

# JAARVERSLAG



Max Property Fund B.V.

Jaarverslag 2017

1 augustus 2018

# INHOUD

	Pag.
<b>ALGEMENE INFORMATIE</b>	<b>1</b>
<b>VERSLAG VAN HET BESTUUR</b>	<b>2</b>
<b>JAARREKENING</b>	<b>3</b>
BALANS	4
WINST- EN VERLIESREKENING	6
KASSTROOMOVERZICHT	7
ALGEMENE TOELICHTING	8
TOELICHTING OP DE BALANS	11
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	14
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>16</b>
<b>CONTROLEVERKLARING</b>	<b>18</b>

## ALGEMENE INFORMATIE

### **Kantooradres fonds**

Brielselaan 85  
3081 AB ROTTERDAM

### **Administrateur**

CONFIDON Breda B.V.  
Postbus 6901  
4802 HX BREDA

### **Toezichthouder**

stichting bewaarbedrijf confidon  
Postbus 6901  
4802 HX BREDA

### **Bank**

ABN AMRO Bank N.V.  
Gustav Mahlerlaan 10  
1082 PP AMSTERDAM

### **Accountant**

WM WORKS Accountancy & Advies B.V.  
Elisabeth Koetenstraat 23  
3123 SG SCHIEDAM

### **Startdatum**

3 augustus 2016

# VERSLAG VAN HET BESTUUR



Hierbij treft u het directieverslag aan van Max Property Fund B.V. over het boekjaar 2017:

## Terugblik

Het eerste volledige boekjaar van Max Property Fund B.V. (MPF) is een goed jaar gebleken. De uitgifte van MPF Obligaties is volledig gerealiseerd waarmee een bedrag van € 2,4 mln is opgehaald bij voornamelijk Nederlandse beleggers. Er zijn in totaal 24 appartementen aangeschaft in Rotterdam-Zuid.

De woningmarkt op Rotterdam-Zuid is booming gebleken met waardestijgingen tot wel 20% in 2017. De portefeuille heeft hier optimaal van geprofiteerd. Met name omdat door de directie vooral de goedkopere appartementen waren geselecteerd waar bijvoorbeeld sprake was van achterstallig onderhoud. Vervolgens zijn in diverse appartementen (waardeverhogende) renovaties uitgevoerd. Deze strategie, geholpen door de toch al bovengemiddelde waardestijging in de Rotterdamse woningmarkt in het algemeen, heeft zich direct het eerste jaar uitbetaald in een forse waardestijging van de portefeuille.

In 2018 zijn alle appartementen getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De door de taxateur vastgestelde waarden zijn verwerkt in de jaarrekening over 2017. De portefeuille is daarmee opgewaardeerd naar € 2,5 mln. Hierbij zijn de waarden in verhuurde staat aangehouden. Vanzelfsprekend zijn de vrije verkoopwaarden (onverhuurde staat) van de panden hoger. De vrije verkoopwaarden zijn vermeld in de toelichting op de balans. Voor meer info en foto's van de portefeuille zie [www.maxpropertygroup.com/netherlands](http://www.maxpropertygroup.com/netherlands).

Het directe (huur)rendement en de waardestijging tesamen bedroeg € 0,3 mln. Na aftrek van de algemene en opstartkosten resteert daarmee over 2017 een winst voor belasting en winstdeling van € 0,2 mln.

Ten laste van het resultaat is een eerste reservering gemaakt voor de 50% winstdeling ten gunste van de obligatiehouders. Een reservering waar het fonds op basis van regelgeving toe verplicht is. De directie wil hierbij echter wel benadrukken dat de berekening van de winstdeling, gezien de resterende looptijd van 9 jaar, nog zeer prematuur is.

## Vooruitzichten

In het eerste halfjaar van 2018 zijn de laatste renovaties afgerond. De portefeuille is inmiddels volledig verhuurd en er treden weinig betalingsachterstanden op onder de huurders.

Naar de mening van de directie moet 2017 als een uitzonderlijk goed jaar gezien worden. Door o.a. het Centraal Bureau Statistiek is ook in het eerste halfjaar van 2018 een verdere waardestijging van de woningen op Rotterdam-Zuid gerapporteerd. De directie acht het echter onwaarschijnlijk dat de huidige waardestijging in dit tempo doorgaat en dat vergelijkbare waarderingen zoals in Amsterdam of Utrecht worden behaald. Vanaf eind 2018 houdt zij daarom rekening met een afvlakking van de groei.

