

## COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

### *Senioren Woonfonds II C.V.*

Heden, zeventien maart tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Ernst Hans Rozelaar, notaris te Amsterdam: mevrouw Renate Rijgersberg, kantooradres 1071 PA Amsterdam, De Lairessestraat 20, geboren te Alkmaar op veertien oktober negentienhonderd vijfenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de statutair te Oosterbeek, gemeente Renkum, gevestigde stichting: **Stichting tot Behoud van Erfgoederen**, met adres Zuiderzeestraatweg 668, 8094 AV Hattermerbroek, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73364762, handelend in hoedanigheid van beherend vennoot (de “beherend vennoot”); en
2. de statutair te Oosterbeek gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Silverfleet Management B.V.**, met adres Zuiderzeestraatweg 668, 8094 AV Hattermerbroek, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57164797, handelend in hoedanigheid van commanditaire vennoot (de “commanditair vennoot”).

Van voormelde volmachten blijkt uit een aan deze akte gehecht onderhands stuk.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in overweging te nemen:

- dat de beherend vennoot en de commanditair vennoot een overeenkomst van commanditaire vennootschap wensen aan te gaan;
- dat partijen zijn overeengekomen als volgt:

### **HOOFDSTUK I**

#### **Begripsbepalingen**

##### Artikel 1

1. De hieronder tussen aanhalingstekens geplaatste woorden hebben de daarachter vermelde betekenis voor zover daaraan op enige plaats in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk een andere betekenis wordt toegekend:

- a. "**beherend vennoot**": heeft de betekenis die daaraan hiervoor in deze akte is gegeven;
  - b. "**commanditaire vennootschap**": de open commanditaire vennootschap, waarbij, buiten het geval van vererving of legaat, toetreding of vervanging van commanditaire vennoten kan plaats hebben *zonder* toestemming van alle Vennoten, echter met toestemming van de beherend vennoot, zodanig dat de commanditaire vennootschap kwalificeert als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 sub c van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;
  - c. "**commanditaire vennoot**": heeft de betekenis die daaraan hiervoor in deze akte is gegeven;
  - d. "**overeenkomst**": onderhavige overeenkomst van aangaan van de commanditaire vennootschap;
  - e. "**vennoot**": de beherend vennoot dan wel ieder van de commanditaire vennoten;
  - f. "**vennootschap**": de bij deze akte aangegane (overeenkomst van) commanditaire vennootschap;
2. In deze overeenkomst worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
  3. Onder 'schriftelijk' wordt in deze overeenkomst verstaan ieder bij (al dan niet aangetekende) brief, bij deurwaardersexploot of een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen.
  4. De opschriften boven de verschillende bepalingen van deze overeenkomst dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst.
  5. Uitleg van deze overeenkomst dient op zodanige wijze plaats te vinden dat recht wordt gedaan aan de kwalificatie van de vennootschap als open commanditaire vennootschap.

### **Naam, zetel**

#### Artikel 2

1. De beherend vennoot gaat met ingang van heden met de commanditaire vennoot een commanditaire vennootschap aan.
2. De vennootschap draagt de naam: **Senioren Woonfonds II C.V.**

3. Zij is gevestigd te Hattemerbroek, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.

### **Doel, duur**

#### Artikel 3

1. De vennootschap heeft ten doel:
  - a. het beleggen van vermogen en het beleggen van gelden in onroerende zaken, aandelen en obligaties, het kopen en verkopen van onroerende zaken, effecten en andere goederen, alsmede het verrichten van alle werkzaamheden en het ontwikkelen van projecten die voor het bereiken van het vorenstaande bevorderlijk kunnen zijn;
  - b. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
  - c. het financieren van ondernemingen, vennootschappen en andere rechtspersonen;
  - d. het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen, vennootschappen en andere rechtspersonen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;
  - e. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen, vennootschappen en andere rechtspersonen;
  - f. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen, vennootschappen en andere rechtspersonen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;
  - g. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten,  
alsmede het verrichten van al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.
2. De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

### **Inbreng**

#### Artikel 4

1. De beherend vennoot brengt zijn kennis, arbeid en vlijt in.
2. Aan de commanditaire vennoot komt bij het aangaan van deze overeenkomst een zodanig aantal participaties toe als overeenkomt met de waarde van de inbreng van de betreffende commanditaire vennoot, waarbij een commanditaire vennoot voor

iedere tienduizend euro (€ 10.000,00), hierna te noemen: de "nominale waarde", die hij inbrengt één (1) participatie toekomt.

