

DE BASIS

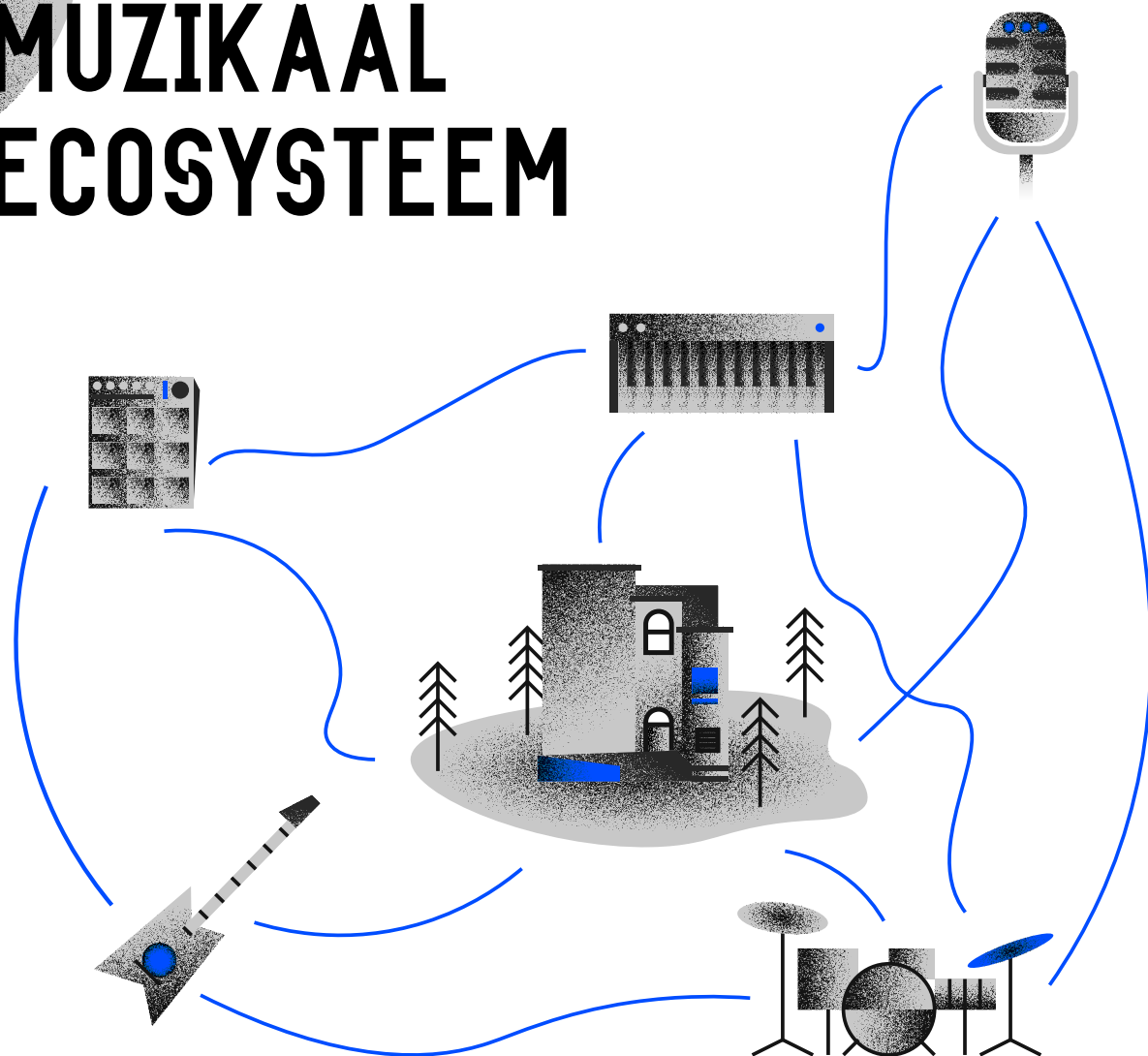
VOORSTEL TOT INVESTERING IN DE BASIS

GROENEWOUDSEWEG 322, TE NIJMEGEN

NOVEMBER 2017



TOONAANGEVEND MUZIKAAL ECOSYSTEEM



“De ultieme broedplaats voor muziek is in de maak. Het oude iconische Doornroosje-pand aan de Groenewoudseweg in Nijmegen wordt De Basis: dé creatieve werkplek voor ambitieuze artiesten en muziekondernemers. Een toonaangevend muzikaal ecosysteem met repetitieruimtes, studio's, café, kantoren en gastenverblijf, allemaal onder één dak. We willen met De Basis een plek creëren waar bands als De Staat komen om te werken aan albums van de toekomst. Waar toerende internationale artiesten inspiratie vinden en geven. Komt hier de Radiohead van 2023 vandaan?”

Cok Buijs – voorzitter bestuur
Stichting De Nijmeegse School

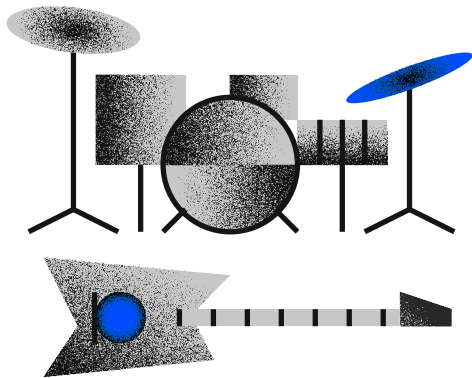
DOORNROOSJE

Sinds de verhuizing van Poppodium Doornroosje in 2014, stond het fameuze pand op de nominatie om gesloopt te worden. Vanaf 2014 gebruikt de Nijmeegse band De Staat een deel van het pand om te repeteren en bouwde er hun eigen studio. Diverse muziekondernemers houden tevens kantoor in het gebouw. De Basis gaat verder waar zij gebleven zijn en zal huis bieden aan ambitieuze artiesten en muziekprofessionals.

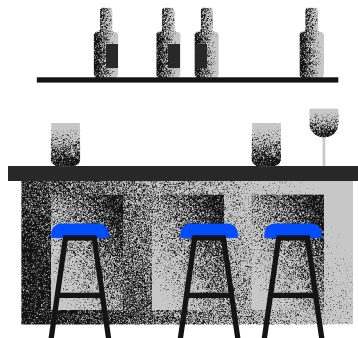
Veel beginnende artiesten worstelen met praktische zaken zoals het vinden van een geschikte ruimte om te repeteren en hun instrumenten op te slaan of ondersteuning bij het opzetten van tours, of bij het opnemen en uitbrengen van platen. Al deze kennis brengen we in De Basis bij elkaar voor de talenten van morgen. Daarnaast bieden we ook ruimte aan gearriveerde artiesten uit binnen- en buitenland om te repeteren, muziek op te nemen en verbanden aan te gaan met andere bands die werken in De Basis.



