

PROSPECTUS

**CREDIT
LINKED
BEHEER**
B.V.

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS

Vijfde Emissie: € 46.750.000, 9.350 Participaties (á € 5.000)

Huurwoningen in Nederland



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	4
2. Risicofactoren	21
LEESWIJZER	31
3. Emissie en deelname	33
4. Beleggingsbeleid	36
4.1 Doelstelling	36
4.2 Looptijd en verwacht rendement	36
4.3 Beleggingsbeleid	37
4.4 Terugkoopfaciliteit	41
4.5 De Woningportefeuille	42
4.6 Beheersing risico's Woningportefeuille	53
5. Financieringsstructuur	54
6. Relevante markten en ontwikkelingen	59
6.1 De woningvoorraad	59
6.2 Ontwikkeling huizen- en huurprijzen	60
6.3 De huurmarkt	61
6.4 De beleggingsmarkt voor Nederlandse huurwoningen	62
7. Investing en prognose kasstroomoverzicht	64
7.1 Werkkapitaal	64
7.2 Vermogensstructuur en historische cijfers	65
7.3 Investing en Financiering	73
7.4 Prognose rendement (op basis van een Deelnamesom van € 5.000)	74
7.5 Veronderstellingen bij rendementsprognose	74
7.6 Rekenmodel en gedetailleerd overzicht inkomsten en uitgaven	77
7.7 Kasstromen, kengetallen en rendementsprognose	84
8. Scenario analyse prognose	86
9. Handelskoers	88
10. Credit Linked Beheer B.V.	90
11. Structuur	92
12. Fiscale aspecten	104
13. Belangrijke informatie	106
14. Betrokken partijen	110
15. Definities	111
16. Assurance-rapport accountant	113
BIJLAGEN	
I. Fondsvoorwaarden	116
II. Statuten Credit Linked Beheer B.V.	124
III. Uittreksel statuten Stichting Bewaarder	139
IV. Curriculum Vitae en organogram	143
V. Reliance letter (taxatieverslag)	145

1. SAMENVATTING

Deze samenvatting is opgebouwd uit blokken publicatievereisten, welke “Elementen” worden genoemd. Deze Elementen zijn genummerd in secties A tot en met E. Deze samenvatting bevat alle Elementen welke verplicht zijn om opgenomen te worden voor dit type effect en deze Uitgevende Instelling. Omdat sommige Elementen niet verplicht zijn om opgenomen te worden, kunnen er gaten ontstaan in de genummerde volgorde van Elementen.

Ondanks het feit dat Elementen verplicht kunnen zijn om opgenomen te worden in de samenvatting kan het zijn dat er geen relevante informatie gegeven kan worden over het betreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen met daaropvolgend de opmerking “niet van toepassing”. Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 15.

AFDELING A. INLEIDING EN WAARSCHUWING

- A.1 Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in de Participaties te investeren moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door degene die in de Participaties investeert.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

De Beheerder (Credit Linked Beheer B.V.), die de samenvatting heeft ingediend, kan wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te investeren.

- A.2 De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt een jaar na het uitbrengen van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen.

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De Bijlagen I tot en met V worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen en aanbevelingen worden in het Prospectus vermeld om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Huurwoningen Nederland Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

De financiële intermediairs als bedoeld in de eerste alinea van dit element zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

AFDELING B. UITGEVENDE INSTELLING

B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van het Fonds is Huurwoningen Nederland Fonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en thuisland	Het Fonds is gevestigd en aangegaan te Soest, met kantooradres Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn. Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard die werkt onder het Nederlands recht.
B.3	Aard van de werkzaamheden	Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. De beleggingen geschieden op een zodanige wijze dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen.
B.4a	Bekende tendensen	De markt voor Nederlandse huurwoningen wordt gedomineerd door woningcorporaties (met name gereguleerde huurwoningen), institutionele en particuliere investeerders. Door overheidsbeleid wordt de verkoop van portefeuilles van te liberaliseren en vrije sector huurwoningen door woningcorporaties vereenvoudigd, hetgeen mogelijkheden biedt voor het Fonds. Volgens vele marktpartijen is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen.
B.5	Groep	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met Credit Linked Beheer B.V. (de Beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden gehouden door Linked Holding B.V. (75%) en GMRP Holding B.V. (25%).
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

(bedragen in €)	2016	2017	2018
BALANS			
<i>Activa</i>			
<u>Beleggingen</u>			
Onroerend goed	8.820.000	17.168.210	80.988.099
<u>Overige activa</u>			
Overlopende activa	57.779	43.983	25.263
Geactiveerde kosten Fonds	310.421	1.572.377	5.271.283
Rekening courant fondsbeheerder	0	0	317.712
Liquideiteiten	604.332	16.147.818	19.768.532
Totaal activa	9.792.532	34.932.388	106.370.889
<i>Passiva</i>			
<u>Eigen vermogen</u>			
Gestort kapitaal	5.087.816	29.970.777	96.056.744
Herwaarderingsreserve	386.903	1.442.118	5.135.883
Egalisatie reserve	-516.341	-1.658.150	-6.020.602
Onverdeeld resultaat	-6.803	-85.298	-1.042.405
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	4.577.750	4.493.250	8.493.250
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.271	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	81.750	95.000	179.000
Overige kortlopende schulden	0	0	5.057
<u>Overige passiva</u>			
Waarborgsommen	50.845	52.515	302.033
Crediteuren	8.859	7.153	1.500.994
Overlopende passiva	120.482	615.023	1.760.935
Totaal passiva	9.792.532	34.932.388	106.370.889
(bedragen in €)	2016	2017	2018
WINST- EN VERLIESREKENING			
<i>Opbrengsten</i>			
Bruto huuropbrengsten	287.244	477.860	906.907
Overige opbrengsten	0	12.253	433
Exploitatiekosten	39.387	91.339	359.275
Netto opbrengsten uit beleggingen	247.857	398.774	548.065
Gerealiseerde waardemutaties	14.663	0	0
Niet gerealiseerde waardemutaties	229.987	1.042.088	3.370.557
Totaal opbrengsten uit beleggingen	492.507	1.440.862	3.918.622
<i>Lasten</i>			
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	80.264	121.663	320.577
Afschrijvingen op fondskosten	83.126	175.484	667.452
Netto rentelasten	83.510	133.643	165.203
Bankkosten	0	40.155	114.029
Totale lasten	246.900	470.945	1.267.261
Nettoresultaat na belastingen	245.607	969.917	2.651.361

(bedragen in €) 2016 2017 2018

KASSTROOMOVERZICHT

Beleggingsactiviteiten

Netto resultaat na belastingen	245.607	969.917	2.651.361
Waardeverandering beleggingen	-229.987	-1.042.088	-3.370.555
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-3.454.526	-7.306.122	-60.449.335
Verkopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	183.889	0	0
Geactiveerde fondskosten	60.198	-1.261.956	-3.698.906
Ontvangen waarborgsommen huur	28.810	1.670	249.518
Mutaties in werkkapitaal:			
- Mutaties in overlopende activa	-53.241	13.796	-298.992
- Mutaties crediteuren	8.859	-1.706	1.493.841
- Mutaties overlopende passiva	35.527	494.541	1.145.912
- Mutaties vooruitbetaalde bedragen	0	0	0
- Mutaties schulden aan groepsmit.	0	-1.271	0
- Mutaties overige kortlopende schulden	0	0	5.057
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.174.864	-8.133.219	-62.272.099

Financieringsactiviteiten

Uitgifte participaties	235.000	24.802.500	65.695.897
Ontvangen langlopende schulden	2.750.000	0	4.200.000
Aflossing schulden	-50.500	-71.250	-116.000
Dividenduitkeringen	-325.870	-1.054.545	-3.887.084
Kasstroom uit financierings- activiteiten	2.608.630	23.676.705	65.892.813

Mutatie liquide middelen	-566.234	15.543.486	3.620.714
Liquide middelen primo periode	1.170.566	604.332	16.147.818
Liquide middelen ultimo periode	604.332	16.147.818	19.768.532

KENGETALLEN

	2016	2017	2018
LTV	53%	27%	11%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	1,9	1,8	1,8
Aantal Participaties	1.018	5.994	19.211
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	7%	7%	7%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.866	4.950	4.900
Handelskoers (in €)	5.000	5.000	5.000

- | | | |
|-----|---|---|
| B.8 | Belangrijke pro forma financiële informatie | Niet van toepassing. De werkelijke financiële positie en resultaten van het Fonds zijn bekend en geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. |
| B.9 | Prognose | Voor verschillende scenario's is het verwachte effectief rendement berekend: |

PROGNOSES

Basis scenario inclusief/exclusief uitponden	9,4% / 8,5%
Pessimistisch scenario	7,2%
Negatief rendement scenario	-0,7%
Eenmalig hoge exploitatiekosten	8,5%
Vertraagde oplevering	9,1%
Statische scenario	6,9%
Tijdelijke verlaging dividend (zes maanden)	9,2%
Tijdelijke verlaging dividend (vier jaar)	8,7%

B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie

Er wordt geen voorbehoud gemaakt. Over de jaren 2016, 2017 en 2018 bevat de jaarrekening van het Fonds een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant. Halfjaarberichten (indien onderdeel van het Prospectus) worden niet gecontroleerd door de externe accountant.

B.11 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel vanaf de datum van het Prospectus niet toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.

Zonder het aantrekken van Financiering op de Woningportefeuille zal het werkkapitaal naar verwachting in oktober 2019 uitgeput raken. Het werkkapitaal neemt af door betalingen uit hoofde van de verplichtingen die zijn aangegaan voor de aankoop van de in aanbouw zijnde woningen (zie hoofdstuk 4.5, projecten in aanbouw). Behoudens zeer onvoorziene ontwikkelingen verwacht de Beheerder dat, door het aantrekken van Financiering, het werkkapitaal niet uitgeput zal raken en dat het Fonds daarmee over voldoende werkkapitaal kan beschikken om aan haar verplichtingen te voldoen.

Om het tekort in werkkapitaal in oktober 2019 aan te vullen, maar ook in de daaropvolgende kwartalen, dient minimaal € 15 miljoen aan Financiering te worden aangetrokken (dat wil zeggen een hypothecaire geldlening conform de condities zoals beschreven in Hoofdstuk 5). Met deze Financiering beschikt het Fonds over toereikend werkkapitaal om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen. Van de benodigde Financiering dient € 11 miljoen in het vierde kwartaal van 2019, € 2 miljoen in het eerste kwartaal van 2020 en € 2 miljoen in het tweede kwartaal van 2020 te worden aangetrokken.

Als hypothecair onderpand voor de noodzakelijke Financiering zijn de opgeleverde woningen in Veenendaal, Andijk en Lelystad en de woningen met een oplevering voor 1 oktober 2019 (Opmeer en Leerdam) beschikbaar met een gezamenlijke waarde van € 20 miljoen, alsmede de woningen in aanbouw met een verwachte opleverdatum tussen 1 oktober 2019 en 1 april 2020 (met een gezamenlijke waarde van € 43 miljoen). Op de datum van het Prospectus is de Beheerder in vergevorderd gesprek met de Financier voor een voorwaardelijke Financiering ter grootte van € 30 miljoen, op te nemen in verschillende tranches, parallel aan de oplevering en verhuur van de woningprojecten in aanbouw (met een verwachte oplevering in 2019). Hierbij geldt dat de verschillende tranches alleen kunnen worden opgenomen indien:

- minimaal 70% van het bijbehorende opgeleverde woningproject is verhuurd; en
- de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van de opgenomen tranches minimaal gelijk is aan 1,3; en
- definitieve goedkeuring wordt verleend door de Financier.

Wanneer circa 80% van een woningproject is verhuurd, wordt aan de DSCR voorwaarde voldaan.

Gesprekken met de Financier en de huidige marktomstandigheden geven de Beheerder het vertrouwen dat, behoudens zeer onvoorziene ontwikkelingen, de Financiering tijdig ter beschikking zal staan. Zeer onvoorziene ontwikkelingen zijn korte termijn ontwikkelingen waarbij de Financier niet langer bereid is de Financiering te verstrekken, door bijvoorbeeld een sterke afname van de bereidheid tot kredietverlening door banken, bijzondere politieke ontwikkelingen met betrekking tot de woningmarkt of onzekerheden over de waarde en de verhuurbaarheid van de aangekochte woningen. Wanneer onvoorziene ontwikkelingen zich toch voordoen zal allereerst worden getracht via een andere Financier de benodigde Financiering aan te trekken. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, zal een deel van de Woningportefeuille worden verkocht om aan de betalingsverplichtingen te voldoen.

B.12	Wijzigingen in historische financiële informatie	Er hebben zich geen negatieve wijzigingen voorgedaan sinds de datum van de laatst gepubliceerde door de accountant gecontroleerde en goedgekeurde historische financiële informatie.
B.33	Diverse informatie	Niet van toepassing (wordt al beschreven in Elementen B.1, B.2, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, C.3, C.7 en D.1)
B.34	Beleggingsbeleid	Het Fonds belegt alleen in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in grondgebonden te liberaliseren en vrije sector huurwoningen. Hierbij zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. • De Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen met een bouwjaar vanaf 2007. • Het gemiddelde bouwjaar van de aangekochte Woningportefeuille mag niet voor 2012 liggen. • Maximaal 30% van de Woningportefeuille zal bestaan uit gereguleerde woningen. • Minimaal 60% van de Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen. De afbeelding geeft het aankoopgebied van het Fonds weer.
B.35	Grenswaarden voor leningen/vreemd vermogen	De maximale Financiering van het Fonds is 55% tot 60% van de aankoop prijs van het vastgoed exclusief de kosten koper.
B.36	Toezichthouder	Het Fonds en haar Beheerder vallen onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB).



B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Dit product is geschikt voor beleggers: • die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille. • met een beleggingshorizon van minimaal vier jaar. • die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed) beleggingen. • die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen. • die het Prospectus goed begrijpen. Dit product is ongeschikt voor beleggers: • met beperkte beleggingservaring. • die binnen een termijn van vier jaar over hun inleg willen kunnen beschikken. • zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen. • die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille. • zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
B.38	20% concentratie beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds belegt niet in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.39	40% concentratie beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds belegt niet in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.40	Dienstverleners/vergoedingen	De volgende belangrijkste partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: • De Beheerder van het Fonds ontvangt op jaarbasis een senior beheervergoeding van 0,36% van het balanstotaal van het Fonds. Daarnaast ontvangt de Beheerder een jaarlijkse performance afhankelijke beheervergoeding van 0,45% van het balanstotaal van het Fonds, mits voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn en een dividend van 7% op jaarbasis is uitgekeerd. Bij verkoop van (delen van) de Woningportefeuille ontvangt de Beheerder een vergoeding gelijk aan 25% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs minus de verkoopkosten en (ii) 125% van de aankoopprijs. Eventuele opknapkosten boven 5% van de verkoopprijs worden bij de bepaling van de winstdeling voor de Beheerder afgetrokken van de verkoopprijs. In het basis scenario met uitponding bedraagt de winstdeling gemiddeld jaarlijks 0,021% van de waarde van de Woningportefeuille.

Voor de selectie- en acquisitie van woningen ontvangt de Beheerder een vergoeding van 1,0% van de koopprijs (inclusief B.T.W.). De structureringsvergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties.

Het totaal van alle bovengenoemde vergoedingen aan de Beheerder is gelijk aan een gemiddelde jaarlijkse vergoeding van 0,79% van de waarde van de Woningportefeuille.

Daarnaast wordt door de Beheerder een kostendekkende vergoeding aan het Fonds in rekening gebracht voor geïnitieerde marketingactiviteiten. Deze vergoeding is naar verwachting gelijk aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom.

- Voor het technische beheer van de Woningportefeuille en het innen van de huurpenningen wordt een vergoeding begroot van € 242 per woning per jaar.
- Voor Vistra Depositary B.V. wordt een bedrag van € 43.560 begroot voor haar rol als AIFMD Bewaarder.
- Voor de externe accountant (BDO Audit & Assurance B.V.) wordt jaarlijks een bedrag van € 38.720 begroot.
- Voor TCS Governance B.V. wordt jaarlijks € 12.100 begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder.
- De financiële administratie is uitbesteed aan TCS Fund Services B.V. Voor deze werkzaamheden ontvangen zij jaarlijks (i) een vergoeding van 0,0484% van het bedrag aan uitstaande Participaties (exclusief de eerste € 50 miljoen aan Participaties) en (ii) een bedrag van € 35.090.

B.41	Identiteit van bewaarders	Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door TCS Governance B.V. De AIFMD Bewaarder is Vistra Depositary B.V.
B.42	Frequentie bepaling Netto Vermogenswaarde	De Handelskoers wordt elk half jaar vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. De Netto Vermogenswaarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering van de Woningportefeuille door een onafhankelijke taxateur en de halfjaarlijkse cijfermatige actualisering van de bij deze taxatie gehanteerde rekenmodellen.
B.43	Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds houdt geen participaties in andere instellingen voor collectieve beleggingen.

B.44 Belangrijke historische financiële informatie Niet van toepassing (wordt reeds omschreven in element B.7).

B.45 Beleggingsportefeuille Op de datum van het Prospectus bestaat de Woningportefeuille uit 265 verhuurde woningen en 32 woningen waarbij de oplevering voor 1 oktober 2019 wordt verwacht.

Gemeente	Aantal en type woningen
Wijchen	17 grondgebonden woningen
Meppel	3 grondgebonden woningen, 1 appartement (alle sociale huur)
Arnhem	19 grondgebonden woningen
Hazerswoude-Dorp	5 grondgebonden woningen
Tilburg	14 grondgebonden woningen
Helmond	24 grondgebonden woningen
Naaldwijk	24 grondgebonden woningen
Werkendam	15 grondgebonden woningen
Lelystad	18 grondgebonden woningen
Leerdam*	21 appartementen
Uden	60 grondgebonden woningen (waarvan 10 sociale huur)
Gouda	34 grondgebonden woningen
Andijk	14 grondgebonden woningen
Opmeer*	11 grondgebonden woningen
Veenendaal (Eiland F)	17 grondgebonden woningen

* Oplevering wordt verwacht voor 1 oktober 2019

Daarnaast zijn overeenkomsten aangegaan voor de bouw van 104 grondgebonden woningen (alle vrije sector huur) en 134 appartementen (alle vrije sector huur) in o.a. Eindhoven en Capelle aan den IJssel. Oplevering van de woningen wordt verwacht vanaf 1 oktober 2019 tot en met het derde kwartaal van 2020.

B.46 Meest recente Netto Vermogenswaarde De Netto Vermogenswaarde per Participatie is vastgesteld op 31 december 2018 en bedraagt € 4.900. De Netto Vermogenswaarde is door de accountant gecontroleerd en is gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille op 31 december 2018.

AFDELING C. EFFECTEN

C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3	Aantal Participaties en nominale waarde	Per de datum van het Prospectus zijn 19.430 Participaties uitgegeven. Er worden naar verwachting 9.350 Participaties uitgegeven. De nominale waarde van iedere Participatie bedraagt € 5.000. De Handelskoers en ook de Deelnamesom bedragen € 5.000. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Participaties dan de voornoemde 9.350, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.025.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële – en zeggenschapsrechten verbonden. De netto-opbrengsten van het Fonds komen ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Tenminste één maal per jaar vindt een vergadering van Participanten plaats. Daarnaast kunnen tussentijds vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten, die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorgehouden aan de vergadering van Participanten: • Wijziging van de Fondsvoorwaarden. • Ontbinding van het Fonds. • Verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen. • Opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. • Opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. • Het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds.

- Het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendement) – verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd- voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Voor bepaalde besluiten is een gekwalificeerde meerderheid vereist en op deze besluitvorming is een quorum van toepassing.

C.5 Beperking in de overdraagbaarheid van de Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. Overdracht aan derden is niet mogelijk.

Overdracht aan het Fonds ten titel van inkoop vereist de toestemming van de Beheerder en alle Participanten. Deze toestemming hoeft door de Participanten echter niet actief te worden verleend. Indien de gevraagde toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag ervan worden uitgegaan dat de toestemming is verleend. De termijn van vier weken vangt aan op de dag na die waarop alle Participanten schriftelijk om toestemming is gevraagd. De Beheerder verleent de voor inkoop van Participaties door het Fonds vereiste toestemming uitsluitend:

- indien en voor zover de aangeboden Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde of een of meerdere bestaande Participanten; of
- voor zover het Fonds over voldoende middelen beschikt in de Terugkoopfaciliteit om tot inkoop over te gaan, dit ter uitsluitende beoordeling van de Beheerder. Alleen indien een Participant de in te kopen Participaties minimaal vier jaar in eigendom heeft gehad kan een beroep worden gedaan op de Terugkoopfaciliteit. Wanneer een Participant minder dan vier jaar de Participaties in eigendom heeft, zal de Beheerder op individuele basis beslissen of het Fonds de Participaties zal inkopen.

De overdracht aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant kan plaatsvinden zonder toestemming van Participanten, maar vereist wel de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder, welke toestemming uitsluitend wordt geweigerd indien het ingevulde beleggersprofiel en het eventueel uitgevoerde achtergrondonderzoek daartoe aanleiding geven.

Algemene bepalingen

In alle hiervoor beschreven gevallen heeft het volgende te gelden. Indien een Participant een of meerdere Participaties wenst over te dragen aan het Fonds, bloed- of aanverwant in de rechte lijn zal hij dat schriftelijk kenbaar maken aan de Beheerder.

De Beheerder weigert ieder verzoek tot inkoop indien daartoe wettelijke gronden en/of redelijke gronden bestaan met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten; of
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding) zou (kunnen) verstoren of verhinderen; of
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig zou (kunnen) beïnvloeden; of
- (anderszins) met deze Fondsvoorwaarden in strijd zou (kunnen) komen.

De overdracht van een Participatie geschiedt in alle gevallen middels een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte waarbij ook de Stichting Bewaarder partij is. De overdracht van een Participatie is tegenover de Beheerder en de Stichting Bewaarder eerst van kracht na erkenning van de overdracht door de Beheerder, van welke erkenning slechts kan blijken door middel van een inschrijving in het artikel 6 van de Fondsvoorwaarden bedoelde register van Participanten. De Beheerder erkent een overdracht van Participaties alleen na ontvangst van een aan hem gericht schriftelijk verzoek daartoe van de verzoeker.

C.6 Geen beursnotering

De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.

C.7 Beleid inzake
uitkeringen

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 7% tot en met 2020, waarna het geprognosticeerde dividend kan oplopen naar 9,2% in 2029. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten.

Het Fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven dan wel toenemen. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het resultaat van het Fonds teneinde een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen.

In de periode tot eind 2020 zullen de huurinkomsten beperkt zijn, omdat een relatief groot deel van de Woningportefeuille nog in aanbouw is. Het verschil tussen het uitgekeerde dividend en het prognose resultaat tot eind 2020, gelijk aan circa € 6,6 miljoen (circa 4,6% van de waarde van alle uitstaande Participaties indien bij de huidige Emissie 9.350 Participaties worden geplaatst), wordt betaald uit de liquiditeiten van het Fonds. Voor de resterende prognoseperiode is het uitgekeerde dividend gelijk aan het directe resultaat van het Fonds.

Participanten kunnen opteren voor een stockdividend. Hierbij worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten. Artikel 9.7 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing.

C.14 Informatie over Participaties

Niet van toepassing (wordt al beschreven in Elementen C.1, C.2, C.3, C.4 en C.5)

AFDELING D. RISICO'S

D.1 Voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of sector

Beleggen in dit Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder:

- Risico van huurdering door leegstand van de Woningportefeuille dan wel betalingsproblemen bij huurders.
- Risico van wijzigingen in de (fiscale) regelgeving. Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van het Fonds worden beïnvloed.
- Renterisico. Een hogere rente op de Financiering bij aanvang en fluctuaties in de hoogte van de rente na afloop van de rentevaste periode.
- Risico van tweede hypotheekrecht. Participanten houden het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille en zijn derhalve niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille wordt gehouden door de Financier.
- Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklarde woningprojecten. Het wegvallen van de voordelige voorwaarden leidt tot hogere rentelasten.
- Ontwikkelrisico. Bij de planning van te ontwikkelen woningcomplexen worden aannames gemaakt over de verwachte huur, de financieringslast en de interesse van huurders. Het risico bestaat dat gerealiseerde cijfers in negatieve zin afwijken.
- Technologierisico. Het is mogelijk dat bestaande duurzame technologieën achterhaald raken of op termijn leiden tot minder opbrengsten en/of hogere exploitatie- en onderhoudskosten.
- Marktrisico. Een waardedaling van de Woningportefeuille leidt tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de Participaties.
- Milieurisico.
- Risico ten aanzien van houdbaarheid van de Financiering. Wanneer de aangegeven Financiering, door bijvoorbeeld rente- en marktbevingen, afwijkt van marktconforme Financiering kan dit leiden tot extra aflossingen, een neerwaartse aanpassing van het dividend en de mogelijke verkoop van delen van de Woningportefeuille.
- Risico doorbreken DSCR Convenant. Het negatief doorbreken van de DSCR Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar.
- Risico doorbreken LTV Convenant. Het negatief doorbreken van de LTV Convenant leidt tot verplichte extra aflossingen op de Financiering.
- Risico ontoereikend werkkapitaal. Indien onvoldoende Financiering kan worden aangetrokken is het werkkapitaal van het Fonds niet toereikend.

- Herfinancieringsrisico. Op het moment van aflopen van de looptijd van een Financiering dient deze te worden afgelost. Het risico bestaat dat geen nieuwe Financiering kan worden gevonden.
- Inflatierisico. Zowel de ontwikkeling van de huuropbrengsten als het kostenniveau van het Fonds zijn afhankelijk van de inflatie.
- Kostenrisico. Het risico bestaat dat de kosten van het Fonds waarvoor in het Prospectus een prognose is opgenomen in werkelijkheid hoger zullen uitvallen.
- Tegenpartijrisico. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico, inhoudende dat een partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Fonds voldoet.
- Concentratierisico. Het Fonds zal alleen beleggen in woningen in Nederland.
- Beheerrisico. Hoewel de Directie zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uitgesloten.
- Risico discretionaire bevoegdheden Beheerder. De invulling van diverse discretionaire bevoegdheden door de Beheerder kan invloed hebben op de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.
- Uitbreidingsrisico. De groei doelstelling van het Fonds heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat er na de Emissie verdere uitgaven van Participaties zullen plaatsvinden. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Participaties te vergroten door middel van vervolgemissies. Participanten hebben hierop geen invloed.
- Risico gebruik Terugkoopfaciliteit. Omdat een deel van de opbrengsten van de Emissie (maximaal 10%) wordt gereserveerd voor de Terugkoopfaciliteit, is het mogelijk dat het Fonds minder groeit dan verwacht.
- Gering aanbodrisico. Wanneer onvoldoende woningen beschikbaar zijn bestaat het risico dat additionele kosten moeten worden gemaakt of een hogere aankoop prijs moet worden betaald.
- Risico op belangenconflicten. Belangenconflicten tussen de verschillende fondsen, de Beheerder, de operationeel beheerder en andere partijen kunnen leiden tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de Participaties.
- Emissierisico. Indien minder Participaties dan beoogd worden uitgegeven bestaat het risico dat de omvang van de Woningportefeuille afwijkt van de prognose. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht en de vaste kosten een grotere invloed hebben op het Exploitatieresultaat. Wanneer onvoldoende woningen kunnen worden aangekocht kan dit leiden tot een situatie waarbij niet de gehele Deelnamesom wordt terugontvangen.
- Niet verzekerbare risico's. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur) ramp of terroristische aanslag wordt niet gedekt door een verzekering.

- D.3 Voornaamste risico's specifiek voor de Participaties
- De waarde van de Participaties is afhankelijk van de waarde van de beleggingen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Participaties verminderen ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat.

De Woningportefeuille wordt voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening. De maximale Financiering van het Fonds is 55% tot 60% van de aankoopprijs van het vastgoed. Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van de Woningportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse risicofactoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen.

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties beperkt verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Zie hiervoor tevens Element C.5.

Indien een Participant zijn Participatie(s) niet conform de Fondsvoorwaarden overdraagt, is het mogelijk dat het Fonds haar fiscaal transparante status verliest.

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Niettegenstaande de aanwezigheid van een Terugkoopfaciliteit dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is zijn deelnamebedrag.

Bij de keuze van een dividenduitkering in Deelparticipaties dient een belegger zich te realiseren dat een groter aandeel in het Fonds wordt verkregen dan bij een uitkering in contanten.

AFDELING E. AANBIEDING

- E. Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte
- De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 46.750.000. Dit bedrag wordt behoudens € 3.130.250 (kosten voor marketing, het opzetten van het Fonds en structureringsvergoeding) aangewend voor woningaankopen.

De totale kosten van de uitgifte en de uitbreiding van de Woningportefeuille ter grootte van € 104.550.000 worden geschat op € 4.750.775.

De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties, gedefinieerd als de opbrengst van de Participaties minus (i) de kosten van de uitgifte en (ii) de aankoopkosten voor de woningprojecten, wordt geschat op € 41.999.225.

E.2a	Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is de Participanten in de opbrengsten te doen delen van de belegging in de Woningportefeuille. Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting een bedrag van € 3.130.250 besteed aan de marketing van de Participaties en het structuren van het Fonds (onder andere accountantskosten, kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en de structureringsvergoeding voor de Beheerder). De opbrengst van naar schatting € 43.619.750 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de Financiering, voor de uitbreiding van de Woningportefeuille en de liquiditeitsreserve.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Beleggers die willen participeren in het Fonds dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden. De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Participaties worden aangeboden, start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties per emissie zijn toegewezen, dan wel op een door de Beheerder te bepalen tijdstip (op zijn vroegst één kalendermaand na datum van het Prospectus, maar niet later dan één jaar na de datum van het Prospectus). Participaties worden doorlopend uitgegeven. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, onvoldoende complexen van huurwoningen kunnen worden aangekocht, zal de doorlopende uitgifte van Participaties tijdelijk worden gestaakt om langdurige perioden met overvloedige liquiditeiten deels te voorkomen. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, en de Beheerder geen gebruik maakt van haar bevoegdheid de Emissie te vergroten, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de kopie van het legitimatiebewijs. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen. Het verzoek tot intrekking van een inschrijving kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen	De Beheerder heeft, in verband met het recht op een deel van de overwinst en gezien de voorwaarden ten aanzien van de uitbetaling van de junior beheervergoeding belang bij de aanbidding van de Participaties zoals beschreven in dit Prospectus.

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., die via Linked Holding B.V. gelieerd is aan de Beheerder, heeft, in verband met het recht op betaling uit hoofde van verhuurwerkzaamheden en het operationele beheer van de Woningportefeuille, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. hoge tarieven verlangt voor haar werkzaamheden of wanneer onvoldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een voldoende niveau uit te voeren. Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van Participanten wordt voldoende transparantie geborgd.

Voor zover bekend bestaan, behoudens de mogelijke belangenconflicten benoemd in de volgende alinea's, er geen verdere (potentiële) belangentegenstellingen tussen enerzijds de eigen belangen en/of verplichtingen van de Beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en anderzijds het Fonds.

De statuten van de Stichting Bewaarder staan een mogelijk belangenconflict tussen bestuurder en de Stichting Bewaarder expliciet toe. Eventuele (potentiële) belangenconflicten tussen de bestuurder van de Stichting Bewaarder en de Stichting Bewaarder zelf worden door de Compliance Officer van TCS Governance B.V. geïdentificeerd en met de directie van TCS Governance B.V. besproken.

De Beheerder beheert naast het Huurwoningen Nederland Fonds tevens het Groenwoningen Fonds, het Duurzaamwoningen Fonds en eventuele toekomstige woningfondsen. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van voornoemde fondsen en voornoemde fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Dergelijke en eventuele andere (potentiële) belangenconflicten tussen de Beheerder en de Fondsen worden door de riskmanager van Credit Linked Beheer B.V. geïdentificeerd en met de directie van de Beheerder en de bestuurders van de betreffende Stichting Bewaarders besproken.

E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of –arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Op het moment dat 9.350 Participaties zijn uitgegeven is er sprake van een verwatering van de winst van 32% (op basis van de situatie per datum Prospectus). Indien de Beheerder gebruik maakt van het recht om het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.025 leidt dit tot een verwatering van de winst van 42%. Uit het prognose kasstroomoverzicht blijkt dat de rendementsverwachting hier geen materiele nadelige gevolgen van ondervindt.
E.7	Emissiekosten	Er worden geen emissiekosten aan de Participanten in rekening gebracht.

2. RISICOFACTOREN

Zij die overwegen om te participeren in het Fonds wordt aangeraden kennis te nemen van het gehele Prospectus en in elk geval de in dit hoofdstuk weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Participaties. Daarnaast wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat, gegeven de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger, het risicoprofiel van het Fonds individueel gewogen kan worden in de investeringsbeslissing van de belegger.

Beleggen brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich immers onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor de Participaties die worden aangeboden en uitgegeven door het Fonds. De in hoofdstuk 2 vermelde risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. Het Fonds en haar Beheerder kunnen geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk gaan voordoen. Het optreden echter van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden.

De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. Andere factoren, die thans niet bekend zijn bij het Fonds en haar Beheerder of die het Fonds en haar Beheerder thans van minder belang achten, kunnen mogelijk de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden.

Aangezien het Fonds voor een wezenlijk deel gebruik maakt van hypothecaire Financiering (de maximale Financiering van het Fonds is 55% tot 60% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief de kosten koper), zullen negatieve ontwikkelingen versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

De in dit hoofdstuk beschreven risico's betreffen naar inzicht van de Beheerder de materiële risico's en zijn verdeeld over verschillende categorieën:

- Risico's ten aanzien van de participaties en de emissie(s).
- Risico's ten aanzien van de Woningportefeuille en woningaankopen.
- Risico's ten aanzien van de exploitatie en Financiering.
- Overige risico's.

Voor zover nodig, naar het inzicht van de Beheerder, worden bij enkele risicofactoren korte voorbeelden ter verduidelijking weergegeven. Deze voorbeelden zijn cursief weergegeven.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE PARTICIPATIES EN DE EMISSIE(S)

Waardevermindering Participaties

De waarde van de Participaties is afhankelijk van de waarde van de beleggingen. Wanneer de waarde van de Woningportefeuille afneemt (bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden), leidt dit tot een afname van de Netto Vermogenswaarde en de Handelskoers van de Participaties. De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de Woningportefeuille versterkt door in de Netto Vermogenswaarde en Handelskoers van een Participatie.

Voorbeeld: Als, gegeven de cijfers van het geprognosticeerde investeringsoverzicht in Hoofdstuk 7, de waarde van de Woningportefeuille 10% afneemt, dan neemt de waarde van de Participaties af met circa € 32.500.000. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 23%.

Tevens kan de waarde van de Participaties verminderen ten gevolge van hogere dividenduitkeringen dan het resultaat toelaat. Gegeven de veronderstelling in de prognose dat in de eerste jaren een kleiner deel van de Woningportefeuille wordt uitgepand dan in latere jaren, zal het Fonds tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds.

Voorbeeld: Als het resultaat over een bepaald kalenderjaar gelijk is aan € 200 per Participatie, maar een totaaldividend van € 250 wordt uitgekeerd per Participatie, dan zal de waarde van een Participatie met € 50 afnemen.

Beperkte handelbaarheid Participaties

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties beperkt handelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte.

Overdracht van Participaties is in verband met de fiscale status van het Fonds alleen toegestaan indien alle Participanten toestemming hebben verleend. Het is echter mogelijk dat één of enkele Participanten geen toestemming verlenen, waardoor inkoop van Participaties door het Fonds niet mogelijk is.

Niettegenstaande de aanwezigheid van een Terugkoopfaciliteit dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Voorbeeld: Indien een Participant de Participaties minder dan vier jaar in bezit heeft dan wel onvoldoende middelen aanwezig zijn in de Terugkoopfaciliteit kunnen Participaties alleen via het Fonds worden verkocht aan een derde partij. Het is mogelijk dat deze partij een korting op de Handelskoers zal bedingen met de verkopende partij, die ten laste van de opbrengst van de verkopende Participant komt. Een dergelijke korting komt via een onderlinge verrekening tussen beide partijen tot stand, het Fonds is hierin geen partij.

Indien een Participant zijn Participatie(s) niet conform de Fondsvoorwaarden overdraagt, is het mogelijk dat het Fonds haar fiscaal transparante status verliest omdat niet aan de wettelijke voorwaarden voor fiscale transparantie is voldaan. Verlies van de fiscale transparantie kan leiden tot een situatie dat vennootschapsbelasting en dividendbelasting verschuldigd is. Dit kan een negatief effect hebben op de rentabiliteit en/of waardeontwikkeling van de Participaties.

Emissierisico

Beleggers die hebben ingeschreven dienen rekening te houden met het feit dat gedurende drie maanden vanaf de inschrijvingsdatum de inschrijving in beginsel niet kan worden ingetrokken. Een inschrijving is immers een bindende overeenkomst, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen.

Het is mogelijk dat na inschrijving niet direct een betalingsverzoek wordt verstuurd door de Beheerder omdat bijvoorbeeld geen aankopen van woningen worden voorzien. De Beheerder bepaalt wanneer een betalingsverzoek wordt toegestuurd. Wacht de Beheerder langer dan drie maanden met het versturen van het betalingsverzoek, dan kan de belegger de aangegane overeenkomst schriftelijk ontbinden.

Gedurende de drie maanden dient een belegger derhalve rekening te houden met het mogelijk opvragen van de Deelnamesom door het Fonds. De belegger kan derhalve zijn geld niet voor andere doeleinden aanwenden.

Indien minder Participaties worden uitgegeven dan beoogd, bestaat het risico dat de omvang van de Woningportefeuille kleiner blijkt dan de prognose. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht en

zullen de vaste kosten een grotere invloed hebben op het Exploitatieresultaat. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Uitbreidingsrisico

Het Fonds is voornemens de Woningportefeuille uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de Woningportefeuille van tenminste € 500 miljoen. Alhoewel strikte voorwaarden worden gesteld aan de uitbreiding van de Woningportefeuille, lopen de Participanten het risico dat het op termijn aan te kopen vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent dan wel minder renderend is dan de op dat moment al aangekochte Woningportefeuille.

Door de groei doelstelling van het Fonds is het waarschijnlijk dat er na de Emissie verdere uitgaven van Participaties zullen plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om het voor de beoogde uitbreiding van de Woningportefeuille benodigde eigen vermogen te financieren. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Participaties te vergroten door middel van vervolgemissies. Participanten hebben hierop geen invloed. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Als de opbrengst bij een vervolgemissie wordt gebruikt voor een aankoop die qua rendement en kwaliteit slechts marginaal voldoet aan de financiële en kwalitatieve criteria van het Beleggingsbeleid neemt de verwachte rentabiliteit van de Participaties af, terwijl ook de gemiddelde kwaliteit van de Woningportefeuille afneemt.

Risico gebruik Terugkoopfaciliteit.

Indien de huidige Emissie doorloopt tot 31 december 2019, zal maximaal 10% van de geplaatste Participaties worden gereserveerd voor de Terugkoopfaciliteit. Circa 966 Participaties (geplaatst tot 31 december 2015) zouden derhalve gebruik kunnen maken van de Terugkoopfaciliteit. In het prognose scenario is geen rekening gehouden met de inkoop van Participaties, gegeven de in het recente verleden door de Beheerder geobserveerde vraag naar Participaties.

Indien door het gebruik van de Terugkoopfaciliteit netto minder Participaties worden uitgegeven dan beoogd, bestaat het risico dat de omvang van de Woningportefeuille kleiner blijkt dan de prognose. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht en zullen de vaste kosten een grotere invloed hebben op het Exploitatieresultaat. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Risico bij keuze stockdividend

Wanneer een Participant kiest voor een uitkering van het dividend in de vorm van Deelparticipaties ("stockdividend") zal de Participant een steeds groter bedrag in het Fonds geïnvesteerd hebben. Dit kan ertoe leiden dat de omvang van de investering niet meer overeenstemt met de oorspronkelijke verhoudingen binnen zijn beleggingsportefeuille en dus het rendement op zijn gehele beleggingsportefeuille afhankelijker wordt van het rendement op het Fonds.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE WONINGPORTEFEUILLE EN WONINGAANKOPEN

Marktrisico

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de Woningportefeuille. Het risico bestaat dat het economische klimaat verslechtert, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de Woningportefeuille afneemt. Dit kan een waardedaling van de Participaties tot gevolg hebben.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de Woningportefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt. De rentabiliteit van de Woningportefeuille kan bij dergelijke omstandigheden afnemen door betalingsproblemen van huurders en oplopende leegstand. Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt kunnen een grote invloed hebben op de waarde van de Woningportefeuille.

Ook wijzigingen in de rentetarieven kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van de Woningportefeuille. Bij de waardering van de Woningportefeuille speelt de rentestand een belangrijke rol, toekomstige huurinkomsten worden immers verdisconteerd tegen een disconteringsvoet, die deels is gebaseerd op de rente.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat door de marktomstandigheden op dat moment dat (een deel van) de Woningportefeuille niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille profijtelijk te beheren.

Voorbeeld: Als door marktomstandigheden het niet mogelijk blijkt om vrijgekomen woningen te verkopen (uitponning), dan zal uiteindelijk de Woningportefeuille in verhuurde staat worden verkocht, hetgeen naar verwachting leidt tot een lager rendement in combinatie met lagere tussentijdse dividenduitkeringen aan Participanten (zie hoofdstuk 8.4).

Het marktrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Ontwikkelrisico

Naast het kopen van bestaande woningcomplexen kunnen ook nog te bouwen woningcomplexen worden aangekocht. De aankoop van nog te bouwen woningcomplexen kan afhankelijk van het aanbod van bestaande woningcomplexen en eventuele waarderingsverschillen tussen bestaande en nieuwbouw complexen leiden tot een betere spreiding in de Woningportefeuille en een verbetering van het risicoprofiel. Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. Zo dienen veronderstellingen gemaakt te worden over de te verwachten huur, de interesse van huurders en de financieringslast. Het risico bestaat dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of doordat marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken. Ook kan de financieringslast hoger zijn dan oorspronkelijk geschat.

Daarnaast kan de aankoopprijs van te ontwikkelen woningen negatief afwijken van de eerste taxatiewaarde. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij een negatieve ontwikkeling van prijzen op de woningmarkt gedurende de bouw van de woningen of een verkeerde inschatting van de marktwaarde (en daaruit voortvloeiende aankoopprijs) door de Beheerder. Dit leidt tot een vermindering van de Netto Vermogenswaarde.

Wanneer de bouwonderneming failliet gaat, maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken.

Op de datum van het Prospectus hebben 104 grondgebonden woningen en 134 appartementen een verwachte opleverdatum na 1 oktober 2019. Een vertraging in de oplevering van de woningen zal leiden tot een lagere rentabiliteit van de Participaties van het Fonds.

Voorbeeld: Worden alle woningen in aanbouw en nog aan te kopen woningen drie maanden vertraagd opgeleverd ten opzichte van het prognose scenario, dan heeft dit een beperkt effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds circa 0,26%.

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte Exploitatiekosten en financieringslasten, lagere huuropbrengsten, en meer leegstand. Deze kosten en lasten zijn in principe ongelimiteerd. Dit leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en het Fonds.

Concentratierisico

Het Fonds belegt in woningen in Nederland. Het betreft voornamelijk grondgebonden woningen buiten de krimpregio's in Nederland. Hierdoor is de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties grotendeels afhankelijk van de ontwikkelingen op de Nederlandse markt voor huur- en koopwoningen. Het Fonds kent een groei doelstelling, teneinde het risico over meerdere locaties te kunnen spreiden. Het risico bestaat dat het Fonds onvoldoende in staat zal blijken om de Woningportefeuille uit te breiden met nieuwe locaties.

Hoewel het concentratierisico niet leidt tot een negatief effect op de rentabiliteit en de waardeontwikkeling van de Participaties, leidt het wel tot een grotere gevoeligheid ten aanzien van lokale ontwikkelingen.

Milieurisico

Ondanks dat met betrekking tot de Woningportefeuille diverse milieuonderzoeken zullen worden verricht, valt niet uit te sluiten dat nieuwe onderzoeken tot een andere uitkomst leiden. Na de levering kunnen kosten van sanering in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en aldus kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

Risico op gering aanbod woningen

Wanneer onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor aankoop door het Fonds bestaat het risico dat een hogere aankoop prijs moet worden betaald of dat additionele kosten moeten worden gemaakt (bijvoorbeeld voor het beoordelen van een complex dat uiteindelijk door een concurrerende partij wordt aangekocht). Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE EN FINANCIERING

Financierings- en renterisico

De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen en eventuele kortlopende brugfinanciering gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de Woningportefeuille versterkt door in de waarde van een Participatie. Belangrijk is hierbij het verschil tussen enerzijds het Exploitatieresultaat en anderzijds de rentelasten van de Financiering. Door marktontwikkelingen kunnen de rentelasten van de Financiering stijgen. Ook kunnen de opbrengsten van de Woningportefeuille afnemen. Dit kan leiden tot een situatie waarbij het Exploitatieresultaat onvoldoende is om de rentelasten te dekken.

Op het moment van verschijnen van dit Prospectus is nog geen exacte invulling van de gehele Woningportefeuille bekend. Ten aanzien van de Financiering en de verhouding tussen rentelasten en het Exploitatieresultaat wordt gewerkt met veronderstellingen en bepaalde toegestane bandbreedtes voor de verhouding tussen de Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille en de verhouding tussen rentelasten en verwacht Exploitatieresultaat. Het risico bestaat dat geen of te weinig Financiering kan worden gevonden die voldoet aan de toegestane bandbreedtes. Ook is het mogelijk dat de daadwerkelijke aflossingsverplichting zal afwijken van de verwachte aflossingsverplichting, waardoor de beschikbare cashflow voor dividenduitkeringen vermindert.