De beherend vennoot is bevoegd om tot splitsing van een participatie over te gaan met dienovereenkomstige verlaging van de nominale waarde per participatie.

3. De gehele inbreng dient te geschieden bij het aangaan van de overeenkomst doch uiterlijk binnen acht (8) dagen nadat de beherend vennoot de commanditaire vennoten daarom schriftelijk heeft verzocht. Heeft alsdan geen betaling plaatsgevonden, dan is de beherend vennoot bevoegd alle rechten die voor een commanditaire vennoot uit deze overeenkomst voortvloeien aan hem te ontnemen en hem niet langer als zodanig te erkennen.
4. Slechts in onderling overleg kan de inbreng van een beherend vennoot of commanditaire vennoot vermeerderd of verminderd worden.

### **Werkverdeling**

#### Artikel 5

1. De vennoten zijn gehouden zich zoveel mogelijk in te zetten om de doelstelling van de vennootschap te realiseren.
2. Een commanditaire vennoot zal geen daden van beheer in de zin van de wet mogen verrichten.
3. De beherend vennoot zal het beheer voeren over de vennootschap en haar vermogen. De beherend vennoot ontvangt hiervoor een winstafhankelijke vergoeding als hierna omschreven.

### **Kapitaalrekening, surplusrekening en privérekening**

#### Artikel 6

1. Elke vennoot krijgt voor zijn inbreng in geld en/of goederen een vordering op de vennootschap ter grootte van het bedrag of de waarde. Hiervoor wordt hij op een te voeren kapitaalrekening gecrediteerd.
2. Elke commanditaire vennoot kan na het aangaan van deze overeenkomst slechts inbrengen in geld en/of goederen indien op dat moment participaties worden uitgegeven. Voor het bedrag of de waarde welke hij inbrengt tot de nominale waarde wordt hij op een te voeren kapitaalrekening gecrediteerd, voor het meerdere wordt hij op een te voeren surplusrekening gecrediteerd.
3. Op een te voeren privérekening wordt elke commanditaire vennoot gecrediteerd of gedebiteerd voor zijn aandeel in de winst of het verlies over het afgelopen boekjaar, zodra het aandeel is vastgesteld.
4. De privérekening van de beherend vennoot wordt gecrediteerd voor de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 6 onder a.

5. Na de vaststelling van het aandeel genoemd in leden 2 en 3 van dit artikel, moet een eventueel negatief saldo van de privérekening van de beherend vennoot terstond worden aangezuiverd en dat van een commanditaire vennoot in mindering worden gebracht eerst op zijn kapitaalrekening en daarna op zijn surplusrekening, dan wel indien dit leidt tot een negatief saldo ook terstond worden aangezuiverd.

### **Vervreemding**

#### Artikel 7

1. Een vennoot kan zijn participaties in de vennootschap vervreemden, verpanden of anderszins bezwaren of zich daartoe met derden associëren zonder toestemming van alle vennoten, doch met toestemming van de beherend vennoot.
2. De toestemming als bedoeld in het vorige lid wordt verzocht bij aangetekend schrijven, gericht aan de beherend vennoot, inhoudende een opgave van:
  - a. de betrokken participaties;
  - b. de personalia van de gegadigde;
  - c. de koopprijs casu quo waarde van de tegenprestatie.
3. Op het verzoek dient binnen twee (2) maanden na de dag van terpostbezorging van voormeld schrijven te worden beslist, van welke beslissing aan de verzoeker onverwijld mededeling moet worden gedaan.
4. Een zekerheidsrecht op een participatie in de vennootschap kan worden verstrekt zonder toestemming alle overige vennoten, doch met toestemming van de beherend vennoot.
5. Toe- en uittreding van anderen, als commanditaire vennoot of beherend vennoot, kan zonder toestemming van alle vennoten plaatsvinden, echter met toestemming van de beherend vennoot.