De demografische en planologische ontwikkelingen in Rotterdam(-Zuid) zijn echter onveranderd positief en de directie ziet de komende jaren dan ook met vertrouwen tegemoet.

Max Property Fund B.V. is vastbesloten en gedreven zich te onderscheiden door het aanbod van investeringsproducten met een goed rendement, waarbij het belang van de investeerder centraal staat.

Rotterdam, 1 augustus 2018

Max Property Fund B.V.  
De directie

Origineel is getekend door A. Visser, E.L. Dekker en E. de Pijper

## **JAARREKENING**

## BALANS

Na resultaatbestemming

	Refe- rentie	31-12-2017 €	31-12-2016 €
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
1			
Onroerend goed		2.490.000	371.876
Hardware & software		1.354	559
Vervoermiddelen		10.099	0
		<u>2.501.453</u>	<u>372.436</u>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b>Kortlopende vorderingen</b>			
2			
Debiteuren		2.025	0
Rekening-courant verhoudingen		34.651	0
Overige kortlopende vorderingen		5.466	259.378
		<u>42.141</u>	<u>259.378</u>
<b>Liquide middelen</b>			
3			
Banksaldi		182.063	10.327
		<u>182.063</u>	<u>10.327</u>
		<u>2.725.657</u>	<u>642.140</u>
<b>ACTIVA</b>			

## BALANS

Na resultaatbestemming

	Refe- rentie	31-12-2017 €	31-12-2016 €
<b><u>Eigen vermogen</u></b>	4		
Aandelenkapitaal		10.000	10.000
Herwaarderingsreserve		327.920	0
Overige reserves		<u>-255.129</u>	<u>-25.016</u>
		<b>82.791</b>	<b>-15.016</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>	5		
Voorziening latente belastingen		<u>9.920</u>	<u>0</u>
		<b>9.920</b>	<b>0</b>
<b><u>Vreemd vermogen</u></b>			
<b><u>Langlopende schulden</u></b>	6		
Leningen o/g		<u>2.477.711</u>	<u>625.000</u>
		<b>2.477.711</b>	<b>625.000</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	7		
Crediteuren		764	2.523
Loonheffingen		23	0
Omzetbelasting		3.092	838
Rekening-courant verhoudingen		0	7.688
Overige kortlopende schulden		<u>151.356</u>	<u>21.107</u>
		<b>155.235</b>	<b>32.156</b>
<b>PASSIVA</b>		<b><u>2.725.657</u></b>	<b><u>642.140</u></b>

## WINST- EN VERLIESREKENING

	Refe- rentie	2017 €	2016 €
<b>Opbrengsten</b>			
Huuropbrengsten		86.680	5.618
Exploitatiekosten		<u>32.910</u>	<u>1.080</u>
Netto opbrengsten		<b>53.770</b>	<b>4.537</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		<b>309.218</b>	<b>0</b>
<b>Verkoopkosten</b>		<b>45.635</b>	<b>12.255</b>
<b>Algemene beheerkosten</b>	8	<b>43.080</b>	<b>16.935</b>
<b>Personeelskosten</b>		<b>1.302</b>	<b>0</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b><u>272.971</u></b>	<b><u>-24.652</u></b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	9	-165.244	-364
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>107.727</b>	<b>-25.016</b>
<b>Belastingen</b>	10	<b><u>9.920</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Resultaat na belasting</b>		<b><u>97.807</u></b>	<b><u>-25.016</u></b>



## KASSTROOMOVERZICHT

	2017 €	2016 €
Bedrijfsresultaat	272.971	-24.652
Totaal afschrijvingen	<u>1.286</u>	<u>8</u>
Totaal afschrijvingen	1.286	8
Mutatie kortlopende vorderingen	217.236	-259.387
Mutatie vreemd vermogen kort	<u>123.079</u>	<u>32.156</u>
Mutatie werkkapitaal	<u>340.315</u>	<u>-227.221</u>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>614.572</b>	<b>-251.865</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-309.218	0
Ontvangen rente en soortgelijke baten	27.724	5.600
Betaalde rente en soortgelijke lasten	<u>-192.968</u>	<u>-5.964</u>
Overige operationele activiteiten	<u>-474.462</u>	<u>-364</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>140.110</b>	<b>-252.229</b>
Investeringen in vaste activa	<u>-1.821.085</u>	<u>-372.444</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.821.085</b>	<b>-372.444</b>
Opgenomen leningen	1.852.711	625.000
Vermogensstortingen	<u>0</u>	<u>10.000</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.852.711</b>	<b>635.000</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b><u>171.736</u></b>	<b><u>10.327</u></b>

## ALGEMENE TOELICHTING

### **Algemeen**

*Algemene gegevens*  
Max Property Fund B.V.  
Brielselaan 85  
3081 AB Rotterdam  
KvK-nummer 6659322

*Oprichtingsdatum*  
Max Property Fund B.V. is 3 augustus 2016 opgericht.