De Financier heeft het recht per 1 januari 2020 om de periodieke aflossingen te herzien, waarbij de mogelijkheid bestaat dat de periodieke aflossingen verhoogd zullen worden. Dit kan leiden tot een vermindering van de liquiditeitspositie van het Fonds en een vermindering van de beschikbare cashflow voor dividenduitkeringen.

Daarnaast dient bij het aflopen van de looptijd van een Financiering deze te worden afgelost. Ook op dat moment bestaat een risico dat geen nieuwe Financiering kan worden gevonden die voldoet aan de toegestane bandbreedtes. Indien het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een Financiering bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens het Fonds worden ingesteld, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op de Woningportefeuille. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Risico ontoereikend werkkapitaal

Het werkkapitaal van het Fonds is vanaf de datum van het Prospectus niet toereikend om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen. Zonder het aantrekken van Financiering op de Woningportefeuille zal het werkkapitaal naar verwachting in oktober 2019 uitgeput raken.

Indien voor medio 2020 niet minimaal € 15 miljoen aan Financiering wordt aangetrokken (waarvan € 11 miljoen in 2019) conform de condities zoals beschreven in Hoofdstuk 5 voor de woningen die in 2019 en het eerste kwartaal van 2020 zijn en worden opgeleverd (met een totale aankoop prijs van € 64 miljoen), zal een deel van de Woningportefeuille worden verkocht om aan de betalingsverplichtingen te voldoen. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Risico ten aanzien van houdbaarheid Financiering

De Beheerder heeft de bevoegdheid om, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder de houdbaarheid van de Financiering in het geding komt, het dividend te verlagen ten gunste van extra aflossingen op de Financiering. Een dergelijk scenario kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een sterke stijging van de rente op nieuwe Financieringen of een sterke waardedaling van de Woningportefeuille. Alhoewel dergelijke bewegingen niet direct leiden tot het doorbreken van de met de Financier overeengekomen convenanten dan wel tot herfinancieringsproblemen, zal de Beheerder een actief beleid voeren ten aanzien van het voorkomen van toekomstige problemen met de Financiering.

Dit beleid zal bestaan uit het periodiek toetsen of de aangegeven Financiering niet afwijkt van marktconforme Financiering, waarbij in ieder geval zal worden getoetst op LTV en DSCR. Indien een afwijking wordt geconstateerd zal een plan van aanpak worden opgesteld om de aangegeven Financiering weer marktconform te maken. Dit zal leiden tot lagere dividendbetalingen en het voorstel tot verkoop van delen van de Woningportefeuille. Dit kan een negatieve invloed hebben op de rentabiliteit van de Participaties, de waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.

Risico doorbreken LTV Convenant

Aan financieringen worden over het algemeen (en ook in het geval van de Financiering) bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen. In april 2019 is met de Financier een LTV Convenant overeengekomen over alle lopende en toekomstige Financieringen van het Fonds. Indien niet aan de LTV Convenant wordt voldaan, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus maximaal 15% exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering.

Voor de Financiering van het Fonds is een LTV Convenant van 70% overeengekomen (zie tevens Hoofdstuk 5), de waarde per datum prospectus is minder dan 40%. Het negatief doorbreken van deze Convenant kan een groot negatief effect hebben op de dividenduitkeringen en daarmee op de rentabiliteit van de Participaties. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk.

Risico doorbreken DSCR Convenant

Naast voornoemde LTV Convenant kunnen verdere voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen. Het betreft bijvoorbeeld de Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Indien aan een dergelijke voorwaarde niet meer wordt voldaan, bestaat het risico dat de lening (deels) direct terugbetaald dient te worden of dat de bank de voorwaarden aanscherpt (bijvoorbeeld een hogere renteopslag).

Voor de Financiering van het Fonds is een DSCR Convenant van 1,3 overeengekomen (zie tevens Hoofdstuk 5), de huidige waarde is circa 1,8 (conform de berekeningswijze van de Financier). Het negatief doorbreken van deze Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. Dit kan een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk.

Tevens heeft de Financier het recht op aanvullende aflossingen indien de vijfjaars kapitaalmarktrente (omschreven als de vijfjaars Interest Rate Swap) hoger is dan 3,00%. Dit leidt tot een uitstel van winstuitkeringen ten gunste van verplichte aflossingen aan de Financier en mogelijk tot uitstel van de betaling van een deel van de beheervergoeding aan de Beheerder. Voornoemde verschuiving kan een beperkt negatief effect hebben op de rentabiliteit van de Participaties. Wordt bijvoorbeeld, uit hoofde van extra aflossingen op de Financiering, over een periode van vier jaar geen dividend uitgekeerd en worden overvloedige liquiditeiten aangewend voor extra aflossingen, dan leidt dit tot (i) een negatief effect van circa 0,7% op het geprognosticeerde effectieve jaarrendement van het Fonds en (ii) extra aflossingen ter grootte van circa 23% van de uitstaande Financiering. Uitstel van een deel van de beheervergoeding aan de Beheerder leidt niet continuïteitsproblemen bij de Beheerder.

Tweede hypotheekrecht risico

Participanten houden het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille en zijn derhalve niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille wordt gehouden door de Financier. De Financier is daarmee de eerst gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille. In een situatie waarbij de Financier de Woningportefeuille opeist (zoals bijvoorbeeld bij veel leegstand of indien herfinanciering van de Financiering niet mogelijk blijkt), kunnen Participanten slechts beschikken over de eventuele opbrengsten die resteren nadat de Financier in zijn geheel is terugbetaald.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurders van de Woningportefeuille haar contract opzegt of dat een huurder in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau, waaraan kosten voor rekening van het Fonds verbonden kunnen zijn. Naast (tijdelijke) eventuele financiële incentives bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor de huurinkomsten van de Woningportefeuille zullen teruglopen.

Indien de huurder in betalingsproblemen komt, kan huurdering optreden. Het verhuur- en leegstandrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Inflatierisico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het geprognosticeerde niveau (jaarlijks 1,65% voor de periode vanaf medio 2019 tot en met 2029), waardoor de huuropbrengsten voor het Fonds minder dan geprognosticeerd zullen stijgen.

De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Fonds. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

In het algemeen geldt dat als de opbrengsten van de Woningportefeuille groter zijn dan de kosten van het Fonds, een lager dan geprognosticeerde inflatie een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Kostenrisico's

Het risico bestaat dat de kosten van het Fonds waarvoor in het Prospectus een prognose is opgenomen in werkelijkheid hoger zullen uitvallen. Indien over de hoogte van een kostenpost in dit Prospectus een prognose is gemaakt staat zulks vermeld bij de beschrijving van de desbetreffende kostenpost.

Tevens bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn en derhalve niet staan beschreven in dit Prospectus. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklearde woningprojecten

Voor groenverklearde woningprojecten wordt doorgaans een lagere financieringsrente (0,5% lager) aangeboden door de Financier. Wanneer onvoldoende groenverklearde woningprojecten kunnen worden aangekocht of dit voordeel niet langer van toepassing is (bijvoorbeeld na het verlopen van de groenverklaring na tien jaar of door wijzigingen in de Regeling Groenprojecten 2016), zal dit leiden tot hogere rentelasten. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Zonder de voordelige financieringsvoorwaarden daalt het verwachte rendement van het Fonds met 0,3% (van 9,4% naar 9,1%). Omdat de huidige regering in de in 2017 gepresenteerde plannen geen melding maakt van aanpassingen in de Regeling Groenprojecten 2016 en er voldoende groen te verklaren woningprojecten beschikbaar zijn is het niet aannemelijk dat dit risico zich de komende drie jaar zal manifesteren.

Technologierisico

Het is mogelijk dat bestaande duurzame technologieën achterhaald raken of op termijn leiden tot minder dan verwachte resultaten dan wel hogere exploitatie- en onderhoudskosten.

Voorbeeld: Bij energiezuinige en duurzame woningen wordt doorgaans voor de verwarming van de woning een warmtepomp geïnstalleerd. De verwachte levensduur is vijftien tot twintig jaar. Wanneer blijkt dat de gemiddelde levensduur beduidend korter is, dan zal dit leiden tot hogere exploitatie- en onderhoudskosten.

Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

OVERIGE RISICO'S

Risico discretionaire bevoegdheden Beheerder

Het oordeel van de Beheerder ten aanzien van de liquiditeitspositie van het Fonds of andere discretionaire bevoegdheden (zoals bijvoorbeeld de keuze om vrijgekomen huurwoningen al dan niet uit te ponden) kunnen een negatieve invloed hebben op de rentabiliteit van de Participaties, de waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.

De Beheerder heeft de bevoegdheid, binnen de voorwaarden van de Financiering, om afwijkende afspraken te maken met de Financier over reguliere en extra aflossingen. Theoretisch is het daarbij mogelijk dat gedurende de looptijd van het Fonds het financieringsniveau (de LTV) niet zal afnemen, maar stabiel zal blijven op 60% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Dit heeft wellicht een positieve invloed op de rentabiliteit en de waardeontwikkeling van de Participaties, maar een negatieve invloed op het risicoprofiel van de Participaties. De hogere LTV betekent immers een grotere gevoeligheid van de waardeontwikkeling van de Participaties voor scherpe onvoorziene waardedalingen en een verhoogde kans op herfinancieringsproblemen van de Financiering.

De Beheerder heeft te allen tijde de bevoegdheid de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de Netto Vermogenswaarde naar boven of beneden aan te passen. Ook heeft de Beheerder de bevoegdheid om tussentijds, bijvoorbeeld bij zeer sterke prijsbewegingen, wanneer de vermogenspositie van het Fonds sterk wijzigt of gebeurtenissen die de taxatiewaarde van de Woningportefeuille sterk beïnvloeden, de Netto Vermogenswaarde vast te stellen. Na vaststelling van de nieuwe Netto Vermogenswaarde, kan de Beheerder de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de nieuwe Netto Vermogenswaarde naar boven of beneden aanpassen. Dit kan een negatieve invloed hebben op de rentabiliteit van de Participaties, de waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.

Belangenconflicten

In het Prospectus wordt beschreven dat er mogelijke belangenconflicten kunnen ontstaan tussen:

- De Beheerder en de aan de Beheerder gelieerde operationeel beheerder, bijvoorbeeld wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (als operationeel beheerder) hoge tarieven verlangt voor haar werkzaamheden of wanneer onvoldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een voldoende niveau uit te voeren.
- De verschillende fondsen die worden beheerd door de Beheerder, bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van voornoemde fondsen en voornoemde fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop.
- De bestuurder van de Stichting Bewaarder en de Stichting Bewaarder.

Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Management en beheer

Credit Linked Beheer B.V. is Beheerder en voert het management van het Fonds. De Directie zal conform het beschreven Beleggingsbeleid uitsluitend handelen in het belang van het Fonds. Hoewel de Directie zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uitgesloten. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Wijzigingen in (fiscale) regelgeving

Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van het Fonds worden beïnvloed. Dit kan derhalve een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Concrete voorbeelden van veranderde regelgeving zijn bijvoorbeeld de aanpassingen aan de vermogensrendementsheffing en/of aanpassingen aan de salderingsregeling ten aanzien van teruggeleverde energie (waarbij de relatieve aantrekkelijkheid van huurwoningen met zonnepanelen afneemt). Aanpassingen aan dan wel afschaffing van de Regeling Groenprojecten 2016 kan leiden tot het vervallen van de voordelige financieringsvoorwaarden.

De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Fonds in nadelige zin beïnvloedt.

De Beheerder en het Fonds vallen onder de reikwijdte van de AIFMD. Zo is voor het Fonds een externe partij aangesteld die toezicht houdt op de kasstromen van het Fonds, waarmee kosten gemoeid zullen zijn. Het risico bestaat dat met de implementatie van de AIFMD, en de noodzakelijke maatregelen die de Beheerder treft om hieraan te voldoen, nadelige gevolgen voor het Fonds verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld additionele kosten. Dit kan derhalve een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Tegenpartijrisico

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Fonds of de Beheerder samenwerkt bij het beheer van de Woningportefeuille niet (tijdig) aan haar (financiële) verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico, inhoudende dat een partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Fonds voldoet. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Niet verzekerbare risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van huurderving door brand-, storm- en waterschade alsmede het aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de objecten. Voor zover mogelijk zullen deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat worden afgedekt door verzekeraars.

Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur) ramp of terroristische aanslag wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke gebeurtenis zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. Alhoewel hier sprake is van een kleine kans dat het risico zich voordoet (zoals bijvoorbeeld op het moment van een dijkdoorbraak) en het risico niet alleen specifiek van toepassing is op woningen, is er een mogelijke grote negatieve impact op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

LEESWIJZER

In deze leeswijzer wordt een beknopt overzicht weergegeven van de propositie van het Huurwoningen Nederland Fonds. Let op, overweegt u om te participeren in het Fonds, lees dan het gehele Prospectus. Deze leeswijzer geeft slechts een globale beschrijving.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld zijn de artist's impressions in het Prospectus alleen van indicatieve waarde.

Huurwoningen Nederland Fonds, een belegging in Nederlandse huurwoningen

Het Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds") wil met de opbrengst van de huidige Emissie en de daarenboven af te sluiten Financiering beleggen in huurwoningen in Nederland. Hierbij zullen woningen worden geselecteerd conform het beschreven Beleggingsbeleid. Het betreft voornamelijk grondgebonden huurwoningen buiten de krimpgebieden in Nederland. Meer over het Beleggingsbeleid leest u in hoofdstuk 4. Dit is de vijfde Emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds.



Huurwoningen Nederland Fonds, het rendement (op basis van de Deelnamesom van € 5.000)

De beleggingen van het Fonds worden gedaan in overeenstemming met het Beleggingsbeleid. Het rendement is het resultaat van deze beleggingen. Het rendement bestaat uit twee delen:

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door verkoop van (delen van) de Woningportefeuille.

De som van deze delen leidt tot het verwachte effectieve rendement van 9,4% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000).

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 7% tot en met 2020, waarna het geprognosticeerde dividend oploopt naar 9,2% in 2029. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten. Participanten kunnen (op individuele basis) opteren voor stockdividend. Hierbij worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten. Artikel 9.7 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing.

De hoogte van het interim- en slotdividend blijft afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Gegeven de veronderstelling in de prognose dat in de eerste jaren een kleiner deel van de Woningportefeuille wordt uitgepond dan in latere jaren, zal het Fonds tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds.

Huurwoningen Nederland Fonds, het risico

Er wordt belegd in Nederlandse huurwoningen. Het rendement hangt onder andere af van de prijsontwikkeling van woningen, leegstand, inflatie en rente. Omdat aankopen deels worden gedaan met de opbrengst van de Financiering hebben ongunstige ontwikkelingen vaak een versterkt effect op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. In hoofdstuk 2 staat een overzicht van de risicofactoren.

Participanten houden het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille en zijn derhalve niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille wordt gehouden door de Financier. De Financier is daarmee de eerste gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille. In een situatie waarbij de Financier de Woningportefeuille opeist (zoals bijvoorbeeld bij veel leegstand of indien herfinanciering van de Financiering niet mogelijk blijkt), kunnen Participanten slechts beschikken over de eventuele opbrengsten die resteren nadat de Financier in zijn geheel is terugbetaald. Meer informatie over de Financiering is weergegeven in hoofdstuk 5.

Huurwoningen Nederland Fonds, emissie en deelname

De inschrijvingsperiode start op de datum van het Prospectus. Uitgifte van Participaties vindt doorlopend plaats, mits voldoende aankoopwaardige complexen van huurwoningen beschikbaar zijn. Deelname kan vanaf € 5.000.

Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van dividendbelasting.

3. EMISSIE EN DEELNAME

Niet later dan op de Sluitingsdatum worden naar verwachting 9.350 Participaties uitgegeven met een Deelnamesom per Participatie van € 5.000. De totale beoogde opbrengst van de Emissie heeft derhalve een omvang van € 46.750.000. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.

De netto-opbrengsten van de Emissie zullen door het Fonds worden aangewend ter financiering van de Woningportefeuille, zoals omschreven in hoofdstuk 4 inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder en externe partijen, zoals omschreven in hoofdstuk 7.

Op het moment dat 9.350 Participaties zijn uitgegeven is er sprake van een verwatering van de winst van 32% (op basis van de situatie per datum Prospectus). Indien de Beheerder gebruik maakt van het recht om het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.025 leidt dit tot een verwatering van de winst van 42%. Uit het prognose kasstroomoverzicht blijkt dat de rendementsverwachting hier geen materiele nadelige gevolgen van ondervindt.

De groei doelstelling van het Fonds, zoals omschreven in hoofdstuk 4 maakt het waarschijnlijk dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van nieuw vastgoed zullen worden gefinancierd door de overeenkomstige vervolgemissies. Bij vervolguitgiften kunnen Participanten in het Fonds uiteraard opnieuw inschrijven, zij hebben echter geen voorkeurs- of voorrangspositie. De Directie van de Beheerder is zelfstandig bevoegd te besluiten tot vervolgemissies voor het Fonds, onder voorbehoud van de goedkeuring van bijbehorende prospectussen door de AFM.

Inschrijving en identificatie

De inschrijvingsperiode start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen, dan wel op een ander door de Beheerder te bepalen tijdstip (op zijn vroegst één kalendermaand na datum van het Prospectus, maar niet later dan één jaar na de datum van het Prospectus). Het totaal aan inschrijvingen wordt dagelijks geïnventariseerd. De Beheerder zal gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus tussentijdse resultaten van de aanbidding publiceren op de Website.

Door middel van de ondertekening van de verklaring van deelname wordt een volmacht verleend tot het aanvaarden van de toegewezen Participaties. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Betaling van de Deelnamesom(men) dient te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Participant.

De Beheerder zal, indien zij dit noodzakelijk acht, in een voorkomend geval achtergrondonderzoeken kunnen verrichten in het kader van haar zorgplicht (know your customer) en/of in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De Beheerder kan verzoeken om aanvullende informatie en/of aanvullende bescheiden bij een Participant. Door ondertekening van de verklaring van deelname stemt de Participant ermee in dat achtergrondonderzoeken als hier bedoeld kunnen worden verricht. Het ingevulde beleggersprofiel en het eventueel uitgevoerde achtergrondonderzoek kunnen aanleiding geven de inschrijving te weigeren.

Na ontvangst van een verklaring van deelname en na acceptatie door de Beheerder, ontvangt een inschrijver schriftelijk bericht. Worden op het moment van inschrijven geen Participaties uitgegeven, dan zal dit aan de inschrijver worden gemeld inclusief de verwachte uitgiftedatum. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen. Het verzoek tot intrekking van een inschrijving kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder.

Uitgifte van Participaties en toewijzing

Participaties worden doorlopend uitgegeven, naar verwachting per datum van het Prospectus. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, onvoldoende complexen van huurwoningen kunnen worden aangekocht, zal de doorlopende uitgifte van Participaties tijdelijk worden gestaakt om langdurige perioden met overvloedige liquiditeiten deels te voorkomen.

De Sluitingsdatum van deze Emissie wordt op de Website gepubliceerd. Publicatie hiervan geschiedt minimaal twee weken voor de Sluitingsdatum. Het uiteindelijke aantal in deze Emissie te emitteren Participaties is mede afhankelijk van de belangstelling van beleggers voor het Fonds. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Participaties dan de voornoemde 9.350, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.025. De additionele gelden die hiermee ter beschikking komen van het Fonds zullen worden aangewend voor een uitbreiding van de Woningportefeuille conform het Beleggingsbeleid. Dit heeft geen verder noemenswaardig effect op de financiële positie van het Fonds, het verwachte rendement over de prognose periode blijft ongewijzigd. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om de Emissie te vergroten zullen, minimaal een maand voordat aanvullende Participaties worden aangeboden, bestaande Participanten schriftelijk worden geïnformeerd over het verwachte aantal aanvullende Participaties en zal dit besluit eveneens worden gepubliceerd op de Website.

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in het Fonds. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, en de Beheerder geen gebruik maakt van haar bevoegdheid de Emissie te vergroten, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de kopie van het legitimatiebewijs. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld.

Wanneer Participaties worden uitgegeven zal aan inschrijvers een betalingsverzoek van de Deelnamesom worden meegezonden. Het bedrag op het betalingsverzoek dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder (NL70INGB0006734731 ten name van Stichting Bewaarder HWF NL). Na ontvangst van het verschuldigde bedrag krijgt de Participant schriftelijk bericht dat de Participaties aan de Participant zijn uitgegeven. Participaties worden derhalve doorlopend geleverd. Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen kan de Participant rechten ontfangen aan het Prospectus.

Dividenduitkeringen worden berekend vanaf de dag dat de Deelnamesom is ontvangen.

Nadat alle Participaties zijn geplaatst zullen Participanten uiterlijk binnen een maand na de Sluitingsdatum schriftelijk over de resultaten van de aanbieding van Participaties worden geïnformeerd. Op hetzelfde moment zal het publiek via de Website over de resultaten van de aanbieding van Participaties worden geïnformeerd.

Doelgroep en marketingstrategie van het Fonds

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Beleggers die willen participeren in het Fonds dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden. Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen worden niet geaccepteerd als Participant in verband met de mogelijke nadelige fiscale gevolgen voor het Fonds.

Dit product is geschikt voor beleggers die het Prospectus goed begrijpen en:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vier jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring.
- die binnen een termijn van vier jaar over hun inleg willen kunnen beschikken.
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Het Fonds zal haar marketingactiviteiten vooralsnog richten op vermogensbeheerders en family offices, (online) adverteren in beleggingsgerelateerde media en direct e-mail en mail. Bij laatstgenoemde inspanningen zal binnen adressenbestanden (voor zover mogelijk) worden geselecteerd op beleggingservaring en beschikbaar vermogen.

Supplementen

Na het beschikbaar komen van een taxatierapport van een woningcomplex en bij vaststelling van de (half)jaarcijfers zal een Supplement op het Prospectus worden uitgegeven.

4. BELEGGINGSBELEID

4.1 DOELSTELLING

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Deze doelstelling is opgenomen in de Fondsvoorwaarden, die als Bijlage I is opgenomen bij dit Prospectus.

Om haar doelstelling te bereiken zal het Fonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en zal het Fonds de eerste jaren - mede ten behoeve van de risicospreiding - een groeidoelstelling nastreven. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de Woningportefeuille van tenminste € 500 miljoen. Bij vervolguittgften kunnen Participanten in het Fonds uiteraard opnieuw inschrijven, zij hebben echter geen voorkeurs- of voorrangpositie.

4.2 LOOPTIJD EN VERWACHT RENDEMENT

Op basis van de reeds aangekochte woningen, het Beleggingsbeleid en de financieringsstructuur (Hoofdstuk 5) bedraagt het verwachte rendement van de Participaties over een periode tot ultimo 2029 9,4%.

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 7% tot en met 2020, waarna het geprognosticeerde dividend oploopt naar 9,2%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten. Participanten kunnen (op individuele basis) opteren voor stockdividend. Hierbij worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten. Artikel 9.7 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing.

De hoogte van het interim- en slotdividend blijft afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Gegeven de veronderstelling in de prognose dat in de eerste jaren een kleiner deel van de Woningportefeuille wordt uitgepond dan in latere jaren, zal het Fonds tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Met uitponding wordt bedoeld, de verkoop van vrijkomende huurwoningen (huurwoningen komen vrij omdat de huurder de huurovereenkomst opzegt). Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds.

Het prognosemodel voorziet tot eind 2020 een duidelijk lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat met name tot eind 2020 niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en derhalve geen bijdrage leveren aan het resultaat van het Fonds. Het verschil tussen het geprognosticeerde dividend en het daadwerkelijke directe resultaat tot eind 2020, naar verwachting gelijk aan circa € 6,6 miljoen (circa 4,6% van de waarde van alle uitstaande Participaties indien bij de huidige Emissie 9.350 Participaties worden geplaatst), wordt betaald uit de liquiditeiten van het Fonds.

Wanneer in werkelijkheid (i) nog niet alle opgeleverde woningen direct bij oplevering zijn verhuurd en geen huurgarantie van toepassing is, (ii) de vaste kosten tijdelijk drukken op een kleiner balanstotaal en/of (iii) de oplevering van woningen later plaatsvindt dan verwacht, zal dit over de prognoseperiode leiden tot een licht lager rendement en een mogelijk lager dividend in 2019 en 2020.

Als er onvoldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om een dividend van 7% over de nominale waarde van de uitstaande Participaties uit te keren tot eind 2020, of als de uitkering van 7% dividend leidt tot een Handelskoers van minder dan € 5.000, dan zal in 2019 en/of 2020 een lager dividend worden uitgekeerd. Zijn er voldoende liquiditeiten beschikbaar en is de Handelskoers na de dividenduitkering in 2019 en 2020 minimaal gelijk aan € 5.000, dan wordt tot eind 2020 7% dividend uitgekeerd. Voor de resterende prognoseperiode is het uitgekeerde dividend gelijk aan het directe resultaat van het Fonds.

De uitkering van het dividend zal derhalve, op basis van het prognosemodel, met name in 2019 en 2020 significant hoger zijn dan het directe resultaat. Dit leidt, onder verder gelijkblijvende omstandigheden tot een lagere Handelskoers. Het indirecte resultaat, zijnde de niet-gerealiseerde waardeinstijging van de Woningportefeuille, leidt (gegeven de huidige marktontwikkelingen) echter weer tot een stijging van de Handelskoers.

Door de hoogte van het dividend over 2019 en 2020 afhankelijk te stellen van het directe resultaat en de Handelskoers wordt de waarde van het Fonds geborgd, zodat het dividend niet ten koste van een lagere Handelskoers wordt uitgekeerd. De keuze van een stabiel dividend van 7% in plaats van een minimaal dividend in 2019 en 2020 (in combinatie met een daaruit voortvloeiend geprognosticeerde stijging van de Handelskoers) komt voort uit:

- De Beheerder verwacht, op basis van het prognosemodel, dat een dividend van 7% op langere termijn houdbaar is.
- De Beheerder streeft naar een Handelskoers van € 5.000 (zie hoofdstuk 9), hetgeen bij de huidige bewegingen op de huizenmarkt leidt tot een dividend dat boven het directe resultaat van het Fonds ligt.

De waarde van de Participaties kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Meer informatie over het verwachte rendement, de bijbehorende aannames en de gevoeligheid van het rendement bij verschillende risicoscenario's wordt gepresenteerd in hoofdstuk 7 en 8.

Alhoewel de bovenstaande rendementen zijn gebaseerd op een verkoop van de resterende huurwoningen per ultimo 2029, wordt het Fonds voor onbepaalde duur aangegaan. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in Hoofdstuk 11.3.

4.3 BELEGGINGSBELEID

Voor het verwezenlijken van de beleggingsdoelstelling wordt bij de opbouw en het beheer van de Woningportefeuille het in deze paragraaf omschreven Beleggingsbeleid gevolgd.

Wijzigingen in het Beleggingsbeleid dienen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder te worden ingebracht in de vergadering van Participanten. Wordt het voorstel tot het wijzigen van het Beleggingsbeleid aangenomen, dan wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking van het besluit tot wijziging. Een besluit tot wijzigingen in het Beleggingsbeleid wordt alleen genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde deel van de uitgebrachte stemmen. Voor het exacte quorum bij een dergelijk besluit wordt verwezen naar artikel 24 van de Fondsvoorwaarden (Bijlage I).

Alvorens wordt overgegaan tot de aankoop van vastgoed zal eerst een uitgebreid onderzoek (due diligence) plaatsvinden. Dit onderzoek beslaat alle facetten die noodzakelijk zijn om te komen tot een weloverwogen aankoopbeslissing, zoals:

- De technische en bouwkundige staat van de aan te kopen woningen, inclusief een bodemonderzoek bij nog te bouwen woningen.
- De vraag naar huurwoningen in de regio.
- Het uitgevoerde en verwachte onderhoud.
- De waardering.
- De regionale ontwikkelingen.
- De financiële geschiedenis van de aan te kopen woningen.
- De uitpondmogelijkheden.

Ten aanzien van de afweging van bovenstaande facetten zijn in het Beleggingsbeleid geen harde criteria geformuleerd.

Type vastgoed

Het Fonds belegt alleen in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in grondgebonden te liberaliseren en vrije sector huurwoningen. Hierbij zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd.

- De Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen met een bouwjaar vanaf 2007.
- Het gemiddelde bouwjaar van de aangekochte Woningportefeuille mag niet voor 2012 liggen.
- Maximaal 30% van de Woningportefeuille zal bestaan uit gereguleerde woningen.
- Minimaal 60% van de Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen.

Grondgebonden woningen zijn woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin, dit in tegenstelling tot appartementen. Onder bouwjaar wordt verstaan het jaar waarin de woning nieuw, dan wel na grootschalige renovatie, is opgeleverd.

Locatie van het vastgoed

Bepaalde gemeenten in Nederland worden gekenmerkt door een verwachte afname van het aantal huishoudens tot 2040 (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Dit geldt met name voor gemeenten in Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen.

Om het beoogde rendement in het Fonds te behalen, zal niet in deze zogenaamde krimp gemeenten worden geïnvesteerd. De afbeelding geeft het aankoopgebied van het Fonds weer.

Voor de verdere beoordeling van de locaties zal indien nodig gebruik worden gemaakt van externe adviseurs.



Afbeelding 1. Aankoopgebied Fonds

Financiering van het vastgoed

De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid wordt beschreven in hoofdstuk 5 en is erop gericht de renterisico's zo veel mogelijk te beperken.

De maximale Financiering bij aankopen is 55% tot 60% van de aankoop prijs exclusief de kosten koper. Meer over de Financiering wordt weergegeven in Hoofdstuk 5.

Rendement van het vastgoed

Voor elke uitbreiding van de Woningportefeuille geldt de volgende restrictie:

- Het verschil tussen het bruto aanvangsrendement (BAR) van de aan te kopen woningen en de rente op de bijbehorende Financiering (met een minimum rekenrente van 3,5%) is bij aankoop minimaal 1,2% hoger.

Beheer van het vastgoed

Voor het daadwerkelijke technische beheer van het vastgoed en het innen van de huurpenningen is een beheerovereenkomst aangegaan met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.

Bij de jaarvergadering op 11 juli 2018 is door de Participanten toestemming verleend aan Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. om het operationele beheer uit te voeren (alsmede de verhuurwerkzaamheden). Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Derhalve is in de notulen van de jaarvergadering vastgelegd dat de tarieven voor voornoemde werkzaamheden periodiek worden getoetst aan de markttarieven, zodat de werkzaamheden niet leiden tot hogere lasten voor het Fonds. Elk boekjaar zullen de resultaten van Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. worden gerapporteerd en zal bij de jaarlijkse vergadering van Participanten verantwoording worden afgelegd over de in rekening gebrachte tarieven. Tot ultimo 2020 zullen de tarieven worden getoetst aan de hand van de tarieven die in 2017 en de eerste helft van 2018 aan het Fonds in rekening zijn gebracht.

Vanaf 2021 zal een onafhankelijke accountant de tarieven en afspraken toetsen aan de markttarieven en -usances. Toetsing vindt in ieder geval plaats op zes onderdelen:

- De vaste jaarlijkse vergoeding voor het operationele beheer van de woningen.
- Het gehanteerde uurtarief voor onder andere het begeleiden van onderhoud.
- De samenstelling van het takenpakket waarvoor al dan niet een vergoeding in rekening wordt gebracht.
- De gehanteerde opslag voor onder andere de controle en afhandeling van stook- en servicekosten.
- De vergoeding voor de (weder) verhuur van woningen.
- De mate waarin de overeengekomen prestatie indicatoren een voldoende basis bieden om te toetsen of Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. haar werkzaamheden voldoende heeft uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van alle voornoemde toetsingen kunnen de tarieven zowel worden verlaagd als verhoogd, mits de nieuwe tarieven minimaal 15% lager blijven dan de geobserveerde markttarieven. Dit betekent dat:

- De tarieven tot ultimo 2020 maximaal gelijk zijn aan 85% van de tarieven die in 2017 en de eerste helft van 2018 aan het Fonds in rekening zijn gebracht.
- vanaf 2021 de tarieven maximaal gelijk zijn aan 85% van de geobserveerde markttarieven.

Naast de tarieven worden ook prestatie indicatoren contractueel vastgelegd met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. Prestatie indicatoren kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld tijdigheid van rapportages, afhandeling van meldingen en/of doorlooptijden. Tijdens de jaarlijkse vergadering van Participanten zal op basis van de prestatie indicatoren worden vastgesteld of Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. haar werkzaamheden voldoende heeft uitgevoerd. Zoals beschreven bij de toetsing kunnen in de toekomst aanvullende prestatie indicatoren worden opgenomen, indien de overeengekomen prestatie indicatoren onvoldoende blijken.

Vanaf 2021, wanneer twee achtereenvolgende jaren niet wordt voldaan aan de prestatie indicatoren is de Beheerder verplicht een voorstel tot vervanging van Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. als operationeel beheerder ter stemming in te brengen bij de vergadering van Participanten. Een reguliere meerderheid, waarbij geen quorum van toepassing is, kan dan besluiten om de operationele beheerder te vervangen.

Voor individuele complexen kan ook een beheerovereenkomst worden aangegaan met regionale en andere landelijke beheerorganisaties, indien de specifieke situatie hiertoe aanleiding geeft. Dergelijke uitzonderingen worden aan alle Participanten schriftelijk gecommuniceerd.

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (officiële en handelsnaam) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10 te Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 72311401. Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. is voor onbepaalde duur opgericht op 8 augustus 2018.

Voor portefeuilles zoals omschreven in dit Prospectus regelt Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. het onderhoud, de verhuur, de administratie, de verzekeringen en de huurincasso's.

Verkoop van het vastgoed

Nederlanders verhuizen gemiddeld zeven keer in hun leven (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Hiervan afgeleid verwacht de Beheerder dat een huurwoning gemiddeld na tien tot twaalf jaar vrijkomt. Dit betekent dat over een periode van tien jaar circa 90% van de huurwoningen vrij verkoopbaar zal worden. Bij het vertrek van een huurder kan, afhankelijk van de op dat moment vigerende marktomstandigheden, de vrijkomende woning worden verkocht.

Een deel van de Woningportefeuille zal bestaan uit groenverklearde woningen. Voor de Financiering van groenverklearde woningcomplexen zal een rentekorting van 0,5% worden gegeven door de Financier. Deze rentekorting geldt over de hoofdsom (tot de maximumbedragen genoemd in paragraaf 6.1) van de aangegane Financiering en geldt gedurende de termijn van de groenverklaring (tien jaar). Na tien jaar is de groenverklaring verlopen (en is een rentekorting niet langer van toepassing).

Wanneer verkoop van een deel van de Woningportefeuille wordt overwogen, zullen bij voorkeur de volgende projecten worden verkocht:

- Projecten zonder groenverklaring,
- Projecten met een verlopen groenverklaring en
- Projecten, die meer dan acht jaar geleden zijn gebouwd of aangekocht.

De uiteindelijke selectie van de te verkopen projecten is echter ook afhankelijk van met name de op dat moment vigerende (regionale) marktomstandigheden en de huur- en eventuele uitpondresultaten van de specifieke projecten.

Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de hypothecaire Financiering worden afgelost. De resterende opbrengst zal worden toegevoegd aan de liquiditeiten van het Fonds en, vanaf 1 januari 2019, worden gereserveerd voor de Terugkoopfaciliteit.

4.4 TERUGKOOPFACILITEIT

Vanaf 1 januari 2019 is de Terugkoopfaciliteit in werking getreden. De Terugkoopfaciliteit heeft als doel middelen te reserveren voor de inkoop van Participaties door het Fonds. Gereserveerde middelen zullen indien niet geclaimd onder de Terugkoopfaciliteit na een termijn van drie kalendermaanden vrijvallen aan de liquide middelen van het Fonds, en derhalve beschikbaar zijn voor uitgaven en nieuwe investeringen.

Alleen indien een Participant de in te kopen Participaties minimaal vier jaar in eigendom heeft gehad kan een beroep worden gedaan op de Terugkoopfaciliteit. Wanneer een Participant minder dan vier jaar de Participaties in eigendom heeft, zal de Beheerder op individuele basis beslissen of het Fonds de Participaties zal inkopen.

Onderstaande middelen worden vanaf 1 januari 2019 gereserveerd in de Terugkoopfaciliteit:

- 25% van de Deelnamesom van in de voorgaande drie maanden nieuw geplaatste Participaties. Dit percentage heeft geen betrekking op ingekochte en vervolgens weer uitgegeven Participaties en ook geen betrekking op Participaties die zijn uitgegeven voor de inwerkingtreding van de Terugkoopfaciliteit.
- Bij verkoop van woningen: het verschil tussen de verkoopprijs en de met de Financier overeengekomen aflossing.

De middelen in de Terugkoopfaciliteit zijn niet beschikbaar voor de inkoop van Participaties indien de Convenanten voor de Financiering worden doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan.

Middelen die gedurende de maand worden gereserveerd voor de inkoop van Participaties worden voor de berekening van de driemaandstermijn toegerekend aan de betreffende maandultimo. Aan het begin van elke maand krijgen alle Participanten een overzicht van de toevoegingen aan de Terugkoopfaciliteit en de onttrekkingen uit hoofde van (i) het vrijvallen van niet geclaimde middelen in de Terugkoopfaciliteit en (ii) inkoop door het Fonds. De Terugkoopfaciliteit heeft derhalve een doorlopend karakter.

Volledig gebruik van de Terugkoopfaciliteit in de prognose, maar ook in andere scenario's kan ertoe leiden dat er minder liquiditeiten beschikbaar zijn om dividend in contanten uit te keren. Immers, een deel van de Terugkoopfaciliteit bestaat uit de opbrengst van verkochte woningen. Deze opbrengst wordt voor een periode van drie maanden beschikbaar gesteld aan de Terugkoopfaciliteit alvorens zij wordt toegevoegd aan de liquiditeiten van het Fonds. Indien deze opbrengst wordt gebruikt voor de inkoop van Participaties, dan kan dit bedrag niet nogmaals worden gebruikt voor het doen van dividenduitkeringen in contanten. Dit leidt voor Participanten die hun Participaties aanhouden tot een beperkte verschuiving van een deel van de dividenden in contanten naar toekomstige perioden.

Participaties worden door het Fonds teruggekocht tegen de Handelskoers van het Fonds. Meer informatie over de Handelskoers staat in Hoofdstuk 9. Participanten kunnen schriftelijk en elektronisch aangeven dat zij hun Participaties willen verkopen. De volgorde van binnenkomst van deze verzoeken is bepalend bij de toewijzing van middelen uit de Terugkoopfaciliteit. Indien meerdere verzoeken op eenzelfde dag worden ontvangen en de Terugkoopfaciliteit over onvoldoende middelen beschikt, zal de volgorde voor de betreffende verzoeken door loting worden bepaald.

Indien de huidige Emissie doorloopt tot 31 december 2019, zal maximaal 10% van de geplaatste Participaties worden gereserveerd voor de Terugkoopfaciliteit. Circa 966 Participaties (geplaatst tot 31 december 2015), zouden derhalve gebruik kunnen maken van de Terugkoopfaciliteit. In het prognose scenario is geen rekening gehouden met de inkoop van Participaties, gegeven de in 2018 en 2019 door de Beheerder geobserveerde vraag naar Participaties.

4.5 DE WONINGPORTEFEUILLE

In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille per datum Prospectus gepresenteerd. De taxatiewaarde is bepaald per 31 december 2018. Met de opbrengst van de huidige en voorgaande Emissie kunnen naar verwachting nog 662 woningen worden aangekocht. Wanneer alle 9.350 Participaties worden geplaatst, zal de Woningportefeuille uiteindelijk bestaan uit 1.197 woningen, waarvan per 1 oktober 2019 297 woningen zijn opgeleverd, 238 woningen in aanbouw zijn en de overige woningen in 2019 en 2020 zullen worden aangekocht.

Woningportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuurde woningen in de Woningportefeuille alsmede de woningen met een verwachte opleverdatum voor 1 oktober 2019. Behoudens 21 appartementen in Leerdam en één appartement in Meppel betreffen het grondgebonden woningen.

	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Maandhuur per woning	Bouwjaar	Leegstand
Arnhem	19	€ 4.410.000	€ 894	2016	0%
Hazerswoude-Dorp	5	€ 1.320.000	€ 1.017	2016	0%
Meppel	4	€ 740.000	€ 714	2016	0%
Wijchen	17	€ 4.000.000	€ 996	2012	0%
Tilburg	14	€ 3.870.000	€ 1.081	2018	0%
Helmond	24	€ 5.260.000	€ 908	2018	0%
Naaldwijk	24	€ 7.500.000	€ 1.187	2018	0%
Werkendam	15	€ 3.410.000	€ 943	2018	0%
Lelystad	18	€ 4.320.000	€ 988	2019	0%
Uden	60	€ 13.850.000	€ 837	2019	0%
Gouda	34	€ 10.300.000	€ 1.170	2018	0%
Andijk	14	€ 3.100.000	€ 924	2019	0%
Veenendaal (Eiland F)	17	€ 5.100.000	€ 1.160	2019	0%
Opmeer*	11	€ 2.650.000	€ 987	2019	n.v.t.
Leerdam*	21	€ 5.150.000	€ 1.001	2019	n.v.t.
Totaal	297	€ 74.980.000	€ 989		

* Oplevering wordt verwacht voor 1 oktober 2019

De gemiddelde bruto huurfactor is 21,3 en daarmee is het bruto aanvangsrendement gelijk aan 4,7%. De gemiddelde maandhuur bedraagt € 989. Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van de woningen

	Type woningen	Woonoppervlakte (GBO)
Arnhem	18 rijwoningen, 1 hoekwoning	121-122 m ²
Hazerswoude-Dorp	4 rijwoningen, 1 hoekwoning	125 m ²
Meppel	3 rijwoningen, 1 appartement	103 m ² (grondgebonden), 75 m ² (appartement)
Wijchen	14 rijwoningen, 3 hoekwoningen	112 – 116 m ² , behoudens 1 hoekwoning (130 m ²)
Tilburg	6 rijwoningen, 8 hoekwoningen	118 -124 m ²
Helmond	16 rijwoningen, 8 hoekwoningen	97 m ² (11 won.), 116 m ² (6 won.), 128 m ² (7 won.)
Naaldwijk	16 rijwoningen, 8 hoekwoningen	117 m ²
Werkendam	9 rijwoningen, 6 hoekwoningen	113 m ² (7 woningen), 121 m ² (8 woningen)
Lelystad	14 rijwoningen, 4 hoekwoningen	117 m ² (rij), 135 m ² (hoek)
Uden	42 rijwoningen, 18 hoekwoningen	98 m ² (10 won.), 100 m ² (19 won.), 120 m ² (31 won.)
Gouda	24 rijwoningen, 10 hoekwoningen	126 -127 m ²
Andijk	10 rijwoningen, 4 hoekwoningen	116 m ²
Veenendaal (Eiland F)	11 rijwoningen, 6 hoekwoningen	129 m ² (rij), 140 m ² (hoek)
Opmeer	9 rijwoningen, 2 hoekwoningen	125 m ² (rij), 141 m ² (hoek)
Leerdam	21 appartementen	65 m ² (3 app.), 75 m ² (6 app.), 82 m ² (7 app.), 93 m ² (3 app.), 102 m ² (2 app.)

Daarnaast is het Fonds (per de datum van het Prospectus) diverse overeenkomsten aangegaan ten aanzien van de bouw van 238 woningen. Deze woningen worden allen in 2019 en 2020 opgeleverd.

Arnhem

In Arnhem zijn in het derde kwartaal van 2016 negentien grondgebonden woningen opgeleverd. De woningen zijn onderdeel van het woningcomplex "Het Bastion" te Arnhem Schuytgraaf, bestaande uit 29 woningen. Het Fonds heeft achttien tussenwoningen en één hoekwoning aangekocht. Woningcomplex "Het Bastion" ligt naast het in het tweede kwartaal van 2017 geopende nieuwe winkelcentrum van de wijk Arnhem Schuytgraaf.



Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland en kreeg in 1233 stadsrechten. De gemeente Arnhem telt 157.660 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Arnhem heeft een intercity NS-station en drie kleinere treinstations. De woningen liggen op vijf minuten lopen van treinstation Arnhem Zuid. Arnhem wordt ontsloten door de A12, A50, A15, A325 en de A348.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 4.410.000. De maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen circa € 17.000. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 2. en 3. Artist's impression Arnhem

Hazerswoude-Dorp

In april 2016 zijn vijf grondgebonden woningen in Hazerswoude-Dorp aangekocht. De woningen zijn in oktober 2016 opgeleverd. Het gaat om nul-op-de-meter woningen met een EPC (energie prestatie coëfficiënt) van circa -0,3.



De gemeente Alphen aan den Rijn, waar Hazerswoude-Dorp deel van uitmaakt, ligt in de provincie Zuid-Holland en telt 110.315 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). De gemeente heeft meerdere treinstations, maar wordt niet ontsloten door een snelweg. Wel ligt Alphen aan den Rijn aan de N11 (Leiden - Bodegraven) en N207.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 1.320.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen circa € 5.100. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 4. Artist's impression Hazerswoude-Dorp

Meppel

In Meppel heeft het Fonds drie grondgebonden woningen en één appartement in bezit. Het appartement is onderdeel van een appartementencomplex met 17 drie kamer appartementen in de wijk Nieuwveense Landen. Alle appartementen in het complex vallen tot september 2019 onder de sociale huurwetgeving, vervolgens kunnen de appartementen worden geliberaliseerd.