IN DE BASIS KOMEN



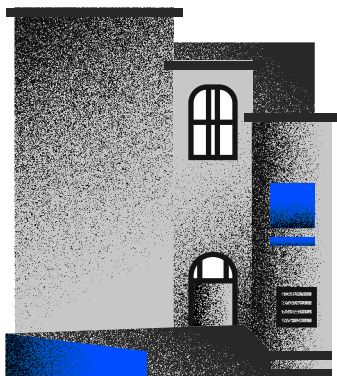
8 studio's voor bands, collectieven en producers



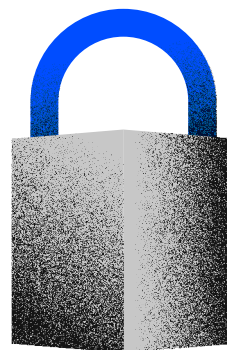
1 café voor artiesten en certificaathouders



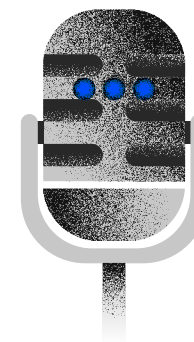
35 werkplekken



1 gastenverblijf



21 opslagruimtes



4 opnamestudio's



**“IEDER MOMENT VAN DE
DAG OPNEMEN EN ZOVEEL
TAPES MAKEN ALS JE
WILT”**

ALTIJD ONDERWEG



“ALLES STAAT KLAAR.
JE KUNT INPRIKKEN EN
GAAN”

WALTZBURG

WORD NU ONDERDEEL VAN DE BASIS

Muziek maken betekent investeren en jij kunt nu mee-investeren en onderdeel worden van De Basis. De risico's voor beleggers zijn klein, de impact is enorm.

We zijn op zoek naar investeerders die onderdeel willen worden van deze muzikale onderneming.

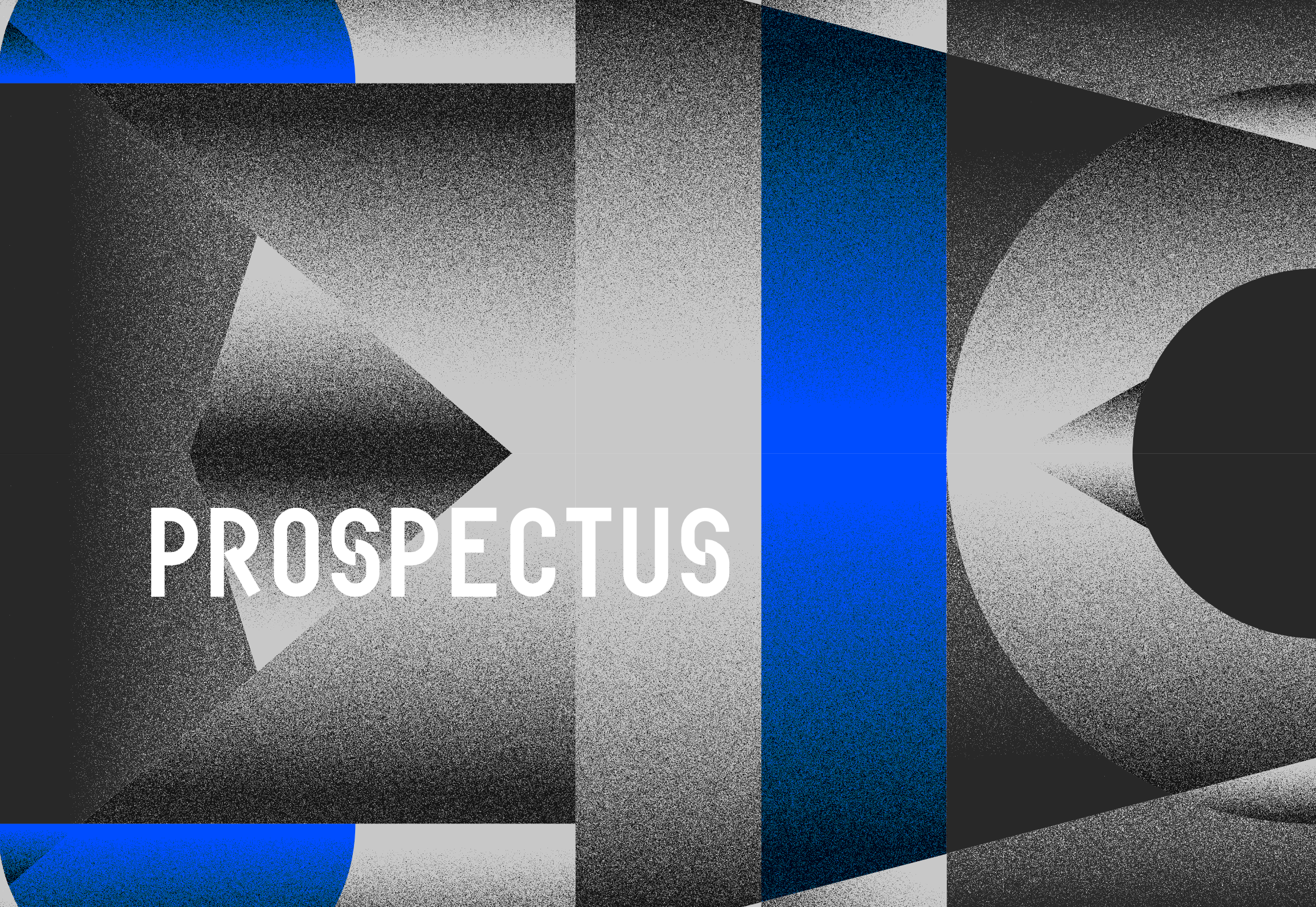
Als mede-eigenaar van De Basis doe je een belangrijke investering in muziek, in cultuur, in de creatieve industrie. Je wordt deelgenoot van deze bijzondere reis en helpt iets heel moois neer te zetten. Je draagt bij aan de vele muzikale talenten die De Basis voort gaat brengen. Om de rijke muziekgeschiedenis van het pand te bewaren. Uit liefde voor muziek.



**"OP DEZE MANIER
DRAAG JE OOK
ÉCHT JE STEENTJE
BIJ, MAAR DAN
AAN ALBUMS DIE
NOG NIET GEMAAKT
ZIJN."**

**TIM VAN DELFT
DRUMMER DE STAAT**



The background is a complex abstract composition. It features a central area with a fine halftone dot pattern. To the left, there are dark, textured geometric shapes, including a large triangle pointing right. To the right, there are lighter, curved shapes, including a large semi-circle. A solid blue vertical band runs through the middle-right section. The word 'PROSPECTUS' is centered horizontally across the middle of the image, overlaid on the halftone pattern.