### **Bestuur en beheer**

#### Artikel 8

1. De beherend vennoot is bevoegd ten behoeve of ten laste van de vennootschap beheers- en beschikkingsdaden te verrichten en de vennootschap zelfstandig te vertegenwoordigen, zulks binnen de grenzen van haar doel en behoudens het bepaalde in het volgende lid.
2. De beherend vennoot kan op verzoek van de commanditaire vennoten besluiten dat voor bepaalde besluiten goedkeuring van de commanditaire vennoten is vereist.
3. Het ontbreken van de goedkeuring als bedoeld in lid 2 van dit artikel heeft alleen interne werking; het ontbreken van goedkeuring kan niet aan of door derden tegengeworpen worden.

### **Besluitvorming**

#### Artikel 9

1. Bij de besluitvorming binnen de vennootschap heeft:
  - de beherend vennoot: één stem; en
  - elke commanditaire vennoot: één stem.
2. Alle besluiten binnen de vennootschap, te nemen door de vennoten, worden genomen met tenminste een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

### **Boekjaar en jaarrekening. verdeling winst en verlies**

#### Artikel 10

1. Van de financiële gang van zaken betreffende de onderneming van de vennootschap wordt een zodanige boekhouding en administratie gehouden dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vennootschap, alsmede de grootte van de samenstelling van haar vermogen kenbaar zijn. Deze boekhouding en administratie moeten voldoen aan de eisen, welke in het maatschappelijk verkeer daaraan worden gesteld en aan de eisen van goed koopmansgebruik.
2. Op de beherend vennoot rust de taak tot het voeren van de boekhouding en het bijhouden van de administratie van de vennootschap.
3. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar loopt van de datum van aangaan van deze vennootschap tot en met eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig (31-12-2022).

Jaarlijks wordt een jaarrekening met daarin een balans, een winst- en verliesrekening en met toelichtingen opgemaakt, overeenkomstig goed koopmansgebruik. Zij wordt door de beherend vennoot en de commanditaire vennoten tezamen vastgesteld binnen vijf (5) maanden na het einde van het boekjaar, alsmede bij toe- of uittreden van een vennoot, bij ontbinding van de vennootschap en voorts in alle overige gevallen, waarin goed koopmansgebruik zulks vordert.
4. De balans en de winst- en verliesrekening kunnen worden gecontroleerd door een door de beherend vennoot aan te wijzen registeraccountant of accountants-administratieconsulent. Deze voegt alsdan een verslag van zijn bevindingen en zijn oordeel over de jaarrekening toe ter kennisneming van de beherend vennoot en de commanditaire vennoten.
5. De jaarrekening - en indien van toepassing de bevindingen en het oordeel van de registeraccountant of accountants-administratieconsulent - dient door de beherend vennoot en de commanditaire vennoten binnen één (1) maand nadien voor akkoord getekend te worden. Bij een verschil van mening omtrent de inhoud van deze stukken zullen de gerezen problemen in onderling overleg, hetzij op de wijze als geregeld in artikel 16 worden opgelost.

Blijft een vennoot na daartoe door zijn medevennoot bij aangetekend schrijven te zijn aangemaand, in gebreke de toegezonden stukken alsnog binnen acht (8) dagen te ondertekenen, zonder zijn bezwaren jegens deze stukken schriftelijk aan de andere vennoot te hebben meegedeeld, of zonder – op grond van bezwaren tegen deze stukken – mee te werken aan arbitrage, dan zal de ondertekening door de andere vennoot, ook voor wat betreft de toegepaste winstverdeling, voor alle vennoten bindend zijn.

6. De jaarlijkse winst van de vennootschap wordt tussen de vennoten verdeeld als volgt:
  - a. de beherend vennoot zal ten laste van de winst een beheersvergoeding ontvangen, welke beheersvergoeding op één procent (1%) van de winst wordt vastgesteld, doch nooit meer kan bedragen dan vijfduizend euro (€ 5.000,00);
  - b. tot de resterende winst zijn de commanditaire vennoten gerechtigd naar rato van het saldo van de kapitaalrekeningen, welke gezamenlijke gerechtigdheid in totaal tien procent (10%) van de winst belooft.
7. De verliezen van de vennootschap worden gedragen door de commanditaire vennoten in de gelijke verhouding als hun winstgerechtigdheid. Een commanditaire vennoot zal echter nimmer verplicht zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten boven het in artikel 4 lid 3 bedoelde bedrag. Op het aan de commanditaire vennoot over enig boekjaar toekomende winstaandeel zal in mindering worden gebracht zijn aandeel in het over een ander boekjaar geleden verlies, voor zover dit niet krachtens artikel 6 lid 4 in mindering kan worden gebracht eerst op zijn kapitaalrekening en daarna op zijn surplusrekening.
8. De beherend vennoot is bevoegd op het hem krachtens lid 6 van dit artikel toekomende winstaandeel voorschotten op te nemen.