De grondgebonden woningen zijn onderdeel van een project van 19 woningen in het centrum van Meppel. Ook de woningen vallen onder de sociale huurwetgeving en kunnen in 2020 worden geliberaliseerd. Meppel is een gemeente in het uiterste zuidwesten van de provincie Drenthe, op circa vijftien minuten van Zwolle. Meppel kreeg in 1644 stadsrechten. De gemeente Meppel telt 33.571 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). Meppel heeft een intercity NS-station en wordt ontsloten door de A28 en A32.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) bedraagt € 740.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen circa € 2.900. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 5. Grondgebonden woningen Meppel



Afbeelding 6. Appartementencomplex Nieuwveense Landen

Wijchen

De in december 2014 aangekochte woningen zijn onderdeel van het in 2012 opgeleverde wooncomplex "De Hoefse Tuin" in de woonwijk "Tuin van Woezik" in Wijchen. Naast negentien eengezinswoningen zijn tevens de bijbehorende 22 half verdiepte parkeerplaatsen door het Fonds aangekocht. De woningen zijn aangekocht van bouwer Heijmans uit Rosmalen. Per datum Prospectus zijn nog zeventien eengezinswoningen en 22 parkeerplaatsen in bezit van het Fonds.



Wijchen is een gemeente in de provincie Gelderland en direct grenzend aan de westelijke kant van Nijmegen. De gemeente Wijchen telt 40.835 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Wijchen heeft een NS-station en wordt ontsloten door de A50, A326 en de A73.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 4.000.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 16.900. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 7. Complex Hoefse Tuin te Wijchen

Tilburg

De in 2017 aangekochte woningen in Tilburg zijn onderdeel van de woonwijk Noorderstreek, op tien minuten fietsen van het centrum van Tilburg, gebouwd door VolkerWessels. De woningen zijn gebouwd in vier blokken, hetgeen zes rijwoningen en acht hoekwoningen oplevert. Het betreffen modulair gebouwde woningen met een EPC kleiner dan nul.



Tilburg is de zesde stad van Nederland en is de hoofdplaats van de gemeente Tilburg. De gemeente Tilburg telt 215.946 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). Tilburg wordt ontsloten door de A58 en heeft drie treinstations (inclusief intercitiestation Tilburg).

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 3.870.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 15.100. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 8. en 9. Artist's impressions Tilburg Noorderstreek

Helmond

In Helmond zijn 24 grondgebonden woningen (met eigen parkeerplaats) gebouwd door Reuvers Bouw en Ontwikkeling. De woningen staan aan de rand van de wijk Weverspoort, waar tot en met 2020 circa 400 koop- en huurwoningen worden gebouwd. De woningen zijn allen gebouwd in de architectuurstijl van de Amsterdamse School.



Helmond is een stad en gemeente in de provincie Noord-Brabant. Per 31 mei 2018 telde de gemeente 91.024 inwoners (bron: CBS). Helmond wordt ontsloten door de A67, A270, diverse N-wegen en heeft vier treinstations.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 5.260.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 21.800. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht. In Bijlage V is de taxatiewaarde van Helmond gesplitst over twee deelprojecten, Helmond (Marterstraat) en Helmond Park.



Afbeelding 10. en 11. Artist's impression Helmond Weverspoort

Naaldwijk

In Naaldwijk zijn 24 woningen gebouwd door VolkerWessels (PlusWonen). Het betreffen energieneutrale woningen (waarvan acht hoekwoningen), de EPC is nul. De woonoppervlakte is gemiddeld circa 120 m², de percelen gemiddeld circa 150 m². De woningen staan in de nieuwbouwwijk Hoogeland.

Naaldwijk is een plaats met 20.290 inwoners (2017, bron: CBS) en is onderdeel van de gemeente Westland. Naaldwijk wordt ontsloten door de N213 (richting Rotterdam) en de N222 (richting Utrecht en Amsterdam).

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 7.500.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 28.500. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 12. en 13. Artist's impressions Naaldwijk

Werkendam

In de Werkensepolder, een uitbreidingswijk in het noordoosten van Werkendam, zijn vijftien grondgebonden woningen gebouwd door Van der Heijden bouw en ontwikkeling. De woningen worden gebouwd in drie blokken, hetgeen negen rijwoningen en zes hoekwoningen oplevert.

Werkendam is een plaats in de gemeente Altena in de provincie Noord-Brabant. Werkendam telt circa 12.000 inwoners en wordt ontsloten door de A27.



Afbeelding 14. en 15. Artist's impression Werkendam

Lelystad

In de wijk Schouw te Lelystad zijn achttien woningen gebouwd (waarvan vier hoekwoningen). Deze grondgebonden woningen liggen op loopafstand van zowel het centrum als het treinstation van Lelystad.

Lelystad is een gemeente in de provincie Flevoland en heeft 77.495 inwoners (31 mei 2019, bron: CBS). Lelystad wordt ontsloten door de A6, diverse N-wegen en meerdere treinstations.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 4.320.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 17.800. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 16. Artist's impression Lelystad

Uden

In Uden (op locatie Velmolen Oost fase 3) is door Van der Heijden bouw en ontwikkeling een project van 42 rijwoningen en achttien hoekwoningen gerealiseerd. Tien woningen betreffen sociale huurwoningen. De woonoppervlakte varieert van 98 tot 125 m². De woningen worden gebouwd op kavels van 115 tot 205 m².

Uden is een gemeente in de provincie Noord-Brabant en telt 36.255 inwoners (2018, bron: CBS). Uden wordt ontsloten door de A50 en diverse N-wegen. Ondanks het feit dat Uden slechts de twaalfde plaats van Noord-Brabant is, vervult Uden een belangrijke regiofunctie.



De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 13.850.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 50.200. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 17. Artist's impression Uden

Gouda

Westergouwe is een nieuwe woonwijk aan de westkant van Gouda, landelijk gelegen tussen groen en water. In de eerste fase van deze woonwijk worden onder andere twee wooneilanden ontwikkeld, waarbij het Fonds 34 zeer energiezuinige woningen heeft aangekocht (waarvan tien hoekwoningen). De woningen zijn modulair gebouwd door VolkerWessels en in het vierde kwartaal van 2018 opgeleverd.



Gouda is een gemeente in de provincie Zuid-Holland en telt 72.825 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). Gouda wordt ontsloten door de A12, diverse N-wegen en treinstations.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 10.300.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 39.800. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 18. Artist's impression Gouda



Afbeelding 19. De locatie van de woningen is op het groene veld rechts van de al gebouwde vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen

Andijk

Het Fonds heeft veertien woningen aangekocht (waarvan vier hoekwoningen) in project Mantelhof te Andijk. De woonoppervlakte is gelijk aan circa 116 m². De woningen worden gebouwd op kavels van 137 m² (rijwoningen) en circa 235 m² (hoekwoningen).

Andijk is een plaats in de gemeente Medemblik in de provincie Noord-Holland en telt 6.488 inwoners (2010, bron: CBS).



De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 3.100.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 12.900. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 20. Artist's impression Andijk

Veenendaal

In Veenendaal in de buurt Veenderij (Veenendaal-Oost) worden diverse wooneilanden ontwikkeld. Op Eiland F heeft Klok Wonen elf rij- en zes hoekwoningen gebouwd op kavels van 127 tot 225 m². Alle woningen zijn uitgevoerd met een EPC van maximaal nul, waardoor ze in aanmerking komen voor een rentekorting op de Financiering. De woonoppervlakte is gemiddeld circa 133 m².



Veenendaal is een gemeente in de provincie Utrecht en telt 65.200 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). Veenendaal wordt ontsloten door de A12 en de N233 en heeft diverse treinstations.

De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 5.100.000. Alle woningen zijn verhuurd, de maandelijkse bruto huurinkomsten bedragen bij volledige verhuur circa € 19.700. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 21. en 22. Artist's impression Veenendaal

Opmeer

Het Fonds heeft elf woningen aangekocht (waarvan twee hoekwoningen) in project Heerenweide te Opmeer. De woonoppervlakte is gelijk aan gemiddeld 128 m². De woningen worden gebouwd op kavels van 123 m² tot 133 m². Oplevering wordt verwacht voor 1 oktober 2019. De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 2.650.000. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.

Leerdam

In Leerdam (project Broekgraafzone) is een appartementencomplex aangekocht, bestaande uit 21 vrije sector huurappartementen. De woonoppervlakte varieert van 65 m² tot 102 m². Alle appartementen worden uitgevoerd met een EPC van maximaal nul. Oplevering wordt verwacht voor 1 oktober 2019. De taxatiewaarde (per 31 december 2018) van de woningen bedraagt € 5.150.000. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



Afbeelding 23. en 24. Artist's impression Leerdam

Projecten in aanbouw

Onderstaand een overzicht van projecten in aanbouw alsmede de artist impressions van het merendeel van de projecten. Voor al deze projecten is het Fonds een verplichting aangegaan voor de aankoop en afname van de woningen.

Plaats	Aantal woningen	Aankoop prijs	Taxatie waarde	Verwachte jaarhuur	Verwachte oplevering
Eindhoven Berckelbosch	34	€ 10,5 miljoen	€ 10,3 miljoen	€ 525.000	4 ^e kwartaal 2019
Eindhoven Picuskade	32	€ 9,8 miljoen	€ 10,7 miljoen	€ 490.000	4 ^e kwartaal 2019
Hengelo	20	€ 4,8 miljoen	€ 4,9 miljoen	€ 245.000	4 ^e kwartaal 2019
Gilze en Rijen	26	€ 6,1 miljoen	€ 6,8 miljoen	€ 315.000	1 ^e kwartaal 2020
Oudenbosch	12	€ 3,2 miljoen	€ 3,4 miljoen	€ 160.000	4 ^e kwartaal 2019
Boekel	12	€ 2,9 miljoen	€ 2,8 miljoen	€ 145.000	1 ^e kwartaal 2020
Etten Leur	16	€ 3,9 miljoen	€ 3,8 miljoen	€ 195.000	1 ^e kwartaal 2020
Veenendaal Rozenbottel	32	€ 6,3 miljoen	€ 6,1 miljoen	€ 315.000	3 ^e kwartaal 2020
Capelle aan den IJssel	54	€ 12,6 miljoen	€ 12,7 miljoen	€ 640.000	4 ^e kwartaal 2020
Totaal	238	€ 60,1 miljoen	€ 61,5 miljoen	€ 3.030.000	

De gemiddelde bruto huurfactor bedraagt 19,8, het bruto aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 5,04%. Alle woningen zijn recent getaxeerd. De projecten in aanbouw zijn in zijn geheel onderdeel van de winstprognose.

	Type woningen	Woonoppervlakte (GBO)
Eindhoven Berckelbosch	26 rijwoningen, 8 hoekwoningen	126 m ² (28 woningen), 131 m ² (6 woningen)
Eindhoven Picuskade	29 rijwoningen, 3 appartementen	appartementen: 49 m ² , 63 m ² en 111 m ² 77 m ² (26 woningen), 101 m ² (3 woningen)
Hengelo	14 rijwoningen, 6 hoekwoningen	116 m ² (rij), 121 m ² (hoek)
Gilze en Rijen	14 rijwoningen, 12 hoekwoningen	117 m ² (22 woningen), 121 m ² (4 woningen)
Oudenbosch	8 rijwoningen, 4 hoekwoningen	126 m ²
Boekel	7 rijwoningen, 5 hoekwoningen	88 m ² (2 woningen), 106 m ² (10 woningen)
Etten Leur	16 appartementen	76 m ²
Veenendaal Rozenbottel	32 appartementen	50 m ² (12 sociale huur), 68-72 m ² (20 app.)
Capelle aan den IJssel	54 appartementen	56-60 m ² (8 app.), 62-66 m ² (32 app.), 67-73 m ² (14 app.)



Afbeelding 25. Artist's impression Etten Leur



Afbeelding 26. Artist's impression Veenendaal



Afbeelding 27. Artist's impression Eindhoven Berckelbosch



Afbeelding 28. Artist's impression Gilze en Rijen



Afbeelding 29. Artist's impression Eindhoven Picuskade

Mogelijk aan te kopen woningen

Per datum van het Prospectus zijn geen verdere koopovereenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het Fonds. Wel vinden er onderhandelingen plaats over verschillende projecten van (nieuwbouw) appartementen en nieuwbouw grondgebonden woningen.

Onderstaand overzicht is derhalve indicatief van karakter. Alhoewel de Beheerder verwacht dat een belangrijk deel van de projecten op het overzicht zullen worden aangekocht, is het niet uit te sluiten dat andere projecten worden aangekocht. Ontwikkelingen die kunnen leiden tot andere aankopen zijn bijvoorbeeld:

- Aanbod van nieuwe projecten met een betere rendement/risico verhouding.
- Het niet kunnen bereiken van overeenstemming met de bouwer/ontwikkelaar.
- Een minder dan wel meer voortvarende uitgifte van Participaties.

Locatie	Aantal woningen	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Appartementen				
Nieuwegein	90	€ 16.000.000	€ 880.000	derde kwartaal 2019
Rotterdam	98	€ 28.000.000	€ 1.350.000	eerste kwartaal 2021
Nijmegen	40	€ 9.000.000	€ 450.000	vierde kwartaal 2021
Grondgebonden woningen				
Delft	22	€ 9.000.000	€ 455.000	vierde kwartaal 2019
Heinoord	20	€ 5.000.000	€ 255.000	eerste kwartaal 2020
Loon op Zand	30	€ 8.400.000	€ 420.000	eerste kwartaal 2020
Venray	20	€ 5.200.000	€ 275.000	tweede kwartaal 2020
Boxtel	17	€ 5.000.000	€ 250.000	derde kwartaal 2020
Driebruggen	18	€ 5.000.000	€ 250.000	derde kwartaal 2020
Breda	30	€ 8.500.000	€ 420.000	vierde kwartaal 2020
Grondgebonden woningen en appartementen				
Tilburg	35	€ 6.300.000	€ 320.000	eerste kwartaal 2021
Totaal	420	€ 105.400.000	€ 5.325.000	

De gemiddelde bruto huurfactor bedraagt 19,8, het bruto aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 5,05%. Alleen het bruto aanvangsrendement van voornoemde mogelijk aan te kopen woningen maakt onderdeel uit van de winstprognose.

Naast bovengenoemde projecten zijn er, naar het oordeel van de Beheerder per datum Prospectus ruim voldoende beschikbare projecten om de Woningportefeuille op te bouwen conform het geprognosticeerde scenario. De Beheerder verwacht geen materieel verschil tussen de bovengenoemde aankooprijzen en taxatiewaarden.

Alle nog aan te kopen woningen voldoen aan de voorwaarden beschreven in het Beleggingsbeleid. Het betreffen derhalve voornamelijk jonge vrije sector huurwoningen. Naast grondgebonden woningen zal naar verwachting het aandeel appartementen in de Woningportefeuille toenemen. Alhoewel toegestaan worden woningen in Amsterdam (en de direct aangrenzende gemeenten) en woningen in de provincie Groningen per datum van het Prospectus niet overwogen.

Voor Amsterdam worden aankopen door de huidige prijsontwikkeling en krapte op de woningmarkt als risicovol bestempeld. Eventuele aankopen in Amsterdam zouden derhalve kunnen leiden tot ongewenste bewegingen in de resultaten van het Fonds. Alhoewel een belangrijk deel van de provincie Groningen geen hinder ondervindt van de door gaswinning veroorzaakte aardbevingen, verwacht de Beheerder dat bestaande Participanten en geïnteresseerden in het Fonds een aankoop in de provincie Groningen als onwenselijk zullen beschouwen.

Bij voorkeur worden nieuwbouw en jonge grondgebonden woningen gekocht met een woonoppervlakte tussen 110 en 130 vierkante meter met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een houten berging in de achtertuin. Het afwerkingsniveau van de woningen zal bovengemiddeld zijn. De aan te kopen woningen zullen doorgaans beschikken over een gebruiksklare keuken met koel/vriescombinatie, combimagnetron, keramische of inductie kookplaat, roestvrijstalen afzuigkap en vaatwasser. De badkamers zullen naar verwachting beschikken over een hardglazen douchecabine, het merendeel met eveneens een dubbele wastafel.

Voor appartementen worden bij voorkeur kleinere appartementen aangekocht (tot 70 vierkante meter), indien deze appartementen zich bevinden in het centrum van een stad. Voor overige locaties worden bij voorkeur appartementen aangekocht van 60 tot 90 vierkante meter.

Het Beleggingsbeleid omvat geen exacte restricties ten aanzien van het afwerkingsniveau van de woningen. Ten aanzien van het afwerkingsniveau zal de Beheerder per complex een weloverwogen keuze maken tussen direct rendement, de aantrekkelijkheid van de woning voor verhuur en de kansen op verkoop wanneer een woning vrijkomt. Bij gereguleerde woningen zal normaliter een lager afwerkingsniveau worden gekozen, bij vrije sector woningen is het bovengenoemde afwerkingsniveau indicatief.

4.6 BEHEERSING RISICO'S WONINGPORTEFEUILLE

De Beheerder heeft maatregelen getroffen om de risico's van het Fonds en de Woningportefeuille te monitoren en te beheersen. De directievergadering van de Beheerder bestaat in ieder geval uit de volgende elementen:

- Maandelijks wordt het rapport van de beheerder van de woningen (en het rapport van eventuele andere technische beheerders) over de resultaten van de Woningportefeuille met o.a. informatie over leegstand en betalingsachterstanden beoordeeld.
- Maandelijks wordt bij de vergadering van de Directie van de Beheerder aandacht gegeven aan de risico's van het Fonds, de Beheerder en haar organisatie en processen.
- Elk kwartaal worden de prognoses van het Fonds getoetst aan de realisaties.
- Jaarlijks worden de jaarprognoses van het Fonds geaccordeerd.
- Jaarlijks worden de risico's van het Fonds (her)beoordeeld.

Bij aankopen worden door de Directie van de Beheerder de volgende onderdelen besproken:

- Een gedetailleerd onderzoek van aan te kopen woningcomplexen.
- De mate waarin de aankoop bijdraagt aan verdere diversificatie en dus een lager risicoprofiel van de gehele Woningportefeuille.

De beheersing van het rente- en herfinancieringsrisico wordt beschreven in Hoofdstuk 5.

5. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

De Woningportefeuille wordt gefinancierd met eigen vermogen door uitgifte van Participaties en met vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen aangegaan bij kredietinstellingen (de Financiering). De Beheerder heeft minimaal elk kwartaal contact met de beoogd Financier over de ontwikkeling van de voorwaarden en kenmerken van de Financiering. Derhalve verwacht de Beheerder dat de voorwaarden en kenmerken van de Financiering in lijn zullen zijn met hetgeen beschreven in het Prospectus.

Participanten houden het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille en zijn derhalve niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille alsmede de huurpenningen wordt gehouden door de Financier. De Financier is daarmee de eerste gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Dit dient als zekerheid voor de door de Financier verstrekte Financiering. In een scenario waarbij niet kan worden voldaan aan de verplichtingen uit hoofde van de Financiering, kan de Woningportefeuille (inclusief de huurpenningen) worden opgeëist door de Financier. Eventuele middelen, die resterend na verkoop van de Woningportefeuille en aflossing van de Financiering, worden aangewend voor betalingen aan de Participanten. De positie van de Participanten is derhalve achtergesteld aan de positie van de Financier.

Maximale Financiering

De maximale Financiering van het Fonds is 55% tot 60% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief de kosten koper. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de Financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van Financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

Wanneer door waardeveranderingen van de bezittingen van het Fonds de maximale financieringsgrens wordt overschreden, ontstaat niet direct een verplichting tot het afbouwen van de Financiering. Wel zal bij volgende aankopen de daadwerkelijke Financiering als percentage van de balanswaarde dienen af te nemen en dient de Financiering van de specifieke aankoop niet groter te zijn dan 60% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief de kosten koper.

Omdat op reguliere basis aflossingen op de Financiering zullen worden gedaan, wordt een gemiddeld financieringsniveau verwacht gelijk aan circa 50% van de waarde van de Woningportefeuille.

Wanneer de met de Financier overeengekomen convenant ten aanzien van de verhouding tussen huurinkomsten enerzijds en rentelasten en aflossingsverplichtingen anderzijds wordt doorbroken, kan (afhankelijk van de overeengekomen afspraken) een aflossingsverplichting naar de Financier ontstaan.

Minimale Financiering

De minimale Financiering bij aankoop van vastgoed bedraagt 35% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief kosten koper. Wanneer onvoldoende Financiering kan worden aangetrokken, zal het vastgoed niet worden aangekocht. Uitzonderingen hierop betreffen situaties waarbij (i) het niveau van de Financiering van de Woningportefeuille meer bedraagt dan 60% (door bijvoorbeeld ongunstige waardeveranderingen), (ii) het aannemelijk is dat binnen een periode van twaalf maanden de ondergrens van 35% alsnog wordt bereikt (door bijvoorbeeld het aantrekken van aanvullende Financiering), (iii) het verwachte rendement van het Fonds toeneemt ondanks het lagere financieringsniveau, en (iv) het verwachte rendement op de aan te kopen woningen, inclusief de beschikbare Financiering, minimaal 7% bedraagt.

Kortlopende brugfinanciering

Bij aankoop van een nieuw te bouwen woningcomplex kan een brugfinanciering overeengekomen worden met een derde partij. Deze derde partij kan een kredietinstelling, particulier of onderneming zijn. Wanneer het een gelieerde partij betreft, is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

De brugfinanciering heeft een kortlopend karakter met een maximale looptijd van twaalf maanden. Doorgaans is de rentevergoeding op een brugfinanciering tussen 6% en 9% per jaar. De grootte van de brugfinanciering is maximaal 60% van de aankoopprijs van het woningcomplex exclusief kosten koper. Als onderpand wordt het eerste hypotheekrecht op de bouwgrond en opstallen gegeven. Aflossing van de brugfinanciering dient te geschieden door de reguliere Financiering, na oplevering en verhuur van het woningcomplex. Deze reguliere Financiering dient door een Financier al bij het aangaan van een brugfinanciering te zijn overeengekomen.

Non-recourse

De Financier heeft de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en de Woningportefeuille als hypothecair onderpand. Bij eventuele tekorten kan de Financier de Participanten niet rechtstreeks aanspreken. De Participanten zijn naar derden niet aansprakelijk voor verbintenissen van het Fonds.

Rentebeleid

Het rentebeleid is erop gericht de rentelasten en ongewenste wijzigingen daarin zo veel mogelijk te beperken. De Beheerder streeft door een actief beleid naar optimalisatie van de financieringsstructuur, waarbij onder meer gebruik wordt gemaakt van geldleningen met rentevaste perioden.

Bij de aankoop van (een deel van) de Woningportefeuille zal een inschatting worden gemaakt van de uitpandmogelijkheden. Op basis van deze inschatting zal een deel van de Financiering worden aangetrokken met een kortlopende rentevaste periode. Voor dat deel van de Woningportefeuille waarvoor nog geen uitpandopbrengsten worden verwacht, wordt in principe gekozen voor een rentelooptijd van de Financiering van minimaal vijf jaar.

Door gedurende de komende jaren diverse aankopen te doen ontstaat er een gespreide portefeuille van rentelooptijden en renteherzieningsdata, waardoor de resultaten van het Fonds minder afhankelijk zijn van renteschommelingen.

Herfinanciering en houdbaarheid Financiering

Een belangrijk aspect bij het beheren van de risico's van de Financiering is de mate waarin het voor het Fonds mogelijk is om bestaande leningen op de einddatum te herfinancieren. Elk kwartaal wordt door de Beheerder beoordeeld in hoeverre de Financiering nog marktconform is. Deze beoordeling vindt in ieder geval plaats op basis van de volgende variabelen:

DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

De DSCR, de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten en aflossingsverplichting van de uitstaande Financiering dient minimaal gelijk te zijn aan het niveau dat kredietinstellingen op dat moment acceptabel vinden. Ligt de daadwerkelijke DSCR lager, dan zal de Beheerder een plan opstellen om voor de einddatum van de Financiering de DSCR weer op een marktconform niveau te brengen.

LTV (Loan-To-Value)

De LTV, de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille en de beschikbare liquiditeiten, dient niet hoger te zijn dan kredietinstellingen op dat moment bereid zijn te verstrekken. Wanneer de daadwerkelijke LTV hoger ligt, zal de Beheerder een plan opstellen om voor de einddatum van de Financiering de LTV weer op een marktconform niveau te brengen.

Bij de beoordeling op houdbaarheid zal de Beheerder in ieder geval maatregelen nemen, als één of meerdere van de volgende situaties zich voordoet:

- De DSCR van de gehele Financiering is lager dan 1,4.
- De LTV van de gehele Financiering is hoger dan 67%.
- De vijfjaars Interest Rate Swap (als indicatie voor de lange rente) stijgt naar 3%.
- Er is sprake van een sterk verminderde bereidheid bij banken om woningvastgoed te financieren. In tegenstelling tot voornoemde situaties is dit niet eenvoudig te kwantificeren. De beoordeling of er sprake is van sterk verminderde financieringsbereidheid zal onder andere worden getoetst:
 - o bij contactmomenten met kredietverstrekkers zal de financieringsbereidheid worden getoetst;
 - o door de ontwikkeling van de gehanteerde kredietopslagen en financieringscriteria te volgen;
 - o door de ontwikkelingen ten aanzien van de vermogensseisen van kredietverstrekkers te volgen.

De maatregelen zullen bestaan uit het opzetten van een plan van aanpak, om de houdbaarheid van de Financiering te borgen. Dit plan van aanpak zal bestaan uit diverse onderdelen om de financieringslast af te bouwen, zoals:

- Het verlagen van het dividend en de beschikbare middelen aan te wenden voor (vervroegde) aflossing van Financieringen en/of het versterken van de liquiditeitspositie.
- Het beoordelen van de leegstand en huurinkomsten en waar mogelijk leegstaande woningen, vrijkomende woningen en projecten van verhuurde woningen te verkopen.
- Geen toestemming verlenen voor de inkoop van Participaties.
- In overleg treden met de Financier over de houdbaarheid van de Financiering.

Gedurende de uitvoering van het plan van aanpak zal de Beheerder beoordelen of het gewenste effect wordt bereikt en waar nodig bijsturen. Bij de keuze voor aflossing van Financieringen zal uiteraard meewegen of er een boete verschuldigd is. Bij de keuze voor de verkoop van projecten van verhuurde woningen is toestemming van de vergadering van Participanten noodzakelijk.

Bij een sterk oplopende kapitaalmarktrente (bij een stijging van de vijfjaars rente van circa 0,15% naar meer dan 3%) is met de Financier overeengekomen dat, indien de voornoemde sterke stijging zich voordoet, alle overtollige inkomsten van de woningen zullen worden aangewend voor boetevrije aflossing van de Financiering.

Wanneer een plan van aanpak noodzakelijk is, zal dit leiden tot een uitstel van de uitkering van rendement aan de Participanten, hetgeen (afhankelijk van de exacte invulling van een plan van aanpak en de termijn) kan leiden tot een indicatief negatief effect van 0,2% (wanneer zes maanden geen dividend wordt uitgekeerd) tot 0,7% (wanneer vier jaar geen dividend wordt uitgekeerd) op het verwachte rendement van het Fonds. Vrijkomende middelen worden immers aangewend voor aflossingen en het versterken van de liquiditeitspositie in plaats van voor dividenduitkeringen. Dit effect betreft alleen het effect van het verlagen van het dividend.

Het is zeker mogelijk dat de onderliggende situatie, die verantwoordelijk is voor de noodzakelijkheid van het plan van aanpak een groter negatief effect heeft op het verwachte rendement van het Fonds. De grootte van dit mogelijk forse negatieve effect is echter afhankelijk van de specifieke situatie en de mate waarin deze situatie tijdelijk dan wel structureel van aard is.

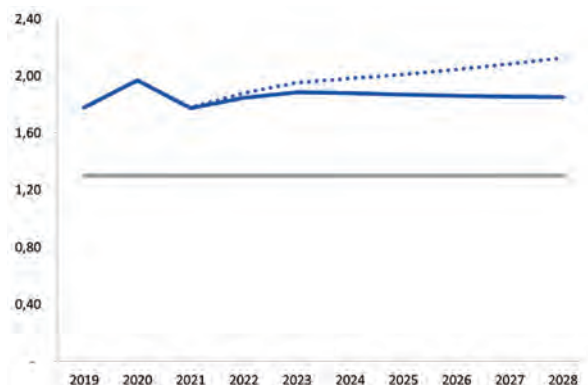
Convenanten

Met de verstrekker(s) van de Financiering zullen Convenanten voor de Financiering worden afgesloten. Gebruikelijke Convenanten bij vastgoedfinanciering zijn de Convenanten op de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) en de Loan-to-Value (LTV). De huidige Financier heeft op 26 september 2016 de LTV Convenant laten vervallen. Echter is onlangs aangegeven dat een LTV Convenant aan nieuwe en bestaande Financieringen zal worden toegevoegd. Het doorbreken van de LTV Convenant leidt echter niet tot de opeisbaarheid van de Financiering, wel ontstaat een extra aflossingsverplichting.

Oorspronkelijk hadden de overeengekomen Financieringen een ICR Convenant. Op verzoek van de Financier zijn de ICR Convenanten vervangen door DSCR Convenanten. De Financieringen van het Fonds hebben derhalve een DSCR Convenant en een LTV Convenant.

DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

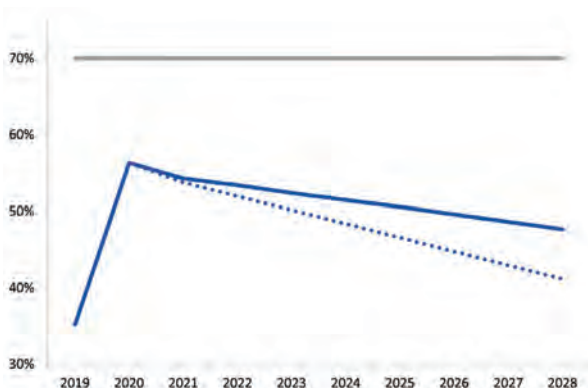
Conform de voorwaarden van de Financier moet de DSCR te allen tijde gelijk zijn aan minimaal 1,3. Hierbij worden de huurinkomsten voor 85% meegenomen in de berekening. Het negatief doorbreken van het Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. In nevenstaande afbeelding geeft de ononderbroken blauwe lijn het verloop weer van de DSCR van het Fonds in het prognose scenario. Sinds ultimo 2014 is de DSCR (berekend volgens bovenstaande systematiek) minimaal gelijk geweest aan 1,6.



Wat uiteraard opvalt is dat de DSCR na 2023 afneemt. Dit wordt veroorzaakt door de geprognosticeerde hogere rente op de Financiering bij een gelijkblijvende inflatie (in de prognose wordt aangenomen dat de rente op nieuwe Financieringen geleidelijk oploopt naar circa 4,5%, terwijl de inflatie stabiel wordt verondersteld). Zou de DSCR te sterk dalen, dan kan dit bijvoorbeeld worden afgewend door bij uitponden meer af te lossen (de gestippelde blauwe lijn geeft het verloop van de DSCR weer als 50% van de opbrengst bij uitponden wordt aangewend voor aflossing van de Financiering). Dit heeft een gering negatief effect (van maximaal 0,30%) op het verwachte rendement van het Fonds.

LTV (Loan-to-Value)

Conform de voorwaarden van de Financier moet de LTV te allen tijde lager zijn dan 70%. Het opwaarts doorbreken van het Convenant leidt tot een extra aflossingsverplichting ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de Rentekosten en aflossingen). In nevenstaande afbeelding geeft de ononderbroken blauwe lijn het verloop weer van de LTV van het Fonds in het prognose scenario (en de gestippelde blauwe lijn het verloop van de LTV als het bovenstaande extra aflossingsscenario wordt gevolgd).



Aflossing

Naast rentebetalingen zal periodiek op de Financiering worden afgelost. Deze aflossingen bedragen vooralsnog naar verwachting 2% van de oorspronkelijke Financiering per jaar. De Financier heeft het recht per 1 januari 2020 om de periodieke aflossingen te herzien op alle Financieringen, waarbij de mogelijkheid bestaat dat de periodieke aflossingen verhoogd zullen worden. Ook zal bij verkoop van delen van de Woningportefeuille een deel van de oorspronkelijke Financiering worden terugbetaald. Leidraad is hierbij dat bij de verkoop van een deel van de Woningportefeuille tenminste een bedrag van 70% van de verkoopprijs zal worden gebruikt voor de aflossing van de Financiering, tenzij de nog uitstaande Financiering een lager bedrag betreft. Vanaf 2020 zal dit percentage van 70% van de verkoopprijs naar verwachting afnemen.

Alle geldleningen worden aangetrokken in euro's. Er zijn derhalve geen valutarisico's.

Financiering Woningportefeuille per datum Prospectus

Per datum Prospectus was de Woningportefeuille als volgt gefinancierd:

	Resterende hoofdsom	Rente percentage	Resterende rentelooptijd	Resterende juridische looptijd	Overeengekomen aflossing
Wijchen/Meppel	€ 1.830.000	2,95%	0,75 jaar	0,75 jaar	€ 10.000 per kwartaal
Werkendam	€ 1.970.000	2,13%	2,5 jaar	2,5 jaar	€ 10.000 per kwartaal
Arnhem	€ 1.995.000	2,99%	4 jaar	4 jaar	€ 10.500 per kwartaal
Hazerswoude-Dorp	€ 620.750	2,40%	4,5 jaar	4,5 jaar	€ 3.250 per kwartaal
Helmond/Naaldwijk	€ 4.900.000	2,11%	5 jaar	5 jaar	€ 24.500 per kwartaal
Helmond/Naaldwijk	€ 2.300.000	2,60%	5 jaar	5 jaar	€ 11.500 per kwartaal
Tilburg	€ 2.167.000	2,14%	6,5 jaar	6,5 jaar	€ 11.000 per kwartaal
Gouda	€ 5.250.000	2,33%	7 jaar	7 jaar	€ 26.250 per kwartaal
Gouda/Uden	€ 8.350.000	2,82%	7 jaar	7 jaar	€ 41.750 per kwartaal
Totaal	€ 29.382.750	2,51%	5,5 jaar	5,5 jaar	€ 148.750 per kwartaal

De resterende rentelooptijd is de resterende termijn van de rentevaste periode van de Financiering. De resterende juridische looptijd van de Financiering is de resterende termijn van de Financiering, waarna herfinanciering van de Financiering noodzakelijk is. Voor alle Financieringen geldt dat de resterende rente- en juridische looptijd gelijk zijn.

Detailinformatie Financieringen

Alle per datum Prospectus opgeleverde woningen behoudens Veenendaal, Lelystad en Andijk vallen onder de in hypotheek gegeven zekerheden (inclusief de huurpenningen). De hypothecaire inschrijving is gelijk aan de waarde van de woningen vermeerderd met een opslag van 40%.

Wordt een woning verkocht, dan dient de verkoopopbrengst te worden gebruikt voor de (gedeeltelijke) aflossing van de Financiering, tenzij de Financier en het Fonds hier andere afspraken over maken in de toekomst.

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dient op ieder moment minimaal 1,30 te bedragen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar. Per datum Prospectus was de DSCR 1,8 (berekend conform de definitie van de Financier) en voldeed daarmee ruimschoots aan de gestelde Convenant.

De Loan-to-Value dient op ieder moment maximaal 70% te bedragen. Bij gebreke hiervan is ontstaat een extra aflossingsverplichting ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de Rentekosten). Per datum Prospectus was de LTV minder dan 40% (berekend exclusief de niet-opgeleverde woningen in aanbouw en de beschikbare liquiditeiten) en voldeed daarmee ruimschoots aan de gestelde Convenant.

Voor de overige aankopen is nog geen Financiering aangetrokken.

6. RELEVANTE MARKTEN EN ONTWIKKELINGEN

Het Fonds belegt in voornamelijk vrije sector huurwoningen in Nederland. Vrijkomende huurwoningen zullen worden verkocht, indien de marktomstandigheden dit toelaten. Het rendement van het Fonds is daarom zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland.

Binnen het Beleggingsbeleid koopt het Fonds ook groen te verklaren woningcomplexen en is daarmee eveneens afhankelijk van (wijzigingen in) de Regeling Groenprojecten 2016. Deze regeling bepaalt immers de voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor een groenverklaring. Daarnaast hangt de korting voor de Financiering eveneens af van de voordelen van de Regeling Groenprojecten 2016. Omdat de Financier deels profiteert van deze voordelen, wordt een rentekorting van 0,5% gegeven op de Financiering.

6.1 DE REGELING GROENPROJECTEN 2016

De Regeling Groenprojecten 2016 is een gezamenlijke regeling van de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst namens de minister van Economische Zaken de bouwprojecten op hun milieuverdienste. Deze projecten dienen in het belang te zijn van de bescherming van het milieu, waaronder natuur en bos. Na positieve beoordeling geeft de RVO een groenverklaring af.

De volledige Regeling Groenprojecten 2016 vindt u op de website van de overheid (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-15992.html>). De Regeling Groenprojecten 2016 maakt geen onderdeel uit van het Prospectus.

Groenverklaringen

De groenverklaring wordt in beginsel afgegeven voor de duur van maximaal tien jaar. Na tien jaar vervalt de groenverklaring en telt het project niet langer mee als groenverklaard project.

De Beheerder verzorgt indiening van de aanvragen van de groenverklaringen bij RVO. Binnen acht weken na indiening van een aanvraag wordt de aanvraag getoetst. De groenverklaring zal vervolgens niet later dan negen maanden na de afgifte in werking treden en kan worden afgegeven voor aanvang van de werkzaamheden.

Een te ontwikkelen complex van huurwoningen moet, wil zij groen verklaard worden, voldoen aan de volgende criteria:

- De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van de woningen is niet hoger dan 65% van de eis die geldt in het Bouwbesluit.
- Indien hout wordt toegepast is dat duurzaam geproduceerd hout.

Indien de EPC maximaal gelijk is aan nul dan wordt een grondgebonden woning voor een bedrag van € 150.000 groenverklaard, appartementen voor een bedrag van € 100.000. Is de EPC hoger (maar uiteraard lager dan 65% van de eis die geldt in het Bouwbesluit), dan wordt een grondgebonden woning voor een bedrag van € 100.000 groenverklaard, appartementen voor een bedrag van € 65.000.

Voor de Financiering van groenverkleerde woningcomplexen, tot een maximum van bovengenoemde bedragen per woning, zal een rentekorting van 0,5% worden gegeven door de Financier.

6.2 ONTWIKKELINGEN HUIZEN- EN HUURPRIJZEN

In Nederland staan circa 7,8 miljoen woningen. Onderstaand schematische weergaven van de samenstelling van de woningvoorraad en de bezitsverhoudingen (bron: Woningvoorraadcijfers, Centraal Bureau voor de Statistiek):

Woonoppervlakte

Tot 75 m ²	20%
75 – 100 m ²	24%
100 – 150 m ²	38%
Overig	18%

Bouwjaar

Vooroorlogs	19%
1945-1975	32%
Vanaf 1975	49%



Koop of huur?

Huurwoningen	43%
Koopwoningen	57%

Type woning

Eengezinswoning	64%
Meergezinswoning	36%

Sinds het dieptepunt in 2013 zijn de gemiddelde woningprijzen weer hersteld naar het niveau van voor de crisis. Regionaal zijn er nog wel duidelijke verschillen. Met name in de stedelijke gebieden presteert de huizenmarkt bovengemiddeld.

Door een tekort aan aanbod is het aantal transacties duidelijk afgenomen. De gemiddelde verkooptijd van woningen neemt nog altijd af. De kopersmarkt van 2012 en 2013 is volledig gedraaid naar een verkopersmarkt.



Voor de komende jaren is het de verwachting dat huizenprijzen verder oplopen bij een gelijkblijvend aantal transacties, geholpen door de verbeterende arbeidsmarkt, de lage hypotheekrente, het structurele en groeiende tekort aan woningen en stijgende koopkracht.

Sinds 1995 zijn de huren elk jaar gestegen. De stijging was gemiddeld 0,8% hoger dan de jaarlijkse inflatie. Alleen in 2001 was de inflatie significant hoger dan de huurstijging. In dat jaar werd de BTW van 17,5% naar 19% verhoogd en werd de euro geïntroduceerd.

De afbeelding illustreert dat de huurprijzen inflatiebestendig zijn. Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit komt duidelijk naar voren in de afbeelding (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

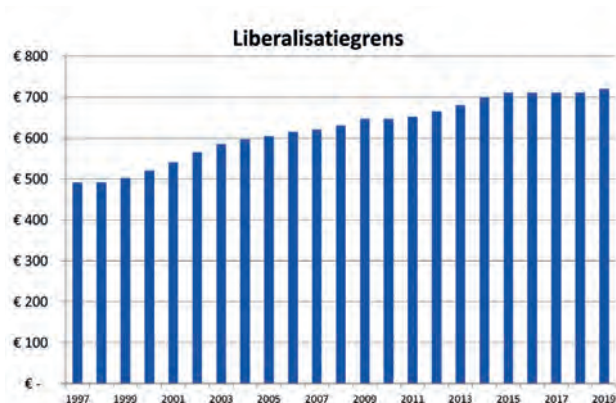


6.3 DE HUURMARKT

De Nederlandse huurmarkt is gesplitst in gereguleerde huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Het merendeel van alle huurwoningen betreft gereguleerde woningen. Deze worden ook wel sociale huurwoningen genoemd. De vrije sectorhuurmarkt beslaat slechts enkele procenten van de totale woonvoorraad in Nederland.

6.3.1 Gereguleerde huurwoningen

Gereguleerde huurwoningen zijn woningen waarbij de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt. Op 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens gelijk aan € 720,42 (bron www.rijksoverheid.nl). Het betreft de kale huur, dat wil zeggen de huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Het is mogelijk dat een zittende huurder door de jaarlijkse huurverhoging inmiddels een huur heeft boven de nu geldende liberalisatiegrens. Het betreft dan echter nog steeds een gereguleerde huurwoning.



Bij een gereguleerde huurwoning worden zowel de toegestane maximale huurprijs als de jaarlijkse huurverhoging gereguleerd door de overheid. Daarnaast wordt ook de totale jaarlijkse huurstijging van woningcorporaties begrensd door de overheid.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde huurwoningen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen. De basis voor de verhuurderheffing zijn de WOZ-waarden van de gereguleerde woningen. Van de totale WOZ-waarden wordt tien keer de gemiddelde WOZ-waarde afgetrokken. Over het bedrag dat daar uitkomt, is een percentage aan verhuurderheffing verschuldigd. Voor 2019 is dit percentage vastgesteld op 0,561%. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537%. Wanneer het Fonds meer dan vijftig gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

Toegestane huurprijs

Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten (Woning Waarderings Stelsel) van de woning. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie en voorzieningen. Het aantal punten bepaalt de maximaal toegestane huurprijs. De prijs per punt wordt elk jaar opnieuw vastgesteld (geïndexeerd). De gemiddelde huur van corporatiewoningen (het zogenaamde streefhuurpercentage) ligt op circa 75 procent van het maximum.

Maximale jaarlijkse huurverhoging

Wettelijk mogen de woningcorporaties de huur voor zittende huurders één keer per jaar verhogen. Sinds 2013 voert de overheid een inkomensafhankelijk huurbeleid. Dat houdt in dat huishoudens die sinds hun intrek in de huurwoning meer zijn gaan verdienen dan de toewijzingsgrens voor gereguleerde huurwoningen, de huur extra omhoog mag. Woningcorporaties mogen zelf bepalen of en in hoeverre de vorenvermelde toegestane huurverhoging daadwerkelijk in rekening gebracht wordt.

6.3.2 Te liberaliseren huurwoningen

Binnen de gereguleerde huurwoningen bestaat een bijzondere categorie van huurwoningen. Dit zijn de zogenaamde te liberaliseren huurwoningen. Deze woningen hebben een maximale huur die minimaal gelijk is aan de liberalisatiegrens. Een dergelijke woning kan, bij vertrek van de zittende huurder, worden geliberaliseerd en valt daarmee in de vrije sector huurwoningen.

6.3.3 Vrije sector huurwoningen

Waar de gereguleerde huurwoningmarkt sterk afhankelijk is van de kaders van de overheid, geldt dit in veel mindere mate voor de vrije sector huurwoningen. Vrije sector huurwoningen (of geliberaliseerde huurwoningen) geven de verhuurder meer vrijheid om de huurprijs te bepalen. Het WWS (puntenstelsel), de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden namelijk niet.

Een geliberaliseerd huurcontract voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De kale huur bij het afsluiten van het huurcontract ligt hoger dan de liberalisatiegrens op dat moment.
- Het betreft een zelfstandige woning.

6.4 DE BELEGGINGSMARKT VOOR NEDERLANDSE HUURWONINGEN

De aantrekkelijkheid van de beleggingsmarkt voor Nederlandse huurwoningen wordt mede bepaald door de prijsontwikkeling en het (verwachte) rendement. Belangrijk zijn daarbij het risicoprofiel, demografische factoren en de regulering van de markt door de overheid.

6.4.1 Ontwikkeling prijzen huurwoningen

Net als de markt voor Nederlandse koopwoningen werd ook de markt voor beleggingen in Nederlandse huurwoningen tot enkele jaren terug gekenmerkt door dalende prijzen.

Sinds 2012 is er weer sprake van een opgaande prijsbeweging. Verder lijken de prijzen van koopwoningen en huurwoningen zich redelijk parallel te ontwikkelen.

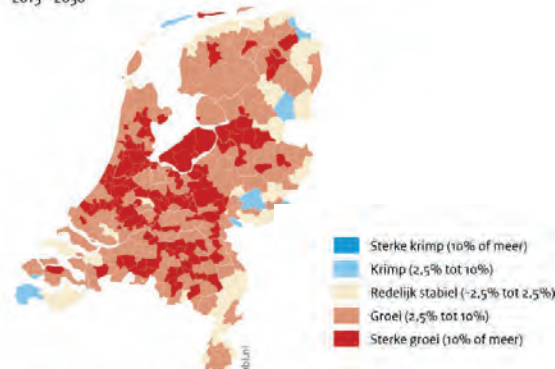
6.4.2 Het te verwachten rendement

Het verwachte rendement op de beleggingsmarkt voor huurwoningen wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. Onderstaand een niet-uitputtende opsomming.