PROSPECTUS

INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTING P. 01

2. HET PROJECT P. 03

- Het pand
- Stichting Doornroosje
- Huidige gebruikers
- Het plan
- Stichting De Nijmeegse School
- Het businessmodel

3. HAALBAARHEID P. 07

- Marktonderzoek
- Doelgroepen
- Potentiële huurders
- Logies- en horecagelegenheid
- Concurrentie

4. BESTUUR EN TOEZICHT P. 10

- Stichting De Nijmeegse School
- Stichting Administratie Kantoor
- Holding

5. RENDEMENT P. 12

- Aankoop pand
- Financiering
- Exploitatie
- Ruimtelijke inrichting
- Waardeverandering
- Inkomsten uit verhuur
- Exploitatieraming voor 3 jaren
- Kosten
- Liquiditeitsreserve

6. HUISBANKIER P. 21

7. EMISSIE P. 22

- Uitgifte aandelen
- Uitgifte certificaten
- Kosten
- Onderhandse plaatsing
- Slagen van de emissie
- Certificaathouder
- Algemene vergadering van aandeelhouders
- Benoeming lid raad van toezicht

- Overdraagbaarheid van certificaten
- Intrekking van aandelen en certificaten
- Plaatsing van nieuwe aandelen
- Uitkering dividend

8. RISICO'S EN RISICOBEBEERSING P. 27

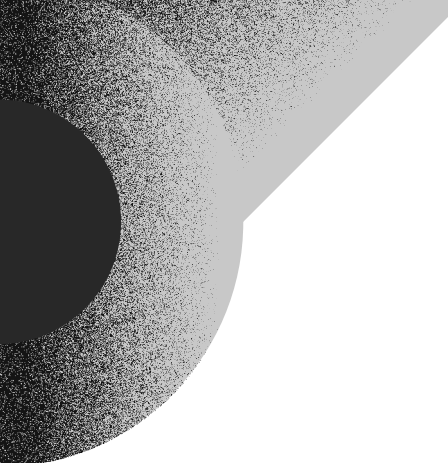
- Verwerving pand
- Exploitatierisico
- Risico verhuur

1. SAMENVATTING

Het project De Basis omvat aankoop, aanpassing en exploitatie van het gebouw aan de Groenewoudseweg 322 te Nijmegen. Dit gebouw wordt aangekocht van de gemeente Nijmegen. Tot 5 juli 2014 was dit gebouw in gebruik als concertzaal bij de Stichting Doornroosje, gevestigd te Nijmegen. Op basis van een met de gemeente door SLAK aangegane gebruiksovereenkomst wordt het pand thans gebruikt door onder andere De Staat.

Bij het verschijnen van dit prospectus zijn twee rechtspersonen opgericht: Stichting De Nijmeegse School en de besloten vennootschap DNS Beheer. Bij het opzetten van de definitieve juridische structuur wordt de naam van De Nijmeegse School gewijzigd in: 'De Basis Nijmegen'. Stichting de Nijmeegse School wordt de stichting die de aandelen gaat houden: een Stichting Administratiekantoor. De besloten vennootschap zal de holding vormen waaronder twee vennootschappen worden gehangen: één voor de exploitatie en één voor vastgoed.

Stichting De Basis Nijmegen is voornemens het gebouw na aankoop en aanpassing in te richten en te exploiteren als 'muziekfabriek' met een landelijke en internationale uitstraling. Muziekgezelschappen kunnen hier ruimtes huren om te repeteren en op te nemen. Ook is kantoorruimte beschikbaar. Indien daar vergunning voor wordt verkregen, wordt in het pand naast ondersteunende horeca ook logiesgelegenheid gerealiseerd.



De stichting raamt de kosten van aankoop, verbouwing, projectkosten en onvoorzien op € 2.250.000. Financiering geschiedt uit de opbrengst van de uitgifte van certificaten van aandelen, eventueel in combinatie met een bancaire financiering. De certificaten van aandelen worden beheerd door Stichting Administratie Kantoor (STAK) De Basis Beheer.

Certificaathouders A komen in aanmerking voor dividenduitkering. Certificaathouders B komen in aanmerking voor een beperkte dividenduitkering van 2% met een maximum van € 5 per certificaat. Certificaathouders komen in aanmerking voor dividenduitkering indien sprake is van exploitatieoverschot en toereikende financiële reserves van De Basis.

Certificaathouders A hebben vergaderrecht, maar geen stemrecht. Certificaathouders B hebben geen vergaderrecht en geen stemrecht. In dit prospectus is gedetailleerde informatie over emissie, aandelen, certificaten, dividend, rechtspositie van de certificaathouder opgenomen. De eerste twee jaren wordt rekening gehouden met exploitatietekorten. Als het project onverhoopt wordt beëindigd en na aflossingen van leningen en kosten sprake is van een batig saldo, wordt dit aan de certificaathouders uitgekeerd. In dit prospectus is gedetailleerde informatie over aankoop, emissie, en verwacht rendement opgenomen.

Welslagen van het project De Basis is afhankelijk van een groot aantal factoren. Veel van deze factoren zijn als risico aan te merken. In dit prospectus is gedetailleerde informatie over risico's opgenomen.

Potentiële investeerders moeten alle in dit prospectus opgenomen informatie hebben gelezen alvorens een besluit tot investering te nemen. Dit prospectus valt buiten de regels voor toezicht door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Dit prospectus is alleen in de Nederlandse taal beschikbaar.

2. HET PROJECT



HET PAND

Het pand aan de Groenewoudseweg 322 is in 1908 gebouwd ter huisvesting van de St. Anthoniusschool. Aan het eind van de jaren zestig verhuisde de school en kwam het pand leeg te staan. In mei 1969 besloot de gemeenteraad van Nijmegen het pand te verhuren aan de stichting Doornroosje. Vanaf juli 1970 tot juli 2014 maakte Doornroosje gebruik van dit pand. In oktober 2014 verhuisde Doornroosje naar een nieuw onderkomen aan het Stationsplein in Nijmegen. Het pand aan de Groenewoudseweg 322 is eigendom van de gemeente Nijmegen.

STICHTING DOORNRROOSJE

De Stichting Doornroosje werd op 6 december 1968 opgericht als jongeren centrum, gevestigd aan de St. Jacobslaan. Op 7 juli kreeg de stichting een nieuw onderkomen aan de Verlengde Groenestraat (nu: Groenewoudseweg 322). Het ontpopte zich als broedplaats voor culturele jeugdactiviteiten. Er werden lezingen gehouden, filmavonden, studentenfeesten, en beginnende bands traden er op. Allengs begon Doornroosje meer profiel te krijgen als podium voor bands. De Nijmeegse Frank Boeijen Groep maakte er furore, evenals Herman Brood en buitenlandse bands als Joy Division, Mumford & Sons en Daft Punk. Sinds 1985 had Doornroosje plannen voor een nieuw, groter poppodium. Die plan-

nen werden in 2014 gerealiseerd. Doornroosje is een gevestigde naam in het Nederlands circuit van poppodia.