### **Ontbinding van de vennootschap**

#### Artikel 11

1. De vennootschap wordt ontbonden:
  - a. door een daartoe strekkend besluit van de beherend vennoot en de commanditaire vennoten dan wel een daartoe strekkende overeenkomst tussen hen;
  - b. door overlijden van een vennoot-natuurlijk persoon, of ontbinding van een vennoot-rechtspersoon indien er daarna geen commanditaire vennoten meer zijn;
  - c. door opzegging door alle vennoten;

- d. door het niet nakomen van zijn verplichtingen jegens de vennootschap door de beherend vennoot of een commanditaire vennoot, indien de andere(n) de ontbinding verlangt/verlangt.
2. Het opzeggen van de vennootschap is geoorloofd het gehele boekjaar met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn van tenminste twee (2) maanden. De opzegging moet worden gedaan in een schriftelijke verklaring, gericht aan de andere vennoten.

### **Overname en voortzetting (1)**

#### Artikel 12

1. In geval van ontbinding als gevolg van het hiervoor onder artikel 11 lid 1 bepaalde zijn de overblijvende vennoten, bevoegd de onderneming van de vennootschap alleen of met anderen voort te zetten, mits zij hun wens daartoe binnen drie (3) maanden na het moment van ontbinding te kennen geven aan de uittredende vennoot, respectievelijk aan diens vertegenwoordiger of rechtverkrijgende(n).
2. Tenzij de overblijvende vennoten eerder verklaren niet van hun in lid 1 van dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik te zullen maken, kan gedurende genoemde termijn van drie (3) maanden geen vereffening en verdeling worden gevorderd.
3. Zolang de overblijvende vennoten zich beraden, zijn zij jegens de uittredende vennoot, respectievelijk diens rechtsverkrijger(s) verplicht het vermogen van de vennootschap als goed ondernemer te beheren. Ook na beraad geldt als dag van voortzetting de dag waarop zich één (1) van de in lid 1 van dit artikel omschreven feiten heeft voorgedaan.
4. Verklaren de overblijvende vennoten tijdig dat zij van hun in het eerste lid bedoelde bevoegdheid gebruik wensen te maken, dan geldt het volgende:
  - a. er zal geen vereffening plaatsvinden;
  - b. de vermogensbestanddelen welke aan de vennoten in gemeenschap toebehoren, zullen worden toegedeeld aan de voortzettende vennoten, voor zover deze zulks wensen. De voortzettende vennoten zijn gerechtigd tot de handelsnaam van de vennootschap alsmede eventuele rechten, vergunningen en licenties ten name van de vennootschap voor zover dit voor de continuïteit van de onderneming noodzakelijk is;
  - c. de toedeling en overdracht als hiervoor onder b bedoeld zal geschieden binnen drie (3) maanden na de verklaring als bedoeld in de aanhef van dit lid. De voortzettende vennoten zijn onherroepelijk gemachtigd om rechtshandelingen en alle feitelijke handelingen namens de uittredende vennoot te verrichten die vereist zijn om de overgang van de bedoelde vermogensbestanddelen te bewerkstelligen;



- d. de voortzettende vennoten zijn verplicht alle ten laste van de vennootschap komende schulden geheel voor hun rekening te nemen en de uittreedende vennoot respectievelijk diens rechtsverkrijgers te vrijwaren voor alle aanspraken welke jegens deze nog mochten worden gedaan ter zake van de op de vennootschap rustende verplichtingen die zijn ontstaan gedurende diens betrokkenheid bij de vennootschap.