Toename aantal huishoudens

De lange termijn vooruitzichten voor de woningbeleggingsmarkt worden positief beïnvloed door de verwachte toename van het aantal huishoudens in Nederland. Dit geldt met name voor de Randstad, Flevoland en delen van Noord-Brabant. Met name in middelgrote gemeenten (gemeenten met minimaal 100.000 inwoners, met uitzondering van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) wordt een bovengemiddelde groei van het aantal huishoudens verwacht (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Dit leidt tot een toenemende vraag naar (huur)woningen met een positieve invloed op het rendement.

Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente
2015 - 2030



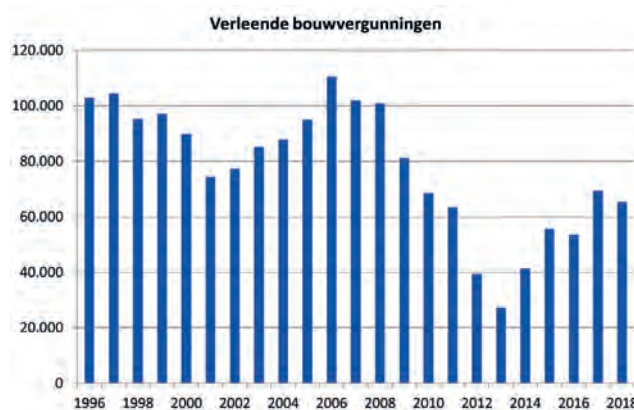
Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

Goede uitpondmogelijkheden

Het uitponden van vrij van huur komende woningen maakt onderdeel uit van het rendement van een belegging in huurwoningen. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd. De positieve stemming op de markt voor koopwoningen zal hierbij een positieve rol spelen. Wel zal dit positieve effect afnemen door een beperking van de maximaal te verstrekken hypotheek, de aanpassing van de hypotheekrenteaf trek en de inbreng van meer eigen middelen.

Te weinig bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen neemt sinds 2008 af. Tegenover een toenemende vraag naar woningen staat derhalve een afnemende groei van het aanbod. Deze ontwikkeling creëert een verdere schaarste aan woningen op de woningbeleggingsmarkt. Sinds 2014 is een kentering zichtbaar, bouwactiviteiten nemen weer snel toe, maar zijn nog altijd onvoldoende voor de groeiende vraag naar woningen. In 2018 is het aantal verleende bouwvergunningen, ondanks het forse tekort aan woningen, afgenomen.



Omdat de nieuwbouw grotendeels bestaat uit koopwoningen, neemt de schaarste aan huurwoningen toe. Door schaarste aan materialen, bouwlocaties en gebrek aan personeel lijkt het vooralsnog niet mogelijk om (meer dan) 75.000 woningen per jaar te bouwen, hetgeen minimaal noodzakelijk is om het tekort aan woningen niet te laten oplopen.

Stimulerend kabinetsbeleid

Het huidige kabinetsbeleid is erop gericht om doorstroming te bevorderen en oneerlijke concurrentie te voorkomen. Zo worden scheefwoners geconfronteerd met extra huurverhogingen dat voor hen moet leiden tot doorstroming naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Dit leidt tot een toenemende vraag naar (huur)woningen en heeft een positieve uitwerking op het rendement.

Per 1 juli 2015 is er een verbod op commerciële activiteiten door woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een eerlijkere concurrentie binnen de vrije sector huurmarkt.

Op 1 september 2016 is een wetsvoorstel aangenomen waarbij verhuurders een energieprestatievergoeding aan hun huurders mogen vragen. Dit leidt tot meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van energiezuinige woningen in de gereguleerde markt voor huurwoningen.

Het kabinetsbeleid kan ook negatieve gevolgen hebben. Zo nam de kasstroom voor beleggers in gereguleerde huurwoningen aanzienlijk af door de introductie van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing zal de komende jaren verder toenemen. Wanneer het Fonds meer dan vijftig gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

7. INVESTERING EN PROGNOSE KASSTROOMOVERZICHT

Beleggen in het Fonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbijbreng en voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Per datum van het Prospectus zijn 19.430 Participaties uitgegeven. De totale kosten van deze uitgifte plus de aankoopkosten voor de woningen worden geschat op € 4.750.775. De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties wordt derhalve geschat op € 41.999.225.

7.1 WERKKAPITAAL

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel vanaf de datum van het Prospectus niet toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.

Zonder het aantrekken van Financiering op de Woningportefeuille zal het werkkapitaal naar verwachting in oktober 2019 uitgeput raken. Het werkkapitaal neemt af door betalingen uit hoofde van de verplichtingen die zijn aangegaan voor de aankoop van de in aanbouw zijnde woningen (zie hoofdstuk 4.5, projecten in aanbouw). In theorie, als een tekort op het werkkapitaal geen gevolgen heeft voor het Fonds, zou het tekort tot ultimo mei 2020 oplopen naar circa € 15 miljoen euro. In de praktijk leidt een tekort op het werkkapitaal in oktober 2019 al tot een situatie waarbij het Fonds niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Behoudens zeer onvoorziene ontwikkelingen verwacht de Beheerder dat, door het aantrekken van Financiering, het werkkapitaal niet uitgeput zal raken en dat het Fonds daarmee over voldoende werkkapitaal kan beschikken om aan haar verplichtingen te voldoen.

Om het tekort in werkkapitaal in oktober 2019 aan te vullen, maar ook in de daaropvolgende kwartalen, dient minimaal € 15 miljoen aan Financiering te worden aangetrokken (dat wil zeggen een hypothecaire geldlening conform de condities zoals beschreven in Hoofdstuk 5). Met deze Financiering beschikt het Fonds over toereikend werkkapitaal om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen. Van de benodigde Financiering dient € 11 miljoen in het vierde kwartaal van 2019, € 2 miljoen in het eerste kwartaal van 2020 en € 2 miljoen in het tweede kwartaal van 2020 te worden aangetrokken.

Als hypothecair onderpand voor de noodzakelijke Financiering zijn de opgeleverde woningen in Veenendaal, Andijk en Lelystad en de woningen met een oplevering voor 1 oktober 2019 (Opmeer en Leerdam) beschikbaar met een gezamenlijke waarde van € 20 miljoen, alsmede de woningen in aanbouw met een verwachte opleverdatum tussen 1 oktober 2019 en 1 april 2020 (met een gezamenlijke waarde van € 43 miljoen). Op de datum van het Prospectus is de Beheerder in vergevorderd gesprek met de Financier voor een voorwaardelijke Financiering ter grootte van € 30 miljoen, op te nemen in verschillende tranches, parallel aan de oplevering en verhuur van de woningprojecten in aanbouw (met een verwachte oplevering in 2019). Hierbij geldt dat de verschillende tranches alleen kunnen worden opgenomen indien:

- minimaal 70% van het bijbehorende opgeleverde woningproject is verhuurd; en
- de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van de opgenomen tranches minimaal gelijk is aan 1,3; en
- definitieve goedkeuring wordt verleend door de Financier. Deze definitieve goedkeuring is afhankelijk van goedkeuring door het risk – en financierings comité van de Financier. Gegeven het huidige beleid van de Financier in combinatie met type vastgoed, de omvang van de Financiering, de gewenste LTV en de verwachte DSCR is het de verwachting dat definitieve goedkeuring zal worden verleend.

Wanneer circa 80% van een woningproject is verhuurd, wordt aan de DSCR voorwaarde voldaan.

De belangrijkste kenmerken van de verwachte Financiering komen overeen met de al eerder aangetrokken Financiering en hetgeen beschreven staat in Hoofdstuk 5:

- Een LTV van 55% tot 60% van de aankoopprijs van het vastgoed.
- Een kredietopslag van circa 200 basispunten.
- Een DSCR Convenant, waar de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) op ieder moment minimaal 1,3 bedraagt.

- Een LTV Convenant, waarbij de Loan-to-Value (LTV) op ieder moment maximaal 70% bedraagt.
- Een vaste rentelooptijd van minimaal één jaar en maximaal tien jaar, waarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van renteherzieningsdata, waardoor het resultaat van het Fonds niet sterk afhankelijk is van het renteniveau in een specifiek jaar in de toekomst.

Gesprekken met de Financier en de huidige marktomstandigheden geven de Beheerder het vertrouwen dat, behoudens zeer onvoorziene ontwikkelingen, de Financiering tijdig ter beschikking zal staan. Zeer onvoorziene ontwikkelingen zijn korte termijn ontwikkelingen waarbij de Financier niet langer bereid is de Financiering te verstrekken, door bijvoorbeeld een sterke afname van de bereidheid tot kredietverlening door banken, bijzondere politieke ontwikkelingen met betrekking tot de woningmarkt of onzekerheden over de waarde en de verhuurbaarheid van de aangekochte woningen.

Wanneer onvoorziene ontwikkelingen zich toch voordoen zal allereerst worden getracht via een andere Financier de benodigde Financiering aan te trekken. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, zal een deel van de Woningportefeuille worden verkocht om aan de betalingsverplichtingen te voldoen. Deze verkoop kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. Ter indicatie, wanneer de opbrengst van de verkoop van € 8 miljoen aan woningen gelijk is aan 90% van de huidige taxatiewaarde, dan heeft dit een direct negatief effect op het resultaat van het Fonds van circa € 28 per Participatie. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een verlaging van het geprognosticeerde dividend in 2019 met circa 0,6%.

7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR EN HISTORISCHE CIJFERS

Onderstaande de vermogensstructuur van het Fonds per 31 december 2018.

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 31 DECEMBER 2018 (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	3.748.019
Schulden zonder garanties en zekerheden	3.569.019
Schulden met zekerheden	179.000
Langlopende schulden	8.493.250
Schulden met zekerheden	8.493.250
Eigen vermogen	94.129.620
Aandelenkapitaal	96.056.744
Wettelijke reserves	5.135.883
Egalisatie reserve	-6.020.602
Onverdeeld resultaat	-1.042.405
TOTAAL	106.370.889

NETTO SCHULDEN

Geld	19.768.532
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	19.768.532
Kortlopende financiële vorderingen	342.975
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	179.000
Overige kortlopende schulden	<u>3.569.019</u>
Kortlopende schulden	3.748.019
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	16.363.488
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.493.250
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	8.493.250
NETTO SCHULD	-7.870.238

Er waren geen indirecte schulden. Op de datum van het Prospectus is de Beheerder in vergevorderd gesprek met de Financier voor een voorwaardelijke Financiering van € 30 miljoen, zoals omschreven op de voorgaande pagina onder "Werkkapitaal". Het negatieve bedrag bij de netto schuld houdt in dat de liquiditeiten en kortlopende financiële vorderingen groter zijn dan de schulden van het Fonds.

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 31 december 2018 hebben zich de volgende materiële wijzigingen voorgedaan:

- Er is dividend uitgekeerd over het vierde kwartaal 2018 en over het eerste kwartaal van 2019.
 - o Kapitalisatie: Een afname van de schulden zonder garanties en zekerheden van € 1,5 miljoen, een afname van de egalisatie reserve van circa € 1,7 miljoen en een toename van het aandelenkapitaal met € 0,2 miljoen.
 - o Netto schulden: Een afname van de liquiditeiten van € 3,0 miljoen en een afname van de overige kortlopende schulden van € 1,5 miljoen.
- Er zijn betalingen gedaan ter grootte van circa € 5 miljoen voor de aangekochte projecten in aanbouw.
 - o Kapitalisatie: Geen (materieel) effect.
 - o Netto schulden: Een afname van de liquiditeiten van € 5 miljoen.
- Er is Financiering aangetrokken ter grootte van € 20,8 miljoen:
 - o Kapitalisatie: De langlopende schulden nemen toe met € 20,8 miljoen.
 - o Netto schulden: De langlopende schulden aan kredietinstellingen en liquiditeiten nemen toe met € 20,8 miljoen.
- Het onverdeelde resultaat is toegevoegd aan de egalisatie reserve:
 - o Kapitalisatie: Een toename van het onverdeelde resultaat met € 1,1 miljoen en een afname van de egalisatie reserve met € 1,1 miljoen.
- Er hebben aflossingen plaatsgevonden op de Financiering.
 - o Kapitalisatie: Een afname van de langlopende schulden met zekerheden met € 0,1 miljoen.
 - o Netto schulden: Een afname van de liquiditeiten van € 0,1 miljoen.
- De resterende looptijd van een deel van de Financiering is afgenomen tot minder dan één jaar:
 - o Kapitalisatie: De kortlopende schulden met zekerheden nemen toe met € 1,8 miljoen, de langlopende schulden met zekerheden nemen af met € 1,8 miljoen.
 - o Netto schulden: De kortlopende schulden aan kredietinstellingen nemen toe met € 1,8 miljoen, de langlopende schulden aan kredietinstellingen nemen af met € 1,8 miljoen.

Het bovenstaande leidt tot de volgende indicatieve vermogensstructuur per datum van het Prospectus:

VERMOGENSSTRUCTUUR PER DATUM PROSPECTUS (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	4.454.019
Schulden zonder garanties en zekerheden	2.069.019
Schulden met zekerheden	2.385.000
Langlopende schulden	26.997.750
Schulden met zekerheden	26.997.750
Eigen vermogen	91.484.494
Aandelenkapitaal	96.256.744
Wettelijke reserves	5.135.883
Egalisatie reserve	-9.908.133
Onverdeeld resultaat	0
TOTAAL	122.936.263

NETTO SCHULDEN

Geld	32.468.532
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	32.468.532
Kortlopende financiële vorderingen	342.975
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	1.830.000
Kortlopend deel van langlopende schulden	555.000
Overige kortlopende schulden	<u>2.069.019</u>
Kortlopende schulden	4.454.019
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	28.357.488
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	26.997.750
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	26.997.750
NETTO SCHULD	-1.359.738

De jaarcijfers van 2016, 2017 en 2018 zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie. Voor de volledige boekjaren 2016, 2017 en 2018 zijn de cijfers overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, behoudens de gegevens over de DSCR.

(bedragen in €)	2016	2017	2018
BALANS			
<i>Activa</i>			
<u>Beleggingen</u>			
Onroerend goed	8.820.000	17.168.210	80.988.099
<u>Overige activa</u>			
Overlopende activa	57.779	43.983	25.263
Geactiveerde kosten Fonds	310.421	1.572.377	5.271.283
Rekening courant fondsbeheerder	0	0	317.712
<i>Totaal overige activa</i>	<i>368.200</i>	<i>1.616.360</i>	<i>5.614.258</i>
Liquiditeiten	604.332	16.147.818	19.768.532
Totaal activa	9.792.532	34.932.388	106.370.889
<i>Passiva</i>			
<u>Eigen vermogen</u>			
Gestort kapitaal	5.087.816	29.970.777	96.056.744
Herwaarderingsreserve	386.903	1.442.118	5.135.883
Egalisatie reserve	-516.341	-1.658.150	-6.020.602
Onverdeeld resultaat	-6.803	-85.298	-1.042.405
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<i>4.951.575</i>	<i>29.669.447</i>	<i>94.129.620</i>
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	4.577.750	4.493.250	8.493.250
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.271	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	81.750	95.000	179.000
Overige kortlopende schulden	0	0	5.057
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<i>83.021</i>	<i>95.000</i>	<i>184.057</i>
<u>Overige passiva</u>			
Waarborgsommen	50.845	52.515	302.033
Crediteuren	8.859	7.153	1.500.994
Overlopende passiva	120.482	615.023	1.760.935
<i>Totaal overige passiva</i>	<i>180.186</i>	<i>674.691</i>	<i>3.563.962</i>
Totaal passiva	9.792.532	34.932.388	106.370.889

(bedragen in €) 2016 2017 2018

WINST- EN VERLIESREKENING

Bruto huuropbrengsten	287.244	477.860	906.907
Overige opbrengsten	0	12.253	433
Exploitatiekosten	39.387	91.339	359.275
Netto opbrengsten uit beleggingen	247.857	398.774	548.065
Gerealiseerde waardemutaties	14.663	0	0
Niet gerealiseerde waardemutaties	229.987	1.042.088	3.370.557
Totaal opbrengsten uit beleggingen	492.507	1.440.862	3.918.622
<i>Lasten</i>			
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	80.264	121.663	320.577
Afschrijvingen op fondskosten	83.126	175.484	667.452
Netto rentelasten	83.510	133.643	165.203
Bankkosten	0	40.155	114.029
Totale lasten	246.900	470.945	1.267.261
Nettoresultaat na belastingen	245.607	969.917	2.651.361

(bedragen in €) 2016 2017 2018

KASSTROOMOVERZICHT

<i>Beleggingsactiviteiten</i>			
Netto resultaat na belastingen	245.607	969.917	2.651.361
Waardeverandering beleggingen	-229.987	-1.042.088	-3.370.555
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-3.454.526	-7.306.122	-60.449.335
Verkopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	183.889	0	0
Geactiveerde fondskosten	60.198	-1.261.956	-3.698.906
Ontvangen waarborgsommen huur	28.810	1.670	249.518
Mutaties in werkkapitaal:			
- Mutaties in overlopende activa	-53.241	13.796	-298.992
- Mutaties crediteuren	8.859	-1.706	1.493.841
- Mutaties overlopende passiva	35.527	494.541	1.145.912
- Mutaties vooruitbetaalde bedragen	0	0	0
- Mutaties schulden aan groepsmij.	0	-1.271	0
- Mutaties overige kortlopende schulden	0	0	5.057
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.174.864	-8.133.219	-62.272.099
<i>Financieringsactiviteiten</i>			
Uitgifte participaties	235.000	24.802.500	66.695.897
Ontvangen langlopende schulden	2.750.000	0	4.200.000
Aflossing schulden	-50.500	-71.250	-116.000
Dividenduitkeringen	-325.870	-1.054.545	-3.887.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.608.630	23.676.705	65.892.813
Mutatie liquide middelen	-566.234	15.543.486	3.620.714
Liquide middelen primo periode	1.170.566	604.332	16.147.818
Liquide middelen ultimo periode	604.332	16.147.818	19.768.532

KENGETALLEN	2016	2017	2018
LTV	53%	27%	11%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	1,9	1,8	1,8
Aantal Participaties	1.018	5.994	19.211
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	7%	7%	7%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.866	4.950	4.900
Handelskoers (in €)	5.000	5.000	5.000

NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS

Sinds de oprichting van het Fonds is de Handelskoers jaarlijks vastgesteld. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de Handelskoers tussentijds te wijzigen (zie Hoofdstuk 9), van deze bevoegdheid is tot op heden geen gebruik gemaakt.

Per 31 december 2018 is de Netto Vermogenswaarde € 4.900 en de Handelskoers € 5.000. De daling van de Netto Vermogenswaarde ten opzichte van ultimo 2017 wordt met name veroorzaakt door het feit dat in 2018 (ten opzichte van voorgaande jaren) een groter deel van de Woningportefeuille in aanbouw was, waardoor (relatief ten opzichte van het aantal uitstaande Participaties) minder huurinkomsten worden ontvangen. De Handelskoers wordt in de periode tot 2019 jaarlijks vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Vanaf 2019 wordt de Handelskoers elk halfjaar vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde.

2016

In 2016 zijn vijf nieuw te bouwen grondgebonden woningen aangekocht in Hazerswoude-Dorp. Ook werd een woning in Wijchen verkocht. De totale Woningportefeuille groeide in het eerste halfjaar naar 45 woningen. In de tweede helft van 2016 was er niet langer sprake van een mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds. Hiermee wordt bedoeld dat de winstontwikkeling van het Fonds in lijn was gegeven het aantal uitgegeven Participaties. Een dergelijke mismatch was ontstaan door het feit dat een belangrijk deel van de woningen nog in aanbouw was. Voor deze woningen werden nog geen huurinkomsten ontvangen, terwijl de woningen wel al (deels) betaald waren door het Fonds.

Gedurende 2016 is de Netto Vermogenswaarde voornamelijk afgenomen uit hoofde van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds (met name gedurende de eerste helft van 2016) en een wijziging van de wijze waarop aankoopkosten worden verwerkt. Vanaf 2016 worden beleggingen gewaardeerd tegen de marktwaarde, in 2015 werden aankoopkosten nog geactiveerd en in (maximaal) tien jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. Deze stelselwijziging had per ultimo 2016 een negatief effect van circa € 42 per Participatie.

2017

In 2017 heeft het Fonds bijna 5.000 Participaties uitgegeven. Dit leidde tot een toename van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds, alsmede tot een (tijdelijk) lage LTV.

Met de opbrengst zijn diverse projecten aangekocht (alle woningen zijn grondgebonden en betreffen vrije sector huurwoningen):

- 14 woningen in Tilburg.
- 24 woningen in Helmond.
- 24 woningen in Naaldwijk.
- 15 woningen in Werkendam.
- 17 woningen in Veenendaal.

Daarenboven zijn er verplichtingen aangegaan voor de bouw van nog 158 woningen, het merendeel wederom grondgebonden vrije sector huurwoningen):

- 14 woningen in Andijk.
- 11 woningen te Opmeer
- 18 woningen in Lelystad.
- 34 woningen in Gouda.
- 60 woningen in Uden (waarvan 10 sociale huurwoningen).
- 21 appartementen in Leerdam.

Gedurende 2017 is de Netto Vermogenswaarde, ondanks de eerdergenoemde mismatch en een dividenduitkering van 7% op jaarbasis opgelopen van € 4.866 naar € 4.950. De stijging kan grotendeels worden verklaard door de sterke toename van het aantal participaties tegen de Emissiekoers van € 5.000.

Omdat de fondsomvang gedurende 2017 verder toenam is een exacte vergelijking tussen de jaarcijfers van 2016 en 2017 niet mogelijk. De toename van zowel de lasten in verband met het beheer van de beleggingen en de afschrijving op de fondskosten worden grotendeels verklaard door de sterke stijging van de fondsomvang.

De ontwikkeling van de resultaten geeft geen aanleiding om het verwachte rendement van het Fonds te herzien:

- De resultatenrekening over 2016 bestaat uit:
 - Huuropbrengsten en de bijbehorende exploitatiekosten.
 - Lasten in verband met het beheer die het gehele kalenderjaar beslaan.
 - Afschrijvingen over geactiveerde aankoopkosten en fondskosten.
 - Rente betaald op de aangegane Financiering.
 - Een kleine gerealiseerde waardeverandering (er werd één woning verkocht) en, uit hoofde van de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt) een ongerealiseerde waardeverandering op de Woningportefeuille.

De resultatenrekening over 2017 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien. De huuropbrengsten zijn toegenomen doordat alle woningen die gedurende 2016 waren opgeleverd, in 2017 het gehele jaar bijdroegen aan het directe rendement. De exploitatiekosten zijn dientengevolge eveneens toegenomen. Door de hogere woningprijzen in Nederland en de groei van de Woningportefeuille is de ongerealiseerde waarde toename in 2017 fors hoger dan in 2016.

De lasten zijn duidelijk hoger vanwege de toename van de fondsomvang. Afschrijvingen op de fondskosten zijn toegenomen omdat in 2017 de tweede en de derde Emissie van het Fonds zijn gestart. Ook de rentelasten op de Financiering namen toe, omdat in 2017 de Financiering het gehele jaar drukte op het resultaat.

- De balans per ultimo 2016 bestaat voornamelijk uit:
 - De aangekochte woningen in Wijchen, Arnhem, Meppel en Hazerswoude-Dorp.
 - Geactiveerde fondskosten over 2014, 2015 en 2016.
 - De Financiering en de in 2014, 2015 en 2016 geplaatste Participaties.
 - Liquiditeiten.

Vergeleken met de balans per ultimo 2017 is de groei van het Fonds duidelijk zichtbaar. Met de voornoemde aankopen van woningen in Tilburg, Werkendam, Helmond, Naaldwijk en Veenendaal is de Woningportefeuille duidelijk gegroeid. Door de tweede en derde Emissie zijn de liquiditeiten sterk toegenomen, is het gestorte kapitaal toegenomen, maar zijn ook de geactiveerde fondskosten toegenomen. Omdat nog sprake is van een mismatch tussen huurinkomsten (en uiteindelijk) het uitgekeerde dividend, is de egalisatie reserve afgenomen. Hier tegenover staat de (nagenoeg parallelle)

toename van de herwaarderingsreserve (door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2017).

- Ook het kasstroomoverzicht geeft in 2017 een ander beeld dan in 2016. Het kasstroomoverzicht in 2016 wordt gekenmerkt door een lichte afname van de liquiditeiten uit hoofde van verdere betalingen voor de woningen in Arnhem en Hazerswoude-Dorp, inclusief de aangetrokken Financiering. In 2017 zijn de effecten van de tweede en derde Emissie duidelijk zichtbaar alsmede de betalingen voor de verschillende aankopen in 2017.

2018

In 2018 heeft het Fonds ruim 13.000 Participaties uitgegeven. Dit leidde, zoals ook in 2017, tot een toename van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds, alsmede tot een tijdelijk lage LTV.

Met de opbrengst zijn per datum Prospectus diverse vrije sector projecten aangekocht:

Locatie	Aantal woningen	Type woningen	Aankoopprijs
Eindhoven Berckelbosch	34	grondgebonden	€ 10,5 miljoen
Eindhoven Picuskade	32	appartementen	€ 9,8 miljoen
Hengelo	20	grondgebonden	€ 4,8 miljoen
Gilze en Rijen	26	grondgebonden	€ 6,1 miljoen
Oudenbosch	12	grondgebonden	€ 3,2 miljoen
Boekel	12	grondgebonden	€ 2,9 miljoen
Etten Leur	16	appartementen	€ 3,9 miljoen
Veenendaal Rozenbottel	32	appartementen	€ 6,3 miljoen
Capelle aan den IJssel	<u>54</u>	appartementen	<u>€ 12,6 miljoen</u>
Totaal	238		€ 60,1 miljoen

Omdat de fondsomvang gedurende 2018 verder toenam is een exacte vergelijking tussen de jaarcijfers van 2017 en 2018 niet mogelijk. De toename van zowel de lasten in verband met het beheer van de beleggingen en de afschrijving op de fondskosten worden grotendeels verklaard door de sterke stijging van de fondsomvang.

De ontwikkeling van de resultaten geeft geen aanleiding om het verwachte rendement van het Fonds te herzien:

- De resultatenrekening over 2017 bestaat uit:
 - Huuropbrengsten en de bijbehorende exploitatiekosten.
 - Lasten in verband met het beheer die het gehele kalenderjaar beslaan.
 - Afschrijvingen over geactiveerde aankoopkosten en fondskosten.
 - Rente betaald op de aangeane Financiering.
 - Een, uit hoofde van de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt), ongerealiseerde waardeverandering op de Woningportefeuille.

De resultatenrekening over 2018 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien. De huuropbrengsten zijn toegenomen doordat alle woningen die gedurende 2017 en in 2018 waren opgeleverd, in 2018 bijdroegen aan het directe rendement. De exploitatiekosten zijn dientengevolge eveneens toegenomen. Door de hogere woningprijzen in Nederland en de groei van de Woningportefeuille is de ongerealiseerde waarde toename in 2018 fors hoger dan in 2017.

De lasten zijn duidelijk hoger vanwege de toename van de fondsomvang. Afschrijvingen op de fondskosten zijn toegenomen omdat in 2018 significant meer Participaties zijn geplaatst dan in 2017.

- De balans per ultimo 2017 bestaat voornamelijk uit:
 - De aangekochte en in aanbouw zijnde woningen.
 - Geactiveerde fondskosten over 2014 tot en met 2017.
 - De Financiering en de in 2014 tot en met 2017 geplaatste Participaties.
 - Liquiditeiten.

Vergeleken met de balans per ultimo 2018 is de groei van het Fonds duidelijk zichtbaar. Met de voornoemde aankopen van woningen is de Woningportefeuille duidelijk gegroeid. Door de derde en vierde Emissie zijn de liquiditeiten licht toegenomen, is het gestorte kapitaal toegenomen, maar zijn ook de geactiveerde fondskosten toegenomen. Omdat nog sprake is van een mismatch tussen huurinkomsten (en uiteindelijk) het uitgekeerde dividend, is de egalisatie reserve afgenomen. Hier tegenover staat de (nagenoeg parallelle) toename van de herwaarderingsreserve (door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2018).

- Het kasstroomoverzicht geeft in 2018 ten opzichte van 2017 duidelijk weer dat het Fonds sterk is gegroeid. In 2017 zijn de effecten van de tweede en derde Emissie duidelijk zichtbaar alsmede de betalingen voor de verschillende aankopen in 2017. Door de sterke groei in 2018 zijn de kasstromen in 2018 significant groter, met een hogere emissie opbrengst en meer woningaankopen.

RESULTATEN EERSTE EMISSIE

Het resultaat van de eerste Emissie in 2014-2015 was beduidend lager dan de oorspronkelijke prognose. Uiteindelijk is ruim 40% van het aantal aangeboden Participaties geplaatst. Dit kwam voornamelijk door onvoldoende aankoopmogelijkheden, met name in de eerste helft van 2015. Hierdoor (en vanwege het indienen van meerdere supplementen) zijn de marketingactiviteiten in 2015 diverse malen tijdelijk gestaakt.

De vaste kosten drukken derhalve meer dan verwacht op het resultaat van het Fonds. Hier tegenover staat echter een significant sterker herstel van de prijzen op de woningmarkt. Waar in het eerste Prospectus uit was gegaan van circa 2,4% stijging van de huizenprijzen tussen ultimo 2014 en medio 2016, bleken de huizenprijzen in Nederland in deze periode te zijn gestegen met meer dan 7%. Hierdoor was het verwachte totale effectieve rendement van het Fonds, medio 2016, derhalve ongewijzigd en gelijk aan 7,8%.

RESULTATEN TWEEDE EMISSIE

Het resultaat van de tweede Emissie (in 2017) was significant hoger dan de oorspronkelijke prognose. Uiteindelijk is ruim 130% van het oorspronkelijke aantal aangeboden Participaties geplaatst en heeft de Beheerder derhalve gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal Participaties van de tweede Emissie te vergroten.

De kosten van de tweede Emissie zijn grotendeels geactiveerd, hetgeen leidde tot een verwachte toename van de geactiveerde kosten Fonds ten opzichte van de cijfers per ultimo 2016. Per 31 oktober 2017 bedroegen de geactiveerde fondskosten € 872.158 (circa € 210 per Participatie), per 31 december 2016 € 310.421 (circa € 305 per Participatie).

RESULTATEN DERDE EMISSIE

Het resultaat van de derde Emissie (van november 2017 tot maart 2018) was significant hoger dan de oorspronkelijke prognose. Uiteindelijk is 150% van het oorspronkelijke aantal aangeboden Participaties geplaatst en heeft de Beheerder derhalve volledig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal Participaties van de derde Emissie te vergroten.

Met de opbrengsten van de derde Emissie is de Woningportefeuille verder uitgebreid naar 297 woningen (waarvan per 1 oktober 2018 nog 175 woningen in aanbouw waren). Door de derde Emissie is de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds weer toegenomen, vanwege het grote aantal woningen in aanbouw. Voor deze woningen worden nog geen huurinkomsten ontvangen, terwijl de woningen wel al (deels) betaald zijn door het Fonds.

De geobserveerde stijging van de huizenprijzen is beduidend hoger dan de geprognosticeerde stijging (circa 8% versus minder dan 2,5%). Dit positieve effect is groter dan het negatieve effect van de huidige mismatch.

De kosten van de derde Emissie zijn grotendeels geactiveerd, hetgeen leidde tot een verwachte toename van de geactiveerde fondskosten ten opzichte van de cijfers na de tweede Emissie. Per ultimo 2017 bedroegen de geactiveerde kosten Fonds € 1.572.377 (circa € 262 per Participatie), per medio 2018 circa € 2,7 miljoen (circa € 260 per Participatie).

RESULTATEN VIERDE EMISSIE

Ook het resultaat van de vierde Emissie (van juli 2018 tot november 2018) was significant hoger dan de oorspronkelijke prognose. Uiteindelijk is 150% van het oorspronkelijke aantal aangeboden Participaties geplaatst en heeft de Beheerder derhalve volledig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal Participaties van de derde Emissie te vergroten. Gegeven de interesse en de op dat moment beschikbare woningprojecten was een significant grotere uitgifte realistisch, maar het vierde Prospectus voorzag niet in de mogelijkheid voor een grotere Emissie.

Met de opbrengsten van de vierde Emissie is de Woningportefeuille verder uitgebreid naar 535 woningen (waarvan per 1 oktober 2019 nog 238 woningen in aanbouw zijn). De Beheerder verwacht voor eind 2019 nog verdere aankopen te doen. Door de vierde Emissie is de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds weer toegenomen, vanwege het grote aantal woningen in aanbouw. Voor deze woningen worden nog geen huurinkomsten ontvangen, terwijl de woningen wel al (deels) betaald zijn door het Fonds.

De geobserveerde stijging van de huizenprijzen is beduidend hoger dan de geprognosticeerde stijging (circa 9% versus minder dan 2,5%). Dit positieve effect is nagenoeg gelijk aan het negatieve effect van de huidige mismatch.

De kosten van de vierde Emissie zijn grotendeels geactiveerd, hetgeen leidde tot een verwachte toename van de geactiveerde fondskosten ten opzichte van de cijfers na de derde Emissie. Per ultimo 2018 bedroegen de geactiveerde kosten Fonds € 5.271.283 (circa € 274 per Participatie).

7.3 INVESTERING EN FINANCIERING

De investering, die het Fonds met deze Emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten) € 106.170.525 en bestaat uit de aankoopprijs van de uitbreiding van de Woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten.

INVESTERING

Aankoopprijs Woningportefeuille	€ 104.550.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.463.700
Afsluitkosten Financiering	€ 156.825
Totale investering Woningportefeuille	€ 106.170.525
Structureringsvergoeding	€ 935.000
Algemene kosten voor opzetten Fonds	€ 35.000
Marketingkosten	€ 2.160.250
Liquiditeiten	€ 179.225
Totale investering	€ 109.480.000
Financiering	€ 62.730.000
Participaties	€ 46.750.000
Totale vermogen	€ 109.480.000

7.4 PROGNOSE RENDEMENT (OP BASIS VAN EEN DEELNAMESOM VAN € 5.000)

De beleggingen van het Fonds worden gedaan in overeenstemming met het Beleggingsbeleid. Het rendement is het resultaat van deze beleggingen. Het rendement bestaat uit twee delen:

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door verkoop van (delen van) de Woningportefeuille.

De som van de voornoemde onderdelen leidt tot het verwachte effectieve rendement van 9,4% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000).

Gedurende de uitgifte van de Participaties zal het Fonds conform het Beleggingsbeleid worden uitgebreid. Omdat de resultaten van deze uitgifte en eventuele vervolgitgiften van Participaties op het moment van verschijnen van het Prospectus niet bekend zijn, is de verwachte en uiteindelijke samenstelling van de Woningportefeuille eveneens niet bekend. Tevens is de Financiering daarvan nog onbekend.

Zowel het uit te keren directe rendement als het indirecte rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingen en de Financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een exacte prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Fonds is afhankelijk van de veronderstellingen ten aanzien van bovengenoemde ontwikkelingen. Bij de rendementsprognose wordt uitgegaan van een exploitatiefase vanaf 1 juli 2019 tot ultimo 2029 en vervolgens een verkoop van de resterende woningen in het Fonds. Benadrukt wordt dat de einddatum niet overeenkomt met de daadwerkelijke einddatum van het Fonds. Het Fonds is immers aangegaan voor onbepaalde tijd.

In de onderstaande tabel staat de rendementsprognose weergegeven.

PROGNOSE RENDEMENT (OP BASIS VAN EEN DEELNAMESOM VAN € 5.000)

Dividend	7% tot en met 2020, vervolgens oplopend naar 9,2%
Totaal effectief rendement	9,4%

Het voornoemde geprognosticeerde rendement is nagenoeg gelijk aan het in het voorgaande Prospectus geprognosticeerde rendement. Het licht lagere rendement is niet toe te wijzen aan materiele oorzaken, maar komt voort uit diverse, niet-materiele, oorzaken die tot een licht hoger geprognosticeerd rendement hebben geleid en diverse, niet-materiele, oorzaken die tot een licht lager geprognosticeerd rendement hebben geleid.

7.5 VERONDERSTELLINGEN BIJ RENDEMENTSPROGNOSE

Bij de berekening van voornoemde rendementen is gebruik gemaakt van een rekenmodel, waarbij de verwachte kasstromen van de Woningportefeuille en de daaruit voortvloeiende uitkeringen aan de Participanten zijn berekend op basis van onderstaande veronderstellingen.

Bruto huurfactor bij aankoop van (complexen van) verhuurde woningen

Bij aankopen van huurwoningen wordt uitgegaan van een bruto huurfactor van 19,8 (het bruto aanvangsrendement is dan gelijk aan 5,05%). Dit leidt tot een gemiddelde bruto huurfactor van 20,3 voor de gehele Woningportefeuille. De bruto huurfactor is bepaald op basis van de huur na afdracht van eventueel verschuldigde verhuurderheffing en inclusief eventueel bijkomende kosten van huurgaranties, gedeelde huur gedurende de bouw en financieringslasten gedurende de bouw, voor zover deze bijkomende kosten hoger zijn dan de verwachte aankoopkosten van 1,4% van de aankoopprijs.

De Beheerder heeft invloed op de hoogte van de bruto huurfactor, zij kan bijvoorbeeld binnen de mogelijkheden van het Beleggingsbeleid het relatieve belang van verschillende woningtypen bepalen, waardoor de gemiddelde bruto huurfactor afwijkt van de bovengenoemde veronderstelde waarde.

Prijsontwikkeling koop- en huurwoningen

Voor koopwoningen is verondersteld dat de waarde jaarlijks met 2,35% zal toenemen. Voor de eerste helft van 2019 is aangenomen dat de aangekochte woningen met 2,5% in waarde zijn toegenomen (5% op jaarbasis). Deze aanname is gebaseerd op de 9% stijging van de woningprijzen in 2018 (bron: Kadaster).

Voor huurwoningen verwachten we dat bij complexgewijze verkoop de bruto huurfactor gelijk zal zijn aan 19,9 (2% lager dan de bruto huurfactor bij aankoop). De procentuele waardeverandering van verhuurde woningen is derhalve licht lager dan de procentuele verandering van de huur.

De Beheerder heeft geen invloed op de prijsontwikkeling van koop- en huurwoningen, dit wordt bepaald door marktwerking.

Inflatie en ontwikkeling huur

Ten aanzien van de inflatie is uitgegaan van een gemiddelde inflatie van 1,65% voor de periode medio 2019 tot en met 2029. Dit is gebaseerd op de huidige inflatie van 2,2% (bron: CBS, januari 2019) en de ECB doelstellingen ten aanzien van de inflatie (een inflatie beneden, maar dicht bij de 2%). Naar verwachting zal de gemiddelde huurstijging jaarlijks 0,7% hoger zijn dan de inflatie.

De Beheerder heeft geen invloed op de inflatie, dit wordt bepaald door marktwerking. De Beheerder heeft enige invloed op de ontwikkeling van de huur, daar zij (binnen bepaalde grenzen en afhankelijk van markt-omstandigheden) de huurverhogingen deels zelf kan bepalen.

Financiering

Ten aanzien van de Financiering zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

- De gemiddelde rente van de Financiering loopt geleidelijk op van 2,20% in 2021 naar 2,80% in 2029. Hierbij is aangenomen dat de rente op nieuwe financieringen tot eind 2029 geleidelijk oploopt naar circa 4,5%. De gemiddelde rente op de Financiering in 2019 bedraagt 2,43%, in 2020 2,29%.
- 81% van de aangekochte woningen komen in aanmerking voor groenfinanciering (met een rentekorting van 0,5%), de rentekorting is in de bovengenoemde gemiddelde rente van de Financiering verwerkt.
- Periodieke aflossingen zijn gelijk aan 1% van de oorspronkelijke hoofdsom, extra aflossingen bij het uitponden van woningen (vanaf 2021) zijn gelijk aan 30% van de verkoopprijs.

De verwachte procentuele lagere aflossingen dan vooralsnog zijn overeengekomen (zowel de periodieke aflossingen als de extra aflossingen) zijn gebaseerd op de verwachting dat vanaf 2020, mede door de waardestijging van de Woningportefeuille, lagere aflossingen kunnen worden overeengekomen met de Financier.

Bovenstaande veronderstellingen zijn gebaseerd op de huidige rente op de Financiering en de gemiddelde resterende rentelooptijd van de Financiering (van circa 5,5 jaar per datum Prospectus). De Beheerder heeft, met name door middel van de keuze van de rentevaste periode, enige invloed op de gemiddelde rente van de Financiering. Bewegingen in de rente van de Financiering worden echter grotendeels bepaald door marktwerking.

GroEIFonds

De rendementsprognose in dit hoofdstuk is gebaseerd op de eerdere en huidige Emissie, waarbij alle beleggingen in 2029 worden verkocht. Naar verwachting zullen er echter meerdere Emissies plaatsvinden in de komende jaren en zal verkoop van alle woningen in 2029 niet plaatsvinden.

Het exacte effect van het voornoemde op het daadwerkelijke rendement is niet vast te stellen, omdat het effect o.a. afhankelijk is van de grootte van de toekomstige Emissies, de exacte timing van de Emissies, de toekomstige aankopen en de Financiering. Wel zijn de volgende algemene observaties van toepassing:

- Elke volgende Emissie leidt tot een toename van de liquiditeit en verdere diversificatie voor bestaande Participanten.
- Omdat bij elke volgende Emissie nieuwe nog te bouwen woningen zullen worden aangekocht, zal dit een licht neerwaarts effect hebben op het uit te keren dividend in de eerste twee jaar na elke Emissie. Dit effect is maximaal gelijk aan -0,5% en neemt af bij elke volgende Emissie. Volgen nog minimaal twee vergelijkbare Emissies, dan zal dit effect kleiner zijn dan -0,1%.
- De vaste kosten van het Fonds zullen bij elke volgende Emissie een kleiner effect hebben op het verwachte rendement van het Fonds, dit effect is echter beperkt tot maximaal 0,1% per jaar.
- Het langer dan tien jaar aanhouden van de huurwoningenportefeuille kan leiden tot een circa 0,5% hoger totaal effectief rendement (per jaar). Dit omdat wordt verwacht dat de opbrengst van verkoop van vrijgekomen woningen hoger zal zijn dan de opbrengst van de verkoop van woningen in verhuurde staat. Prijsbewegingen op de woningmarkt kunnen echter ook leiden tot een lager totaal effectief rendement.
- Bij meerdere Emissies zal meer geprofiteerd worden van het extra geprognosticeerde rendement uit hoofde van de Financiering, omdat de LTV minder snel zal dalen. Vindt er bijvoorbeeld jaarlijks een Emissie plaats, dan worden de jaarlijks nieuw aangekochte woningen telkens voor 60% gefinancierd. De gemiddelde LTV van het gehele Fonds neemt daardoor minder snel af dan in het prognose scenario. Dit positieve effect bedraagt maximaal 0,3% op jaarbasis. Let wel, door de gemiddeld hogere LTV dan in het prognose scenario neemt het risicoprofiel eveneens enigszins toe.

De rendementsprognose is derhalve een goede indicator voor het vaststellen van het verwachte rendement van het Fonds, maar is geen exacte beschrijving van de toekomstige ontwikkelingen van het Fonds.

OVERIGE VERONDERSTELLINGEN BETREFFENDE FACTOREN DIE DE BEHEERDER (ENIGSZINS) KAN BEÏNVLOEDEN

Leegstand	1% van de Woningportefeuille tot eind 2022, daarna 2% van de Woningportefeuille
Exploitatie-uitgaven inclusief reservering groot onderhoud (per woning per jaar)	€ 447 tot 2021, vervolgens € 969 tot 2024, vervolgens € 1.490, jaarlijks oplopend met de inflatie
Fondskosten	Jaarlijks € 129.470 (oplopend met de inflatie) plus 0,0484% van het bedrag aan uitstaande Participaties boven € 50 miljoen
Taxatie Woningportefeuille	Gemiddeld € 84,70 per woning (€ 70 exclusief BTW), jaarlijks oplopend met de inflatie
Beheervergoeding	0,36% per jaar (over het balanstotaal van het Fonds) plus, onder voorwaarden beschreven in paragraaf 7.6, 0,45% (over het balanstotaal van het Fonds)
Winstdeling	25% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs (gecorrigeerd voor eventuele opknapkosten boven 5%) minus de verkoopkosten en (ii) 125% van de aankoopprijs
Verwacht uitpondscenario	Vanaf 2021 wordt 28% van alle aangekochte woningen uitgepond (gemiddeld 2,7% per jaar over de prognose periode)
Verskil tussen vrije verkoopwaarde (na verkoopkosten) en aankoopprijs bij aankoop woningen	6%
Verkoopkosten in 2029	0,3%
Prognose periode	Vanaf 1 juli 2019 tot en met 31 december 2029
Rente op liquiditeiten	0%
Totale emissiekosten Fonds	€ 185.000 plus maximaal 6,3% van de geplaatste Participaties
LTV gemiddeld/maximaal/einde prognose periode	50%/56%/47%

7.6 REKENMODEL EN GEDETAILLEERD OVERZICHT INKOMSTEN EN UITGAVEN

In deze paragraaf wordt gedetailleerd ingegaan op het rekenmodel, de veronderstellingen, de verwachte inkomsten en verwachte uitgaven.