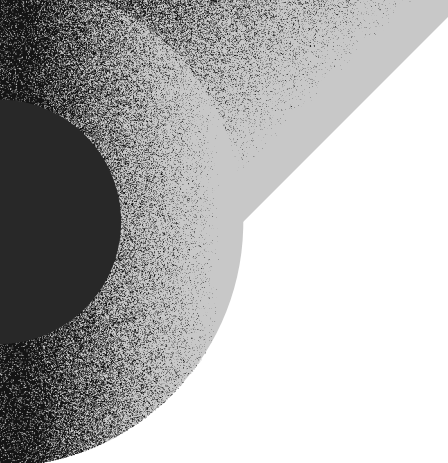
HUIDIGE GEBRUIKERS

Sinds het vertrek van stichting Doornroosje berust het beheer van het pand aan de Groenewoudseweg 322 bij Stichting Atelierbeheer SLAK. SLAK heeft gebruiksovereenkomsten gesloten met de Nijmeegse band De Staat en zeven overige gebruikers. Deze overeenkomsten eindigen zodra De Basis het pand in eigendom verwerft.

HET PLAN

Sinds medio 2012 zochten de leden van De Staat een vaste ruimte voor hun repetities. Naar aanleiding daarvan heeft directeur/bestuurder Toine Tax van Doornroosje die wens voorgelegd aan de gemeente Nijmegen.

Daarbij is het belang onderstreept van het behoud van



een band als De Staat voor het culturele klimaat in Nijmegen. Dit plan werd concreet met het vrijkomen van het oude gebouw van de Doornroosje. Het lag in de bedoeling om, na tijdelijke ingebruikgeving, ter plekke vaste oefenruimten en studio's te realiseren. SLAK zou eigenaar worden van het object en de investeringen realiseren ten behoeve van de gewenste aanpassingen. Bo Kristiaan Jansen, architect uit Rotterdam maakte uitgewerkte plannen voor een verbouwing. In de zomer van 2015 haakte SLAK af als ontwikkelaar en investeerder.

STICHTING DE NIJMEEGSE SCHOOL

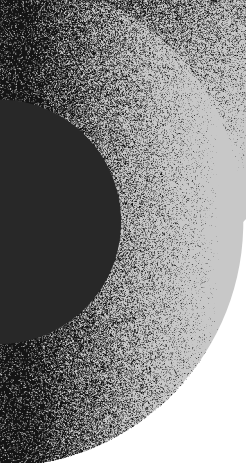
In tweede helft van 2015 heeft Cok Buijs, oud-voorzitter van Doorn-

roosje, op verzoek van de initiatiefgroep met de gemeente gesproken over voortzetting van het plan zonder SLAK. De presentatie van het initiatief aan de Roosje Music Club (RMC) ontmoette veel weerklank. Leden van RMC boden onbezoldigde hulp aan bij verdere uitwerking van de plannen. Dat leidde op 26 november 2015 tot oprichting van stichting De Nijmeegse School. Doel van de stichting: het realiseren van de gewenste permanente oefenruimtes en het inrichten van opnamestudio's.

HET BUSINESSMODEL

Het businessmodel voorzag in een besloten- of commanditaire vennootschap als eigenaar van het pand en een stichting die het pand huurt.

Deze stichting is verantwoordelijk voor de onderhuur. Uitgegaan werd van een totale investering van € 2.000.000, voor 60 procent privaat gefinancierd en voor 40 procent door middel van hypothecaire leningen. De verbouwingskosten zijn door professionele



partijen doorgerekend. Op basis hiervan meldde zich een eerste investeerder via de Roosje Music Club. Op 12 april 2016 zijn de plannen gepresenteerd aan de gemeente Nijmegen.

De gemeente Nijmegen bood de stichting na de zomer van 2016 een concept-koopovereenkomst aan. Koopsom, onder voorwaarden, bedroeg € 445.000, kosten koper. Eind 2016 bleek het werven van investeerders moeilijker dan gedacht. In overleg met deskundigen op het gebied van fondsenwerving werd het businessmodel aangepast. Begin 2017 werd een model gepresenteerd dat uitgaat van een community van liefhebbers en investeerders in popmuziek, die affiniteit hebben met Doornroosje.

Het nieuwe businessmodel is tot stand gekomen met medewerking van Kees van Maren (Civil Day), Jeroen van Bergen (Van Bergen accountants en belastingadviseurs), Paul van Buul (advocaat Van den Wildenberg en Van Halder), Marc Tesser (notaris Ten Berge Notarissen) en Frank Brink (zelfstandig adviseur).

In overleg met het bestuur van de stichting De Nijmeegse School wordt het project voorbereid door: Kees van Maren (supervisie), Jasper van Elferen (campagne-management), Bart Welzen (assistent), Joris Holter (Doornroosje, publiciteit), Kirstin Poot (datamining) en Take Two (vormgeving).

3. HAALBAARHEID

MARKTONDERZOEK

Voorjaar 2016 is een inventarisatie gemaakt onder 100 partijen die verwant zijn aan de muzieksector (muzikanten, producers, organisatoren, in de muzieksector werkzame bedrijven). Gevraagd is of zij interesse hebben in gebruik van het beoogde muziekcentrum aan de Groenewoudseweg 322. Dat heeft ruim vijftig inschrijvingen opgeleverd.

DOELGROEPEN

Er is een beschrijving gemaakt door initiatiefnemers van het plan

en het bestuur van de stichting van de doelgroepen waarop De Basis zich richt. Het gaat om talentvolle en ambitieuze personen en organisaties met een drive om zich zowel artistiek als zakelijk te ontplooiën.

POTENTIËLE HUURDERS

Tot toekomstige gebruikers van De Basis worden de volgende groepen uit de muzieksector gerekend: muzikanten, bands, songwriters, producers, organisatoren, artiestenmanagers, artiestenboekers, labeleigenaren en perspromotoren. Daarnaast: organisaties en bedrijven uit de

muziekwereld, zoals studio-eigenaren, dienstverleners, festivalorganisaties, productiebureaus en instrument- en apparatuurbouwers.

LOGIES- EN HORECAFACILITEITEN

Als potentiële gebruikers van de logies- en horecafaciliteiten in De Basis worden aangemerkt: (inter)nationale artiesten op tournee, gebruikers van repetitie- en opnamefaciliteiten, artiestenproducers die op uitnodiging van De Basis komen, alsmede bezoekers die bij de muziekindustrie betrokken zijn.