*Bedrijfsactiviteiten*  
De activiteiten van de onderneming bestaan uit het uitgeven van obligaties en het aantrekken van additionele financiering met als doel het investeren in Nederlandse woningen.

*Groepsverhoudingen*  
Max Property Fund B.V. houdt geen belangen in andere ondernemingen. Alle aandelen in de vennootschap worden gehouden door DOMINIUM B.V.  
Er is sprake van de volgende gelieerde beleggingsentiteiten:  
Max Property Deutschland B.V.  
Max Property Investment Group Plc.

*Fiscale status*  
De vennootschap is belastingplichtig voor de Nederlandse vennootschapbelasting.  
Max Property Fund B.V. belegt in residentieel vastgoed en is als gevolg daarvan niet belastingplichtig voor de omzetbelasting. Omzetbelasting op gemaakte kosten is daarom ook niet terugvorderbaar en bij afname van producten of diensten van buiten Nederland gevestigde leveranciers dient er omzetbelasting over deze kosten te worden afgedragen aan de Nederlandse Belastingdienst (verlegde omzetbelasting).

*Beleggingsbeleid*  
Max Property Fund B.V. investeert gespreid in vastgoed en meer specifiek in een portefeuille van woningen in Rotterdam en omstreken. Hierbij wordt vastgoed geselecteerd dat aan de onderkant van de markt zit. Dit zullen voornamelijk appartementen zijn.

*Gemiddeld aantal personeelsleden*  
In 2017 waren gemiddeld 0,3 personeelsleden (Fte) werkzaam bij Max Property Fund B.V. (2016:0,3).

### **Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening**

*Algemeen*  
De jaarrekening wordt opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW, op basis van commerciële waarderingsgrondslagen.

*Boekjaar*  
Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

*Vergelijking met voorgaand boekjaar*  
De grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat zijn ten opzichte van het voorgaande jaar als volgt gewijzigd:  
Ten opzichte van het voorgaand boekjaar zijn de grondslagen voor waardering voor het onroerend goed en de schulden tekstueel uitgebreider geformuleerd. Dit betreft alleen een verduidelijking of aanpassing van wettelijke wijzigingen van de voorgaande formuleringen. De wijzigingen zouden in het voorgaand boekjaar echter niet tot een andere waardering of ander resultaat hebben geleid.

## **Grondslagen van waardering**

### *Algemeen*

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Bij de afschrijvingen wordt rekening gehouden met fiscale regelgeving en kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden tot willekeurige afschrijving. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Onroerend goed dat aangehouden wordt als belegging, wordt gewaardeerd tegen reële waarde en er wordt derhalve niet op afgeschreven. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities "kosten koper".

Bij eerste verwerking wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met alle bijkomende kosten. In de bijkomende kosten worden onder meer opgenomen de acquisitiekosten, overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten, kadastrale kosten, externe due diligence kosten en taxatiekosten.

Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de verkrijgingsprijs wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals reparatie en onderhoud, komen direct ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het onroerend goed wordt (roulerend) elke 3 jaar getaxeerd door een externe taxateur en vervolgens gewaardeerd tegen de aldus verkregen taxatiewaarde. De externe taxateur is onafhankelijk en in het bezit van een erkende en relevante beroepskwalificatie en heeft recente ervaring met de locatie en de categorie van het te waarderen onroerend goed.

In de jaren dat er geen externe taxatie plaatsvindt wordt de reële waarde intern vastgesteld.

De uit herwaardering voortkomende winsten of verliezen worden opgenomen in het resultaat in de periode dat de wijziging wordt doorgevoerd. Voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering wordt een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves. Indien van toepassing wordt tevens een latente belastingverplichting gevormd.

De externe taxateur heeft de volgende methoden en veronderstellingen gehanteerd bij het bepalen van de taxatiewaarde:

De marktwaarde is vastgesteld op basis van de Netto Aanvangs Rendementsmethode welke is getoetst met objectvergelijking, waarbij de marktwaarde van elk object is vergeleken met een aantal referentieobjecten.