Basis voor het rekenmodel zijn de cijfers per ultimo 2018, gecorrigeerd voor de (verwachte) ontwikkelingen in het eerste halfjaar van 2019:

- Dividendbetalingen (ter grootte van 7% op jaarbasis), verwachte huurinkomsten en kosten.
- Volledige betaling en oplevering van de woningen in Uden, Veenendaal, Andijk en Lelystad.
- Financiering ter grootte van € 20,8 miljoen op basis van de woningen in Helmond, Naaldwijk, Uden en Gouda zoals vermeld in het overzicht in hoofdstuk 5.
- Reguliere rentebetalingen en aflossingen op de uitstaande Financiering.

Plaatsen van Participaties en Woningportefeuille

In het rekenmodel wordt aangenomen dat tot en met het derde kwartaal van 2019 de inleg voor 1.200 Participaties wordt ontvangen (€ 6.000.000). Vervolgens wordt in het vierde kwartaal van 2019 de inleg voor 3.000 Participaties ontvangen (€ 15.000.000), in het eerste kwartaal van 2020 3.000 Participaties (€ 15.000.000) en in het tweede kwartaal van 2020 de resterende 2.150 Participaties (€ 10.750.000).

Het is de verwachting dat alle woningen in aanbouw niet later dan in het vierde kwartaal van 2020 worden opgeleverd en dat de vervolgens nog aan te kopen woningen allen eveneens niet later dan het vierde kwartaal van 2020 worden opgeleverd.

In werkelijkheid zullen aankopen gedurende de inschrijvingsperiode plaatsvinden. De Beheerder kan de uitgifte van Participaties staken indien de vraag naar Participaties groter is dan de aankoopmogelijkheden van woningen. Hierdoor kan een overschot aan liquiditeiten grotendeels worden vermeden. Omdat er altijd enige tijd zal liggen tussen het ontvangen van de inleg en de aankoop van woningen is in het rekenmodel verondersteld dat de inleg van Participanten gemiddeld na anderhalve maand wordt aangewend voor de aankoop van woningen.

Wanneer in werkelijkheid (i) nog niet alle opgeleverde woningen direct bij oplevering zijn verhuurd en geen huurgarantie van toepassing is, (ii) de vaste kosten tijdelijk drukken op een kleiner balanstotaal en/of (iii) de oplevering van woningen later plaatsvindt dan verwacht, zal dit over de prognoseperiode leiden tot een licht lager rendement en een mogelijk lager dividend in 2019 en 2020. Daarentegen, wanneer de instroom van liquiditeiten beter dan verondersteld aansluit op de aankoopdata en het Fonds en/of wanneer woningen eerder dan aangenomen worden opgeleverd, kan dit leiden tot een licht hoger rendement gedurende de prognoseperiode.

Worden alle woningen in aanbouw en nog aan te kopen woningen drie maanden vertraagd opgeleverd ten opzichte van het prognose scenario, dan heeft dit een beperkt effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds (circa 0,26%).

Totale vergoeding Beheerder

De inkomsten van de Beheerder bestaan uit:

- De structureringsvergoeding, gelijk aan 2,0% (inclusief B.T.W.) van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties.
- De selectie- en acquisitievergoeding, gelijk aan 1,0% (inclusief B.T.W.) van de koopprijs van de woningen
- De senior beheervergoeding, gelijk aan 0,36% van het balanstotaal van het Fonds.
- De junior beheervergoeding, gelijk aan 0,45% van het balanstotaal van het Fonds. Deze vergoeding wordt alleen uitgekeerd indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie paragraaf 7.6.1, Beheervergoeding).
- De winstdeling bij verkoop van (delen van) de Woningportefeuille, gelijk aan 25% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs minus de verkoopkosten en (ii) 125% van de aankoopprijs. Eventuele opknapkosten

boven 5% van de verkoopprijs worden bij de bepaling van de winstdeling voor de Beheerder afgetrokken van de verkoopprijs.

- Daarnaast ontvangt de Beheerder tevens een kostendekkende vergoeding van de door de Beheerder geïnitieerde marketingactiviteiten, die naar verwachting gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom. Deze is bij onderstaande berekening buiten beschouwing gelaten.

Om inzicht te verschaffen in de totale vergoeding van de Beheerder is bovengenoemde vergoeding op twee verschillende wijzen uitgerekend:

- Als jaarlijks percentage over de uitstaande Woningportefeuille in zowel het prognose scenario als in een scenario zonder winstdeling/junior beheervergoeding. Bij de bepaling van dit jaarlijkse percentage wordt rekening gehouden met de tijdswaarde van geld, door bij de vaststelling toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen 8% per jaar.

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling/junior beheervergoeding
Totale vergoeding Beheerder:	0,79%	0,47%

- Als gemiddelde last op het rendement van de Participaties:

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling/junior beheervergoeding
Totale vergoeding Beheerder:	1,65%	1,00%

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale vergoeding aan de Beheerder (voor het structureren en beheren van het Fonds en de Woningportefeuille), wanneer geen winstdeling en junior beheervergoeding wordt uitgekeerd, gelijk is aan 1,00% van de inleg van de Participant op jaarbasis.

Total Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio worden weergegeven. De kolom "Derden" heeft betrekking op kosten van het Fonds, die niet in rekening worden gebracht door de Beheerder en aan de Beheerder verbonden partijen. Voorbeelden zijn kosten van de accountant en onderhoudskosten. In onderstaande tabel zijn de al eerder geactiveerde fondskosten voor 70% toegerekend aan initiële kosten derden en voor 30% toegerekend aan initiële kosten Beheerder en verbonden partijen.

	Derden	Beheerder en verbonden partijen	Totaal
Initiële kosten (op jaarbasis)	€ 385.130	€ 411.531	€ 796.661
Exploitatiekosten (vastgoed)	€ 1.309.795	€ 987.946	€ 2.297.741
Fondskosten (fonds)	€ 196.955	€ 0	€ 196.955
Verkoopkosten (vastgoed)	€ 232.932	€ 0	€ 232.932
Totaal	€ 2.124.812	€ 1.399.477	€ 3.524.289
Total Expense Ratio	0,74%	0,49%	1,23%
(als % van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille gedurende de prognoseperiode, zijnde € 287.040.947)			

Omdat veel wordt belegd in nieuwbouwwoningen zullen met name de exploitatiekosten beduidend lager zijn dan bijvoorbeeld een belegging in getransformeerde of bestaande woningen, daar bij nieuwbouwwoningen de eerste jaren slechts beperkt onderhoud nodig is. Bij de initiële kosten zijn tevens de geactiveerde fondskosten van eerdere Emissies toegevoegd.

7.6.1 Kosten en opbrengsten voor het Fonds

De inbreng van de Participanten wordt (na aftrek van de kosten voor het opzetten van het Fonds, marketingkosten en de structureringsvergoeding) gebruikt voor aankopen van woningen conform het Beleggingsbeleid.

Beheervergoeding

De beheervergoeding voor de Beheerder van het Fonds bestaat uit twee delen, een senior deel en een junior deel. Het senior deel van de beheervergoeding wordt gelijktijdig met de exploitatiekosten in rekening gebracht en bedraagt per 1 januari 2018 jaarlijks 0,36% van het balanstotaal van het Fonds. De vergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht. Als onvoldoende middelen aanwezig zijn om de verschuldigde senior beheervergoeding te betalen, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgende kwartaal uitgekeerd.

Gegeven het balanstotaal van het Fonds per 31 december 2018 bedraagt de senior beheervergoeding circa € 380.000 op jaarbasis. Zonder verdere emissies zal (door aankopen) de senior beheervergoeding stijgen naar circa € 750.000 op jaarbasis. Worden 9.350 Participaties uitgegeven dan stijgt de senior beheervergoeding verder naar circa € 1.150.000 op jaarbasis (wanneer 14.025 Participaties worden uitgegeven, bedraagt de senior beheervergoeding circa € 1.330.000 op jaarbasis).

Het junior deel van de beheervergoeding bedraagt per 1 januari 2018 0,45% van het balanstotaal van het Fonds. De vergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht. Het junior deel van de beheervergoeding wordt alleen uitbetaald bij een goede performance van het Fonds en wel conform onderstaande voorwaarden:

- Er is in het afgelopen jaar uit de beschikbare kasstromen van het Fonds dividend uitgekeerd ter grootte van minimaal 7% van de Deelnamesom. Hierbij is de kasstroom van het Fonds gedefinieerd als de som van het Exploitatieresultaat en de opbrengst (na kosten) van verkochte woningen minus de som van de overeengekomen extra aflossingen.
- De vergoeding mag alleen betaald worden uit het verschil tussen de kasstroom van het Fonds (zoals hierboven is gedefinieerd) en het uitgekeerde dividend.

Wanneer niet aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgende kwartaal uitgekeerd. De onder voorwaarden verschuldigde junior beheervergoeding kan derhalve van kwartaal tot kwartaal cumuleren. De betaling van niet-uitgekeerde delen van de junior beheervergoeding is alleen toegestaan indien aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan. In het prognose scenario is aangenomen dat de junior beheervergoeding in zijn geheel in 2029 zal worden uitgekeerd.

In geval van schorsing, vervanging dan wel ontslag van de Beheerder, anders dan in artikel 22 van de Fondsvoorwaarden heeft de Beheerder recht op een vergoeding van ten hoogste één maal de gemiddelde vergoeding over de afgelopen drie jaren plus de nog niet uitgekeerde junior beheervergoeding. Alle uitgekeerde beheervergoedingen komen direct ten laste van het resultaat.

Voor de boekjaren 2016 en 2017 is in het geheel geen junior beheervergoeding in rekening gebracht.

Winstdeling bij verkoop Woningportefeuille

Indien (een deel van) de Woningportefeuille wordt verkocht tegen een prijs die tenminste 25% hoger is dan de aankoopprijs ontvangt de Beheerder een vergoeding gelijk aan 25% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs minus de verkoopkosten en (ii) 125% van de aankoopprijs. Eventuele opknapkosten boven 5% van de verkoopprijs worden bij de bepaling van de winstdeling voor de Beheerder afgetrokken van de verkoopprijs. Gegeven de veronderstellingen in de prognose, bedraagt de totale winstdeling circa € 645.000.

De winstdeling wordt door de Beheerder aan het Fonds in rekening gebracht en komt direct ten laste van het resultaat van het Fonds.

Algemene Fondskosten en taxatiekosten

Voor de AIFMD Bewaarder, Vistra Depositary B.V., wordt een jaarlijkse totale vergoeding begroot van € 43.560. Voor TCS Governance B.V. wordt jaarlijks € 12.100 begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder.

Voor de accountant (BDO Audit & Assurance B.V.) wordt uitgegaan van jaarlijks € 38.720. De jaarlijkse taxatiekosten (in opdracht van het Fonds) bedragen naar verwachting gemiddeld € 84,70 per woning (€ 70 exclusief BTW) en zijn afhankelijk van het aantal woningen en woningprojecten in de Woningportefeuille.

De financiële fondsadministratie is uitbesteed aan TCS Fund Services B.V. Voor deze werkzaamheden ontvangen zij jaarlijks (i) een bedrag van € 35.090 en (ii) een vergoeding van 0,0484% van het bedrag aan uitstaande Participaties, waarbij over de eerste € 50 miljoen aan Participaties geen vergoeding verschuldigd is.

De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve zin als negatieve zin variëren. De algemene kosten worden door de betreffende derden aan het Fonds in rekening gebracht en komen direct ten laste van het resultaat van het Fonds.

Lasten in verband met de Emissie van het Fonds

Bij de Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan in combinatie met de ervaringscijfers van vergelijkbare beleggingsproducten. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen, tenzij anders vermeld, voor rekening/ten gunste van het Fonds. Wanneer op de Sluitingsdatum meer dan 9.350 Participaties zijn toegewezen, worden de hieronder genoemde mogelijke overschrijdingen bepaald op basis van de waarde van het daadwerkelijk aantal uitgegeven Participaties.

- **Kosten voorbereiding emissie**
Deze kosten hebben betrekking op de kosten voor de accountant, taxaties en adviseurs. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het ontwerpen en produceren van het Prospectus alsmede de toetsing ervan door de AFM. Deze kosten worden ingeschat op € 35.000 en worden door derden in rekening gebracht. De kosten voor het opzetten van het Fonds worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele overschrijdingen worden allereerst gecompenseerd door eventueel meevallende marketingkosten, vervolgens komen overschrijdingen ten laste van de Beheerder. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze deels zelf vast en kan onderhandelen over de hoogte van de door derden gemaakte kosten.
- **Structureringsvergoeding**
De vergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties. Deze vergoeding komt voor rekening van het Fonds. De structureringsvergoeding wordt geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.
- **Kosten marketing Fonds**
De kosten voor marketing van het Fonds hebben betrekking op de marketingactiviteiten van het Fonds, zoals de marketingcampagne en het vervaardigen van reclame- en informatiemateriaal. Deze kosten worden zowel door de Beheerder als door derden in rekening gebracht. De totale kosten worden begroot op € 150.000 plus 4,3% van de Deelnamesom. Onderdeel hiervan is de

kostendekkende vergoeding van de door de Beheerder geïnitieerde marketingactiviteiten, die naar verwachting gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom.

De marketingkosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele overschrijdingen van deze kosten worden allereerst gecompenseerd door eventueel meevallende kosten voor het opzetten van het Fonds, vervolgens komen overschrijdingen ten laste van de Beheerder. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij kan onderhandelen over de voorwaarden.

Aankoop, verkoop en kosten koper

Wanneer het Fonds vastgoed verwerft, dient de koopprijs te worden voldaan. Daarnaast worden er kosten koper gemaakt. Deze kosten koper bedragen gemiddeld 1,4% en zijn onder te verdelen in:

- **Nederlandse belastingheffing**

Over de aankoopprijs van een bestaande portefeuille van Nederlandse huurwoningen is overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief, dat geheven wordt over de aankoopprijs van het vastgoed bedraagt 2%. De overdrachtsbelasting wordt direct aan de Nederlandse fiscus afgedragen en bij de aankoopwaarde van het vastgoed geactiveerd. De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting (BTW). Over nieuw te bouwen complexen van huurwoningen is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Wel is omzetbelasting (BTW) verschuldigd. In het prognose scenario wordt geen overdrachtsbelasting verondersteld, daar naar verwachting alleen nieuw te bouwen complexen van huurwoningen worden aangekocht.

De Beheerder heeft geen invloed op het percentage van de overdrachtsbelasting en omzetbelasting, deze is van overheidswege vastgesteld. Door te kiezen voor meer dan wel minder nieuw te bouwen complexen heeft de Beheerder invloed op het te betalen bedrag aan overdrachtsbelasting.

- **Taxatie, technisch onderzoek en financieel onderzoek**

De Beheerder dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de Financiering. Alvorens zal worden overgegaan tot de aankoop van een vastgoedobject zal ook een (technisch) onderzoek worden gedaan van het vastgoed en de grond. Voorts wordt, bij bestaand vastgoed, juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst en de (financiële) status van de huurders onderzocht. Bij nieuwe complexen wordt een analyse van de markthuurlen en vraag uitgevoerd. De kosten voor de taxatie, technisch en (financieel) onderzoek worden begroot op 0,3% van de koopsom en worden direct door derden in rekening gebracht bij het Fonds. De kosten worden geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

- **Selectie- en acquisitievergoeding**

De selectie- en acquisitievergoeding is de vergoeding voor het selecteren en verwerven van woningen. De vergoeding komt ten goede aan de Beheerder. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,0% van de koopprijs (inclusief B.T.W.) van de woningen. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

- **Notariskosten**

Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving van de hypotheek wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,1% van de aankoopsom. Deze kosten worden door de betreffende notaris in rekening gebracht en geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

- **Kosten eerste verhuur, huurgaranties en compensaties huurder (p.m.)**
Bij de aankoop van niet dan wel deels verhuurde complexen van huurwoningen kan met de verkopende partij, dan wel andere partijen een huurgarantie overeenkomst worden aangegaan of een compensatie voor de huurder worden overeengekomen. Deze kosten zijn afhankelijk van onder andere de duur en omvang van de huurgarantie/huurder en worden, zoals ook de kosten voor de eerste verhuur van de woningen, als onderdeel van de bruto huurfactor bij aankoop verondersteld. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.
- **Verkoopkosten**
De verkoopkosten bij uitpanding worden begroot op 1% van de verkoopprijs. Bij de veronderstelde verkoop van de Woningportefeuille in 2029 wordt het merendeel van de verkoopkosten afgewenteld op de aankopende partij, de voor het Fonds veronderstelde verkoopkosten bedragen dan 0,3% van de verkoopprijs. Verkoopkosten worden door derden aan het Fonds in rekening gebracht en direct ten laste van het resultaat gebracht. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

Financieringskosten

De veronderstellingen ten aanzien van de Rentekosten van de Financiering en de afsluitprovisie zijn gebaseerd op de huidige marktrente, de huidige rentetarieven en afsluitprovisie voor hypothecaire financiering van complexen van grondgebonden huurwoningen en de verwachtingen van de Beheerder ten aanzien van toekomstige rentebewegingen.

- **Afsluitprovisie**
Bij het verkrijgen en het afsluiten van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluitprovisie van 0,25% voor de kredietinstelling begroot. De afsluitprovisies worden geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.
- **Rentekosten en premies**
Voor de Financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen zoals beschreven in Hoofdstuk 5. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De Rentekosten en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

De exacte verdeling van de Financiering naar looptijd is sterk afhankelijk van de instroom van gelden en de uitpandresultaten. Een exacte prognose is derhalve niet mogelijk. Gedurende de prognose periode wordt gerekend met een gemiddelde rente van de Financiering. De gemiddelde rente op de Financiering in 2019 bedraagt 2,43%, in 2020 2,29%, in 2021 2,2% en loopt vervolgens geleidelijk op naar 2,80% in 2029. Hierbij is aangenomen dat de rente op nieuwe financieringen tot eind 2029 geleidelijk oploopt naar circa 4,5%. Vanaf 2019 wordt rekening gehouden met een rentekorting van 0,5% uit hoofde van groenfinanciering op 81% van de aangekochte woningen.

De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de Rentekosten en premies, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

- **Renteopbrengsten**
Er is geen rekening gehouden met een rentevergoeding op de liquiditeiten.

Berekening bruto huuropbrengst

De bruto huuropbrengst (na aftrek van eventueel verschuldigde verhuurderheffing) in het eerste jaar is gelijk aan de aankoopprijs van de Woningportefeuille gedeeld door de bruto huurfactor bij aankoop. Vervolgens wordt de bruto huuropbrengst als volgt aangepast:

- De bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verhoogd met 2,35% (huurindexatie).
- De bruto huuropbrengst wordt neerwaarts gecorrigeerd aan de hand van het percentage leegstand: 1% tot eind 2022 jaar, vervolgens 2%.
- De bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verlaagd met het percentage aan verkochte huurwoningen (op basis van het uitpondscenario).

Verondersteld wordt dat de verhuurderheffing zal worden geheven over de aangekochte gereguleerde woningen, deze is echter nihil, omdat het Fonds minder dan vijftig gereguleerde woningen (sociale huurwoningen) in bezit heeft.

Vanwege het tekort aan betaalbare, kwalitatief hoogwaardige, huurwoningen wordt aangenomen dat er slechts sprake zal zijn van frictieleegstand.

Berekening resultaat bij verkoop vrijkomende woningen

Op basis van de aanname over het verschil tussen de vrije verkoopwaarde van de woning en de aankoopprijs op het moment van aankoop, wordt de vrije verkoopwaarde op het moment van aankoop berekend. Elk jaar wordt op basis van de veronderstelde huizenprijsmutatie de vrije verkoopwaarde aangepast. Voor elk jaar is daarmee een verwachte opbrengst bij vrije verkoop bekend. Om het resultaat te bepalen wordt de oorspronkelijke aankoopprijs en de verkoopkosten van de verkoopopbrengst afgetrokken.

Lasten in verband met de exploitatie van de Woningportefeuille

De Exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten (inclusief groot onderhoud), vastgoedbeheerkosten en periodieke belastingen en verzekeringspremies. Deze kosten worden als volgt ingeschat (gemiddelde per woning per jaar) en jaarlijks verhoogd met de inflatie:

Bedragen per woning per jaar	
Regulier en groot onderhoud woningen	€ 720
Vastgoedbeheerkosten	€ 242
Belastingen en verzekeringspremies	€ 528
Totaal	€ 1.490

Tot 2021 wordt (mede vanwege de garantieperiode bij nieuw opgeleverde woningen) gerekend met 30% van het bovengenoemde bedrag, vervolgens wordt tot 2024 gerekend met 65% van het bovengenoemde bedrag. De vastgoedbeheerkosten worden begroot op € 242 per woning per jaar en betreffen het technisch, financieel en commercieel vastgoedbeheer.

De belastingen en verzekeringspremies zijn gebaseerd op ervaringscijfers van de Beheerder. Ten aanzien van de onderhoudskosten is een inschatting gemaakt op basis van algemene richtlijnen.

De Exploitatiekosten en kosten van groot onderhoud worden direct door de betreffende partijen in rekening gebracht aan het Fonds. De werkelijke Exploitatiekosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren en komen direct ten laste van het resultaat. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van deze kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden en het onderhoud plannen.

7.7 KASSTROMEN, KENGETALLEN EN RENDEMENTSPROGNOSE

Het geprognosticeerde rendement van het Fonds wordt in deze paragraaf in twee delen weergegeven:

- Rendement gedurende de exploitatiefase
- Rendement bij verkoop in 2029

Het totale geprognosticeerde rendement bedraagt 10,0% per jaar. Dit komt neer op een IRR van 9,4%. Voor beide tabellen in deze paragraaf is soms sprake van minimale afrondingsverschillen.

7.7.1 Rendement gedurende de exploitatiefase

Onderstaande tabel geeft het totale resultaat van het Fonds, zijnde het volledige rendement op de beleggingen dat wordt behaald behoudens het rendement uit de verkoop per ultimo 2029.

(bedragen in euro x 1.000)	2019 (zes maanden)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN											
Direct rendement											
Bruto huuropbrengsten	2.000	9.640	15.632	15.726	15.519	15.297	14.990	14.736	14.511	14.298	14.088
Leegstand	20	96	156	157	310	306	300	295	290	286	282
Exploitatiekosten	79	369	545	1.157	1.134	1.708	1.662	1.623	1.587	1.553	1.520
Netto opbrengsten uit beleggingen	1.901	9.175	14.931	14.412	14.075	13.283	13.028	12.818	12.633	12.459	12.286
(als % van de inleg)	3,6%	6,6%	10,4%	10,2%	10,3%	10,1%	10,4%	10,6%	10,9%	11,1%	11,4%
Resultaat verkoop vrijkomende woningen											
Opbrengst verkopen	-	-	8.377	12.636	11.428	14.471	13.232	12.244	11.811	11.353	11.555
Kostprijs verkopen	-	-	7.478	11.088	9.798	12.119	10.830	9.798	9.283	8.767	8.767
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-	900	1.549	1.630	2.352	2.402	2.445	2.529	2.586	2.788
(als % van de inleg)	0,0%	0,0%	0,6%	1,1%	1,2%	1,8%	1,9%	2,0%	2,2%	2,3%	2,6%
TOTALE OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN *	1.901	9.175	15.831	15.960	15.705	15.635	15.431	15.263	15.162	15.045	15.074
(als % van de inleg)	3,6%	6,6%	11,0%	11,2%	11,5%	11,9%	12,3%	12,7%	13,1%	13,4%	13,9%
* (exclusief niet gerealiseerde waardeveranderingen)											
LASTEN											
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	357	1.037	1.415	1.438	1.420	1.424	1.379	1.357	1.339	1.322	1.306
Netto rentelasten	549	2.342	3.961	3.779	3.661	3.703	3.723	3.743	3.759	3.769	3.773
Totaal lasten **	906	3.379	5.376	5.218	5.081	5.127	5.102	5.100	5.098	5.092	5.078
(als % van de inleg)	1,7%	2,4%	3,7%	3,7%	3,7%	3,9%	4,1%	4,2%	4,4%	4,5%	4,7%
** (exclusief afschrijvingen op fondskosten)											
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	995	5.796	10.455	10.743	10.624	10.508	10.329	10.163	10.064	9.953	9.996
	1,9%	4,2%	7,3%	7,6%	7,8%	8,0%	8,2%	8,4%	8,7%	8,9%	9,2%
DIVIDEND	3.693	9.667	10.512	10.787	10.666	10.530	10.308	10.133	10.104	9.971	9.948
	7,0%	7,0%	7,3%	7,6%	7,8%	8,0%	8,2%	8,4%	8,7%	8,9%	9,2%
OVERIGE KENGETALLEN											
Inkoop participaties / herinvestering	-	-	-	5.420	4.650	6.140	5.320	4.640	4.220	3.900	3.930
Liquiditeitsreserve	40	4	83	185	189	183	181	185	187	184	186
LTV	35%	56%	54%	53%	52%	51%	51%	50%	49%	48%	47%
DSCR	178%	197%	177%	185%	189%	188%	187%	186%	186%	185%	185%
Woningportefeuille	168.552	287.335	323.299	317.470	313.766	308.247	302.295	297.428	293.108	288.742	284.339
Hypothecaire financiering	59.331	161.750	175.371	169.415	164.229	158.551	152.839	147.566	142.553	137.608	131.559
Gemiddelde rente	2,43%	2,29%	2,20%	2,20%	2,20%	2,30%	2,40%	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%
Exploitatieresultaat	995	5.796	9.555	9.194	8.994	8.156	7.926	7.718	7.535	7.368	7.208
(als % van de inleg)	1,9%	4,2%	6,6%	6,5%	6,6%	6,2%	6,3%	6,4%	6,5%	6,6%	6,7%

Behoudens 2019 en 2020 worden de verwachte dividenden betaald uit het directe resultaat en de beperkte uitponding van woningen. Het directe rendement (uit hoofde van de verhuur van woningen) fluctueert in de periode 2021-2029 tussen 6,2% en 6,7%. Bovenstaande cijfers zijn exclusief de afschrijving op de geactiveerde fondskosten (circa € 9,9 miljoen) en de niet gerealiseerde waardeveranderingen (circa € 35,2 miljoen). Het positieve effect (circa € 25,3 miljoen) is onderdeel van het resultaat berekend in paragraaf 7.5.2.

7.7.2 Rendement bij verkoop in 2029 en totaal rendement

Onderstaande tabel geeft het verkoopresultaat in 2029 alsmede het totale rendement van het Fonds.

VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE (bedragen in euro x 1.000, tenzij anders vermeld)

WONINGPORTEFEUILLE	Prognose			Break-even verkoop	Geen junior beheervergoeding
BAR bij verkoop	5,30%	5,03%	4,80%	5,54%	6,25%
Bruto huuropbrengsten	€ 13.956	€ 13.956	€ 13.956	€ 13.956	€ 13.956
Verkoopopbrengst	€ 263.326	€ 277.680	€ 290.755	€ 252.114	€ 223.300
Aflossing hypotheek	€ 131.559	€ 131.559	€ 131.559	€ 131.559	€ 131.559
Verkoopkosten	€ 790	€ 833	€ 872	€ 756	€ 670
Junior beheervergoeding	€ 14.204	€ 14.204	€ 14.204	€ 14.204	€ -
Winstdeling Beheerder	€ -	€ 236	€ 3.495	€ -	€ -
Voor uitkering beschikbaar	€ 116.772	€ 130.847	€ 140.624	€ 105.594	€ 91.071
Liquiditeiten	€ 186	€ 186	€ 186	€ 186	€ 186
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 116.958	€ 131.033	€ 140.810	€ 105.780	€ 91.257
Terugbetaling Participaties	€ 105.780	€ 105.780	€ 105.780	€ 105.780	€ 91.257
Terugbetaling per Participatie (in euro's)	€ 5.528	€ 6.194	€ 6.656	€ 5.000	€ 4.314
(terugbetaling als % van de Deelnamesom)	111%	124%	133%	100%	86%
Indirect rendement (per jaar)	0,8%	1,9%	2,7%	0,0%	-1,1%

TOTALE RENDEMENT FONDS

Gemiddeld dividend	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%
Gemiddeld indirect rendement	0,8%	1,9%	2,7%	0,0%	-1,1%
Totaalrendement per jaar	9,0%	10,0%	10,8%	8,1%	7,0%
IRR totaalrendement	8,7%	9,4%	9,8%	8,1%	7,4%

In het prognose scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de Woningportefeuille circa € 25,3 miljoen, zijnde de liquiditeiten en de verkoopopbrengst van circa € 130,8 miljoen minus het bedrag aan uitstaande Participaties van € 105,8 miljoen (€ 144 miljoen aan geplaatste Participaties minus € 38,2 miljoen aan tussentijds ingekochte Participaties). Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario, een meer pessimistisch verkoopscenario, een verkoopscenario waarbij geen meeropbrengst wordt behaald en een verkoopscenario waarbij geen junior beheervergoeding verschuldigd is.

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop is het verwachte enkelvoudige rendement gelijk aan 10,0%. Dit komt overeen met een effectief rendement (IRR) van 9,4%.

Wanneer een Participant tussentijds zijn Participaties verkoopt, is zijn uiteindelijk behaalde rendement uiteraard afhankelijk van de verkoopprijs van de Participatie. In het prognose scenario is het de verwachting dat de Netto Vermogenswaarde per Participatie zal oplopen naar uiteindelijk € 6.194 in 2029 (in het break-even verkoop scenario zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen op € 5.000 in 2029). Voor meer ongunstige scenario's zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen onder de huidige Handelskoers van € 5.000.

8. SCENARIO ANALYSE PROGNOSE

Onderstaand een korte weergave van het effect op het rendement van de Participaties bij verschillende ongunstige scenario's. De gepresenteerde rendementen zijn indicatief en geven derhalve geen exacte inschatting van het rendement voor Participanten.

8.1 PESSIMISTISCH SCENARIO

In dit scenario vallen de ontwikkeling van de huizenprijzen en de huur tegen (1,5% stijging per jaar bij een inflatie van 1%). De rente op nieuwe Financieringen stijgt gedurende de prognoseperiode naar 5,5%. Mede hierdoor dient 60% van de opbrengst bij uitponding te worden gebruikt voor aflossing van de Financiering.

De leegstand komt twee maal hoger uit dan verwacht op 4%. De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is 95% van de huurfactor bij aankoop.

Het verwachte effectieve rendement van het Fonds bedraagt dan circa 7,2%. Naar verwachting zal het dividend gemiddeld circa 6,5% bedragen. Vanwege de hogere aflossingen dan in het prognosesecenario, worden de met de Financier overeengekomen Convenanten niet doorbroken. Aan de Beheerder wordt geen winstdeling uitgekeerd, de junior beheervergoeding wordt voor circa 11% uitgekeerd (0,05% in plaats van 0,45%).

8.2 SCENARIO: NEGATIEF RENDEMENT

Bij een belegging in vastgoed is er altijd een kans op een negatief rendement. Onderstaand scenario geeft een combinatie van gebeurtenissen weer, die leiden tot een negatief rendement voor de Participanten:

- De huren dalen jaarlijks 1% (en volgen derhalve niet de inflatie).
- De leegstand blijkt 8%.
- De rente op nieuwe Financieringen stijgt gedurende de prognoseperiode naar 5,5%.
- De huizenprijzen dalen jaarlijks met 1%.
- De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is 85% van de huurfactor bij aankoop.
- De aflossing op de Financiering bij uitponden bedragen 65% van de opbrengst.

In dit scenario wordt het rendement van het Fonds circa -0,7%. In tien jaar tijd wordt aan de Participanten 95% van hun oorspronkelijke Deelnamesom uitgekeerd. De Beheerder ontvangt geen junior beheervergoeding en winstdeling. Ondanks het negatieve rendement wordt aan de Convenanten voldaan, met name door de extra aflossingen bij uitponding van woningen. Ook zijn er op basis van de ontwikkeling van de LTV en de DSCR (net) geen aanvullende maatregelen vereist (behoudens de voornoemde extra aflossingen bij uitponden) om de Financiering marktconform te houden.

8.3 SCENARIO: EENMALIG HOGE EXPLOITATIEKOSTEN

Bij alle bovenstaande scenario's is sprake van een langdurige druk op de kasstroom. Wat zich ook kan voordoen, is de noodzakelijkheid van een eenmalige hoge uitgave ten behoeve van het onderhoud. Een dergelijke uitgave ter hoogte van bijvoorbeeld € 9.750.000 gedurende 2021 (circa 3% van de waarde van de Woningportefeuille per ultimo 2020) zal leiden tot een tijdelijke staking van uitkeringen aan Participanten voor de duur van maximaal negen tot twaalf maanden. Hierdoor daalt gemeten over tien jaar het effectieve rendement van het Fonds van 9,4% naar circa 8,5%. De exacte gevolgen zijn mede afhankelijk van (i) de mate waarin de mogelijkheden tot de uitgifte van Participaties wordt bemoeilijkt door de extra uitgave en (ii) de LTV (van de Financiering).

8.4 GEEN UITPONDING

Wanneer het niet mogelijk blijkt om woningen tussentijds (vrij van huur) te verkopen, zal het Fonds de woningen uiteindelijk in verhuurde staat verkopen. Dit heeft gevolgen voor zowel het dividendrendement als het effectieve rendement (IRR). Wanneer niet wordt uitgepond:

- Daalt het effectieve rendement van 9,4% naar 8,5%.
- Zal het dividendrendement gelijk zijn aan gemiddeld 5,7% per jaar.

Uitponden van woningen heeft derhalve slechts een beperkt effect op het effectieve rendement. Omdat in het prognose scenario de Woningportefeuille pas in 2029 wordt verkocht, worden geen tussentijdse uitpondwinsten behaald, waardoor het effect op het dividendrendement wel aanzienlijk is (in het prognose scenario bedraagt het gemiddelde dividend 8,1%). Omdat uitpondwinsten niet worden gerealiseerd, loopt de Netto Vermogenswaarde van het Fonds sterker op dan in het prognose scenario (€ 6.912 versus € 6.194 in het prognose scenario).

8.5 VERTRAAGDE OPLEVERING WONINGEN

Vertragingen in de oplevering kunnen leiden tot een lager rendement. Worden alle woningen in aanbouw en nog aan te kopen woningen drie maanden vertraagd opgeleverd ten opzichte van het prognose scenario, dan heeft dit een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds (circa 0,26%).

Door de vertraging van drie maanden wordt in 2019 en 2020 gezamenlijk circa € 2.550.000 minder aan huur ontvangen. Hier tegenover staan licht lagere rentelasten (€ 375.000) en licht lagere exploitatiekosten (€ 100.000).

Bovengenoemde vertraging heeft (logischerwijs) nagenoeg alleen effect op het resultaat tot en met 2020, bij een eventueel langere vertraging kan een groter negatief effect optreden op het resultaat in 2020 en 2021.

Ter indicatie, het negatieve effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds bij een vertraging van gemiddeld zes maanden is circa 0,50% (en derhalve nagenoeg twee maal zo groot als een vertraging van drie maanden). Dergelijke lange vertragingen worden, mede gegeven de modulaire bouw van een deel van de aan te kopen projecten, echter niet verwacht door de Beheerder.

8.6 STATISCHE SCENARIO

In het statische scenario is aangenomen dat er relatief weinig gebeurt. Bij een inflatie van 1,5% stijgen zowel de huren als de waarde van de Woningportefeuille met jaarlijks 1,5%. Er wordt verder in het geheel niet uitgepond. Rente en leegstand bewegen conform het prognose scenario.

In een dergelijk scenario stabiliseert het dividend zich rond 4,8% (in de eerste jaren is het dividend licht hoger). Wordt uiteindelijk de Woningportefeuille verkocht in 2029, dan zorgt de winst op de Woningportefeuille (van bijna 20%) voor een uiteindelijk effectief rendement van 6,9%. Gedurende de prognose periode zal de Handelskoers geleidelijk oplopen naar € 5.934.

8.7 TIJDELIJKE VERLAGING VAN DIVIDEND

Zoals beschreven in Hoofdstuk 5 is het mogelijk dat dividenduitkeringen tijdelijk worden verlaagd ten gunste van extra aflossingen op de Financiering. Afhankelijk van de periode dat dividenduitkeringen tijdelijk worden verlaagd alsmede van de mate van verlaging heeft dit een negatief effect op het prognose rendement:

- Wordt het dividend vanaf 2023 zes maanden gestaakt (ten gunste van extra aflossingen op de Financiering), dan daalt het prognose rendement met 0,14% naar 9,2%.
- Wordt het dividend vanaf 2023 vier jaar gestaakt (ten gunste van extra aflossingen op de Financiering), dan daalt het prognose rendement met 0,7% naar 8,7%.

Bij de berekening van het prognose rendement wordt geen rekening gehouden met de oorzaak van de tijdelijke verlaging van het dividend. Wanneer dit bijvoorbeeld voortkomt uit sterk dalende woningprijzen, dan zal het prognose rendement uiteraard veel sterker dalen (en mogelijk negatief worden).

9. HANDELSKOERS

De Handelskoers wordt elk halfjaar vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde.

De Beheerder heeft te allen tijde de bevoegdheid de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de Netto Vermogenswaarde naar boven of beneden aan te passen. Het beleid ten aanzien van de Handelskoers is erop gericht deze stabiel te houden op circa € 5.000, tenzij de waarde van de Woningportefeuille te zeer afwijkt van de aankoopprijs.

Bij zeer sterke prijsbewegingen, wanneer de vermogenspositie van het Fonds sterk wijzigt of gebeurtenissen die de taxatiewaarde van de Woningportefeuille sterk beïnvloeden kan bovengenoemde marge van 2,5% onvoldoende blijken. In dergelijke gevallen is, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, een tussentijdse vaststelling van de Netto Vermogenswaarde noodzakelijk. Deze vaststelling komt tot stand aan de hand van te publiceren en door de accountant gecontroleerde cijfers, inclusief een taxatierapport door een onafhankelijke taxateur. Na vaststelling van de nieuwe Netto Vermogenswaarde, kan de Beheerder de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de nieuwe Netto Vermogenswaarde naar boven of beneden aanpassen.

De Beheerder heeft behoudens de voornoemde marge van 2,5%, het moment van de tussentijdse vaststelling van de Netto Vermogenswaarde en het moment van aanpassing van de Handelskoers geen verdere invloed op de Handelskoers. Resultaten uit hoofde van een dergelijke aanpassing van de Handelskoers vallen toe aan het Fonds. Sinds de oprichting van het Fonds is de Handelskoers jaarlijks vastgesteld.

De Netto Vermogenswaarde van het Fonds wordt bepaald op basis van de in hoofdstuk 11.9 omschreven waarderingsgrondslagen.

Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Handelskoers en de Netto Vermogenswaarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan.

De Netto Vermogenswaarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar één derde van de portefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. De uitkomsten van de verschillende methoden zullen met elkaar worden vergeleken, waarna de uiteindelijke taxatiewaarde zal worden vastgesteld. Het is aan de taxateur om te komen tot een consistente eindbeoordeling, in lijn met de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten", zoals gepubliceerd door het Platform Taxateurs en Accountants.

De Beheerder van het Fonds geeft opdracht tot de taxatie van de specifieke woningcomplexen, daarbij rekening houdend met het feit dat elk woningcomplex minimaal eens in de drie jaar op deze wijze wordt getaxeerd. Aldus wordt de gehele Woningportefeuille minimaal één keer in de drie jaar opnieuw getaxeerd. Het overige deel van de Woningportefeuille (twee/derde) wordt door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen. Bij een cijfermatige actualisering worden de woningen niet bezocht, maar worden variabelen als huur, leegstand en disconteringsvoet opnieuw ingeschat, hetgeen tot een nieuwe taxatiewaarde leidt.

Zowel de taxateur, de relatie tussen de taxateur en de Beheerder als haar taxatierapporten zullen voldoen aan de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten" van het Platform Taxateurs en Accountant (PTA), dan wel een vergelijkbaar initiatief. Cushman & Wakefield zal, als externe taxateur zoals bedoeld in artikel 19 van de AIFM-richtlijn, zorgdragen voor de jaarlijkse taxaties, alsmede de bovengenoemde cijfermatige actualiseringen.

De Netto Vermogenswaarde en de Handelskoers van de Participaties worden op de Website gepubliceerd.

Overdracht van Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. Overdracht aan derden is niet mogelijk.

Meer informatie over de overdracht van Participaties staat weergegeven in hoofdstuk 11.3.

Prijsvorming van de Participaties

De Handelskoers geeft de koers van een Participatie, indien deze door het Fonds wordt ingekocht dan wel wordt uitgegeven. Twee partijen onderling kunnen echter tot een prijsovereenkomst komen die afwijkt van de Handelskoers. Een dergelijke afwijkende prijsovereenkomst kan bijvoorbeeld tot stand komen indien het Fonds geen Participaties uitgeeft en de verkopende partij zijn Participaties op relatief korte termijn wil verhandelen. Prijsvorming van de Participaties is dan afhankelijk van vraag en aanbod hetgeen kan leiden tot een verschil in de overeengekomen prijs en de Handelskoers.

Mits de overdracht geschiedt conform de voorwaarden en procedure beschreven in hoofdstuk 11.3 zal het Fonds de Participaties inkopen van de verkopende partij en uitgeven aan de kopende partij tegen de Handelskoers. Bij de eventuele verrekening (indien de overeengekomen prijs afwijkt van de Handelskoers) tussen de kopende en verkopende partij is het Fonds geen partij.

10. CREDIT LINKED BEHEER B.V.

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN te Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft en beheert sinds 30 juli 2014 het Huurwoningen Nederland Fonds.

Credit Linked Beheer B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met het beheren van vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Het management van Credit Linked Beheer B.V. heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

De Directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uiteindelijk uit drie natuurlijke personen, de heren E. Alvarez, J.A.H. Vorstenbosch en mevrouw F.E. de Jongh Swemer. De directieleden zijn door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers. De curriculum vitae staan weergegeven in Bijlage IV. Daarnaast wordt in Bijlage IV het organogram van de aan Credit Linked Beheer gerelateerde of verbonden entiteiten weergegeven.

De heer J.A.H. Vorstenbosch heeft in het tweede kwartaal van 2019 aangegeven, na het afronden van zijn lopende werkzaamheden in de komende maanden, zijn functie als financieel directeur bij Credit Linked Beheer B.V. neer te leggen. De Directie verwacht voor medio juni 2019 een interim financieel directeur aan te trekken en in de tweede helft van 2019 de Directie te versterken met een, door de toezichthouder getoetste, financiële directeur.

Credit Linked Beheer B.V. legt zich onder meer toe op het structureren en initiëren van beleggingsproducten voor vastgoedbeleggers. Dergelijke beleggingen dienen te voldoen aan vooraf gedefinieerde uitgangspunten, zoals beschreven in dit hoofdstuk.

Naast het Huurwoningen Nederland Fonds beheert de Beheerder tevens het Groenwoningen Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds.

10.1 MISSIE

Credit Linked Beheer B.V. biedt vastgoed gerelateerde beleggingsproducten aan waarbij door innovatieve constructies, zoals bijvoorbeeld de achterstelling van vergoedingen aan de Beheerder en de Terugkoopfaciliteit, het belang van de belegger centraal staat. Dit komt tot uiting in:

Eisen aan toezicht

Credit Linked Beheer B.V. streeft naar het ontwikkelen van producten die onder gereguleerd toezicht vallen, alsmede naar volledige transparantie voor haar Participanten. Het Fonds staat daarom onder doorlopend toezicht van de AFM en het Prospectus is getoetst door de AFM.

Eisen aan vastgoed

Credit Linked Beheer B.V. heeft een sterke voorkeur voor Nederlandse woningbeleggingen, met uitzondering van de woningen in krimpgemeenten. Woningen dienen te liggen in een gewilde omgeving. Het type woning dient courant en van goede kwaliteit te zijn. Voor zover het een woning voor het Groenwoningen Fonds en/of het Duurzaamwoningen Fonds betreft dient deze woning in hoofdzaak ook milieuvriendelijk te zijn.

Eisen aan rendement en kosten

Het dividend dient op een zo hoog mogelijk niveau te liggen als mogelijk is bij een gegeven risiconiveau. Credit Linked Beheer B.V. heeft daarom haar verdiensten voor minstens 25% achtergesteld aan verschillende performance indicatoren. De kostenstructuur dient volledig transparant te zijn.

Eisen aan risicobeheersing

De financiering dient altijd in een conservatieve verhouding te staan ten opzichte van het totale vermogen. De kans dat de financier mag ingrijpen dient minimaal te zijn. Driemaandelijks wordt uitvoerig geanalyseerd wat de gevolgen zijn van de verschillende scenario's op het rendement van het Fonds. Bijsturing moet tijdig kunnen geschieden.

Eisen aan handelbaarheid

Bij een reguliere performance van het Fonds wordt Participanten, die tenminste vier jaar in het Fonds hebben deelgenomen, de mogelijkheid geboden om door middel van de Terugkoopfaciliteit op de Handelskoers hun Participaties te verkopen. Periodiek wordt daarom een nieuwsbrief uitgegeven over de gang van zaken, zodat Participanten gedocumenteerd kunnen besluiten al dan niet in het Fonds te blijven. De exacte voorwaarden staan beschreven in paragraaf 4.4.

10.2 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ter versterking van het functioneren van de beheerorganisatie om naar behoren en overeenkomstig het wettelijk kader de beheertaken uit te voeren is op 11 september 2018 een Raad van Commissarissen opgericht. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie, door de AFM getoetste, leden. Per datum Prospectus zijn de drie leden van de Raad van Commissarissen de heren R.P.H. Paardenkooper, P.P.M. Valk en S.W.M.M. Maassen.