CONCURRENTIE

Er is onderzoek verricht naar vergelijkbare projecten en initiatieven in Nederland en, in beperkte mate, internationaal. Daaruit is het volgende overzicht samengesteld:

MUZIKALE HUBS

- Splendor Amsterdam (splendoramsterdam.com)
- Db's Utrecht (web.dbstudio.nl)
- Kytopia (www.kytopia.com)
- Q-Factory (www.q-factory-amsterdam.nl)
- Akoesticum (www.akoesticum.org)

OVERIGE HUBS

- De Smeltkroes (desmeltkroesnijmegen.nl)
- SX-Eindhoven (sx-eindhoven.nl)
- Vechtclub XL (www.vechtclubxl.nl)

STARTUP ACCELERATORS

- Start-Up Nijmegen (www.startupnijmegen.nl)
- Rockstart (www.rockstart.com)

BUITENLAND

- Black Fret (www.blackfret.org)
- Pioneer Works (www.pioneerworks.org)

Vergelijk leert dat geen van voornoemde projecten en initiatieven het concept van De Basis benadert. Voor De Basis spreekt dat de Nijmeegse muziekscene als actief kan worden aangemerkt en met Doornroosje over een succesvol podium beschikt. Verder kent Nijmegen een groot en gevarieerd aanbod van popfestivals.

De ketenbenadering en in het bijzonder die van de muziekketen heeft in Nijmegen haar succes bewezen. Als minpunten kunnen worden aangemerkt de ongunstige ligging van Nijmegen ten opzichte van de Randstad, de geringe kans van nieuwe initiatieven op ondersteuning door middel van subsidie en de sterke afhankelijkheid van lokaal talent als motor van het project.



4. BESTUUR EN TOEZICHT

BESTUUR STICHTING DE NIJMEEGSE SCHOOL



COK BUIJS
voorzitter



PETER ONSTEIN
secretaris



FRANK BRINK
penningmeester



PAUL VAN BUUL
lid



TORRE FLORIM
lid

STICHTING DE NIJMEEGSE SCHOOL

Het project De Basis wordt geïnitieerd door de stichting De Nijmeegse School, bij notariële akte opgericht te Nijmegen op 26 november 2015.

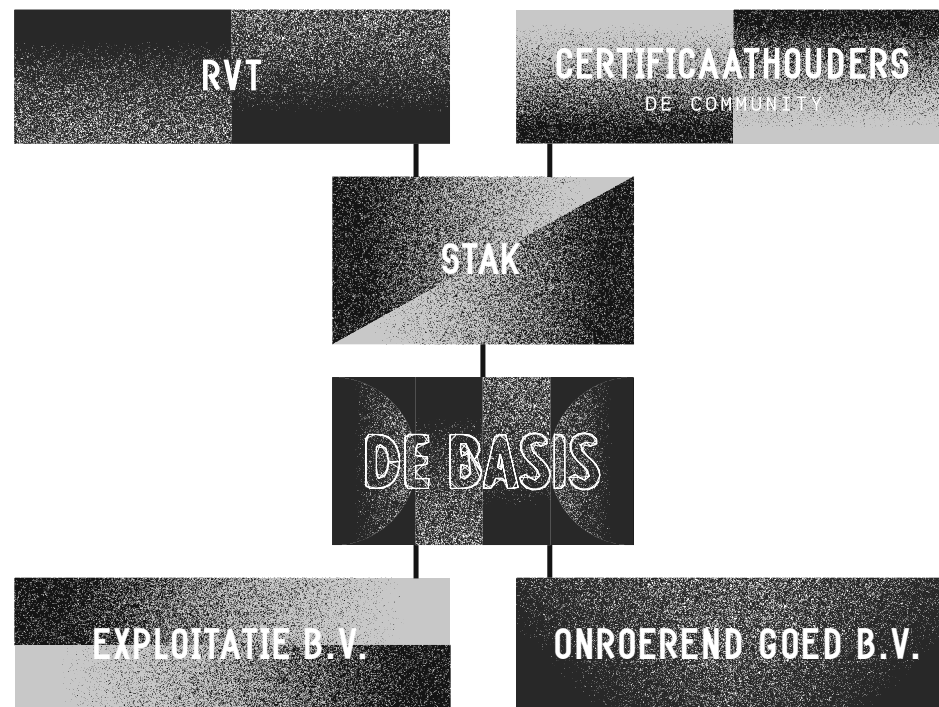
De stichting is 100 procent aandeelhouder en tevens bestuurder van de besloten vennootschap De Basis Beheer. De uit te geven aandelen voor het project De Basis komen in eigendom van de Stichting Administratie Kantoor (STAK). Een raad van toezicht oefent het toezicht uit over deze stichting.

STICHTING ADMINISTRATIE KANTOOR

De Stichting Administratie Kantoor (STAK) is gevestigd aan de Groenewoudseweg 322 te Nijmegen. De huidige stichting zal straks fungeren als Stichting Administratie Kantoor (STAK). De huidige bestuursleden van de stichting De Nijmeegse School vormen straks ook het bestuur van STAK.

HOLDING

De huidige besloten vennootschap wordt straks de holding. De holding is 100 procent moeder van twee dochterondernemingen; een exploitatie BV en een onroerend goed BV. De holding is de enige aandeelhouder en bestuurder van die vennootschappen.



5. RENDEMENT

AANKOOP EN RENOVATIE PAND

De volgende kosten worden geraamd voor aankoop en renovatie van het pand Groenewoudseweg 322. Er zijn onderhoudskosten geraamd ten bedrage van € 15.000 per jaar gedurende de eerste drie jaren van exploitatie. Deze kosten zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht voor de eerste drie jaar.

FINANCIERING

Aankoop, verbouwing en inrichting van het pand aan de Groenewoudseweg 322 wordt gefinancierd uit de verkoop van certificaten van aandelen. Indien de opbrengst van deze emissie ontoereikend is, wordt aanvullende bancaire financiering door middel van een hypothecaire lening aangevraagd tot een maximum van € 650.000.

Aankoop	490.000
Verbouwing	1.400.000
Projectkosten	160.000
Onvoorzien	200.000
Aanloopverliezen jaar 1-3	200.000
Totaal	2.450.000

Bedragen in €

EXPLOITATIE

De exploitatie van verhuurbare ruimten in het project De Basis wordt ondergebracht in een op te richten afzonderlijke besloten vennootschap. De eigendom van opstal en ondergrond aan de Groenewoudseweg 322 wordt eveneens in een nog op te richten afzonderlijke besloten vennootschap ondergebracht.