### **Overname en voortzetting (2)**

#### Artikel 13

1. Hebben de overblijvende vennoten gebruik gemaakt van hun recht tot voortzetting als bedoeld in het vorige artikel dan zijn zij aan de uittreedende vennoot, respectievelijk zijn rechtsopvolgers, ter zake van bedoelde toedeling en overname een uitkering in geld verschuldigd gelijk aan diens kapitaal-, surplus- en privérekening vastgesteld op basis van de balans per de datum van voortzetting. Op deze balans zullen alle activa en passiva worden opgenomen naar de waarde in het economisch verkeer als complex (*going concern*).
2. De uitkering wegens overbedeling is onmiddellijk opeisbaar en zal bij toedeling worden verrekend.
3. De toedeling en de daarmee samenhangende verrekening zullen plaatsvinden door tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris aan te wijzen door de voortzettende vennoot.
4. De uitkering genoemd in artikel 13 lid 2, zal geschieden binnen drie (3) maanden nadat de grootte van het uit te keren bedrag is bepaald, conform het in artikel 13 bepaalde.
5. Desgewenst zal te allen tijde voor de voldoening het stellen van zekerheid gevorderd kunnen worden, terwijl de uitkering terstond opeisbaar is ingeval van aanvraag tot faillissement of surseance van betaling door de overnemende vennoot.
6. Degene die de vennootschap voortzet is onherroepelijk gevolmachtigd alle rechtshandelingen namens de andere vennoten of diens rechtverkrijgenden te verrichten, die vereist zijn ter uitvoering van het hem toegekende recht tot overname en voortzetting.

### **Vereffening**

#### Artikel 14

1. Indien de vennootschap eindigt op één van de wijzen, zoals bedoeld in artikel 11 en de vennootschap niet worden voortgezet overeenkomstig hetgeen is bepaald in de artikelen 12 en 13, zal het vennootschapsvermogen zo spoedig mogelijk worden geliquideerd.

2. Ieder der vennoten is in het vermogen van de vennootschap gerechtigd naar rato van de kapitaalrekeningen, vermeerderd of verminderd met zijn aan deel in de winst of het verlies, gemaakt of geleden in het laatste boekjaar, zoals zal blijken uit na te melden balans-, winst en verliesrekening en diens surplusrekening. Toerekening van de winst of het verlies bij de vereffening vindt plaats volgens het hiervoor bepaalde inzake de gerechtigheid van de Vennoten tot de winst en het verlies als omschreven in artikel 10 leden 6 en 7.
3. Ter bepaling van de omvang van ieders aandeel wordt na ontbinding van de vennootschap een balans opgemaakt betreffende de vermogenstoestand van de vennootschap op het tijdstip van de ontbinding. In deze balans zullen de activa worden opgenomen tegen de waarde in het economische verkeer.
4. De boekhouding van de vennootschap blijft na de ontbinding berusten onder degene, die de onderneming voortzet, dan wel ingeval van liquidatie, onder de beherend vennoot.
5. Degene die de boekhouding onder zijn berusting heeft, is verplicht aan de uitgetreden vennoot, respectievelijk diens vertegenwoordiger of rechtsverkrijgers inzake van de boekhouding te geven en hem of hen in de gelegenheid te stellen daarvan afschriften of uittreksels te vervaardigen.

### **Arbitrage of bindend advies**

#### Artikel 15

1. Geschillen tussen vennoten als bedoeld in afdeling 1 van titel 8 van boek 2 Burgerlijk Wetboek zullen aan arbitrage worden onderworpen conform het arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Het aantal arbiters zal drie bedragen. De plaats van arbitrage is gelijk aan die van de zetel van de vennootschap. De vennoten zullen de arbiters instrueren het arbitraal vonnis niet te (doen) publiceren. De taal van de arbitrage is Nederlands.
2. Een geschil is aanwezig zodra één partij de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.

### **Overig**

#### Artikel 16

1. De kosten van deze akte, alsmede de overige kosten aan de oprichting en de hierna opgenomen inbreng verbonden, komen ten laste van de vennootschap.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Voor zover een beroep gedaan kan worden op de rechter, is de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, bevoegd.
4. Ter zake van deze overeenkomst en haar uitvoering kiest iedere partij domicilie ten kantore van de beherend vennoot.

**Slot akte**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte wordt verleden te Amsterdam, op de datum in de aanhef van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen persoon is medegedeeld en daarop een toelichting is gegeven, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte waarvan de wet voorlezing voorschrijft, wordt deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.