De heer R.P.H. Paardenkooper heeft diverse commerciële functies vervuld bij de ING Bank en is mede-oprichter van Credit Linked Beheer B.V. De heer P.P.M. Valk (mr.) heeft diverse directiefuncties vervuld bij de ING Bank (o.a. Managing Director Corporate Clients Netherlands) en was tevens lid van de Advisory Board Alternatives bij PGGM. De heer S.W.M.M. Maassen was lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies (o.a. bij Amref Flying Doctors NL en ALT Technologies B.V.).

Voor het oprichten van de Raad van Commissarissen was een statutenwijziging noodzakelijk (per 11 september 2018). De gewijzigde statuten van Credit Linked Beheer B.V. worden weergegeven in Bijlage II.

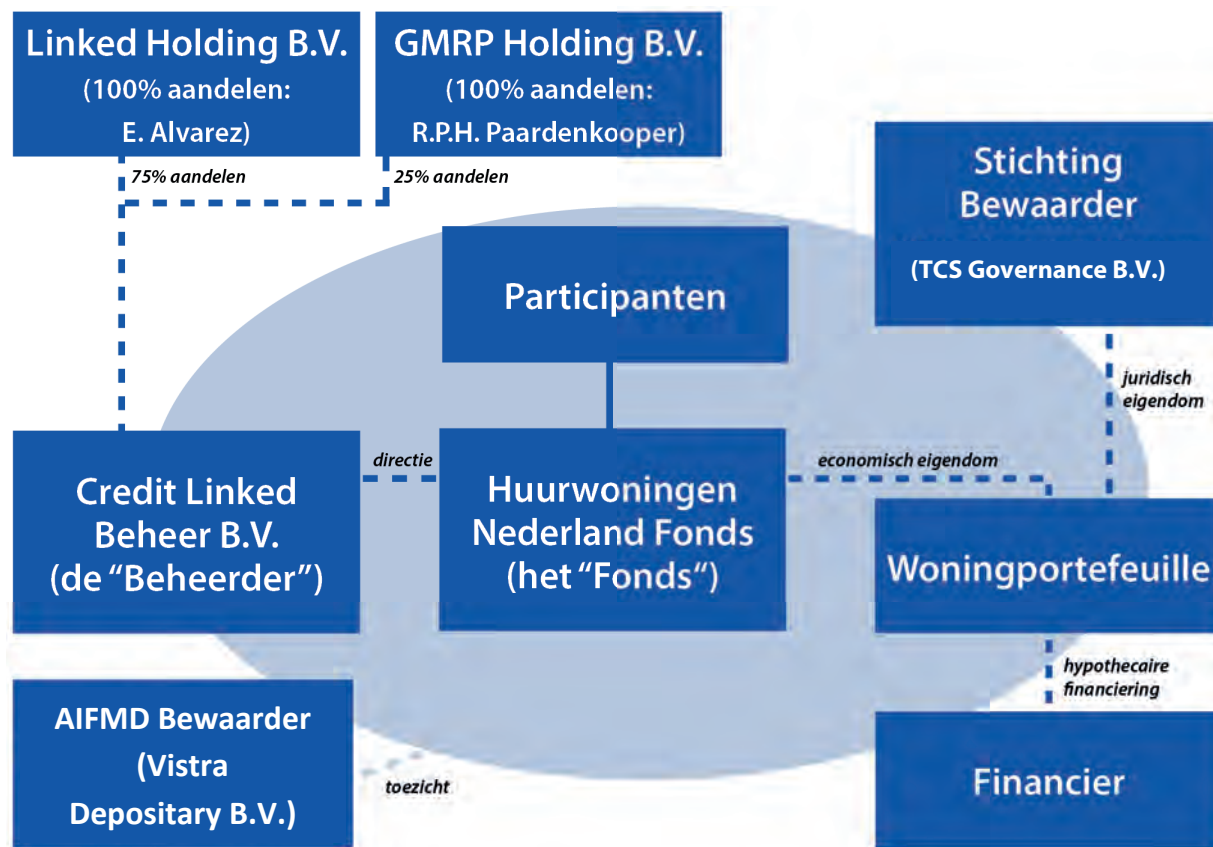
10.3 GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING

Klachten, over het Fonds en de wijze van functioneren van de Beheerder kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder. Bij indiening van een klacht onder vermelding van naam, adresgegevens en telefoonnummer, dient een duidelijke omschrijving van de klacht gegeven te worden inclusief eventuele bewijsstukken. Het streven is om elke klacht binnen twee weken te beantwoorden. Als geen adequate oplossing wordt bereikt, kan een geschillencommissie worden gevormd, bestaande uit: een door de klager aan te wijzen persoon, een door de Beheerder aan te wijzen persoon en een door beiden te benaderen derde. De klacht wordt na voorgaand onderzoek behandeld in een hoorzitting.

De Beheerder is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid) en aanvaardt bindende oordelen van de geschillencommissie van KiFid.

11. STRUCTUUR

In onderstaande figuur is de structuur van het Fonds vereenvoudigd weergegeven.



11.1 HET FONDS

Het Huurwoningen Nederland Fonds, tevens de handelsnaam, (het "Fonds") is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is op 30 juli 2014 opgericht voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Onder voorwaarden wordt een Terugkoopfaciliteit beschikbaar gesteld, hetgeen het Fonds verplicht om Participaties op de Handelskoers terug te kopen. Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.

De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard. Bij een personenvennootschap zijn de deelnemers gemeenschappelijk eigenaar van de activa. Dit kan leiden tot een omslachtige en kostbare notariële procedure bij iedere wisseling van deelnemers. Tevens is er bij een personenvennootschap een onderlinge verplichting tussen de deelnemers tot verdere inbreng (van middelen dan wel andere prestaties). Bij een fonds voor gemene rekening houdt de Stichting Bewaarder het juridisch eigendom

van de activa, hetgeen bovengenoemde omslachtige procedures voorkomt. Tevens is er geen onderlinge verplichting tussen de Participanten tot verdere inbreng.

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder HWF NL (de "Stichting Bewaarder") is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. Participanten kunnen ook niet meer verliezen dan hun Deelnamesom.

Het Fonds wordt aangegaan onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Woningportefeuille zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten.

De Woningportefeuille waarin het Fonds belegt, wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire Financiering, voor maximaal 55% tot 60% van de Fondsinvestering. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds, de Beheerder of de Stichting Bewaarder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

11.2 PARTICIPANTEN

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de Uitgevende Instelling van de Participaties aan de Participanten. De Woningportefeuille wordt, in economische zin, geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten zijn intern slechts draagplichtig voor eventuele verliezen van het Fonds tot ten hoogste het bedrag dat bij de verwerving van hun Participaties moet worden betaald. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer van de Woningportefeuille. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

11.3 PARTICIPATIES

De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen handelbaar recht). De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. De nominale waarde van iedere Participatie bedraagt € 5.000. De Handelskoers en de Deelnamesom bedragen bij aanvang € 5.000. De Participaties worden uitgegeven in euro's.

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke Participatie (tegen een Deelnamesom van € 5.000) vertegenwoordigt een gelijke stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan in het Fonds participeren door in te schrijven op één of meer Participaties tegen een Deelnamesom van € 5.000 elk. Het stemrecht van één Deelparticipatie is gelijk aan een tienduizendste deel van het stemrecht van een Participatie.

De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Er zal geen markt worden onderhouden in de Participaties.

Het Fonds en haar Beheerder zullen Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de statuten, dit Prospectus en het juridisch en toezichtsrechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een gelijke behandeling van Participanten waarborgen.

Register

De Beheerder legt na toewijzing en uitgifte van alle beschikbare Participaties een register van Participanten aan, in welk register onder meer de naam en het adres van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, zal worden aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Het register van Participanten wordt aangehouden door de Beheerder. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en zijn de Beheerder en de Stichting Bewaarder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Overdracht van Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. Overdracht aan derden is niet mogelijk.

Overdracht aan het Fonds ten titel van inkoop vereist de toestemming van de Beheerder en alle Participanten. Deze toestemming hoeft door de Participanten echter niet actief te worden verleend. Indien de gevraagde toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag ervan worden uitgegaan dat de toestemming is verleend. De termijn van vier weken vangt aan op de dag na die waarop alle Participanten schriftelijk om toestemming is gevraagd. De Beheerder verleent de voor inkoop van Participaties door het Fonds vereiste toestemming uitsluitend:

- indien en voor zover de aangeboden Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde of een of meerdere bestaande Participanten; of
- voor zover het Fonds over voldoende middelen beschikt in de Terugkoopfaciliteit om tot inkoop over te gaan, dit ter uitsluitende beoordeling van de Beheerder. Alleen indien een Participant de in te kopen Participaties minimaal vier jaar in eigendom heeft gehad kan een beroep worden gedaan op de Terugkoopfaciliteit. Wanneer een Participant minder dan vier jaar de Participaties in eigendom heeft, zal de Beheerder op individuele basis beslissen of het Fonds de Participaties zal inkopen.

De overdracht aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant kan plaatsvinden zonder toestemming van Participanten, maar vereist wel de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder, welke toestemming uitsluitend wordt geweigerd indien het ingevulde beleggersprofiel en het eventueel uitgevoerde achtergrondonderzoek daartoe aanleiding geven.

Algemene bepalingen

In alle hiervoor beschreven gevallen heeft het volgende te gelden. Indien een Participant een of meerdere Participaties wenst over te dragen aan het Fonds, bloed- of aanverwant in de rechte lijn zal hij dat schriftelijk kenbaar maken aan de Beheerder.

De Beheerder weigert ieder verzoek tot inkoop indien daartoe wettelijke gronden en/of redelijke gronden bestaan met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten; of
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding) zou (kunnen) verstoren of verhinderen; of
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig zou (kunnen) beïnvloeden; of
- (anderszins) met deze Fondsvoorwaarden in strijd zou (kunnen) komen.

De overdracht van een Participatie geschiedt in alle gevallen middels een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte waarbij ook de Stichting Bewaarder partij is. De overdracht van een Participatie is tegenover de Beheerder en de Stichting Bewaarder eerst van kracht na erkenning van de overdracht door de Beheerder, van welke erkenning slechts kan blijken door middel van een inschrijving in het artikel 6 van de Fondsvoorwaarden bedoelde register van Participanten. De Beheerder erkent een overdracht van Participaties alleen na ontvangst van een aan hem gericht schriftelijk verzoek daartoe van de verzoeker.

De Beheerder kan een administratievergoeding van € 100 exclusief btw in rekening brengen voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven. Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt verwezen naar artikel 9 van de Fondsvoorwaarden.

11.4 STICHTING BEWAARDER

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt de Woningportefeuille in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Stichting Bewaarder. De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Stichting Bewaarder is derhalve aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die zijn of worden aangegaan door het Fonds.

De Stichting Bewaarder zal het eigendom van de Woningportefeuille (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden en zal rechthebbende zijn van de rechten die onderdeel

vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds. Alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, één en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds die uitsluitend opeisbaar is in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten welke de Stichting Bewaarder als juridisch eigenaar in rekening zijn of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de activa en passiva van het Fonds, het beheer en exploitatie van het Fonds komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds. Overboekingen ten laste van de bankrekening van de Stichting Bewaarder dienen te allen tijde te worden geaccordeerd door zowel de Stichting Bewaarder als de Beheerder.

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Woningportefeuille in bewaring wordt gegeven aan de Stichting Bewaarder en dat de Stichting Bewaarder optreedt in het belang van de Participanten. Bij de verkoop en vervreemding van de Woningportefeuille dient ook de Stichting Bewaarder voor akkoord te tekenen.

De Stichting Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Bewaarder HWF NL. De Stichting Bewaarder is opgericht op 29 juli 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 61174904. De statuten van de Stichting Bewaarder zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder, een uittreksel van de statuten zijn opgenomen in Bijlage III van dit Prospectus.

Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door TCS Governance B.V., een Nederlandse dienstverlener voor zakelijke en particuliere klanten op het gebied van trustactiviteiten en administratie. TCS Governance B.V. staat onder toezicht van DNB. Het bestuur van de Stichting Bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de Beheerder. De directie van TCS Governance B.V. bestaat uit Any Warsono Tjiptowardojo en de vennootschap Confiança B.V. waarvan mevrouw B. van den Broek bestuurder is.

Bij de bewaring zal de Stichting Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Stichting Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden. Derden kunnen handelen als bestuurder van de Stichting, indien aangesteld als procuratiehouder door het bestuur van de Stichting en mits zij voldoen aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht stelt op het gebied van integriteit, betrouwbaarheid en vakkenis. Dit heeft geen verdere gevolgen voor de Participanten in het Fonds.

11.5 AIFMD BEWAARDER

Naast de Stichting Bewaarder als bewaarder van de activa van het Fonds opereert de alternatieve AIFMD Bewaarder als toezichthouder van het Fonds. De taken van de AIFMD Bewaarder zijn:

- Het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen.
- Eigendomsverificatie en -registratie van de activa van het Fonds.
- Het controleren van de waardering van de activa van het Fonds.
- Toezicht houden op diverse processen van het Fonds en haar Beheerder.
- Toezicht houden op de uitvoering van het Beleggingsbeleid.

Bij het niet nakomen van de verplichtingen van de Beheerder en/of het handelen in strijd met het in dit Prospectus beschreven Beleggingsbeleid dan wel bij constatering van onregelmatigheden zal door de AIFMD Bewaarder contact worden opgenomen met de Beheerder. Indien dit niet leidt tot een aanvaardbare oplossing kan de AIFMD Bewaarder haar bevindingen vervolgens melden aan de AFM en de Participanten van het Fonds.

De AIFMD Bewaarder zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de AIFMD Bewaarder haar taken geheel of ten dele aan derden heeft toevertrouwd.

Vistra Depositary B.V. zal optreden als AIFMD Bewaarder. Als AIFMD Bewaarder heeft Vistra Depositary B.V. de verantwoordelijkheid in het belang van het Fonds en de Participanten te handelen.

11.6 BEHEERDER

Als beheerder van het Fonds zal optreden Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, met adres Bunder 19, 3763 WC Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10 te Baarn. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder en opgenomen in Bijlage II.

De Beheerder draagt, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden, zorg voor de hypothecaire financiering, het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Woningportefeuille en is uit dien hoofde belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Woningportefeuille zelfstandig uit, onafhankelijk - maar wel onder toezicht - van de AIFMD Bewaarder. De Beheerder kan zelfstandig besluiten in de toekomst één of meerdere vervolgemissies te laten plaatsvinden.

75% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door de heer E. Alvarez (middellijk), 25% door de heer R.P.H. Paardenkooper (middellijk). Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch en mevrouw F.E. de Jongh Swemer, van wie de curricula vitae zijn opgenomen in Bijlage IV.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Indien door de toezichthouder vereist, zal de Beheerder zijn eigen vermogen aanvullen zodat mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsnalatigheid kunnen worden gedekt.

11.7 (JAAR)VERGADERING VAN DE PARTICIPANTEN

De Beheerder kan te allen tijde een vergadering van Participanten beleggen indien dat nodig wordt geacht, en de Beheerder is gehouden daartoe over te gaan indien de Stichting Bewaarder of een of meer Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen dit onder vermelding van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de Beheerder verzoeken.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering, onder vermelding van de te behandelen onderwerpen, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping van een vergadering van Participanten wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Beheerovereenkomst of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst, (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te delgen, in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder en (d) het een besluit betreft tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of ontbinding van het Fonds (zie artikel 24 van de Fondsvoorwaarden), waarvoor een meerderheid van ten minste drie vierde van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; en
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendement)verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot verkoop en vervreemding (van een deel) van de Woningportefeuille (behoudens de verkoop van vrijgekomen huurwoningen), het besluiten tot ontbinding van het Fonds en het besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendement)verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, kunnen door de vergadering

van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten 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. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk 4 weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt.

Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen. Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder en de Stichting Bewaarder alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie heeft een gelijk stemrecht in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen door een andere Participant.

11.8 BOEKJAAR EN VERSLAGGEVING

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen de termijn die voor openbaarmaking bij of krachtens de Wft is voorgeschreven ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder, waarvan melding wordt gedaan in de oproeping tot de jaarvergadering.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de Netto Vermogenswaarde en de Handelskoers van het Fonds. Voorts wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de Netto Vermogenswaarde en de Handelskoers van de Participaties onverwijld op de Website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Netto Vermogenswaarde en Handelskoers plaatsvond.

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen de termijn die voor openbaarmaking van halfjaarcijfers bij of krachtens de Wft is voorgeschreven aan de Participanten toegestuurd.

11.9 GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

De waardering van de activa en passiva en de grondslagen voor resultaatbepaling sluiten aan op maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, en zijn gebaseerd op titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Woningportefeuille

De Woningportefeuille wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen (inclusief de kosten van eventuele huurgaranties) worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Na de eerste opname wordt de Woningportefeuille tegen marktwaarde gewaardeerd.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de Woningportefeuille. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die een transactie willen doen. Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, tenminste roulerend eens per vijf jaren, door een externe taxateur.

Uitgaven met betrekking tot de Woningportefeuille na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven die daadwerkelijk leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de Woningportefeuille gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekeningen.

Kosten huurbesteding en makelaarsprovisies verhuur

Kosten voor huurbesteding en makelaarsprovisies die in rekening zijn gebracht inzake de verhuur van leegstaande woningen worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kosten voor huurbesteding betreffen in het algemeen investeringen, welke noodzakelijk zijn om de woning verhuurbaar te maken om een huurder te contracteren (wanneer niet wordt gekozen voor de mogelijkheid de woning te verkopen door bijvoorbeeld marktomstandigheden).

Structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten opzetten Fonds

De structureringsvergoeding, de marketingkosten en de kosten voor het opzetten van het Fonds worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen, Financiers en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders van de Woningportefeuille.

11.10 UITKERINGEN UIT HET RESULTAAT

Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar met (het vermogen van) het Fonds wordt behaald, komt, verminderd met de aflossingen op de hypothecaire Financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd, tenzij de vergadering van Participanten besluit het uitkeerbare deel van het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.

Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven dan wel toenemen. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld.

Alhoewel het Fonds geen vooraf gekwantificeerde doelstelling voor haar liquiditeitspositie heeft, is het mogelijk dat dividenduitkeringen worden beperkt om de liquiditeitspositie te verbeteren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hoger dan verwachte toekomstige Exploitatiekosten of verslechterende omstandigheden ten aanzien van de mogelijkheden tot herfinanciering.

De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de aflossingen op de hypothecaire Financiering, aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt alsmede gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatieoverschot als bedoeld in paragraaf 11.12.

Dividenden kunnen naar eigen keuze van de Participant worden uitgekeerd in contanten dan wel in de vorm van Deelparticipaties.

11.11 VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE STICHTING BEWAARDER

Indien de Beheerder of de Stichting Bewaarder te kennen geeft zijn functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder respectievelijk bewaarder te voorzien.

De Beheerder en de Stichting Bewaarder kunnen, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten - met een meerderheid van ten minste drie vierde van de geldig uitgebrachte stemmen en er aan een quorumvereiste wordt voldaan (zie artikel 24 lid 1 van de Fondsvoorwaarden) - in het geval dat de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig

of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Daarnaast kan de Stichting Bewaarder, in het geval dat deze ernstig of herhaaldelijke toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurders van de Stichting Bewaarder ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

11.12 ONTBINDING EN VEREFFENING VAN HET FONDS

Het Fonds is ontbonden zodra de Woningportefeuille is verkocht en vervreemd. Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de vergadering van Participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Een voorstel tot ontbinding van het Fonds zal kenbaar worden gemaakt aan de vergadering van Participanten bij de oproeping tot die vergadering. Bij ontbinding dient een besluit genomen te worden over het vermogen van het Fonds, in het bijzonder omtrent de Woningportefeuille indien die nog niet in zijn geheel is vervreemd. Na het besluit tot ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikelen 22 en 24 van de Fondsvoorwaarden).

11.13 VERJARINGSTERMIJN

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

11.14 WIJZIGINGEN IN DE FONDSVOORWAARDEN

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen 1 maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Een voorstel tot wijziging alsmede elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt bekend gemaakt aan het adres van iedere Participant afzonderlijk, zoals opgenomen in het register van Participanten, en wordt tevens op de Website van de Beheerder geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens drie maanden is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van drie maanden kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

Wijzigingen in het Beleggingsbeleid dienen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder te worden ingebracht in de vergadering van Participanten. Wordt het voorstel tot het wijzigen van het Beleggingsbeleid aangenomen, dan wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking van het besluit tot wijziging. Binnen bedoelde periode van drie maanden kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus – inclusief de beperkingen daarin – uittreden.

De in deze paragraaf genoemde (beperkende) voorwaarden staan weergegeven in paragraaf 11.3, bij “Overdracht van Participaties”.

11.15 VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft. De Beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

11.16 GELIEERDE ONDERNEMINGEN

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder dan wel van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich echter een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat verwerving of vervreemding door het Fonds van onroerend goed afkomstig van of aan de Beheerder of van of aan de Beheerder gelieerde partijen in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal de betreffende transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Woningportefeuille zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

De Beheerder heeft, in verband met het recht op een deel van de overwinst en gezien de voorwaarden ten aanzien van de uitbetaling van de junior beheervergoeding, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus.

De Beheerder beheert naast het Huurwoningen Nederland Fonds tevens het Groenwoningen Fonds, het Duurzaamwoningen Fonds en eventuele toekomstige woningfondsen. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van voornoemde fondsen en voornoemde fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Dergelijke en eventuele andere (potentiële) belangenconflicten tussen de Beheerder en de Fondsen worden door de riskmanager van Credit Linked Beheer B.V. geïdentificeerd en met de directie van de Beheerder en de bestuurders van de betreffende Stichting Bewaarders besproken.

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., die via Linked Holding B.V. gelieerd is aan de Beheerder, heeft, in verband met het recht op betaling uit hoofde van verhuurwerkzaamheden en het operationele beheer van de Woningportefeuille, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. hoge tarieven verlangt voor haar werkzaamheden of wanneer onvoldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een voldoende niveau uit te voeren. Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van Participanten wordt voldoende transparantie geborgd.

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

De statuten van de Stichting Bewaarder staan een mogelijk belangenconflict tussen bestuurder en de Stichting Bewaarder expliciet toe. Eventuele (potentiële) belangenconflicten tussen de bestuurder van de Stichting Bewaarder en de Stichting Bewaarder zelf worden door de Compliance Officer van TCS Governance B.V. geïdentificeerd en met de directie van TCS Governance B.V. besproken.

De onafhankelijkheid tussen Beheerder en taxateur wordt gewaarborgd door te kiezen voor een taxateur die compliant is met de '28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten' van het Platform Taxateurs en Accountant (PTA).

11.17 CORPORATE GOVERNANCE CODE

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

12. FISCALE ASPECTEN

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 1 maart 2019 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen – die al dan niet met terugwerkende kracht door de wetgever kunnen worden doorgevoerd.

De informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard en mag niet worden opgevat als advies. De fiscale behandeling van de Participaties in het Fonds is onder meer afhankelijk van de fiscale positie van de Participant. Potentiële beleggers in het Fonds wordt dan ook aangeraden een professionele belastingadviseur te raadplegen alvorens te participeren in het Fonds. Uitgangspunt bij het opstellen van de algemene informatie in dit hoofdstuk is de deelname in het Fonds voor een voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde/woonachtige vennootschap/natuurlijk persoon.

12.1 BELASTINGPOSITIE FONDS

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Hierdoor wordt het Fonds als fiscaal transparant aangemerkt. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is: iedere Participant wordt afzonderlijk belast voor zijn aandeel in de bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds op basis van zijn deelgerechtigdheid in het Fonds. De wijze waarop een Participant wordt belast is afhankelijk van zijn persoonlijke fiscale positie. De fiscale transparantie brengt met zich mee dat waar wordt gesproken van Participatie voor fiscale doeleinden kan worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds. Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt uitdrukkelijk niet uitsluitend aan de hand van de Fondsvoorwaarden, maar mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien in strijd met de Fondsvoorwaarden wordt gehandeld.

Op grond van de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties in het Fonds uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds (ten titel van inkoop) en de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. Voor de inkoop en uitgifte van Participaties door het Fonds is de toestemming van alle Participanten, alsmede de Beheerder vereist. De overdracht van Participaties aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant kan evenwel plaatsvinden zonder toestemming van de Participanten en de Beheerder.

12.2 FISCALE BEHANDELING VAN DE PARTICIPANTEN

Participanten/natuurlijke personen

In beginsel valt de Participatie voor particulieren in Box 3. Neemt de particuliere Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. Participanten waarbij de Participatie niet in Box 3 valt worden geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen omtrent de eventuele fiscale voordelen.

Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald middels een forfaitair rendement. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de rendementsgrondslag. De rendementsgrondslag is de waarde van de bezittingen gesaldeerd met de schulden, rekening houdend met het heffingsvrije vermogen en de

schuldendrempel. Het belastbare inkomen c.q. forfaitaire rendement wordt belast tegen 30%. Daadwerkelijk gerealiseerde rendementen blijven in box 3 onbelast, hoewel ze in het jaar erop onderdeel van de rendementsgrondslag uit kunnen gaan maken als ze op 1 januari (peildatum) nog in enige vorm in bezit zijn.

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 71.650	1,94%	0,58%
2	Van € 71.651 tot en met € 989.736	4,45%	1,33%
3	Vanaf € 989.737	5,60%	1,68%

Het forfaitaire rendement zal jaarlijks kunnen worden aangepast op basis van gerealiseerde rendementen en de gemiddelde rentestand.

Participanten/rechtspersonen

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen vooralsnog 19% vennootschapsbelasting over de eerste € 200.000 aan belastbare winst en 25% vennootschapsbelasting over het meerdere. De fiscale wetgever is voornemens deze tarieven stapsgewijs te verlagen naar 15% respectievelijk 20,5% in 2021.

Het aandeel van de participerende rechtspersoon in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in de belastbare winst en aldus belast tegen (vooralsnog) maximaal 25% vennootschapsbelasting. Het aandeel van een participerende rechtspersoon in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst, maar tot maximaal het bedrag van de Deelnamesom van de door de participerende rechtspersoon gehouden Participaties.

Herinvesteringsreserve

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door een Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Woningportefeuille. Voor het aanwenden van een herinvesteringsreserve gelden bepaalde voorwaarden. Participanten worden geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

12.3 INVULINSTRUCTIE

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

12.4 ERFBELASTING

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief (10% tot 40%), alsmede de toepassing van vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap.

12.5 OVERDRACHTSBELASTING

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van woningen onderworpen aan 2% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering.

12.6 DIVIDENDBELASTING

Het Fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van enige bronheffing.

13. BELANGRIJKE INFORMATIE

13.1 VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARINGEN

13.1.1 Verantwoordelijk voor het Prospectus

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus. De Beheerder garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

13.1.2 Verantwoordelijk voor de controle van de financiële informatie van het Fonds

BDO Audit & Assurance B.V., gevestigd aan Krijgsman 9, 1186 DM te Amstelveen, zal als accountant vanaf het eerste boekjaar verantwoordelijk zijn voor de controle van de jaarrekening van het Fonds. De accountant, werkzaam bij BDO Audit & Assurance B.V., is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

13.1.3 Prognoses

Dit Prospectus bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds en de door haar te behalen resultaten. De in dit Prospectus opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor het rendement van de Participaties.

BDO Audit & Assurance B.V. heeft op de datum van dit Prospectus een assurance-rapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 opgenomen prognoses. BDO Audit & Assurance B.V. heeft ingestemd met opname van voornoemd assurance-rapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin het assurance-rapport in dit Prospectus is opgenomen. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

Het assurance-rapport in dit Prospectus is opgenomen in hoofdstuk 16.

13.1.4 Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Fonds en haar Beheerder verzoeken personen die in het bezit komen van dit Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Fonds en haar Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Participaties is of niet. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

13.1.5 Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn noch worden geregistreerd onder the Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties mogen niet, direct of indirect, aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen worden in de Verenigde Staten van Amerika en mogen slechts aangeboden en verkocht worden in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of 1933.

13.1.6 Europese Economische Ruimte

De Participaties worden door het Fonds en haar Beheerder niet openbaar aangeboden in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte anders dan in Nederland.

13.1.7 Overig

Op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal. De jaarstukken van het Fonds zullen steeds verkrijgbaar zijn via de Website van Credit Linked Beheer BV, bereikbaar via www.huurwoningenfonds.nl.

Behalve de factoren genoemd in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6 (paragraaf 6.4.2) zijn er geen gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die direct of indirect wezenlijke gevolgen kunnen hebben voor de activiteiten van het Fonds.

Eventueel tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Uitgevende Instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten voorzien niet in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor zover de Uitgevende Instelling daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Uitgevende Instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de Uitgevende Instelling moet worden aangemeld.

De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt een jaar na het uitbrengen van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Op de datum van dit Prospectus is aan geen enkele financiële intermediair toestemming verleend voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Wanneer toestemming wordt verleend, wordt dit gepubliceerd op de Website.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

13.2 BESCHIKBARE INFORMATIE

13.2.1 Bronvermelding

De informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 en 6 is afkomstig van de volgende bronnen:

- Woningvoorraadcijfers, woningvoorraad naar bewoning en leegstand in Nederland anno 2013, Centraal Bureau voor de Statistiek (www.cbs.nl).
- Prijsindex bestaande koopwoningen, Kadaster (www.kadaster.nl).
- Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl).
- Informatie over verhuizen in Nederland, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl).
- Terugverdientijd zonnepanelen, Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl).
- Prijsindex bestaande woningen, bouwvergunningen, huurverhogingen en inflatie (www.cbs.nl).
- Tabel liberalisatiegrens (www.rijksoverheid.nl).

De Fondsvoorwaarden en statuten van de Beheerder zijn in te zien gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus ten kantore van Credit Linked Beheer BV, Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN te Baarn. De Fondsvoorwaarden en de statuten van de Beheerder zijn opgenomen in de Bijlagen van het Prospectus.

De gecontroleerde jaarrekeningen over 2016, 2017 en 2018 zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus.

Alle bij de bronvermelding benoemde documentatie is op aanvraag in te zien gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus ten kantore van Credit Linked Beheer BV, Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN te Baarn.

13.2.2 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Prospectus, de door middel van verwijzing opgenomen jaarcijfers van 2016, 2017 en 2018 en (eventuele) Supplementen bij dit Prospectus alsmede de vergunning van de Beheerder zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de Website van Credit Linked Beheer BV, bereikbaar via www.huurwoningenfonds.nl, dan wel per post bij Credit Linked Beheer BV, Postbus 676, 3740 AP Baarn.

Aan een ieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

13.2.3 Opgenomen Bijlagen

De Bijlagen I tot en met V vormen een onderdeel van dit Prospectus:

Bijlage I:	Fondsvoorwaarden	Bijlage IV:	Curriculum Vitae en organogram
Bijlage II:	Statuten Beheerder	Bijlage V:	Reliance letter
Bijlage III:	Uittreksel statuten Stichting Bewaarder		

13.3 OVERIG

Het Fonds is opgericht op 30 juli 2014.

De Beheerder verklaart dat sinds het einde van de laatste verslagperiode van het Fonds zich geen negatieve wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de vooruitzichten van het Fonds. Verder verklaart de Beheerder dat sinds het einde van de laatste verslagperiode van het Fonds zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van het Fonds, behoudens:

- Het aantrekken van Financiering ter grootte van € 20,8 miljoen met als onderpand de opgeleverde woningprojecten in Helmond, Naaldwijk, Gouda en Uden (zoals beschreven in Hoofdstuk 5).
- Een wijziging van de overeengekomen Convenanten op de in Hoofdstuk 5 beschreven Financiering. Conform de extra voorwaarden van de Financier moet de LTV te allen tijde lager zijn dan 70%. Het opwaarts doorbreken van het Convenant leidt tot een extra aflossingsverplichting ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de Rentekosten en aflossingen).
- De aankoop van in totaal 85 grondgebonden woningen en 86 appartementen zoals omschreven in Hoofdstuk 4.5 bij "projecten in aanbouw", De woningprojecten Eindhoven Berckelbosch, Eindhoven Picuskade en Hengelo waren reeds voor het einde van de laatste verslagperiode aangekocht.

Bron van de huidige financiële positie van het Fonds is de financiële administratie van het Fonds. Deze gegevens zijn niet gecontroleerd door een accountant dan wel een andere externe partij.

Er zijn geen gegevens over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van het Fonds.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds zijn aangegaan of die ertoe kunnen leiden dat het Fonds een verplichting heeft of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van het Fonds om haar verplichtingen jegens de Participanten na te komen.

14. BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder

Credit Linked Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 210 1719

info@huurwoningenfonds.nl
www.huurwoningenfonds.nl

Taxateur

Cushman & Wakefield
Parnassusweg 803
1082 LZ Amsterdam
Tel. : 020 664 4644

www.cushmanwakefield.com

Stichting Bewaarder HWF NL

TCS Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel. : 0343 430303

info@teslincs.nl
www.teslincs.com

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.
Krijgsman 9
1186 DM Amstelveen
Tel. : 020 543 2100

www.bdo.nl

AIFMD Bewaarder

Vistra Depositary B.V.
Strawinskylaan 3127
1077 ZX Amsterdam
Tel. : 088 560 9950

amsterdam@vistra.com
www.vistra.com

15. DEFINITIES

AIFMD Bewaarder: Vistra Depositary B.V. zal als alternatieve AIFMD Bewaarder toezicht houden op het Fonds, haar Beheerder en de Stichting Bewaarder. De taken van de AIFMD Bewaarder zijn (i) het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen, (ii) eigendomsverificatie en -registratie van de activa van het Fonds, (iii) het controleren van de waardering van de activa van het Fonds, (iv) toezicht houden op diverse processen van het Fonds en haar Beheerder, en (v) toezicht houden op de uitvoering van het beleggingsbeleid.

Beheerder: De Beheerder van het Fonds, te weten Credit Linked Beheer B.V.

Beleggingsbeleid: De beschrijving van de wijze van beleggen door het Fonds. Het Beleggingsbeleid staat beschreven in hoofdstuk 4 van het Prospectus.

Convenant: Afspraak tussen het Fonds en de Financier ten aanzien van verschillende kengetallen van de Financiering en het onderpand. Wanneer een Convenant wordt doorbroken kan een aflossingsverplichting naar de Financier ontstaan.

Deelnamesom: De uitgifteprijs van één Participatie, zijnde € 5.000.

Deelparticipaties: Een tienduizendste deel (1/10.000) van een Participatie. Deelparticipaties worden toegekend bij de uitkering van stockdividend. Artikel 9.7 is hier van toepassing.

Directie: De beleidsbepalende directeurs van Credit Linked Beheer B.V., te weten de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch en mevrouw F.E. de Jongh Swemer.

DSCR: De verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten en aflossingsverplichtingen van de uitstaande Financiering.

Emissie: De uitgifte van de Participaties van het Fonds.

Exploitatiekosten: Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van huuropbrengsten uit vastgoed, zoals kosten voor onderhoud, premies voor verzekering, zakelijke lasten, kosten van technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatieresultaat: Het verschil tussen enerzijds de bruto huuropbrengsten en de rente- en herbeleggingsopbrengsten en anderzijds de som van (i) de Exploitatiekosten, (ii) de senior beheervergoeding, (iii) de Fondskosten en (iv) de Rentekosten van de Financiering.

Financier: Eén of meerdere kredietinstellingen die de Financiering beschikbaar stellen.

Financiering: De hypothecaire geldleningen die worden aangegaan bij kredietinstellingen voor de Woningportefeuille.

Fonds: Het Huurwoningen Nederland Fonds is een closed-end beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder.

Fondskosten: Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille zijn toe te rekenen. Fondskosten betreffen ook de jaarlijkse kosten van externe hertaxatie van het vastgoed.

Fondsvoorwaarden: De overeenkomst tussen de Beheerder, de Stichting Bewaarder en de Participanten (Bijlage I van het Prospectus).

Handelskoers: De koers van een Participatie, indien deze door het Fonds wordt ingekocht dan wel wordt uitgegeven. Vaststelling van de Handelskoers geschiedt op basis van de Netto Vermogenswaarde. Hiervan kan met een marge van 2,5% worden afgeweken, wanneer de waarde van de Woningportefeuille, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, niet goed wordt gereflecteerd door de meest recente taxatiewaarden, wanneer de vermogenspositie van het Fonds sterk wijzigt of teneinde de Handelskoers te kunnen stabiliseren.

ICR: De verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten van de uitstaande Financiering.

LTV: De verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille en de beschikbare liquiditeiten.

Netto Vermogenswaarde: Het verschil tussen de waarde van de bezittingen en de schulden van het Fonds.

Participant: De houder van één of meerdere Participaties in het Fonds. Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen worden niet geaccepteerd als Participant in verband met de mogelijke nadelige fiscale gevolgen voor het Fonds.

Participaties: Een deelname in het kapitaal van het Fonds. Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd.

Rentekosten: De te betalen rente op de Financiering.

Sluitingsdatum: De datum waarop de inschrijving op de in dit Prospectus aangeboden Participaties wordt gesloten (op zijn vroegst één kalendermaand na datum van het Prospectus, maar niet later dan één jaar na de datum van het Prospectus).

Stichting Bewaarder: De Stichting Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Bewaarder HWF NL. De Stichting Bewaarder zal het eigendom van de Woningportefeuille (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden en zal rechthebbende zijn op de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds. Alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, één en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

Terugkoopfaciliteit: Een faciliteit die de inkoop van Participaties door het Fonds mogelijk maakt, beschikbaar vanaf 1 januari 2019.

Uitgevende Instelling: Het Huurwoningen Nederland Fonds.

Website: www.huurwoningenfonds.nl, zijnde de website van de Beheerder.

Woningportefeuille: De aangekochte portefeuille van huurwoningen die voldoet aan de criteria van het Beleggingsbeleid.

16. ASSURANCE-RAPPORT ACCOUNTANT

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Huurwoningen Nederland Fonds

Verklaring over de prognose

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 7 en 8 van dit prospectus opgenomen prognose van Huurwoningen Nederland Fonds te Baarn voor de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2029 onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 7 en 8) in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3850N 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 7 en 8) van het prospectus en titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van Huurwoningen Nederland Fonds 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 assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de prognose op te nemen in het prospectus ten behoeve van potentiële participanten. Hierdoor is ons assurance-rapport mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Huurwoningen Nederland Fonds, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Onze werkzaamheden

Onze werkzaamheden

Teneinde voldoende en geschikte assurance-informatie te verkrijgen hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit;
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens;
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen niet onredelijk zijn;
4. Vaststellen dat een bestendige gedraglijn in de prognose is gehanteerd;
5. Vaststellen dat de prognose rekenkundig juist is en de informatie onderling consistent is;
6. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt;
7. Vaststellen dat de prognose op een juiste wijze is gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht;
8. Vaststellen dat de prognose is opgesteld op dezelfde basis als de jaarrekening met toepassing van titel 9 Boek 2 BW;
9. Vaststellen dat de verstrekte informatie in relatie tot het doel en de verspreidingskring ten behoeve waarvan de in het prospectus opgenomen prognose is opgesteld, toereikend is.

Beschrijving van verantwoordelijkheden

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prognose mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Amstelveen, 21 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
R.H. van Leersum RA

BIJLAGE I: FONDSVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

TENZIJ UITDRUKKELIJK ANDERS IS BEPAALD, HEBBEN DE NAVOLGENDE BEGRIPPEN IN DEZE VOORWAARDEN DE BETEKENIS ALS HIerna IS BEPAALD:

- BEHEERDER: CREDIT LINKED BEHEER B.V., EEN BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID, GEVESTIGD TE SOEST EN KANTOORHOUDENDE TE 3768 MD SOEST OP HET ADRES SOESTERBERGSESTRAAT 158, INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER ONDER DOSSIERNUMMER 56583656, WELKE VENNOOTSCHAP OPTREEDT ALS BEHEERDER VAN HET FONDS IN DE ZIN VAN DE WFT OF HAAR RECHTSOPVOLGER;
- BEWAARDER: STICHTING BEWAARDER HWF NL, EEN STICHTING, GEVESTIGD TE SOEST EN KANTOORHOUDENDE TE 3768 MD OP HET ADRES SOESTERBERGSESTRAAT 168, INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER ONDER DOSSIERNUMMER 61174904, WELKE STICHTING OPTREEDT ALS BEWAARDER VAN HET FONDS IN DE ZIN VAN DE WFT OF HAAR RECHTSOPVOLGER;
- DEELPARTICIPATIE: ÉÉN TIENDUIZENDSTE (1/10000) DEEL VAN ÉÉN PARTICIPATIE;
- FONDS: HET FONDS VOOR GEMENE REKENING WAAROP DE FONDSVOORWAARDEN BETREKKING HEBBEN;
- FONDSVOORWAARDEN: DE IN DEZE AKTE OPGENOMEN VOORWAARDEN, ZOALS DEZE THANS LUIDEN EN VAN TIJD TOT TIJD GEWIJZIGD MOCHTEN WORDEN;
- PARTICIPANT: ELKE BIJ DEZE AKTE TOT HET FONDS TOEGETREDEN PARTIJ, DIE OPTREEDT ALS DEELNEMER VAN HET FONDS ALSMEDE ELKE NA HET AANGAAN VAN HET FONDS BIJ SEPARATE OVEREENKOMST VAN TOETREDING TOT HET FONDS TOEGETREDEN PARTIJ, DIE OPTREEDT ALS DEELNEMER VAN HET FONDS ALSMEDE ELKE (RECHTS)PERSOON, DIE VOORDAT HIJ EEN OF MEER PARTICIPATIES VERKREEG NOG GEEN DEELNEMER VAN HET FONDS WAS;
- PARTICIPANTENREGISTER: HET REGISTER VAN PARTICIPANTEN;
- PARTICIPANTENVERGADERING: HET ORGAAN VAN HET FONDS DAT WORDT GEVORMD DOOR PARTICIPANTEN DAN WEL DE BIJeenKOMST VAN PARTICIPANTEN;
- PARTICIPATIE: EEN DEELNAME IN HET KAPITAAL VAN HET FONDS MET EEN NOMINALE WAARDE VAN VIJF DUIZEND EURO (€ 5.000,-).
- PROSPECTUS: HET PROSPECTUS VAN HET FONDS DAT ALGEMEEN VERKRIJGBAAR IS GESTELD MET BETREKKING TOT ELKE SPECIEFIEKE UITGIFTE VAN PARTICIPATIES;
- REGISTERGOEDEREN: ONROERENDE ZAKEN EN RECHTEN OP ONROERENDE ZAKEN, ZOALS BIJVOORBEELD RECHT VAN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL;
- RELEVANTE DEELNAMESOM: DE IN HET PROSPECTUS OMSCHREVEN UITGIFTEKOERS BEHOREND BIJ DE SPECIEFIEKE UITGIFTE VAN PARTICIPATIES;
- SCHRIFTELIJK: BIJ BRIEF, TELEFAX OF E-MAIL, OF BIJ BOODSCHAP DIE VIA EEN ANDER GANGBAAR COMMUNICATIEMIDDEL WORDT OVERGEBRACHT EN ELEKTRONISCH OF OP SCHRIFT KAN WORDEN ONTVANGEN MITS DE IDENTITEIT VAN DE VERZENDER MET AFDOENDE ZEKERHEID KAN WORDEN VASTGESTELD;
- VERZOEKER: DE PARTICIPANT DIE EEN OF MEER PARTICIPATIES WIL OVERDRAGEN AAN HET FONDS;
- WFT: WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT, ZOALS DEZE VAN TIJD TOT TIJD GELDT OF DE DAARVOOR IN DE PLAATS TREDENDE WETTELIJKE REGELING, TENZIJ IN DE FONDSVOORWAARDEN ANDERS BLIJKT OF KENNELIJK ANDERS IS BEDOELD, SLUIT EEN VERWIJZING NAAR EEN BEGRIP OF WOORD IN HET ENKELVOUD EEN VERWIJZING NAAR DE MEERVOUDSVORM VAN DIT BEGRIP OF WOORD IN EN OMGEKEERD, EN SLUIT EEN VERWIJZING NAAR HET MANNELIJK GESLACHT EEN VERWIJZING NAAR HET VROUWELIJK EN ONZIJDIG GESLACHT IN EN OMGEKEERD.

ARTIKEL 2. NAAM, ZETEL EN DOEL.

1. HET FONDS IS EEN FONDS VOOR GEMENE REKENING EN DRAAGT DE NAAM: HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS EN IS GEVESTIGD TEN KANTORE VAN DE BEHEERDER.

2. HET FONDS HEEFT TEN DOEL:

- A. HET COLLECTIEF BELEGGEN VAN DAARTOE VERKREGEN GELDEN EN GOEDEREN (IN BELANGEN) IN REGISTERGOEDEREN, TENEINDE DE PARTICIPANTEN TE DOEN DELEN IN DE INKOMSTEN EN VERMOGENSWINSTEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DIE BELEGGINGEN, WAARONDER BEGREPEN, MAAR NIET BEPERKT TOT, HET VERWERVEN, VERVREEMDEN EN BEZWAREN VAN REGISTERGOEDEREN EN BELANGEN DAARIN, HET AANGAAN VAN OVEREENKOMSTEN VAN GELDLENIING, HET FINANCIËREN VAN DEELNEMINGEN EN HET ZICH VERBINDEN VOOR VERPLICHTINGEN VAN DEZE DEELNEMINGEN; EN
- B. IN HET KADER VAN HET EXPLOITEREN VAN REGISTERGOEDEREN HET AANGAAN VAN POOL- OF SOORTGELIJKE OVEREENKOMSTEN MET ANDERE VASTGOEDFONDSEN;
- C. HET VERRICHTEN VAN AL HETGEEN MET HET VORENSTAANDE IN DE RUIMSTE ZIN VERBAND HOUDT OF DAARTOE BEVORDERLIJK KAN ZIJN.

ARTIKEL 3. STATUS.