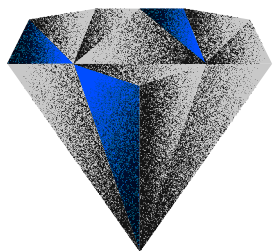
WAARDEVERANDERING

De huidige waarde van opstal en ondergrond aan de Groenewoudseweg 322 wordt mede bepaald door het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan laat ter plekke louter culturele activiteiten toe. Bij een succesvolle verhuur van De Basis, moet de waarde geschat worden op 12 maal de netto huuropbrengst op jaarbasis. Op grond van de beperkingen die het vigerende bestemmingsplan oplegt, is uitgegaan van een conservatieve schatting. Bij een andere bestemming kan waarschijnlijk een hogere waarde gerealiseerd worden. Het huidige bestemmingsplan loopt in 2018 af.

RUIMTELIJKE INRICHTING

Het verbouwingsplan voorziet in de volgende ruimtelijke inrichting:

- Souterrain: 2 repetitieruimten, 7 bergingen voor apparatuur e.d.
- Begane grond: 2 opnamestudio's, 1 control room, 1 drum booth, 1 zelfstandige studio, 1 café met keuken, opslagruimte.
- Eerste verdieping: 1 gastenverblijf met 8 bedden, 5 werkstudio's, 5 kantoorruimten, 1 flexwerkruimte, 1 vergaderruimte. Buiten: 1 carport voor 5 bestelbussen.



INKOMSTEN UIT VERHUUR

De Basis biedt kantoren, studio's, oefenruimten voor vaste verhuur en flexibele verhuur. Voor vaste verhuur wordt gerekend met een leegstandsrisico van 5 procent van de geschatte huuropbrengst in het eerste jaar van exploitatie, 4 procent in het tweede jaar en 3 procent in het derde jaar. Het leegstandsrisico voor ruimtes die flexibel worden verhuurd wordt geraamd op 49 procent van de geschatte huuropbrengst in het eerste jaar, 40 procent in het tweede en 30 procent in het derde jaar. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

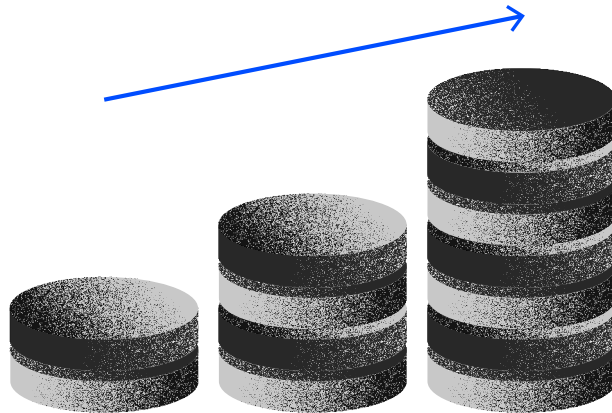
In de vaste contracten is een raming opgenomen van de verhuur van horeca- en logiesgelegenheid. Beide worden gehuurd door één en dezelfde exploitant. De inkomsten zijn opgenomen onder de post 'huur vaste contracten'.

<u>Inkomsten uit verhuur</u>		<u>Jaar 1</u>		<u>Jaar 2</u>		<u>Jaar 3</u>
Huur vaste contracten		84.534		85.802		87.089
Af: leegstand	5%	4.227	4%	3.432	3%	2.613
		80.307		82.369		84.476
Huur flexibele contracten						
Maximale huurcapaciteit		107.280		108.889		110.523
Af: leegstand	49%	52.470	40%	43.556	30%	33.157
Netto huur flexibele contracten na leegstand		54.810		65.334		77.366
<u>Netto huur</u>		<u>135.117</u>		<u>147.703</u>		<u>161.842</u>

Bedragen in €

EXPLOITATIERAMING

De eerste twee jaren van exploitatie wordt rekening gehouden met een negatief resultaat (na belasting). In het eerste jaar worden de opstartkosten van het project in zijn geheel verantwoord. Tevens wordt er in de eerste jaren nog een negatief resultaat verwacht op uit te voeren activiteiten en projecten en wordt er rekening gehouden met een ingroei van sponsorgelden. In het derde jaar wordt een positief resultaat (na belasting) voorzien.

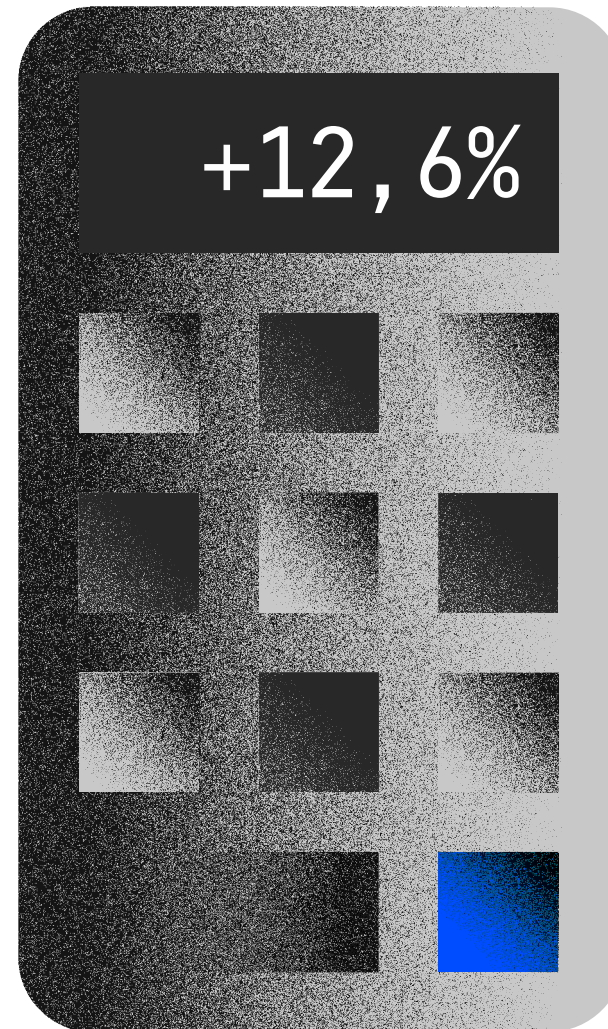


Exploitatieraming		Jaar 1			Jaar 2			Jaar 3	
Omzet		183.433	100%		216.339	100%		246.802	100%
Directe kosten		52.620	29%		54.646	25%		55.160	22%
Brutomarge		130.814	71%		161.693	75%		191.642	78%
<u>Bedrijfslasten</u>									
Personeel	45.000		25%	48.983		23%	50.765		21%
Afschrijvingslasten	51.122		28%	51.122		24%	51.122		21%
Algemene lasten	42.065		23%	49.881		23%	51.902		21%
Bijzondere lasten + opstartkosten	127.724	265.911	145%	=	149.987	69%	=	153.789	62%
Bedrijfsresultaat		-135.098	-74%		11.707	5%		37.853	15%
Financieringslasten		26.000	14%		24.700	11%		22.230	9%
Netto resultaat voor belasting		-161.098	-88%		-12.993	-6%		15.623	6%
Vennootschapsbelasting		-32.220	-18%		-2.599	-1%		3.125	1%
Resultaat na belasting		-128.878	-70%		-10.395	-5%		12.498	5%

