participanten worden geacht deel te nemen in deze Nederlandse onderneming en daarmee onderworpen worden aan de Nederlandse belastingheffing (Box 1). Ook in het buitenland gevestigde lichamen zullen vanwege hun participatie in de CV belastingplichtig worden in Nederland (voor de vennootschapsbelasting). Voor beide categorieën Commanditaire Participanten zal dit betekenen dat er jaarlijks belastingaangiften (resp. inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting) zullen moeten worden ingediend bij de Nederlandse Belastingdienst.

9.4. Fiscale informatieverstrekking

Jaarlijks verstrekt Artédon Beheer de fiscale jaaropgave aan Commanditaire Participanten ten behoeve van hun eigen belastingaangifte.

HOOFDSTUK 10 BETROKKEN PARTIJEN

Bij de structurering van de CV, de aanbidding van de Participaties en de uitvoering van de Business Case zijn de volgende partijen betrokken.

Artédon Blijdorp C.V.

Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
KvK-nummer: 42107208

Artédon Beheer (beherend vennoot)

Artédon Beheer B.V.
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
KvK-nummer: 42073728

Bewaarentiteit

Stichting Bewaarentiteit Artédon Blijdorp
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
KvK-nummer: 42084668

Betrokken dienstverleners en adviseurs

Plaatsingsagent

Sheldon Invest B.V.
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
Tel: 020 - 547 37 10

Notaris / adviseur ondernemingsrecht

Holdinga Matthijssen Kraak
Apollolaan 171
1077 AS Amsterdam
Tel: 020 – 305 2600

Adviseur financieel toezichtrecht

Finnius advocaten B.V.
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
Tel: 020 - 767 01 80

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers B.V.
Nieuwe Keizersgracht 43
1018 VC Amsterdam
Tel: 020 – 820 15 55

HOOFDSTUK 11 BESCHIKBARE INFORMATIE

11.1. Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onderdeel van dit Informatiedocument:

- Bijlage I CV-Overeenkomst
- Bijlage II Inschrijfformulier

11.2. Beschikbaar gestelde documenten

De volgende documenten worden via de website van de Plaatsingsagent, te bereiken via www.sheldoninvest.nl, aan Aspirant-Commanditaire Participanten beschikbaar gesteld. Deze documenten worden als extra informatie beschikbaar gesteld en vormen geen onderdeel van dit Informatiedocument, tenzij zij als Bijlage zijn opgenomen of uitdrukkelijk is vermeld dat zij onderdeel vormen van dit Informatiedocument.

- Statuten Artédon Beheer B.V.
- Statuten Bewaarder Artédon Blijdorp CV

11.3. Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiedocument en eventuele addenda bij dit Informatiedocument zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, gedurende de inschrijfperiode op de Participaties kosteloos verkrijgbaar via de website van de Plaatsingsagent, bereikbaar via www.sheldoninvest.nl.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de CV, Artédon Beheer B.V. en de Bewaarentiteit beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen, voor zover die gegevens niet reeds openbaar beschikbaar zijn via het handelsregister.

De complete huurlijst (inclusief informatie over waarborgsommen en servicekosten) is ter inzage beschikbaar ten kantore van de Plaatsingsagent.

Het taxatierapport van de Woningportefeuille ligt ten kantore van de Plaatsingsagent ter inzage.

11.4. Materiële wijzigingen in verstrekte informatie

Indien zich gedurende de looptijd van de CV materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiedocument en/of de Bijlagen, zal Artédon Beheer de Participanten daarvan op de hoogte stellen via e-mail, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging, voor zover dit op grond van de CV-Overeenkomst of toepasselijke wet- en regelgeving is vereist of indien de wijziging redelijkerwijs van materieel belang is voor Participanten.