1. HET FONDS IS NIET ONDERWORPEN AAN VENNOOTSCHAPSBELASTING OP GROND VAN ARTIKEL 2 LID 2 VAN DE WET OP DE VENNOOTSCHAPSBELASTING 1969 EN WORDT DERHALVE FISCAAL AANGEMERKT ALS EEN BESLOTEN FONDS VOOR GEMENE REKENING.
2. HET FONDS IS NOCH EEN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP, NOCH EEN VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA, NOCH EEN MAATSCHAP.
3. FISCAAL TRANSPARANTE PERSONENVENNOOTSCHAPPEN EN FISCAAL TRANSPARANTE FONDSEN WORDEN NIET GEACCEPTEERD ALS PARTICIPANT IN VERBAND MET DE MOGELIJKE NADELIGE FISCALE GEVOLGEN VOOR HET FONDS.

ARTIKEL 4. DUUR.

1. ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN LID 2 VAN DIT ARTIKEL EN IN ARTIKEL 23 LID 1 IS HET FONDS AANGEGAAN VOOR ONBEPAALE TIJD.
2. HET FONDS ZAL EINDIGEN INDIEN EN ZODRA ALLE (BELANGEN IN) REGISTERGOEDEREN ZIJN VERKOCHT.

ARTIKEL 5. INBRENG, VERMOGEN VAN HET FONDS, ECONOMISCHE GERECHTIGHEID PARTICIPANTEN, VERVOLGEMISSIONS

1. EEN PARTICIPANT DIENT VOOR TEN MINSTE ÉÉN (1) PARTICIPATIE DEEL TE NEMEN IN HET FONDS.
2. NIEUW TOETREDENDE PARTICIPANTEN BRENGEN IN HET FONDS TEN MINSTE IN EEN BEDRAG GELIJK AAN DE RELEVANTE DEELNAMESOM MAAL HET AANTAL PARTICIPATIES WAARVOOR ZIJ DEELNEMEN IN HET KAPITAAL VAN HET FONDS, MET DIEN VERSTANDE DAT EEN NIEUW TOETREDENDE PARTICIPANT VOOR TEN MINSTE ÉÉN (1) PARTICIPATIE DIENT DEEL TE NEMEN IN HET FONDS.
3. DE BEHEERDER KAN BESLUITEN TOT TERUGGAVE VAN INBRENG AAN ELK VAN DE PARTICIPANTEN NAAR RATO VAN IEDERS INBRENG. TERUGGAVE VAN INBRENG ANDERS DAN PRO RATA KAN SLECHTS GESCHIEDEN MET TOESTEMMING VAN ALLE PARTICIPANTEN.
4. VOOR DE ONDERLINGE VERHOUDING VAN DE PARTICIPANTEN GELDT HET VERMOGEN VAN HET FONDS ALS GEMEENSCHAPPELIJK VERMOGEN IN ECONOMISCHE ZIN. EEN PARTICIPANT IS ECONOMISCH GERECHTIGD TOT DAT GEDEELTE VAN HET TOTALE VERMOGEN VAN HET FONDS DAT ZICH VERHOUDT TOT HET TOTALE VERMOGEN VAN HET FONDS IN DEZELFDE VERHOUDING ALS HET AANTAL PARTICIPATIES, DAT EEN PARTICIPANT HOUDT, ZICH VERHOUDT TOT HET TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN PARTICIPATIES. DE TE ENIGER TIJD AANWEZIGE ACTIVA VAN HET FONDS ZULLEN IN GOEDERENRECHTELIJKE ZIN TOEBEHOREN AAN DE BEWAARDE.
5. EEN PARTICIPANT DRAAGT IN DE VERLIEZEN VAN HET FONDS TOT TEN HOOGSTE HET BEDRAG VAN ZIJN INBRENG.
6. DE BEHEERDER KAN ZELFSTANDIG BESLUITEN IN DE TOEKOMST ÉÉN OF MEERDERE VERVOLGEMISSIONS TE LATEN PLAATSVINDEN. ARTIKEL 9.7 IS HIER VAN TOEPASSING.

ARTIKEL 6. PARTICIPANTENREGISTER.

1. DE BEHEERDER HOUDT TEN KANTORE VAN HET FONDS HET PARTICIPANTENREGISTER WAARIN DE NAMEN, DE ADRESSEN EN DE BANKREKENINGEN VAN ALLE PARTICIPANTEN ZIJN OPGENOMEN MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP DE BETREFFENDE PARTICIPANT TOT HET FONDS IS TOEGETREDEN EN HET AANTAL PARTICIPATIES DAT DE BETREFFENDE PARTICIPANT HEEFT VERKREGEN. IN HET PARTICIPANTENREGISTER WORDT OOK AANGETEKEND ELK VERLEEND ONTSLAG VOOR AANSPRAKELIJKHEID VOOR NOG NIET GEDANE STORTINGEN.
2. IEDERE PARTICIPANT IS VERPLICHT AAN DE BEHEERDER ZIJN ADRES EN BANKREKENING EN IEDERE WIJZIGING DAARIN SCHRIFTELIJK MEDE TE DELEN; DIT ADRES EN DEZE BANKREKENING BLIJVEN TEGENOVER HET FONDS GELDEN ZOLANG DE BETROKKENE NIET SCHRIFTELIJK AAN DE BEHEERDER EEN ANDER ADRES RESPECTIEVELIJK ANDERE BANKREKENING HEEFT OPGEGEVEN. ALLE GEVOLGEN VAN HET NIET MEDEDELEN VAN ZIJN ADRES EN/OF ZIJN BANKREKENING EN VAN WIJZIGINGEN DAARIN ZIJN VOOR REKENING EN RISICO VAN DE BETROKKENE.
3. DE BEHEERDER VERSTREKT DESGEVRAAGD AAN IEDERE IN HET PARTICIPANTENREGISTER INGESCHREVEN PERSOON OM NIET EEN UITTREKSEL UIT HET PARTICIPANTENREGISTER MET BETREKKING TOT ZIJN PARTICIPATIE(S).
4. HET PARTICIPANTENREGISTER LIGT TEN KANTORE VAN HET FONDS TER INZAGE VAN DE PARTICIPANTEN.
5. ALLE KENNISGEVINGEN AAN EN OPROEPINGEN VAN PARTICIPANTEN KUNNEN RECHTSGELDIG AAN HET IN HET PARTICIPANTENREGISTER VERMELDE ADRES WORDEN GEDAAN.
6. DE BEWAARDE IS GERECHTIGD TOT INZAGE IN HET PARTICIPANTENREGISTER.

ARTIKEL 7. BEWIJS VAN DEELGERECHTIGHEID.

DE BEHEERDE IS, OP VERZOEK VAN EEN PARTICIPANT, BEVOEGD AAN DIE PARTICIPANT EEN BEWIJS VAN DEELGERECHTIGHEID IN HET FONDS UIT TE GEVEN.

ARTIKEL 8. PARTICIPATIES IN GEMEENSCHAP.

INDIEN EEN PARTICIPATIE TOT EEN GEMEENSCHAP BEHOORT, KUNNEN DE DEELGENOTEN VAN DIE GEMEENSCHAP DE UIT DIE PARTICIPATIE VOORTVLOEIENDE RECHTEN JEGENS HET FONDS SLECHTS UITOEFENEN, INDIEN ZIJ ZICH DAARBIJ TEGENOVER HET FONDS DOOR ÉÉN PERSOON LATEN VERTEGENWOORDIGEN. LAATSTBEDOELDE PERSOON WORDT SCHRIFTELIJK AANGEMELD BIJ DE BEHEERDE EN OPGENOMEN IN HET PARTICIPANTENREGISTER.

ARTIKEL 9. OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE.

1. OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES DOOR EEN PARTICIPANT KAN UITSLUITEND MET BEMIDDELING VAN DE BEHEERDER PLAATSVINDEN AAN HET FONDS TEN TITEL VAN INKOOP.
2. DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE GESCHIEDT DOOR EEN DAARTOE STREKKENDE ONDERHANDSE OF NOTARIËLE AKTE, WAARBIJ OOK DE BEWAARDER PARTIJ IS.
3. DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE IS TEGENOVER DE BEHEERDER EN DE BEWAARDER EERST VAN KRACHT NA ERKENNING VAN DE OVERDRACHT DOOR DE BEHEERDER, VAN WELKE ERKENNING SLECHTS KAN BLIJKEN DOOR MIDDEL VAN EEN INSCHRIJVING IN HET IN ARTIKEL 6 BEDOELDE REGISTER VAN PARTICIPANTEN. DE BEHEERDER ERKENT EEN OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES ALLEEN NA ONTVANGST VAN EEN AAN HEM GERICHT SCHRIFTELIJK VERZOEK DAARTOE VAN DE VERZOEKER.
4. INDIEN EEN VERZOEKER EEN OF MEER PARTICIPATIES WENST OVER TE DRAGEN ZAL HIJ DAT SCHRIFTELIJK KENBAAR MAKEN AAN DE BEHEERDER.
5. HET FONDS ZAL DE AANGEBODEN PARTICIPATIES SLECHTS INKOPEN:
 - VOOR ZOVER DE AANGEBODEN PARTICIPATIES GELIJKTJDIG OF VOLGTIJDIG (KUNNEN) WORDEN UITGEGEVEN AAN EEN DERDE OF AAN EEN OF MEER VAN DE OVERIGE PARTICIPANTEN, OF
 - VOOR ZOVER HET FONDS OVER VOLDOENDE MIDDELEN BESCHIKT, DIT TER UITSLUITENDE BEOORDELING VAN DE BEHEERDER.
6. DE BEHEERDER ZAL ELK VERZOEK TOT INKOOP EN UITGIFTE AFWIJZEN INDIEN DAARTOE WETTELIJKE GRONDEN BESTAAN OF REDELIJKE GRONDEN BESTAAN MET HET OOG OP DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN, HET FONDS, DE BEWAARDER OF DE BEHEERDER. HET VERZOEK WORDT IN IEDER GEVAL AFGEWEZEN INDIEN DE INKOOP EN/OF UITGIFTE VAN DE PARTICIPATIES NAAR HET UITSLUITEND OORDEEL VAN DE BEHEERDER;
 - DE FISCALE STATUS VAN HET FONDS ZOU (KUNNEN) AANTASTEN;
 - DE ORDELIJKE VEREFFENING VAN HET FONDS (NA ONTBINDING VAN HET FONDS) ZOU (KUNNEN) VERSTOREN OF VERHINDERN;
 - DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN NADELIG (KAN) BEÏNVLOEDEN;
 - OF (ANDERSZINS) IN STRIJD MET DE FONDS VOORWAARDEN ZOU (KUNNEN) KOMEN.
7. OVERDRACHT, WAARONDER BEGREPEN (HER)UITGIFTE VAN PARTICIPATIES VEREIST DE TOESTEMMING VAN ALLE PARTICIPANTEN. DEZE TOESTEMMING BEHOEFT ECHTER NIET ACTIEF TE WORDEN VERLEEND. INDIEN VOOR EEN TOETREDING OF VERVANGING AAN ALLE PARTICIPANTEN SCHRIFTELIJK TOESTEMMING IS GEVRAAGD EN DIE TOESTEMMING NIET BINNEN VIER WEKEN WORDT GEWEIGERD, MAG ER VAN WORDEN UITGEGAAN DAT TOESTEMMING IS VERLEEND. DE GENOEMDE TERMIJN GAAT LOPEN OP DE DAG NA DIE WAAROP AAN ALLE PARTICIPANTEN SCHRIFTELIJK TOESTEMMING IS GEVRAAGD.
8. OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES DOOR EEN PARTICIPANT KAN ZONDER TOESTEMMING ALS BEDOELD IN LID 7 VAN DIT ARTIKEL PLAATSVINDEN, MITS DIT GESCHIED AAN BLOED- OF AANVERWANTEN IN DE RECHTE LIJN VAN DE OVERDRAGENDE PARTICIPANT.
9. WANNEER EEN PARTICIPANT NIET AAN DE FONDSVOORWAARDEN VOLDOET, DAN WEL WANNEER HET VERLENEN VAN TOESTEMMING OP ONREDELIJKE OF ONBILLIJKE GRONDEN – MEDE IN HET LICHT VAN DE STEMVERHOUDING – WORDT ONTHOUDEN, KAN DE BEHEERDER BESLUITEN DE PARTICIPATIES VAN DEZE PARTICIPANT TE VERBEUREN AAN HET FONDS EN PRO RATA AAN DE OVERIGE PARTICIPANTEN TE VERSTREKKEN.

ARTIKEL 10. GEEN BEZWARING PARTICIPATIE.

DE PARTICIPANTEN ZIJN NIET BEVOEGD HUN PARTICIPATIE(S) ONDER WELKE TITEL OOK TEN VOORDELE VAN DERDEN BEZWAREN, NOCH EEN DERDE ALS DEELGENOOT VAN HUN PARTICIPATIE(S) AAN TE NEMEN. EEN PARTICIPANT DIE IN STRIJD HANDELT MET HET IN DE VORIGE ZIN BEPAALDE EN ONDANKS HET FEIT DAT DERHALVE BEZWARING VAN ZIJN PARTICIPATIES NIET MOGELIJK IS, VERBEURT EEN BOETE AAN HET FONDS TER GROOTTE VAN ZIJN PARTICIPATIE(S).

ARTIKEL 11. FINANCIERING.

1. INDIEN NODIG ZAL HET FONDS, TER FINANCIERING VAN DE TER BELEGGING TE VERWERVEN REGISTERGOEDEREN, ZO SPOEDIG MOGELIJK NA SLUITING VAN DE INSCHRIJFTERMIJN VOOR DEELNAME AAN HET FONDS AAN NIEUWE PARTICIPANTEN, PARTICIPATIES UITGEVEN TEGEN DE RELEVANTE DEELNAMESOM PER PARTICIPATIE. DAARNAAST ZAL DE BEWAARDER, EVENEENS ZO SPOEDIG MOGELIJK NA SLUITING VAN BEDOELDE INSCHRIJFTERMIJN, VOOR DIT DOEL ÉÉN (OF MEERDERE) HYPOTHECAIRE GELDLENIING(EN) VOOR REKENING EN RISICO VAN HET FONDS AANGAAN EN DE REGISTERGOEDEREN VAN HET FONDS IN DAT VERBAND BEZWAREN MET EEN RECHT VAN HYPOTHEEK.
2. DE HYPOTHECAIRE GELDLENIING ALS BEDOELD IN HET VOORGAANDE LID ZAL EEN “NONRECOURSE” BEDING BEVATTEN, DAT TOT STREKKING EN DOEL HEEFT DAT DE HYPOTHECAIR FINANCIER IN VOORKOMEND GEVAL UITSLUITEND VERHAAL KAN NEMEN OP DE REGISTERGOEDEREN ALS BEDOELD IN HET EERSTE LID VAN DIT ARTIKEL.

ARTIKEL 12. BESTUUR, BEHEER EN VERTEGENWOORDIGING.

1. HET BESTUUR VAN HET FONDS BERUST BIJ DE BEHEERDER. HET BEHEER OVER HET FONDS (DE FEITELIJKE BESTUURSHANDELINGEN) BERUST, MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN ARTIKEL 13, EVENEENS BIJ DE BEHEERDER.
2. DE BEHEERDER IS BEVOEGD VOOR HET FONDS TE HANDELEN EN TE TEKENEN EN HET FONDS AAN DERDEN EN DERDEN AAN HET FONDS TE VERBINDEN.

ARTIKEL 13. BEHEERDER.

1. HET FONDS GAAT VOOR DE DUUR VAN HET FONDS EN DE DUUR VAN DE VEREFFENING VAN HET VERMOGEN VAN HET FONDS NA ONTBINDING VAN HET FONDS EEN OVEREENKOMST TOT BEHEER AAN MET DE BEHEERDER.
2. DE BEHEERDER IS OP GROND VAN HET BEPAALDE IN LID 1 VAN DIT ARTIKEL BELAST MET HET BEHEER OVER HET FONDS. DE BEHEERDER TREEDT BIJ HET BEHEREN UITSLUITEND IN HET BELANG VAN DE PARTICIPANTEN OP.
3. INDIEN DE BEHEERDER ZIJN VOORNEMEN OM ZIJN FUNCTIE NEER TE LEGGEN TE KENNEN GEEFT DAN WEL IS GEDEFUNGEEED, ZAL BINNEN EEN TERMIJN VAN VIER WEKEN EEN PARTICIPANTENVERGADERING WORDEN BIJENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEHEERDER TE BENOEMEN.
4. DE BEHEERDER BRENGT AAN HET FONDS EEN BEHEERVERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT (I) ZESENTERTIG HONDERDSTE PROCENT (0,36%) VAN HET BALANSTOTAAL VAN HET FONDS PER DE ULTIMO VAN HET VOORGAANDE KWARTAAL, PER KWARTAAL VOORAF IN REKENING GEBRACHT, EN, INDIEN (A) IN DE DIRECT DAAROP VOORGAANDE TWAALF MAANDEN EEN DIVIDEND IS UITGEKEERD VAN MINIMAAL ZEVEN PROCENT (7%), (II) VIJFENVEERTIG HONDERDSTE PROCENT (0,45%) VAN HET BALANSTOTAAL VAN HET FONDS PER DE ULTIMO VAN HET VOORGAANDE KWARTAAL, PER KWARTAAL VOORAF IN REKENING GEBRACHT. LAATSTGENOEMDE VERGOEDING MAG ALLEEN WORDEN UITGEKEERD UIT HET VERSCHIL TUSSEN (I) DE SOM VAN HET EXPLOITATIERESULTAAT VAN HET FONDS EN DE VERKOOPOPBRENGST VAN DE WONINGEN OVER HET AFGELOPEN KWARTAAL EN (II) DE OVEREENGEKOMEN EXTRA AFLOSSINGEN BIJ WONINGVERKOPEN.
5. INDIEN ÉÉN WONING OF EEN COMPLEX VAN WONINGEN WORDT VERKOCHT TEGEN EEN PRIJS DIE TENMINSTE VIJFENTWINTIG PROCENT (25%) HOGER IS DAN DE AANKOOPPRIJS ONTVANGT DE BEHEERDER EEN VERGOEDING GELIJK AAN VIJFENTWINTIG PROCENT (25%) BOVEN ÉÉNHONDERD VIJFENTWINTIG PROCENT (125%) VAN DE AANKOOPPRIJS. EVENTUELE OPKNAPKOSTEN BOVEN VIJF PROCENT (5%) VAN DE VERKOOPPRIJS WORDEN BIJ DE BEPALING VAN DEZE VERGOEDING VOOR DE BEHEERDER AFGETROKKEN VAN DE VERKOOPPRIJS.

ARTIKEL 14. BEWAARDER.

1. DE BEWAARDER IS JURIDISCH EIGENAAR VAN OF JURIDISCH GERECHTIGD TOT ALLE GOEDEREN DIE ECONOMISCH AAN HET FONDS TOEKOMEN.
2. ALLE GOEDEREN DIE ECONOMISCH TOEKOMEN OF TOE GAAN KOMEN AAN HET FONDS ZIJN RESPECTIEVELIJK WORDEN TEN TITEL VAN BEHEER VERKREGEN DOOR DE BEWAARDER TEN BEHOEVE VAN HET FONDS. DE BEWAARDER TREEDT BIJ HET BEWAREN UITSLUITEND IN HET BELANG VAN DE PARTICIPANTEN OP. OVER DE GOEDEREN DIE ECONOMISCH AAN HET FONDS TOEBEHOREN ZAL DE BEWAARDER ALLEEN TEZAMEN MET DE BEHEERDER BESCHIKKEN. DE BEWAARDER ZAL DIE GOEDEREN SLECHTS AFGEVEN TEGEN ONTVANGST VAN EEN VERKLARING VAN DE BEHEERDER WAARUIT BLIJKT DAT DE AFGIFTE WORDT VERLANGD IN VERBAND MET DE REGELMATIGE UITOEFENING VAN DE BEHEERSFUNCTIE.
3. DE BEHEERDER IS VERPLICHT AAN DE BEWAARDER ALLE INFORMATIE TE VERSTREKKEN DIE DE BEWAARDER, NAAR HET UITSLUITEND OORDEEL VAN DE BEWAARDER, VOOR EEN GOEDE UITOEFENING VAN ZIJN FUNCTIE NODIG HEEFT.
4. DE BEWAARDER IS JEGENS DE PARTICIPANTEN AANSPRAKELIJK VOOR DOOR HEN GELEDEN SCHADE, VOOR ZOVER DE SCHADE HET GEVOLG IS VAN VERWIJTBARE NIETNAKOMING OF GEBREKKIGE NAKOMING VAN ZIJN VERPLICHTINGEN. DIT GELDT OOK WANNEER DE BEWAARDER DE BIJ HEM IN BEWARING GEGEVEN GOEDEREN GEHEEL OF TEN DELE AAN EEN DERDE HEEFT TOEVERTROUWD.
5. PARTICIPANTEN KUNNEN JEGENS DE BEWAARDER RECHTSTREEKS EEN BEROEP DOEN OP DE BEPALING IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL.
6. INDIEN DE BEWAARDER ZIJN VOORNEMEN OM ZIJN FUNCTIE NEER TE LEGGEN TE KENNEN GEEFT DAN WEL IS GEDEFUNGEEED, ZAL BINNEN EEN TERMIJN VAN VIER WEKEN EEN PARTICIPANTENVERGADERING WORDEN BIJENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEWAARDER TE BENOEMEN.
7. DE BEWAARDER BRENGT AAN HET FONDS EEN VERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT JAARLIJKS TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00) EXCLUSIEF BTW.

ARTIKEL 15. PARTICIPANTENVERGADERING EN BESLUITVORMING.

1. JAARLIJKS WORDT TEN MINSTE ÉÉN PARTICIPANTENVERGADERING GEHOUDEN.
2. IN DEZE VERGADERING;
 - A. BRENGT DE BEHEERDER SCHRIFTELIJK OF MONDELING HET VERSLAG UIT OMTRENT DE ZAKEN VAN HET FONDS EN HET GEVOERDE BELEID EN WORDT DIT VERSLAG BESPROKEN EN BEOORDEELD;
 - B. WORDEN DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING, VOORZIEN VAN EEN TOELICHTING, TER VASTSTELLING OVERGELEGD;
 - C. WORDT BEHANDELD HETGEEN, MET INACHTNEMING VAN LID 3 VAN DIT ARTIKEL, VERDER OP DE AGENDA IS GEPLAATST;

VOORTS WORDEN PARTICIPANTENVERGADERINGEN GEHOUDEN ZO DIKWILS DE BEHEERDER DIT NODIG ACHT, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN HET VOLGENDE LID.

3. DE BEHEERDER IS VERPLICHT EEN PARTICIPANTENVERGADERING BIJEN TE ROEPEN, INDIEN ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN DIE TEN MINSTE TWINTIG PROCENT (20%) VAN DE UITGEGEVEN PARTICIPATIES IN BEZIT TE HEBBEN DIT SCHRIFTELIJK ONDER NAUWKEURIGE OPGAVE VAN DE TE BEHANDELEN ONDERWERPEN AAN DE BEHEERDER VERZOEKEN. INDIEN ALSDAN DE BEHEERDER IN GEBREKE BLIJFT EEN PARTICIPANTENVERGADERING BIJEN TE ROEPEN, ZODANIG, DAT DEZE BINNEN DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN BEDOELD VERZOEK WORDT GEHOUDEN, IS IEDER VAN DE PARTICIPANTEN, DIE BEDOELD VERZOEK HEBBEN GEDAAN, ZELF TOT DE BIJENROEPING BEVOEGD MET INACHTNEMING VAN HETGEEN DAAROMTRENT IN DE FONDSVOORWAARDEN IS BEPAALD.

4. PARTICIPANTENVERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN IN DE PLAATS, DIE VERMELD IS IN DE OPROEPING VOOR DE BETREFFENDE PARTICIPANTENVERGADERING.

5. DE BIJENROEPING VAN PARTICIPANTEN GESCHIEDT, ONVERMINDERD HET IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE, SCHRIFTELIJK DOOR OF NAMENS DE BEHEERDER AAN DE ADRESSEN VAN DE PARTICIPANTEN, ZOALS DEZE ZIJN VERMELD IN HET PARTICIPANTENREGISTER, ZULKS OP EEN TERMIJN VAN TEN MINSTE VEERTIEN DAGEN, DE DAG VAN DE OPROEPING EN DIE VAN DE VERGADERING NIET MEEGEREKEND. INDIEN EEN PARTICIPANT HIERMEE SCHRIFTELIJK INSTEMT, KAN DE OPROEPING GESCHIEDEN DOOR EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT AAN HET ADRES DAT DOOR HEM VOOR DIT DOEL SCHRIFTELIJK AAN HET FONDS IS BEKEND GEMAAKT.

6. DE OPROEPING HOUDT DE AGENDA VAN DE VERGADERING IN. ONDERWERPEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING ZIJN VERMELD, KUNNEN NADER WORDEN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN DE IN LID 5 VAN DIT ARTIKEL BEDOELDE TERMIJN.

7. INDIEN DE DOOR DE FONDSVOORWAARDEN GEGEVEN VOORSCHRIFTEN VOOR HET OPROEPEN EN AGENDEREN VAN VERGADERINGEN EN HET TER INZAGE LEGGEN VAN TE BEHANDELEN ONDERWERPEN NIET IN ACHT ZIJN GENOMEN, KUNNEN DESONDANKS RECHTSGELDIGE BESLUITEN WORDEN GENOMEN MITS IN DE BETREFFENDE VERGADERING ALLE PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN EN MITS MET ALGEMENE STEMMEN VAN ALLE PARTICIPANTEN.

ARTIKEL 16.

1. DE PARTICIPANTENVERGADERING WORDT GELEID DOOR DE BEHEERDER.

2. DE VOORZITTER WIJST ÉÉN VAN DE AANWEZIGEN AAN VOOR HET HOUDEN VAN DE NOTULEN EN STELT MET DEZE SECRETARIS DE NOTULEN VAST, TEN BLIJKE WAARVAN HIJ DEZE MET DE SECRETARIS TEKENT. DE NOTULEN DIENEN IN EEN NOTULENREGISTER TE WORDEN OPGENOMEN. INDIEN VAN HET VERHANDELDE TER VERGADERING EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL WORDT OPGEMAAKT, BEHOEVEN NOTULEN NIET TE WORDEN GEHOUDEN EN IS ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL DOOR DE NOTARIS VOLDOENDE.

3. DE BEHEERDER IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD OPDRACHT TE GEVEN OM OP KOSTEN VAN HET FONDS EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL TE DOEN OPMAKEN. VOORTS IS IEDERE PARTICIPANT, MAAR DAN OP EIGEN KOSTEN, BEVOEGD EEN ZODANIGE OPDRACHT TE GEVEN.

4. PARTICIPANTEN ZIJN BEVOEGD DE PARTICIPANTENVERGADERINGEN BIJ TE WONEN, DAARIN HET WOORD TE VOEREN EN, VOOR ZOVER HEN HET STEMRECHT TOEKOMT, HET STEMRECHT UIT TE OEFENEN. IEDERE PARTICIPANT KAN ZICH TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN DOOR EEN SCHRIFTELIJK GEMACHTIGDE. INDIEN DE BEHEERDER BIJ DE OPROEPING TOT EEN PARTICIPANTENVERGADERING DE MOGELIJKHEID DAARTOE HEEFT GEOPEND, ZIJN DE PARTICIPANTEN BEVOEGD HUN BEVOEGDHEDEN ALS GENOEMD IN DE EERSTE VOLZIN VAN DIT LID DOOR MIDDEL VAN EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL UIT TE OEFENEN, MITS (I) DE VOORWAARDEN TE STELLEN AAN HET GEBRUIK VAN HET COMMUNICATIEMIDDEL ZOALS DE VERBINDING, DE BEVEILIGING EN DERGELIJKE BIJ DE OPROEPING WORDEN BEKENDGEMAAKT, (II) DE PARTICIPANT KAN WORDEN GEÏDENTIFICEERD, (III) DE PARTICIPANT RECHTSTREEKS KAN KENNISNEMEN VAN DE VERHANDELINGEN OP DE VERGADERING, EN (IV) INDIEN DEZE MOGELIJKHEID DAARTOE IS GEOPEND, DE PARTICIPANT KAN DEELNEMEN AAN DE BERAADSLAGINGEN EN (V) DE PARTICIPANT HET STEMRECHT KAN UITOEFENEN, DIT LAATSTE VOOR ZOVER HEM HET STEMRECHT TOEKOMT.

5. OMTRENT TOELATING VAN ANDERE PERSONEN TOT DE VERGADERING BESLIST DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING.

ARTIKEL 17.

1. IN DE PARTICIPANTENVERGADERINGEN GEEFT ELKE PARTICIPATIE RECHT OP HET UITBRENGEN VAN TIENDUIZEND (10.000) STEMMEN EN ELKE DEELPARTICIPATIE RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN (1) STEM. INDIEN DE BEHEERDER DE MOGELIJKHEID DAARTOE SCHRIFTELIJK HEEFT GEOPEND, KUNNEN STEMMEN VOORAFGAAND AAN DE PARTICIPANTENVERGADERING VIA EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL WORDEN UITGEBRACHT, DOCH NIET EERDER DAN DE DERTIGSTE DAG VOOR DIE VAN DE VERGADERING, OP EEN SPECIAAL DAARTOE AANGEWEEZEN EMAILADRES. DEZE STEMMEN WORDEN GELIJKGESTELD MET STEMMEN DIE IN DE PARTICIPANTENVERGADERING WORDEN UITGEBRACHT. EEN ALDUS UITGEBRACHT STEM IS ONHERROEPELIJK EN BINDT OOK DEGENE DIE IN DE PERIODE TUSSEN HET UITBRENGEN VAN DIE STEM EN HET TIJDSTIP VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING DE BETROKKEN PARTICIPATIE VERKRIJGT.

2. BIJ DE VASTSTELLING OF EEN BEPAALD GEDEELTE VAN DE PARTICIPATIES VERTEGENWOORDIGD IS DAN WEL OF EEN MEERDERHEID EEN BEPAALD GEDEELTE VAN DE PARTICIPATIES VERTEGENWOORDIGT WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET PARTICIPATIES WAAROP GEEN STEM KAN WORDEN UITGEBRACHT EN EVENMIN WORDT REKENING GEHOUDEN MET DEELPARTICIPATIES.

3. STEMMINGEN OVER ZAKEN GESCHIEDEN MONDELING, DIE OVER PERSONEN BIJ ONGETEKENDE GESLOTEN BRIEFJES, EEN EN ANDER TENZIJ DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZONDER TEGENSPRAAK VAN ÉÉN VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN EEN ANDERE WIJZE VAN STEMMEN VASTSTELT OF TOELAAT.
4. VOOR ZOVER IN DE FONDSVOORWAARDEN GEEN GROTERE MEERDERHEID IS VOORGESCHREVEN WORDEN ALLE BESLUITEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN.
5. BLANCO STEMMEN EN ONGELDIGE STEMMEN WORDEN NIET ALS UITGEBRACHTE STEMMEN GETELD.
6. STAKEN DE STEMMEN OMTRENT EEN VOORSTEL OVER ZAKEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND. ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE VIJFTIG PROCENT (50%) VAN DE PARTICIPATIES HEBBEN HET RECHT OM BINNEN TIEN DAGEN NA DE DAG VAN DE VERGADERING, WAARIN DE STEMMEN HEBBEN GESTAAKT, AAN HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE VERZOEKEN EEN ADVISEUR TE BENOEMEN, TENEINDE EEN BESLISSING OVER HET BETREFFENDE VOORSTEL TE NEMEN. DE BESLISSING VAN DE ADVISEUR GELDT ALS DAN ALS EEN BESLUIT VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING.
7. VERKRIJGT BIJ VERKIEZING VAN PERSONEN NIEMAND BIJ DE EERSTE STEMMING DE VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN, DAN WORDT EEN TWEEDE VRIJE STEMMING GEHOUDEN; VERKRIJGT OOK DAN NIEMAND DE VOLSTREKTE MEERDERHEID, DAN VINDEN ÉÉN OF MEER HERSTEMMINGEN PLAATS, TOTDAT HETZIJ ÉÉN PERSOON DE VOLSTREKTE MEERDERHEID HEEFT VERKREGEN, HETZIJ TUSSEN TWEE PERSONEN IS GESTEMD EN DE STEMMEN STAKEN. BIJ GEMELDE HERSTEMMINGEN - WAARONDER NIET IS BEGREPEN DE TWEEDE VRIJE STEMMING - WORDT TELKENS GESTEMD TUSSEN DE PERSONEN OP WIE BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING IS GESTEMD, EVENWEL UITGEZONDERD DE PERSOON OP WIE BIJ DE VOORGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN IS UITGEBRACHT. IS BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN OP MEER DAN ÉÉN PERSOON UITGEBRACHT, DAN WORDT DOOR LOTING UITGEMAAKT OP WIE VAN DIE PERSONEN BIJ DE NIEUWE STEMMING GEEN STEMMEN MEER KUNNEN WORDEN UITGEBRACHT. INGEVAL BIJ EEN STEMMING TUSSEN TWEE PERSONEN DE STEMMEN STAKEN BESLIST HET LOT WIE VAN HEN BEIDEN IS VERKOZEN.
8. HET TER VERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL VAN DE VOORZITTER OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING IS BESLISSEND. HETZELFDE GELDT VOOR DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL.
9. WORDT ECHTER ONMIDDELIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN PARTICIPANT DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
10. DE BEHEERDER HOUDT VAN DE GENOMEN BESLUITEN AANTEKENING. DE AANTEKENINGEN LIGGEN TEN KANTORE VAN HET FONDS TER INZAGE VAN DE PARTICIPANTEN. AAN IEDER VAN DEZEN WORDT DESGEVRAAGD AFSCHRIFT OF UTTREKSEL VAN DEZE AANTEKENINGEN VERSTREKT TEGEN TEN HOOGSTE DE KOSTPRIJS.

ARTIKEL 18.

1. BESLUITEN VAN DE PARTICIPANTEN KUNNEN IN PLAATS VAN IN PARTICIPANTENVERGADERINGEN OOK SCHRIFTELIJK WORDEN GENOMEN, MITS MET ALGEMENE STEMMEN VAN ALLE PARTICIPANTEN.
2. IEDERE PARTICIPANT IS VERPLICHT ER VOOR TE ZORGEN DAT DE ALDUS GENOMEN BESLUITEN ZO SPOEDIG MOGELIJK SCHRIFTELIJK TER KENNIS VAN DE BEHEERDER WORDEN GEBRACHT. DE BEHEERDER NEEMT DE BESLUITEN, WELKE OP DE WIJZE ALS IN HET VOORGAANDE LID VAN DIT ARTIKEL OMSCHREVEN WIJZE ZIJN TOT STAND GEKOMEN IN HET NOTULENREGISTER VAN DE PARTICIPANTENVERGADERINGEN OP EN DOET DAARVAN IN DE EERSTVOLGENDE PARTICIPANTENVERGADERING MEDEDELING.

ARTIKEL 19. BOEKJAAR, JAARREKENING.

1. HET BOEKJAAR VAN HET FONDS IS HET KALENDERJAAR.
2. NA AFLOOP VAN HET BOEKJAAR WORDEN DE BOEKEN VAN HET FONDS AFGESLOTEN EN MAAKT DE BEHEERDER BINNEN VIER MAANDEN NA AFLOOP VAN DAT BOEKJAAR EEN JAARREKENING, BESTAANDE UIT EEN BALANS EN EEN WINST- EN VERLIESREKENING, VOORZIEN VAN EEN TOELICHTING, OP ALSMEDE EEN JAARVERSLAG. DE TOELICHTING BEVAT ONDER MEER EEN OVERZICHT VAN HET VERLOOP VAN DE WAARDE EN DE SAMENSTELLING VAN DE BELEGGINGEN VAN HET FONDS PER HET EINDE VAN HET BETREFFENDE BOEKJAAR ALSMEDE, VOOR ZOVER MOGELIJK, EEN VERGELIJKEND OVERZICHT, OVER DE LAATSTE DRIE JAREN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET FONDS. DE JAARREKENING DIENDE TE ZIJN VOORZIEN VAN EEN VERKLARING OMTRENT DE GETROUWHEID ONDERTEKEND DOOR EEN ACCOUNTANT, AAN WIE DE BEHEERDER DE OPDRACHT TOT ONDERZOEK VAN DE JAARREKENING HEEFT VERSTREKT. DE JAARREKENING WORDT VASTGESTELD DOOR DE PARTICIPANTENVERGADERING BINNEN ZES MAANDEN NA AFLOOP VAN HET BETREFFENDE BOEKJAAR. VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING DOOR DE PARTICIPANTENVERGADERING STREKT – TENZIJ DE PARTICIPANTENVERGADERING EEN VOORBEHOUD MAAKT – DE BEHEERDER RESPECTIEVELIJK DE BEWAARDER TOT DECHARGE VOOR ZIJN BESTUUR EN BEHEER RESPECTIEVELIJK ZIJN BEWARING OVER HET BETREFFENDE BOEKJAAR.
3. DE JAARREKENING WORDEN OPGESTELD MET HANTERING VAN NORMEN EN GRONDSLAGEN DIE IN HET MAATSCHAPPELIJK VERKEER ALS AANVAARDBAAR WORDEN BESCHOUWD.

ARTIKEL 20. WINST EN VERLIES.

1. DE VOOR UITKERING VATBARE WINST VAN HET FONDS ZAL JAARLIJKS GEHEEL WORDEN UITGEKEERD, TENZIJ DE BEHEERDER BEPAALT DAT DE WINST VAN HET FONDS GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDT GERESERVEERD. DE BETAALBAARSTELLING VAN UITKERINGEN AAN DE PARTICIPANTEN, DE SAMENSTELLING VAN DE UITKERING ALSMEDE DE WIJZE VAN BETAALBAARSTELLING ZAL WORDEN BEKEND GEMAAKT OP DE WIJZE ALS VERMELD IN ARTIKEL 23 VAN DE FONDSVOORWAARDEN.
2. DE WINST EN EVENTUELE UITKERINGEN TEN LASTE VAN RESERVES, WORDEN, MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN LID 1 VAN DIT ARTIKEL, UITGEKEERD AAN DE PARTICIPANTEN NAAR RATO VAN HET GEWOGEN GEMIDDELDE VAN HET AANTAL PARTICIPATIES EN DEELPARTICIPATIES PER PARTICIPANT IN HET DESBETREFFENDE BOEKJAAR.
3. DE BEHEERDER KAN BESLUITEN DAT UIT DE WINST OVER HET LOPENDE BOEKJAAR DAN WEL TEN LASTE VAN RESERVES EEN TUSSENTIJDSE UITKERING AAN DE PARTICIPANTEN GESCHIEDT, MET INACHTNEMING VAN HET IN LID 2 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE.
4. EVENTUELE VERLIEZEN KOMEN TEN LASTE VAN DE PARTICIPANTEN IN DE VERHOUDING, WAARIN ZIJ INGEVOLGE LID 2 VAN DIT ARTIKEL IN DE WINST GERECHTIGD ZIJN, MET DIEN VERSTANDE DAT EEN PARTICIPANT NIMMER VERPLICHT ZAL ZIJN ENIGE GELDSOM TOT DEKKING VAN GELEDEN VERLIEZEN TE STORTEN.
5. INDIEN DE BEHEERDER DE MOGELIJKHEID OPENT, KAN EEN PARTICIPANT ERVOOR KIEZEN OM DE AAN DE BETREFFENDE PARTICIPANT UIT TE KEREN WINST NIET IN CONTANTEN DOCH IN DE FORM VAN STOCKDIVIDEND TE ONTVANGEN. INDIEN EEN PARTICIPANT VOOR DIE MOGELIJKHEID KIEST ZAL DE PARTICIPANT ÉÉN OF MEER DEELPARTICIPATIES ONTVANGEN CONFORM DE DOOR DE BEHEERDER VASTGESTELDE WAARDE VAN DE DEELPARTICIPATIES. HET AANTAL DOOR EEN PARTICIPANT TE ONTVANGEN DEELPARTICIPATIES ZAL DAN GELIJK ZIJN AAN HET AANTAL DAT WORDT GEVONDEN DOOR HET BEDRAG VAN DE AAN DE BETREFFENDE PARTICIPANT TOEKOMENDE WINST TE DELEN DOOR DE WAARDE VAN EEN DEELPARTICIPATIE EN DE UITKOMST DAARVAN NAAR BENEDEN AF TE RONDEN OP EEN GEHEEL AANTAL. HET VERSCHIL ZAL DAN NOG IN CONTANTEN AAN DE BETREFFENDE PARTICIPANT WORDEN UITGEKEERD. ARTIKEL 9,7 IS HIER VAN TOEPASSING.
6. INDIEN ER SLECHTS EEN PARTICIPANT IS, ZIJN DE BEPALINGEN VAN DIT ARTIKEL TEN AANZIEN VAN PARTICIPANTEN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING OP DIE PARTICIPANT.

ARTIKEL 21. OPHOUDEN PARTICIPANT TE ZIJN.

1. EEN PARTICIPANT HOUDT OP PARTICIPANT TE ZIJN:
 - A. DOOR ONTBINDING VAN EEN PARTICIPANT;
 - B. DOOR HET OVERLIJDEN VAN EEN PARTICIPANT;
 - C. DOORDAT HET FAILLISSEMENT VAN EEN PARTICIPANT ONHERROEPELIJK WORDT;
 - D. DOORDAT EEN PARTICIPANT SURSEANCE VAN BETALING AANVRAAGT;
 - E. DOORDAT DE SCHULDSANERINGSREGELING NATUURLIJKE PERSONEN TEN AANZIEN VAN EEN PARTICIPANT VAN TOEPASSING IS VERKLAARD;
 - F. IN HET GEVAL DAT ALLE DOOR EEN PARTICIPANT GEHOUDEN PARTICIPATIES ZIJN INGEKOCHT.
2. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR ZIJN OVERLIJDEN HEEFT ZIJN RECHTSOPVOLGER HET RECHT ZIJN GEHELE PARTICIPATIE OVER TE NEMEN, MITS DEZE RECHTSOPVOLGER HIERVAN SCHRIFTELIJK KENNIS GEEFT AAN DE BEHEERDER BINNEN DRIE MAANDEN NA HET OVERLIJDEN VAN DE PARTICIPANT. INDIEN DEZE RECHTSOPVOLGER VAN GEMELD RECHT GEBRUIK MAAKT, ZAL HIJ GEACHT WORDEN TE ZIJN TOEGETREDEN ALS PARTICIPANT PER DE DATUM WAAROP DE OVERLEDEN PARTICIPANT HEEFT OPGEHOUDE PARTICIPANT TE ZIJN. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR ZIJN OVERLIJDEN EN DEZE PARTICIPANT MEER DAN EEN RECHTSOPVOLGER HEEFT, HEBBEN DEZE RECHTSOPVOLGERS DE RECHTEN ALS HIERVOOR IN DIT LID BEDOELD TEN AANZIEN VAN DE GEHELE PARTICIPATIE VAN DE OVERLEDEN PARTICIPANT. DEZE RECHTSOPVOLGERS KUNNEN BESLUITEN DAT EEN OF MEER VAN HEN DEZE RECHTEN KUNNEN UITOEFENEN. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR ZIJN OVERLIJDEN EN DEZE PARTICIPANT MEER DAN EEN RECHTSOPVOLGER HEEFT EN DEZE RECHTSOPVOLGERS GEEN GEBRUIK HEBBEN GEMAAKT VAN GEMELD RECHT, DIENEN DEZE RECHTSOPVOLGERS ÉÉN PERSOON AAN TE WIJZEN DIE HEN TEGENOVER HET FONDS ZAL VERTEGENWOORDIGEN EN NAMENS HEN ALLE BETALINGEN DOOR CASU QUO AAN HET FONDS ZAL ONTVANGEN CASU QUO VERSTREKKEN, ZULKS OP STRAFFE VAN OPSCHORTING VAN HUN RECHTEN. DEZE AANWIJZING DIENST BINNEN DRIE MAANDEN NA HET OVERLIJDEN VAN DE PARTICIPANT TE GESCHIEDEN EN DOOR DEZE RECHTSOPVOLGERS SCHRIFTELIJK AAN DE BEHEERDER ONDER OPGAVE VAN DE NAAM, HET ADRES EN EEN BANKREKENINGNUMMER VAN DIE PERSOON TE WORDEN MEDEGEDEELD. DEZE AANWIJZING KAN DOOR DE RECHTSOPVOLGERS TE ALLEN TIJDE DOCH SLECHTS SCHRIFTELIJK WORDEN GEWIJZIGD. DE RECHTSOPVOLGING WORDT AANGETOOND DOOR OVERLEGGING VAN EEN AFSCHRIFT VAN DE NOTARIËLE VERKLARING VAN ERFRECHT.
3. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR EEN VAN DE OORZAKEN GENOEMD IN LID 1 LETTERS A, C, D EN E VAN DIT ARTIKEL GELDEN DE DOOR HEM GEHOUDEN PARTICIPATIES ALS TE KOOP AANGEBODEN AAN HET FONDS. HET BEPAALDE IN DE LEDEN 5 EN 6 VAN ARTIKEL 9 ZAL ALS DAN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING ZIJN.

ARTIKEL 22. LIQUIDATIE.

1. INDIEN HET FONDS WORDT ONTBONDEN, ZULLEN HAAR ZAKEN ZO SPOEDIG MOGELIJK DOOR DE BEHEERDER, ALS VEREFFENAAR, WORDEN VEREFFEND.
2. HETGEEN NA DE VOLDOENING VAN DE SCHULDEISERS IS OVERGEBLEVEN VAN HET VERMOGEN VAN HET ONTBONDEN FONDS, WORDT UITGEKEERD AAN DE PARTICIPANTEN IN VERHOUDING TOT HUN BEZIT AAN PARTICIPATIES EN DEELPARTICIPATIES.