Bedragen in €

KOSTEN

In de exploitatie wordt gedurende de eerste drie jaar rekening gehouden met de volgende vaste kosten:



Kosten		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Beheer en administratie vaste verhuur	3%	2.409	2.471	2.534
Servicekosten/ GWL vaste verhuur		21.317	21.636	21.961
Beheer en administratie flexibele verhuur	3%	1.574	1.307	995
Servicekosten/ GWL flexibele verhuur		7.200	7.308	7.418
Schoonmaak oefenruimtes en kantoren		7.800	7.917	8.036
Schoonmaak algemene ruimtes		6.000	6.090	6.181
Servicekosten/ GWL niet verhuurbare ruimtes		4.520	6.090	6.181
Internetkosten		1.800	1.827	1.854
		<u>52.620</u>	<u>54.646</u>	<u>55.160</u>
Accountant		3.500	3.553	3.606
Afschrijving verbouwing en installaties	2,5%	41.122	41.122	41.122
Afschrijving inventaris	10%	10.000	10.000	10.000
Onderhoudskosten	10%	13.512	14.770	16.184
OZB en eigenaarslasten		8.500	8.628	8.757
Debiteuren afboekingen vaste verhuur	3%	2.409	2.471	2.534
Debiteuren afboekingen flexibele verhuur	3%	1.644	1.960	2.321
Kosten bestuur en bijeenkomst certificaathouders		5.000	15.000	15.000
Registratie en administratie certificaathouders		5.000	1.000	1.000
Commerciële activiteiten		2.500	2.500	2.500
Totaal		93.187	101.004	103.024

Bedragen in €

Jaar 0 is het jaar van leegstand en verbouwing. In dat jaar heeft De Basis de volgende kosten:

Opstartkosten jaar 0 en jaar 1	100.000
WOZ en verzekering	8.500
Rente lasten lening	19.224
Totaal	127.724

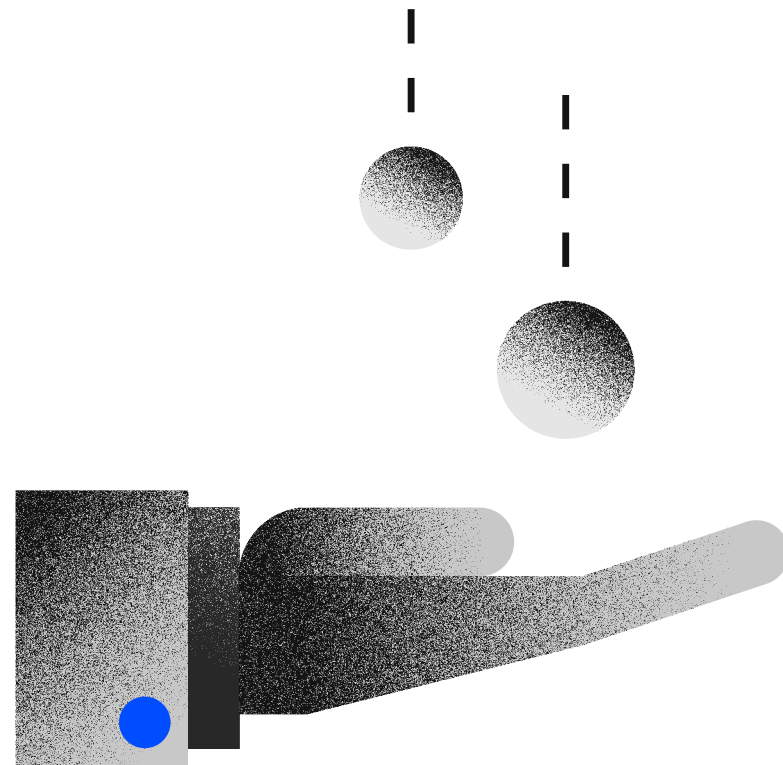
Bedragen in €

LIQUIDITEITSRESERVE

De eerste jaren is een liquiditeitsreserve voorzien van circa € 50.000 per jaar. De liquiditeitsprognose voorziet in een hogere reserve. Indien deze niet aangewend hoeft te worden wordt het overschot benut ter verlaging van de bancaire financiering.

6. HUISBANKIER

Als huisbankier fungeert Rabobank Rijk van Nijmegen waarmee overeenkomsten voor de verstrekking van kasgelden, werkkapitaal en leningen worden getroffen.



7. EMISSIE

UITGIFTE AANDELEN

De aandelen worden uitgegeven door de besloten vennootschap De Basis Beheer en worden overgedragen aan een Stichting Tijdelijk Beheer Aandelen. Genoemde stichting draagt de aandelen over aan de Stichting Administratie Kantoor (STAK). De Stichting Tijdelijk Beheer Aandelen verkoopt royeerbare certificaten van aandelen op naam. Het maximaal aantal uit te geven aandelen bedraagt 9.999 stuks. Elk aandeel heeft een nominale waarde van € 250. Elk certificaat van aandeel heeft een nominale waarde van € 250.

De maximale opbrengst uit uitgifte van aandelen bedraagt € 2.499.750.

Uit de opbrengst wordt aankoop, verbouwing en inrichting van het pand op Groenewoudseweg 322 bekostigd. Eventuele overschotten worden aangewend ter dekking van aanloopkosten, exploitatietekorten en/of, voor zover van toepassing, aflossing van bankleningen.

UITGIFTE CERTIFICATEN

De certificaten worden uitgegeven in:

- Certificaten A vanaf € 25.000 tot € 300.000
- Certificaten B vanaf € 250 tot € 2.500

KOSTEN

Aan de uitgifte van certificaten zijn voor de certificathaouder geen kosten verbonden. De uitgifteprijs is gelijk aan de nominale waarde van het certificaat. Aan de beheer van de certificaten door de STAK zijn voor de houders geen kosten verbonden. Overdracht van een certificaat B dient te geschieden via de stichting aan de hand van een model koopovereenkomst. Voor deze transactie zal de stichting administratiekosten in rekening brengen.

ONDERHANDSE PLAATSING

Er vindt geen openbare inschrijving plaats. De certificaten worden door de Stichting Tijdelijk Beheer Aandelen onderhands verkocht aan geïnteresseerde partijen. Met partijen die voornoemde pakketten van certificaten willen kopen wordt een juridisch bindende koopovereenkomst aangegaan. Levering van het overeengekomen aantal certificaten bindt de afnemende partij aan een betalingsverplichting. Storting van

de overeengekomen koopsom dient op een nader te bepalen datum te geschieden op een nog te openen rekening bij de Rabobank. Na volledige betaling van de koopsom vindt levering van de certificaten van aandelen plaats.