### *Kortlopende vorderingen*

Kortlopende vorderingen, waaronder uitgezette gelden en verstrekte leningen, worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid voor zover benodigd.

### *Voorzieningen*

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

### *Langlopende schulden*

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs waarbij eventuele agio, disagio of transactiekosten gedurende de looptijd van de lening ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening worden verwerkt volgens de effectieve-rentemethode.

## **Grondslagen voor resultaatbepaling**

### *Algemeen*

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde en de kosten en andere lasten over de verslagperiode. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

*Exploitatiekosten*

Onder exploitatiekosten zijn opgenomen de kosten die rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoed kunnen worden toegerekend, onder aftrek van de kosten die worden doorbelast aan huurders.

*Algemene beheerkosten*

Algemene beheerkosten zijn kosten die niet rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedobjecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn onder andere kantoorkosten, advieskosten, administratie- en accountantskosten en afschrijvingen op activa anders dan onroerend goed.

*Afschrijvingen*

De afschrijvingen zijn gerelateerd aan de aanschafwaarde van de betreffende immateriële en materiële vaste activa.

*Financiële baten en lasten*

De (reserveringen voor) winstdelingen of andere prestatie-afhankelijke vergoedingen aan financiers worden opgenomen onder de rentelasten.

*Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening*

Vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat volgens de winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Tevens wordt hieronder opgenomen de mutatie in de voorziening voor latente vennootschapsbelasting.

**Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

*Algemeen*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Materiële vaste activa (1)

#### Verloopoverzicht

Het verloop van de materiële vaste activa over 2017 was als volgt:

	Onroerend goed €	Hardware & software €	Vervoer middelen €	Totaal €
Aanschafwaarde	371.876	567	0	372.444
Cumulatieve afschrijving	0	-8	0	-8
<b>Boekwaarde begin</b>	<b>371.876</b>	<b>559</b>	<b>0</b>	<b>372.436</b>
Investeringen	1.808.906	1.015	11.165	1.821.086
Afschrijvingen	0	-220	-1.066	-1.286
Herwaarderingen	309.218	0	0	309.218
<b>Mutaties boekwaarde</b>	<b>2.118.124</b>	<b>795</b>	<b>10.099</b>	<b>2.129.017</b>
Aanschafwaarde	2.180.782	1.582	11.165	2.193.529
Cumulatieve afschrijving	0	-229	-1.066	-1.294
Herwaarderingen	309.218	0	0	309.218
<b>Boekwaarde einde</b>	<b>2.490.000</b>	<b>1.354</b>	<b>10.099</b>	<b>2.501.453</b>

#### Onroerend goed portefeuille

De onroerend goed portefeuille per 31-12-2017 was als volgt:

	31-12-2017 Boekwaarde €	31-12-2017 Vrije verkoop- waarde €	31-12-2016 Boekwaarde €
Rotterdam, Buizerdstraat 11C	99.000	105.000	0
Rotterdam, Dorpsweg 178A	101.000	112.500	0
Rotterdam, Frans Bekkerstraat 72C	99.000	102.500	0
Rotterdam, Fuutstraat 6B	119.000	121.000	0
Rotterdam, Goereesestraat 122B	107.000	112.000	0
Rotterdam, Jaersveltstraat 12A	101.000	110.000	0
Rotterdam, Kerkwervingel 69	86.000	97.500	0
Rotterdam, Korhaanstraat 114C	120.000	128.500	0
Rotterdam, Korhaanstraat 126A	109.000	128.000	0
Rotterdam, Madeliefstraat 22B	110.000	112.500	0
Rotterdam, Meester Arendstraat 50C	91.000	105.000	67.236
Rotterdam, Menno ter Braakstraat 57	106.000	110.000	0
Rotterdam, Ogierssingel 125	89.000	90.500	0
Rotterdam, Ogierssingel 201	89.000	90.500	0
Schiedam, Parkweg 231	109.000	114.000	0
Rotterdam, Platostraat 146	87.000	102.500	0
Rotterdam, Pleinweg 112C	129.000	142.000	95.921
Rotterdam, Polderlaan 3A1	89.000	110.000	82.030
Rotterdam, Polderlaan 3A2	142.000	149.250	126.690
Rotterdam, Slaghekstraat 198A1	92.000	92.500	0
Rotterdam, Tapuitstraat 111B	104.000	105.000	0
Rotterdam, Tapuitstraat 23B	103.000	109.000	0
Rotterdam, Terschellingsestraat 22B	107.000	108.000	0
Rotterdam, Verboomstraat 79B	102.000	107.500	0
	<b>2.490.000</b>	<b>2.665.250</b>	<b>371.876</b>