SLAGEN VAN DE EMISSIE

Het project De Basis vindt doorgang zodra de Stichting De Nijmeegse School verzekerd is van een opbrengst van tenminste € 1.800.000 uit de verkoop van de certificaten van aandelen. Wordt deze opbrengst niet gehaald of is aanvullende bancaire financiering niet of in onvoldoende mate realiseerbaar, dan vindt het project geen doorgang. De uiterste datum van het go/no go besluit is 1 juli 2019.

CERTIFICAATHOUDER

De certificathaouder heeft geen stemrecht. Het stemrecht op de aandelen berust volledig bij STAK. De certificathaouder heeft recht op uitkering van dividend, indien de aandeelhouder besluit tot uitkering daarvan over te gaan. Het dividend van de certificathouders A, is preferent ten opzichte van de certificathouders B.

ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

De certificaathouders onder A hebben vergaderrecht. De certificaathouders onder B niet. De certificaathouders A moeten voor de algemene vergadering van aandeelhouders (ava) worden opgeroepen.

BENOEMING LID RAAD VAN TOEZICHT

De certificaathouders A, voor zover een pakket meer bedraagt dan € 75.000, kunnen een lid in de raad van toezicht (rvt) bindend voordragen voor benoeming. De rvt bestaat uit max.7 leden. Tot de goedkeuringsbevoegdheid van de rvt behoort in ieder geval:

- Benoeming en ontslag van de bestuurder van de holding
- Besluiten tot liquidatie, ontbinding, aanvraag eigen faillissement

- Besluiten tot aankoop en of verkoop onroerende zaken
- Bestemmingsplanwijzingen
- Wijzigingen van de gebruiksfunctie

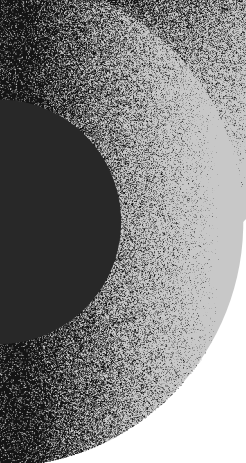
OVERDRAAGBAARHEID CERTIFICATEN

De certificaten van aandelen zijn in beginsel overdraagbaar. Uitgezonderd daarvan gedurende de eerste drie jaar zijn de houders van de pakketten certificaten A. Doel is het opzetten en bereiken van een stabiel eigendom en een bestendig beleid.

Certificaten A moeten bij overdracht eerst aan zittende certificaathouders A worden aangeboden. Indien zittende certificaathouders afzien van overname kan overdracht aan derden eerst geschieden na goedkeuring door het bestuur van de STAK. Verkoop en overdracht is, behoudens voornoemde beperkingen, op elk moment mogelijk.

INTREKKING AANDELEN EN CERTIFICATEN

Intrekken van de certificaten van aandelen is voorbe-



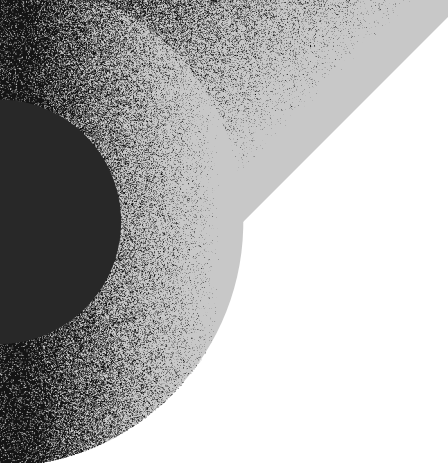
houden aan het bestuur van de besloten vennootschap De Nijmeegse School, voor zover de wet dat bepaalt. Intrekking van certificaten van aandelen is voorbehouden aan de Stichting Administratie Kantoor, voor zover de wet dat bepaalt.

PLAATSING VAN NIEUWE AANDELEN

De algemene vergadering van aandeelhouders (ava) kan besluiten tot plaatsing van nieuwe aandelen, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de statuten dat bepaalt dat de zittende aandeelhouder het voorkeursrecht geniet. Tot plaatsing van nieuwe aandelen zal alleen dan worden overgegaan wanneer behoefte bestaat aan meer liquiditeiten. Plaatsing van nieuwe aandelen zal leiden tot verwatering, afhankelijk van de mate waarin nieuwe aandelen worden geplaatst.

UITKERING DIVIDEND

De bevoegdheid tot besluitvorming over de bestemming van de winst in enig boekjaar, na vaststelling van de jaarrekening, berust bij de algemene vergadering van aandeelhouders. Zij kan besluiten de winst uit te keren in de vorm van dividend of de winst in de besloten vennootschap te houden door toevoeging aan de reserves. Uitkering van dividend is alleen mogelijk indien het eigen vermogen van de besloten vennootschap groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Het bestuur van de besloten vennootschap De Nijmeegse School moet goedkeuring geven aan het besluit tot uitkering van dividend. Dividend wordt, mits uitgekeerd, vastgesteld als vast percentage van de winst. De eerste twee jaren van exploitatie zal geen dividend worden uitgekeerd. Daarna is uitkering mogelijk indien de resultaten dat toelaten.



Certificaathouder B heeft een beperkt winstrecht van maximaal 2% met een maximum van € 5 per boekjaar. Certificaten B zijn nadat ze zijn verkregen vrij verhandelbaar via een daartoe op te stellen modelcontract door de stichting.

Het dividend wordt gepasseerd indien resultaten en/of reserves ontoereikend zijn.

8. RISICO'S EN RISICOBEBEERSING

VERWERVING PAND

Op het moment van het verschijnen van deze prospectus is het pand nog niet in eigendom en zijn alle voorwaarden nog niet uit onderhandeld. Indien de interpretatie van het bestemmingsplan niet in overeenstemming zal zijn met het bedrijfsconcept zal het pand niet verworven worden en gaat het project niet door.

EXPLOITATIERISICO

Indien de exploitatie zodanig tegenvalt dat het concept niet goed werkt, dan is er de mogelijkheid om een bestemmingsplanwijziging in gang te zetten om het gebruik van het pand aan te passen. Het huidige bestemmingsplan dateert van 2007/2008 en zou in 2018 gereviseerd moeten worden. Het ligt in de bedoeling van de gemeente Nijmegen om te gaan werken met omge-

vingsplannen die niet langer gebonden zijn aan de tienjaarstermijn voor revisie.

RISICO VERHUUR

Verder gelden de normale risico's van het verhuren van een bedrijfspand.



DE BASIS