De portefeuille is gewaardeerd tegen de verkoopwaarde bij onderhandse verkoop in verhuurde staat. Ter informatie is tevens de vrije verkoopwaarde vermeld, wat de verwachte opbrengst is indien het onroerend goed wordt verkocht in onverhuurde staat.

### **Kortlopende vorderingen (2)**

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	€	€
Debiteuren	2.025	0
Rekening-courant verhouding Max Property Deutschland B.V.	19.420	0
Rekening-courant verhouding DOMINIUM B.V.	15.231	0
Waarborgsommen	3.002	0
Overlopende activa	2.464	259.378
	<u>42.141</u>	<u>259.378</u>

### **Liquide middelen (3)**

De vermelde banktegoeden zijn volledig direct opeisbaar en staan daarmee ter vrije beschikking van het fonds.

### **Eigen vermogen (4)**

#### Geplaatst aandelenkapitaal

Per balansdatum bedraagt het geplaatst kapitaal van de vennootschap € 10.000, verdeeld in 10.000 aandelen van nominaal € 1.

#### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserves betreft de per balansdatum individuele ongerealiseerde positieve herwaarderingsreserves ten opzichte van de kostprijs van beleggingen in onroerende zaken. Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2017</b>
	€
Beginstand	0
Toevoeging	<u>327.920</u>
Eindstand	<u><u>327.920</u></u>

#### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt weer te geven:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	€	€
Beginstand	-25.016	0
Verdeeld resultaat na belasting	97.807	-25.016
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-327.920</u>	<u>0</u>
Eindstand	<u><u>-255.129</u></u>	<u><u>-25.016</u></u>

### Voorzieningen (5)

	<b>31-12-2017</b>
	<u>€</u>
Voorziening latente belastingen	9.920
	<u>9.920</u>

### Langlopende schulden (6)

De mutaties in de langlopende schulden zijn hierna opgenomen. Het deel van de verplichtingen dat binnen 1 jaar na balansdatum dient te worden afgelost, is opgenomen als het kortlopend deel.

<u>Leningen o/g</u>	8% MPF Obligaties 2016-2026 €	Winstdeling 8% MPF Obligaties 2016-2026 €	Totaal €
Oorspronkelijke hoofdsom	625.000	0	625.000
Stand begin boekjaar	<u>625.000</u>	<u>0</u>	<u>625.000</u>
Toename hoofdsom	1.770.000	82.711	1.852.711
Stand einde boekjaar	<b>2.395.000</b>	<b>82.711</b>	<b>2.477.711</b>
Boekwaarde einde boekjaar	<b><u>2.395.000</u></b>	<b><u>82.711</u></b>	<b><u>2.477.711</u></b>
Langlopend deel	2.395.000	82.711	2.477.711

Alle langlopende verplichtingen hebben, evenals op 31-12-2016, een overeengekomen looptijd van vijf jaar of langer.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 8% (2016: 8%).

Voor de langlopende schulden zijn geen zekerheden verstrekt.

### Kortlopende schulden (7)

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Crediteuren	764	2.523
Te betalen loonheffingen	23	0
Omzetbelasting	3.092	838
Rekening-courant verhouding DOMINIUM B.V.	0	7.688
Ontvangen waarborgsommen	11.500	3.540
Overlopende passiva	<u>139.856</u>	<u>17.567</u>
	155.235	32.156

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### **Algemene beheerkosten (8)**

	2017 €	2016 €
Vervoerskosten	6.854	418
Kosten bedrijfsmiddelen	426	0
Algemene kosten	34.514	16.508
Afschrijvingskosten	1.286	8
	<b>43.080</b>	<b>16.935</b>

### **Financiële baten & lasten (9)**

	2017 €	2016 €
<u>Rentelasten &amp; soortgelijke kosten</u>		
Rente 8% MPF Obligaties 2016-2026	109.871	5.908
Winstdeling 8% MPF Obligaties 2016-2026	82.711	0
Overige rentelasten & soortgelijke lasten	387	56
	<b>192.968</b>	<b>5.964</b>
<u>Rentebaten &amp; soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente rekening-courant verhoudingen	224	0
Overige rentebaten & soortgelijke opbrengsten	27.500	5.600
	<b>27.724</b>	<b>5.600</b>
<u>Totaal financiële baten en lasten</u>	<b>-165.244</b>	<b>-364</b>

### **Belastingen (10)**

	2017 €
Mutatie latente belastingen	-9.920
	<b>9.920</b>

### **Resultaatverdeling 2017**

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2017 in overeenstemming met de statuten als volgt te bestemmen:

Toevoegen aan de overige reserves: € 97.807,-

Deze bestemming is reeds in de jaarrekening verwerkt.



## **Ondertekening bestuur**

Ondertekening bestuur voor akkoord:

Rotterdam, 1 augustus 2018

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

Origineel is getekend door A. Visser

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

Origineel is getekend door E.L. Dekker

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

Origineel is getekend door E. de Pijper

Conform de statuten van de vennootschap geldt de ondertekening door het bestuur, zijnde tevens de enig aandeelhouder(s), tevens als vaststelling van de jaarrekening en als dechargeverlening aan het bestuur over de verslagperiode.

## **OVERIGE GEGEVENS**

## **(Statutaire) regeling omtrent de resultaatbestemming**

Omtrent de bestemming van het resultaat is in de statuten het volgende bepaald:

### **WINSTBESTEMMING**

- 1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of deze statuten moeten worden aangehouden.*
- 2. Bij de berekening van het bedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd deelt elk aandeel in een gelijk deel van de uitkering. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.*
- 3. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.*
- 4. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de bestuurders die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de wettelijke reente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de bestuurder die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen of de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering. Indien de bestuurders de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de derde zin bedoelde vergoeding aan de bestuurders naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder der bestuurders is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of derde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.*
- 5. Met een bestuurder wordt voor de toepassing van lid 3 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij bestuurder. De vordering kan niet worden ingesteld tegen een door de rechter benoemde bewindvoerder.*
- 6. Bij de berekening van iedere uitkering tellen de aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt dan wel waarvan zij certificaten van aandelen houdt niet mede, tenzij deze aandelen of certificaten van aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of van aandelen certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.*
- 7. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.*
- 8. De vennootschap mag ook tussentijds uitkeringen doen. Het in dit artikel bepaalde is dan van overeenkomstige toepassing.*

In het prospectus behorend bij de uitgifte van de 8% MPF Obligaties 2016-2026 is daarnaast opgenomen:

### **Dividend aandeelhouders**

*Dividenduitkeringen aan de aandeelhouders zullen alleen gedaan worden als er ook tegelijkertijd Winstdeling wordt uitbetaald aan de MPF Obligatiehouders. Bovendien dient de dividenduitkering vooraf te worden goedgekeurd door de Toezichthouder. Deze zal de dividenduitkering alleen goedkeuren als dit de belangen van de MPF Obligatiehouders niet schaadt. Met name zal de Toezichthouder controleren of de liquiditeitspositie en -prognose toereikend is/blijft zodat het Fonds aan haar verplichtingen inzake de Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing kan blijven voldoen.*

## **Controleverklaring**

De controleverklaring van de accountant is opgenomen op de volgende pagina.

# CONTROLEVERKLARING



Elisabeth Koetenstraat 23  
3123 SG Schiedam  
Tel. nr. 010-4708266  
Email info@wmworks.nl  
KvK 24384655  
BTW 8151.73.377.B.01

Aan de directie van  
Max Property Fund B.V.  
Dokter Stapenséastraat 41  
2451 AC Leimuider

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Max Property Fund B.V. te Leimuider gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Max Property Fund B.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Max Property Fund B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### B. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Wijze aansprakelijkheid is steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van WM WORKS Accountancy & Advies BV wordt uitbetaald. Indien geen verzekering van de verzekering plaatsvindt, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag van maximaal het bedrag van het honorarium van de desbetreffende opdracht over het laatste boekjaar. Een afschrift van de verzekeringpolis wordt u op verzoek kosteloos toegezonden. Op alle diensten en prijsovereenkomsten van WM WORKS Accountancy & Advies BV zijn de algemene voorwaarden zoals opgenomen op onze website [www.wmworks.nl](http://www.wmworks.nl).



**Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Schiedam, 1 augustus 2018

**WM WORKS Accountancy & Advies B.V.**

w/g

W.T.J. van de Merbel RA