ARTIKEL 23. MEDEDELINGEN, VERZOEKEN, KENNISGEVINGEN.

ALLE MEDEDELINGEN, VERZOEKEN EN KENNISGEVINGEN MET BETREKKING TOT DE FONDSVOORWAARDEN ZULLEN SCHRIFTELIJK PLAATSVINDEN.

ARTIKEL 24. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, ONTBINDING.

1. DE PARTICIPANTENVERGADERING KAN BESLUITEN (I) TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN EN VAN HET PROSPECTUS EN (II) TOT ONTBINDING VAN HET FONDS. EEN ZODANIG BESLUIT KAN SLECHTS WORDEN GENOMEN OP VOORSTEL VAN DE BEHEERDER EN DE BEWAARDER TEZAMEN EN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE DRIE/VIJFDE VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN IN EEN VERGADERING WAARIN TENMINSTE EEN ZODANIG AANTAL PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD IS ALS RECHT HEEFT OP HET UITBRENGEN VAN TEN MINSTE DE HELFT VAN HET TOTAAL AANTAL DOOR ALLE PARTICIPANTEN, OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 1 UIT TE BRENGEN STEMMEN. IS IN EEN VERGADERING, WAARIN EEN VOORSTEL TOT HET NEMEN VAN EEN BESLUIT, ALS BEDOELD IN DE EERSTE ZIN VAN DIT LID, AAN DE ORDE IS GESTELD, NIET TEN MINSTE EEN ZODANIG AANTAL PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ALS RECHT HEEFT OP HET UITBRENGEN VAN TEN MINSTE DE HELFT VAN HET TOTAAL AANTAL DOOR ALLE PARTICIPANTEN UIT TE BRENGEN STEMMEN, OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 1, DAN ZAL EEN TWEEDE VERGADERING WORDEN BIJEENGEROEPEN, TE HOUDEN UITERLIJK VIER WEKEN NA DE EERSTE, DIE ALSDAN, ONGEACHT HET AANTAL AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE PARTICIPANTEN, MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE DRIE/VIJFDE VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN EEN GELDIG ZODANIG BESLUIT KAN NEMEN. BIJ DE OPROEPING TOT DE NIEUWE VERGADERING MOET WORDEN VERMELD, DAT EN WAAROM EEN BESLUIT KAN WORDEN GENOMEN ONAFHANKELIJK VAN HET TER VERGADERING AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE AANTAL PARTICIPANTEN.
2. AANVULLINGEN OP EN/OF WIJZIGINGEN VAN DE FONDSVOORWAARDEN HEBBEN SLECHTS KRACHT TUSSEN DE PARTICIPANTEN, NADAT DEZE ZIJN NEERGELEGD IN EEN AKTE.
3. WIJZIGINGEN VAN DE FONDSVOORWAARDEN WORDEN NIET VAN KRACHT VOORDAT DE BEHEERDER DE BETREFFENDE WIJZIGING HEEFT BEKEND GEMAAKT AAN HET ADRES VAN IEDERE PARTICIPANT ALSMEDE OP DE WEBSITE VAN DE BEHEERDER.
4. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN WAARDOOR DE RECHTEN OF ZEKERHEDEN VAN PARTICIPANTEN WORDEN VERMINDERD OF LASTEN AAN HEN WORDEN OPGELEGD OF WAARDOOR HET BELEGGINGSBELEID WORDT GEWIJZIGD, WORDEN EERST VAN KRACHT NADAT DRIE MAANDEN ZIJN VERSTREKEN NA DE BEKENDMAKING ALS BEDOELD IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL. BINNEN DE IN DE VORIGE VOLZIN BEDOELDE TERMIJN VAN DRIE MAANDEN KUNNEN DE PARTICIPANTEN ONDER DE VOORWAARDEN ALS IN DE FONDSVOORWAARDEN GENOEMD UITTREDEN.
5. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN DIE NOODZAKELIJK ZIJN OM TE VOLDOEN AAN HET BEPAALDE BIJ OF KRACHTENS DE WFT KUNNEN ZONDER BESLUIT VAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN TOT STAND KOMEN INDIEN DAT NOODZAKELIJK IS OM TIJDIG TE VOLDOEN AAN HET BEPAALDE BIJ OF KRACHTENS DE WFT. IN EEN DERGELIJK GEVAL IS DE BEHEERDER GEHOUDEN OM DEZE WIJZIGINGEN BINNEN ÉÉN MAAND NA HET BESLUIT DAARTOE TER GOEDKEURING VOOR TE LEGGEN AAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN.

ARTIKEL 25. GESCHILLEN.

ALLE GESCHILLEN, WELKE NAAR AANLEIDING VAN DE FONDSVOORWAARDEN MOCHTEN RIJZEN, ZULLEN WORDEN VOORGELEGD DOOR DE BEVOEGDE NEDERLANDSE RECHTER.

ARTIKEL 26. KOSTEN VAN OPRICHTING.

ALLE KOSTEN AAN HET OPMAKEN VAN DEZE AKTE VERBONDEN, KOMEN TEN LASTE VAN HET FONDS.

ARTIKEL 27. BEKENDHEID MET FONDSVOORWAARDEN.

DOOR HET ENKELE FEIT VAN DE TOETREDING TOT HET FONDS WORDEN DE PARTICIPANTEN GEACHT KENNIS TE DRAGEN VAN EN ZICH TE ONDERWERPEN AAN DE FONDSVOORWAARDEN.

ARTIKEL 28. OVERGANGSBEPALING.

HET EERSTE BOEKJAAR VAN HET FONDS LOOPT TOT EN MET EENENDERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND VEERTIEN. DIT ARTIKEL VERVALT NADAT HET EERSTE BOEKJAAR IS GEËINDIGD.

BIJLAGE II. STATUTEN CREDIT LINKED BEHEER B.V.

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER;

AANDEELHOUDERS; DE HOUDERS VAN AANDELEN;

AANDELEN; AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP;

ALGEMENE VERGADERING; HET VENNOOTSCHAPSORGAAN DAT WORDT GEVORMD DOOR STEMGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS EN PANDHOUDERS EN VRUCHTGEBRUIKERS MET STEMRECHT OP AANDELEN DAN WEL DE BIJEENKOMST VAN VERGADERGERECHTIGDEN;

BESTUUR; HET BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP;

CERTIFICAATHOUDERS; HOUDERS VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN AAN WELKE CERTIFICATEN VERGADERRECHT IS VERBONDEN EN AAN WELKE CERTIFICATEN HET VERGADERRECHT NIET IS ONTNOMEN;

DOCHTERMAATSCHAPPIJ; EEN RECHTSPERSOON WAARIN DE VENNOOTSCHAP OF EEN OF MEER VAN HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN AL DAN NIET KRACHTENS OVEREENKOMST MET ANDERE STEMGERECHTIGDEN ALLEEN OF SAMEN MEER DAN DE HELFT VAN DE STEMRECHTEN IN DE ALGEMENE VERGADERING KUNNEN UITOEFENEN ALSMEDE ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN WELKE ALS ZODANIG DOOR ARTIKEL 2:24A VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WORDEN AANGEMERKT;

GROEPSMAATSCHAPPIJ; EEN RECHTSPERSOON OF VENNOOTSCHAP WAARMEE DE VENNOOTSCHAP IN EEN ECONOMISCHE EENHEID ORGANISATORISCH VERBONDEN IS;

JAARREKENING; DE BALANS, DE WINST- EN VERLIESREKENING EN DE TOELICHTING OP DEZE STUKKEN;

RAAD VAN COMMISSARISSEN; DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN DE VENNOOTSCHAP;

SCHRIFTELIJK; BIJ BRIEF, TELEFAX OF E-MAIL, OF BIJ BOODSCHAP DIE VIA EEN ANDER GANGBAAR COMMUNICATIEMIDDEL WORDT OVERGEBRACHT EN ELEKTRONISCH OF OP SCHRIFT KAN WORDEN ONTVANGEN MITS DE IDENTITEIT VAN DE VERZENDER MET AFDOENDE ZEKERHEID KAN WORDEN VASTGESTELD;

UITKEERBARE RESERVES; HET DEEL VAN HET EIGEN VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAP DAT DE RESERVES DIE KRACHTENS DE WET EN/OF DE STATUTEN MOETEN WORDEN AANGEHOUDEN, TE BOVEN GAAT;

VENNOOTSCHAP; DE RECHTSPERSOON WAAROP DEZE STATUTEN BETREKKING HEBBEN;

VENNOOTSCHAPSORGAAN; HET BESTUUR, DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OF DE ALGEMENE VERGADERING;

VERGADERGERECHTIGDEN; AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS ALSMEDE VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS MET VERGADERRECHT;

VERGADERRECHT; HET RECHT OM IN PERSOON OF BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DE ALGEMENE VERGADERING BIJ TE WONEN EN DAAR HET WOORD TE VOEREN, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:227, LID 1 BURGERLIJK WETBOEK.

GEDEFINIEERDE BEGRIPPEN KUNNEN ZONDER VERLIES VAN DE INHOUDELIJKE BETEKENIS IN ENKELVOUD OF MEERVOUD WORDEN GEBRUIKT.

ARTIKEL 2. NAAM EN ZETEL.

DE VENNOOTSCHAP IS GENAAMD: CREDIT LINKED BEHEER B.V.

DE VENNOOTSCHAP IS GEVESTIGD TE SOEST.

ARTIKEL 3. DOEL.

DE VENNOOTSCHAP HEEFT TEN DOEL:

- A. HET OPTREDEN ALS BEHEERDER VOOR BELEGGINGSINSTELLINGEN ALS BEDOELD IN DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT;
- B. HET RECHTSTREEKS OF MIDDELIJK VRAGEN OF VERKRIJGEN VAN GELDEN OF ANDERE GOEDEREN AAN ONDERSCHIEDENLIJK VAN DERDEN TER DEELNEMING IN DE BELEGGINGSINSTELLINGEN;
- C. HET DOEN VAN BELEGGINGEN IN VASTGOED, FINANCIËLE INSTRUMENTEN, ALSMEDE VERMOGENSWAARDEN IN HET ALGEMEEN; -
- D. HET DEELNEMEN IN EN HET FINANCIËREN VAN BELEGGINGSINSTELLINGEN, EN VOORTS HET VERRICHTEN VAN AL HETGEEN MET HET BOVENSTAANDE IN DE RUIMSTE ZIN VERBAND HOUDT OF DAARAAN BEVORDERLIJK KAN ZIJN.

ARTIKEL 4. KAPITAAL.

HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP IS VERDEELD IN AANDELEN, ELK NOMINAAL GROOT ÉÉN EURO (€ 1,00).

ARTIKEL 5. EMISSIE EN VOORKEURSRECHT.

1. DE UITGIFTE VAN NOG NIET GEPLAATSTE AANDELEN GESCHIEDT KRACHTENS BESLUIT VAN EN OP DE VOORWAARDEN VAST TE STELLEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING. DE ALGEMENE VERGADERING KAN HAAR BEVOEGDHEDEN HIERTOE OVERDRAGEN AAN EEN ANDER VENNOOTSCHAPSORGAAN EN KAN DEZE OVERDRACHT HERROEPEN.
2. BIJ UITGIFTE VAN AANDELEN HEEFT IEDERE AANDEELHOUDER EEN VOORKEURSRECHT NAAR EVENREDIGHEID VAN HET GEZAMENLIJKE NOMINALE BEDRAG VAN ZIJN AANDELEN. ER IS GEEN VOORKEURSRECHT OP AANDELEN DIE WORDEN UITGEGEVEN AAN WERKNEMERS VAN DE VENNOOTSCHAP OF VAN EEN GROEPSMAATSCHAPPIJ.
3. HET VOORKEURSRECHT KAN TELKENS VOOR EEN ENKELE UITGIFTE WORDEN BEPERKT OF UITGESLOTEN BIJ BESLUIT VAN HET VENNOOTSCHAPSORGAAN DAT TOT HET NEMEN VAN HET BESLUIT TOT UITGIFTE BEVOEGD IS.
4. DE VENNOOTSCHAP KONDIGT DE UITGIFTE MET VOORKEURSRECHT EN HET TIJDVAK WAARIN DAT KAN WORDEN UITGEOEFEND BINNEN VEERTIEN DAGEN, NADAT EEN BESLUIT DAARTOE IS GENOMEN, SCHRIFTELIJK AAN ALLE AANDEELHOUDERS AAN. DE AANKONDIGING GESCHIEDT AAN HET IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS VERMELDE ADRES. HET VOORKEURSRECHT KAN WORDEN UITGEOEFEND GEDURENDE TEN MINSTE VIER WEKEN NA DE DAG VAN VERZENDING VAN DE AANKONDIGING.
5. HET BEPAALDE IN DE VOORGAANDE LEDEN VAN DIT ARTIKEL IS VAN TOEPASSING BIJ HET VERLENEN VAN EEN RECHT TOT HET NEMEN VAN AANDELEN. AANDEELHOUDERS HEBBEN ECHTER GEEN VOORKEURSRECHT OP AANDELEN DIE WORDEN UITGEGEVEN AAN IEMAND DIE EEN VOORDIEN REEDS VERKREGEN RECHT TOT HET NEMEN VAN AANDELEN UITOEFENT.
6. VOOR DE UITGIFTE VAN EEN AANDEEL IS VEREIST EEN DAARTOE BESTEMDE, TEN OVERSTAAN VAN EEN IN NEDERLAND GEVESTIGDE NOTARIS VERLEDEN, AKTE WAARBIJ DE BETROKKENEN PARTIJ ZIJN.
7. BIJ HET NEMEN VAN EEN AANDEEL MOET DAAROP HET NOMINALE BEDRAG WORDEN GESTORT. BEDONGEN KAN WORDEN DAT HET NOMINALE BEDRAG OF EEN DEEL DAARVAN EERST BEHOEFT TE WORDEN GESTORT NADAT DE VENNOOTSCHAP HET ZAL HEBBEN OPGEVRAAGD.

ARTIKEL 6. VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP.

1. HET BESTUUR BESLIST OVER DE VERKRIJGING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP.
2. DE VENNOOTSCHAP MAG, BEHALVE OM NIET, GEEN VOLGESTORTE EIGEN AANDELEN VERKRIJGEN INDIEN DE VERKRIJGINGSPRIJS NIET VOLLEDIG TEN LASTE KAN WORDEN GEBRACHT VAN DE UITKEERBARE RESERVES OF INDIEN HET BESTUUR WEET OF REDELIJKERWIJS BEHOORT TE VOORZIEN DAT DE VENNOOTSCHAP NA DE VERKRIJGING NIET ZAL KUNNEN BLIJVEN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:207 LID 3 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE VERKRIJGING ANDERS DAN OM NIET NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN.
3. DE VORIGE LEDEN VAN DIT ARTIKEL GELDEN NIET VOOR AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ONDER ALGEMENE TITEL VERKRIJGT.
4. VOOR VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP IS DE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VEREIST.
5. OP VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP IS HET BEPAALDE IN DE BLOKKERINGSREGELING OPGENOMEN IN DEZE STATUTEN VAN TOEPASSING.
6. DE VENNOOTSCHAP KAN GEEN WILSRECHTEN EN/OF ANDERE (BENOEMINGS)RECHTEN UITOEFENEN, VERBONDEN AAN AANDELEN GEHOUDEN DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF.
7. ONDER HET BEGRIIP AANDELEN IN DIT ARTIKEL ZIJN CERTIFICATEN DAARVAN BEGREPEN.

ARTIKEL 7. VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL.

1. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BESLUITEN TOT VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL DOOR INTREKKING VAN AANDELEN OF DOOR HET NOMINALE BEDRAG VAN AANDELEN BIJ STATUTENWIJZIGING TE VERMINDEREN. IN DIT BESLUIT MOETEN DE AANDELEN WAAROP HET BESLUIT BETREKKING HEEFT, WORDEN AANGEWEZEN EN MOET DE UITVOERING VAN HET BESLUIT ZIJN GEREGELD.
2. EEN BESLUIT TOT INTREKKING KAN SLECHTS BETREFFEN:
 - A. AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ZELF HOUDT OF WAARVAN ZIJ DE CERTIFICATEN HOUDT; OF
 - B. ALLE AANDELEN VAN EEN SOORT OF AANDUIDING, MITS DE INTREKKING GEPAARD GAAT MET TERUGBETALING.IN ANDERE GEVALLEN KAN SLECHTS TOT INTREKKING WORDEN BESLOTEN MET INSTEMMING VAN DE BETROKKEN AANDEELHOUDERS.
3. EEN ONTHEFFING VAN DE VERPLICHTING TOT STORTING IS SLECHTS MOGELIJK TER UITVOERING VAN EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET BEDRAG VAN DE AANDELEN. ZULK EEN ONTHEFFING, ALSMEDE EEN TERUGBETALING DIE GESCHIEDT TER UITVOERING VAN EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET BEDRAG VAN DE AANDELEN, MOET NAAR EVENREDIGHEID OP ALLE AANDELEN GESCHIEDEN. VAN HET VEREISTE VAN EVENREDIGHEID MAG WORDEN AFGEWEEKEN MET INSTEMMING VAN ALLE BETROKKEN AANDEELHOUDERS.
4. DE OPROEPING TOT EEN VERGADERING WAARIN EEN IN DIT ARTIKEL GENOEMD BESLUIT WORDT GENOMEN, VERMELDT HET DOEL VAN DE KAPITAALVERMINDERING EN DE WIJZE VAN UITVOERING. ARTIKEL 2:233 LEDEN 2, 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK ZIJN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.

5. OP EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL MET TERUGBETALING OP AANDELEN, ZOWEL BIJ WIJZE VAN INTREKKING ALS VERMINDERING VAN DE NOMINALE WAARDE, IS ARTIKEL 2:216 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:216 LEDEN 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE TERUGBETALING NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. TERUGBETALING OF ONTHEFFING VAN DE STORTINGSPLICHT IN DE ZIN VAN DIT ARTIKEL IS SLECHTS TOEGESTAAN, INDIEN EN VOOR ZOVER DE VENNOOTSCHAP OVER UITKEERBARE RESERVES BESCHIKT.

ARTIKEL 8. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

1. DE AANDELEN LUIDEN OP NAAM EN ZIJN DOORLOPEND GENUMMERD.
2. HET BESTUUR HOUDT EEN REGISTER VAN AANDEELHOUDERS WAARIN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN ALLE AANDEELHOUDERS ZIJN OPGENOMEN MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP ZIJ DE AANDELEN HEBBEN VERKREGEN, DE NUMMERS VAN DE AANDELEN, DE DATUM VAN ERKENNING OF BETEKENING ALSMEDE VAN HET OP ELK AANDEEL GESTORTE BEDRAG, INDIEN EEN AANDEELHOUDER NIET GEBONDEN IS AAN EEN STATUTAIRE VERPLICHTING OF EIS ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:192, LID 1 BURGERLIJK WETBOEK, WORDT DAT VERMELD. IN HET REGISTER WORDEN OPGENOMEN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN HEN DIE EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT OP AANDELEN HEBBEN MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP ZIJ HET RECHT HEBBEN VERKREGEN, DE DATUM VAN ERKENNING OF BETEKENING ALSMEDE MET VERMELDING OF HEN HET STEMRECHT EN/OF HET VERGADERRECHT TOEKOMEN. IN HET REGISTER WORDEN OPGENOMEN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN WAARAAN VERGADERRECHT IS VERBONDEN, MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP HET VERGADERRECHT AAN HUN CERTIFICATEN IS VERBONDEN EN DE DATUM VAN ERKENNING EN BETEKENING.
3. HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS WORDT REGELMATIG BIJGEHOUDEN. IN HET REGISTER WORDT MEDE-AANGETEKEND ELK VERLEEND ONTSLAG VOOR AANSPRAKELIJKHEID VOOR NOG NIET GEDANE STORTINGEN.
4. AANDEELHOUDERS EN ANDEREN VAN WIE GEGEVENS INGEVOLGE LID 2 VAN DIT ARTIKEL IN HET REGISTER MOETEN WORDEN OPGENOMEN, VERSCHAFFEN AAN HET BESTUUR TIJDIG DE NODIGE GEGEVENS.
5. IEDERE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER IS VERPLICHT AAN HET BESTUUR ZIJN ADRES EN IEDERE WIJZIGING DAARIN SCHRIFTELIJK MEDE TE DELEN; DIT ADRES BLIJFT TEGENOVER DE VENNOOTSCHAP GELDEN ZOLANG DE BETROKKENE NIET SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR EEN ANDER ADRES HEEFT OPGEGEVEN. ALLE GEVOLGEN VAN HET NIET MEDEDELEN VAN ZIJN ADRES EN VAN WIJZIGINGEN DAARIN ZIJN VOOR REKENING EN RISICO VAN DE BETROKKENE. ALLE KENNISGEVINGEN AAN EN OPROEPINGEN VAN AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS, VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS KUNNEN RECHTSGELDIG AAN HET IN HET REGISTER VERMELDE ADRES WORDEN GEDAAN. ALS DE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN/OF PANDHOUDER EEN ADRES AAN HET BESTUUR HEEFT OPGEGEVEN, WAAROP HIJ EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT KAN ONTVANGEN, WORDT HIJ GEACHT TE HEBBEN INGESTEMD MET HET FEIT DAT ALLE KENNISGEVINGEN EN OPROEPINGEN AAN DAT ADRES WORDEN GEDAAN.
6. HET REGISTER LIGT TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP TER INZAGE VOOR AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS ALSMEDE VOOR VRUCHTGEBRUIKERS MET VERGADERRECHT EN PANDHOUDERS MET VERGADERRECHT. DE GEGEVENS VAN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS OMTRENT NIET-VOLGESTORTE AANDELEN ZIJN TER INZAGE VAN EEN IEDER; AFSCHRIFT OF UTTREKSEL VAN DEZE GEGEVENS WORDT TEN HOOGSTE TEGEN KOSTPRIJS VERSTREKT. IEDERE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER KAN OP ZIJN VERZOEK TE ALLEN TIJDE, ECHTER SLECHTS VOOR ZOVER HET ZIJN AANDELEN OF CERTIFICATEN VAN AANDELEN, RESPECTIEVELIJK ZIJN RECHT BETREFT, EEN, NIET-VERHANDELBAAR, UTTREKSEL UIT HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS OM NIET VERKRIJGEN, DAT VERMELDT DE NUMMERS VAN DE AANDELEN, WELKE OP DE DAG VAN AFGIFTE VAN HET UTTREKSEL OP ZIJN NAAM ZIJN INGESCHREVEN, RESPECTIEVELIJK VAN DE AANDELEN, DIE TEN BEHOEVE VAN HEM MET PANDRECHT OF VRUCHTGEBRUIK ZIJN BEZWAARD, RUST OP EEN AANDEEL EEN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT, DAN VERMELDT HET UTTREKSEL AAN WIE HET STEMRECHT EN HET VERGADERRECHT MET BETREKKING TOT DAT AANDEEL TOEKOMEN.
7. BEHOORT EEN AANDEEL, EEN CERTIFICAAT OP NAAM VAN EEN AANDEEL WAARAAN VERGADERRECHT IS VERBONDEN, EEN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT OP EEN AANDEEL TOT EEN GEMEENSCHAP WAAROP TITEL 7 VAN BOEK 3 BURGERLIJK WETBOEK VAN TOEPASSING IS, DAN ZIJN DE GEZAMENLIJKE DEELGENOTEN, DIE TEvens IN HET REGISTER MOETEN ZIJN INGESCHREVEN, JEGENS DE VENNOOTSCHAP VERPLICHT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:192 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK SCHRIFTELIJK ÉÉN PERSOON AAN TE WIJZEN DIE HEN TEN AANZIEN VAN DE VENNOOTSCHAP MET UITSLUITING VAN DE ANDEREN VERTEGENWOORDIGT BIJ WIJZE VAN EEN REGELING ALS BEDOELD IN 3:168 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK. DE PERSONALIA VAN DE AANGEWEEZENE WORDEN IN HET REGISTER OPGENOMEN, TERWIJL ALLE KENNISGEVINGEN AAN EN OPROEPINGEN VAN DE GEZAMENLIJKE DEELGENOTEN AAN HET IN HET REGISTER INGESCHREVEN ADRES VAN DE AANGEWEEZENE KUNNEN WORDEN GEDAAN. DE LAATSTE VOLZIN VAN LID 5 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. ALS DE DEELGENOTEN IN GEBREKE ZIJN MET NALEVING VAN DE VERPLICHTING ALS OPGENOMEN IN DIT LID VAN DIT ARTIKEL, ZULLEN HET STEMRECHT EN HET VERGADERRECHT VAN BETROKKENEN ZIJN OPGESCHORT. DE BETROKKEN AANDELEN TELLEN IN HET LAATSTE GEVAL NIET MEDE BIJ DE BEREKENING VAN ENIGE MEERDERHEID VAN STEMMEN OF VAN ENIG QUORUM, INDIEN KRACHTENS DE WET OF DEZE STATUTEN VEREIST.

ARTIKEL 9. LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN.

1. VOOR DE LEVERING VAN EEN AANDEEL OF DE LEVERING VAN EEN BEPERKT RECHT DAAROP IS VEREIST EEN DAARTOE BESTEMDE, TEN OVERSTAAN VAN EEN IN NEDERLAND GEVESTIGDE NOTARIS VERLEDEN, AKTE WAARBIJ DE BETROKKENEN PARTIJ ZIJN.
2. DE LEVERING VAN EEN AANDEEL OF DE LEVERING VAN EEN BEPERKT RECHT DAAROP OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN HET VORIGE LID, WERKT MEDE VAN RECHTSWEGE TEGENOVER DE VENNOOTSCHAP. BEHOUDENS IN HET GEVAL DAT DE VENNOOTSCHAP ZELF BIJ DE RECHTSHANDELING PARTIJ IS, KUNNEN DE AAN HET AANDEEL VERBONDEN RECHTEN EERST WORDEN UITGEOEFEND NADAT DE VENNOOTSCHAP DE RECHTSHANDELING HEEFT ERKEND OF DE AKTE AAN HAAR BETEKEND IS, DAN WEL DEZE HEEFT ERKEND DOOR INSCHRIJVING IN HET AANDEELHOUDERSREGISTER.
3. HET BEPAALDE IN LID 2 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING MET BETREKKING TOT DE LEVERING VAN EEN CERTIFICAAT VAN EEN AANDEEL WAARAAN HET VERGADERRECHT IS VERBONDEN.

ARTIKEL 10. BLOKKERINGSREGELING.

1. EEN AANDEELHOUDER, DIE ÉÉN OF MEER AANDELEN WENST OVER TE DRAGEN, IS VERPLICHT VAN ZIJN VOORNEMEN DAARTOE BIJ AANGETEKENDE BRIEF KENNIS TE GEVEN AAN HET BESTUUR ONDER OPGAVE VAN DE NAAM VAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) EN VAN HET AANTAL OVER TE DRAGEN AANDELEN; DEZE KENNISGEVING GELDT ALS AANBIEDING VAN HET AANDEEL OF DE AANDELEN AAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS IN VOEGE ALS HIERNA IS OMSCHREVEN.
2. HET BESTUUR IS VERPLICHT HET AANBOD BINNEN ACHT DAGEN NA ONTVANGST BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN TER KENNIS VAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS TE BRENGEN.
3. GEDURENDE VEERTIEN DAGEN NA VERZENDING VAN DE IN HET VORIGE LID VOORGESCHREVEN AANGETEKENDE BRIEVEN IS IEDER VAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS BEVOEGD OP HET AANBOD IN TE GAAN BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR ONDER VERMELDING VAN HET AANTAL AANDELEN WAAROP HIJ REFLECTEERT.
4. ZIJN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS TEZAMEN GEGADIGD VOOR MEER AANDELEN DAN AANGEBODEN ZIJN DAN GESCHIEDT DE TOEWIJZING ZOVEEL MOGELIJK IN VERHOUDING TOT HET AANTAL AANDELEN, DAT IEDER HUNNER REEDS BEZIT. HEEFT EEN AANDEELHOUDER MINDER AANDELEN OPGEËIST DAN HEM NAAR BEDOELDE VERHOUDING Zouden TOEKOMEN, DAN WORDEN DE DAARDOOR VRIJKOMENDE AANDELEN AAN DE OVERIGE GEGADIGDEN IN GENOEMDE VERHOUDING TOEGEWEZEN. EEN VOOR VERDELING MET TOEPASSING VAN HET VORENSTAANDE NIET VATBAAR AANTAL AANDELEN OF RESTANT WORDT TOEGEWEZEN BIJ LOTING DOOR HET BESTUUR IN AANWEZIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN COMMISSARIS DAN WEL EEN NOTARIS, TER KEUZE VAN HET BESTUUR, TE HOUDEN BINNEN ACHT DAGEN NA SLUITING VAN DE TERMIJN VOOR OPEISING DOOR AANDEELHOUDERS. DE GEGADIGDEN WORDEN OPGEROEPEN BIJ DIE LOTING TEGENWOORDIG TE ZIJN. EEN GEGADIGDE DIE BIJ DE LOTING EEN AANDEEL TOEGEWEZEN KRIJGT NEEMT AAN DE LOTING NIET VERDER DEEL TOTDAT IEDER VAN DE GEGADIGDEN BIJ DE LOTING TEN MINSTE ÉÉN AANDEEL TOEGEWEZEN GEKREGEN HEEFT. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD HET AANTAL AANDELEN DAT AAN IEDERE GEGADIGDE IS TOEGEWEZEN BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN MEDE AAN DE AANBIEDER EN DE GEGADIGDEN.
5. DE AANBIEDER EN DEGENE AAN WIE ÉÉN OF MEER AANDELEN ZIJN TOEGEWEZEN TREDEN IN OVERLEG OMTRENT DE VOOR HET AANDEEL OF DE AANDELEN TE BETALEN PRIJS. INDIEN DIT OVERLEG NIET TOT OVEREENSTEMMING HEEFT GELEID BINNEN DRIE WEKEN NA DE KENNISGEVING ALS BEDOELD IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL WORDT DE PRIJS, WELKE GELIJK DIENST TE ZIJN AAN DE WAARDE VAN HET AANDEEL OF DE AANDELEN, VASTGESTELD DOOR EEN DESKUNDIGE, AAN TE WIJZEN DOOR PARTIJEN IN GEMEENSCHAPPELIJK OVERLEG OF, ZO ZIJ OMTRENT DEZE AANWIJZING NIET TOT OVEREENSTEMMING ZIJN GEKOMEN BINNEN VEERTIEN DAGEN NADAT ÉÉN VAN DE PARTIJEN AAN DE WEDERPARTIJ HEEFT MEDEGEDEELD DAT ZIJ PRIJSVASTSTELLING DOOR EEN DESKUNDIGE WENST, DOOR HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE BENOEMEN.
6. DE DESKUNDIGE BRENGT ZIJN RAPPORT UIT AAN HET BESTUUR. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD AAN DE AANBIEDER EN IEDERE GEGADIGDE BIJ AANGETEKENDE BRIEF MEDE WELKE PRIJS DE DESKUNDIGE HEEFT VASTGESTELD.
7. IEDERE GEGADIGDE HEEFT GEDURENDE EEN MAAND NA VERZENDING VAN DE IN LID 6 VAN DIT ARTIKEL VOORGESCHREVEN AANGETEKENDE BRIEVEN HET RECHT TE VERKLAREN, DAT HIJ NIET LANGER OF SLECHTS VOOR MINDER AANDELEN DAN HIJ AANVANKELIJK HAD OPGEËIST GEGADIGD IS. DEZE VERKLARING GESCHIEDT BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR. DE ALDUS VRIJKOMENDE AANDELEN WORDEN ALS DAN DOOR HET BESTUUR BINNEN ACHT DAGEN TEGEN DE DOOR DE DESKUNDIGE VASTGESTELDE PRIJS AANGEBODEN AAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS MET OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING VAN HET IN DE LEDEN 2, 3 EN 4 BEPAALDE.
8. DE AANBIEDER HEEFT TE ALLEN TIJDE HET RECHT ZIJN AANBOD IN TE TREKKEN DOCH UITERLIJK TOT EEN MAAND NADAT HEM DEFINITIEF TER KENNIS IS GEKOMEN AAN WELKE GEGADIGDEN HIJ AL DE AANGEBODEN AANDELEN KAN VERKOPEN EN TEGEN WELKE PRIJS; DEZE INTREKKING GESCHIEDT BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR.
9. NADAT DE HIERVOOR BEPAALDE TERMIJN VOOR INTREKKING VAN HET AANBOD IS VERSTREKEN DEELT HET BESTUUR AAN DE AANBIEDER EN DE UITEINDELIJKE GEGADIGDEN MEDE OF DE AANBIEDER ZIJN AANBOD AL DAN NIET HEEFT INGETROKKEN. INGEVAL VAN GESTANDDOENING VAN HET AANBOD MOETEN DE TOEGEWEZEN AANDELEN TEGEN GELIJKTIJDIGE BETALING VAN DE VERSCHULDIGDE PRIJS WORDEN GELEVERD BINNEN EEN MAAND NA ONTVANGST VAN DE MEDEDELING VAN HET BESTUUR OMTRENT DE GESTANDDOENING VAN HET AANBOD.

10. DE OVERDRACHT VAN ALLE AANGEBODEN AANDELEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) GENOEMD IN DE KENNISGEVING VOORGESCHREVEN IN LID 1 IS VRIJ, INDIEN NIET ALLE AANDELEN TEGEN CONTANTE BETALING WORDEN OPGEËIST, MITS DE AANBIEDER ZIJN AANBOD NIET HEEFT INGETROKKEN EN MITS DE LEVERING PLAATS HEEFT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT IS KOMEN VAST TE STAAN DAT NIET ALLE AANDELEN WORDEN OPGEËIST EN ZULKS DOOR HET BESTUUR AAN DE AANBIEDER IS MEDEGEDEELD.
11. DE KOSTEN EN HET HONORARIUM VERSCHULDIGD AAN DE IN LID 5 BEDOELDE DESKUNDIGE ZIJN VOOR REKENING VAN:
 - A. DE AANBIEDER, INDIEN DEZE ZIJN AANBOD INTREKT;
 - B. DE AANBIEDER VOOR DE HELFT EN DE KOPERS VOOR DE ANDERE HELFT, INDIEN DE AANDELEN DOOR AANDEELHOUDERS ZIJN GEKOCHT, MET DIEN VERSTANDE, DAT IEDERE KOPER IN DE KOSTEN EN HET HONORARIUM BIJDRAAGT IN VERHOUDING VAN HET AANTAL DOOR HEM GEKOCHTE AANDELEN;
 - C. DE VENNOOTSCHAP, INDIEN DE AANDEELHOUDERS VAN HET AANBOD GEEN OF GEEN VOLLEDIG GEBRUIK HEBBEN GEMAAKT.
12. INGEVAL:
 - A. EEN AANDEELHOUDER OVERLIJDT;
 - B. EEN AANDEELHOUDER IN STAAT VAN FAILLISSEMENT WORDT VERKLAARD EN DEZE FAILLIETVERKLARING ONHERROEPELIJK IS GEWORDEN OF INGEVAL EEN AANDEELHOUDER SURSEANCE VAN BETALING VERKRIJGT, ONDER CURATELE WORDT GESTELD OF OP WELKE ANDERE WIJZE OOK HET VRIJE BEHEER OVER ZIJN VERMOGEN VERLIEST;
 - C. EEN WETTELIJKE GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREgistREERD PARTNERSCHAP, WAARVAN AANDELEN DEEL UITMAKEN, ANDERS DAN DOOR HET OVERLIJDEN VAN DE AANDEELHOUDER WORDT ONTBONDEN;
 - D. VAN ONTBINDING VAN EEN RECHTSPERSOON, EEN MAATSCHAP, EEN VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA, EEN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OF ENIGERLEI ANDERE VENNOOTSCHAP, WELKE AANDEELHOUDER IS;
 - E. VAN TOEDELING VAN AANDELEN BIJ VERDELING VAN ENIGE ANDERE GEMEENSCHAP DAN DIE BEDOELD ONDER C EN D VAN DIT LID;
 - F. VAN OVERGANG VAN AANDELEN TEN GEVOLGE VAN FUSIE OF SPLITSING;
 - G. DOOR OVERDRACHT OF ANDERE OVERGANG VAN AANDELEN, DAN WEL DOOR OVERGANG VAN STEMRECHT OP AANDELEN OF DOOR UITGIFTE VAN AANDELEN DE ZEGGENSCHAP OVER EEN RECHTSPERSOON, WELKE AANDEELHOUDER IS DOOR ÉÉN OF MEER ANDEREN WORDT VERKREGEN IN DE ZIN VAN HET SER-BESLUIT FUSIEGEDRAGSREGELS 2015, ZULKS ONGEACHT OF DIE GEDRAGSREGELS OP DE BETREFFENDE VERKRIJGING VAN TOEPASSING ZIJN, RUST OP DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDER DE VERPLICHTING DAARVAN SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR KENNIS TE GEVEN, ZULKS BINNEN DERTIG DAGEN NA HET ONTSTAAN VAN DIE VERPLICHTING, ONMIDDELIJK NA ONTVANGST VAN DEZE KENNISGEVING DEELT HET BESTUUR SCHRIFTELIJK AAN DE BETROKKEN AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS MEDE, DAT ZIJN CASU QUO HUN AANDELEN GELDEN ALS AANGEBODEN IN DE ZIN VAN DIT ARTIKEL. HET BESTUUR IS DAN VERPLICHT ONVERWIJLD DE AANDEELHOUDERS SCHRIFTELIJK VAN HET VOORONDERSTELDE AANBOD IN KENNIS TE STELLEN. DE LEDEN 1 TOT EN MET 11 VAN DIT ARTIKEL VINDEN DAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING MET DIEN VERSTANDE, DAT DE AANBIEDER NIET HET RECHT HEEFT ZIJN AANBOD IN TE TREKKEN EN DAT IN EEN GEVAL WAARIN DE AANBIEDER VRIJ IS DE AANGEBODEN AANDELEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) OVER TE DRAGEN DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS SLECHTS HET RECHT HEBBEN DIE AANDELEN TE BEHOUDEN. HET NIET VOLDOEN AAN DE VERPLICHTING TOT AANBIEDING VAN AANDELEN OP GROND VAN HET BEPAALDE IN DIT LID HEEFT TOT GEVOLG, DAT NA HET VERSTRIJKEN VAN DE HIERVOOR GENOEMDE TERMIJN HET AAN DE AANDELEN VERBONDEN VERGADER- EN STEMRECHT NIET KAN WORDEN UITGEOEFEND EN DAT HET RECHT OP DIVIDEND WORDT OPGESCHORT VOORZOLANG NIET AAN DIE VERPLICHTING WORDT VOLDAAN.
13. BLIJFT DE AANDEELHOUDER OF BLIJVEN DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS, ONDANKS DAARTOE STREKKENDE SOMMATIE VAN HET BESTUUR, IN GEBREKE MET HET VOLDOEN AAN DE VERPLICHTING ALS BEDOELD IN LID 12 VAN DIT ARTIKEL DAN WORDEN DE BETROKKENEN GEACHT AAN DIE VERPLICHTING TE HEBBEN VOLDAAN OP HET TIJDSTIP DAT HET BESTUUR HEN ZULKS BIJ AANGETEKENDE BRIEF MEDEDEELT. HET BESTUUR IS ALS DAN OVEREENKOMSTIG LID 12 VAN DIT ARTIKEL GEHOUDEN DE AANDEELHOUDERS ONVERWIJLD VAN HET VOORONDERSTELDE AANBOD IN KENNIS TE STELLEN. BLIJVEN DE BETROKKENEN IN GEBREKE TE VOLDOEN AAN HET BEPAALDE IN LID 5 VAN DIT ARTIKEL DAN IS HET BESTUUR ONHERROEPELIJK GEMACHTIGD AAN HET ALDAAR BEPAALDE NAMENS DE BETROKKENE(N), TE VOLDOEN. BLIJVEN DE BETROKKENEN IN GEBREKE, INDIEN EEN AANDEEL IS TOEGEWEZEN, HET AANDEEL TEGEN BETALING VAN DE OVEREENGEKOMEN OF VASTGESTELDE PRIJS TE LEVEREN DAN IS HET BESTUUR ONHERROEPELIJK GEMACHTIGD DE LEVERING NAMENS DE BETROKKENE(N) TE BEWERKSTELLIGEN EN DE DAARTOE NODIGE AKTE(N) TE TEKENEN. DE OVEREENGEKOMEN OF VASTGESTELDE PRIJS MOET ALS DAN TEN BEHOEVE VAN DE BETROKKENE(N) BIJ DE VENNOOTSCHAP WORDEN GESTORT.
14. IN AFWIJKING VAN HET HIERVOOR IN DIT ARTIKEL BEPAALDE IS DE AANBIEDER VRIJ DE DOOR HEM AANGEBODEN AANDELEN OVER TE DRAGEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S), RESPECTIEVELIJK HEBBEN DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS HET RECHT DE BETREFFENDE AANDELEN TE BEHOUDEN, INDIEN ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS SCHRIFTELIJK VERKLAREN AF TE ZIEN VAN HUN RECHT OP OVERNEMING EN MITS DE LEVERING GESCHIEDT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS BEDOELDE VERKLARING HEBBEN AFGELEGD.

15. DE VOORGAANDE LEDEN VAN DIT ARTIKEL ZIJN NIET VAN TOEPASSING;
 - A. INDIEN EEN AANDEELHOUDER KRACHTENS DE WET TOT OVERDRACHT VAN ZIJN AANDEEL/AANDELEN AAN EEN EERDERE HOUDER DAARVAN VERPLICHT IS;
 - B. INDIEN DE AANDELEN ZIJN GAAN BEHOREN TOT EEN ONTBONDEN WETTELIJKE GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREgistREERD PARTNERSCHAP VOOR ZOVER DE AANDELEN BINNEN TWAALF MAANDEN NA HET ONTSTAAN VAN DE ONVERDEELDHEID ZIJN TOEBEDEELD AAN DE OORSPRONKELIJKE AANDEELHOUDER,
HET BEPAALDE IN LID 12 SUB C IS NIET VAN TOEPASSING INDIEN ALLE BIJ DERDEN GEPLAATSTE AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP WORDEN GEHOUDEN DOOR TWEE PERSONEN, DIE MET ELKAAR ZIJN GEHUWD IN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN DAN WEL IN GEMEENSCHAP VAN AANDELEN OF MET ELKAAR EEN GEREgistREERD PARTNERSCHAP ZIJN AANGEGAAN, WAARBIJ TUSSEN HEN EEN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN DAN WEL EEN GEMEENSCHAP VAN AANDELEN BESTAAT, HET BEPAALDE IN LID 12 SUB G IS NIET VAN TOEPASSING INDIEN DE SITUATIE ALS HIERVOOR IN DIT LID SUB B BEPAALDE VAN TOEPASSING IS OP DE AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN EEN RECHTSPERSOON WELKE GERECHTIGD IS TOT ÉÉN OF MEER AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP.
16. DE VENNOOTSCHAP ALS HOUDSTER VAN AANDELEN IN HAAR EIGEN KAPITAAL KAN INGEVOLGE HET IN DIT ARTIKEL BEPAALDE SLECHTS GEGADIGDE ZIJN MET INSTEMMING VAN DE AANBIEDER.
17. VOOR DE TOEPASSING VAN DIT ARTIKEL WORDEN RECHTEN OP HET VERKRIJGEN VAN AANDELEN MET AANDELEN GELIJK GESTELD.

ARTIKEL 11. VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN EN CERTIFICATEN VAN AANDELEN.

1. DE AANDEELHOUDER HEEFT HET STEMRECHT OP AANDELEN WAAROP EEN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT IS GEVESTIGD, TENZIJ HET STEMRECHT TOEKOMT AAN DE VRUCHTGEBRUIKER IN DE GEVALLEN ALS GENOEMD IN DE EEN NA LAATSTE VOLZIN VAN LID 3 VAN ARTIKEL 2:197 BURGERLIJK WETBOEK.
2. IN AFWIJKING VAN HET VOORGAANDE LID KOMT HET STEMRECHT TOE AAN DE VRUCHTGEBRUIKER OF DE PANDHOUDER INDIEN DAT BIJ DE VESTIGING VAN HET VRUCHTGEBRUIK OF HET PANDRECHT IS BEPAALD EN DEZE BEPALING IS GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING BIJ BESLUIT, GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN IN EEN VERGADERING, WAARIN HET GEHELE GEPLAATSTE KAPITAAL IS VERTEGENWOORDIGD. INGEVAL IN BEDOELDE VERGADERING HET VEREISTE QUORUM NIET IS VERTEGENWOORDIGD, KAN GEEN TWEEDE VERGADERING WORDEN GEHOUDEN OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN LID 3 VAN ARTIKEL 2:230 BURGERLIJK WETBOEK.
HET BEPAALDE IN DIT ARTIKEL IS OOK VAN TOEPASSING ALS HET STEMRECHT ONDER EEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE AAN DE PANDHOUDER TOEKOMT.
3. INDIEN EEN ANDER IN DE RECHTEN VAN DE STEMGERECHTIGDE VRUCHTGEBRUIKER OF PANDHOUDER TREEDT, KOMT HEM HET STEMRECHT SLECHTS TOE, INDIEN DE OVERGANG VAN HET STEMRECHT DOOR DE ALGEMENE VERGADERING IS GOEDGEKEURD MET QUORUM EN MEERDERHEID ALS IN LID 2 BEDOELD. HET BEPAALDE IN DE TWEEDE VOLZIN VAN LID 2 IS ALS DAN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.
4. DE GOEDKEURING ALS HIERVOOR IN DE LEDEN 2 EN 3 BEDOELD WORDT VERZOCHT BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN GERICHT AAN HET BESTUUR, BINNEN VEERTIEN DAGEN NA ONTVANGST VAN HET VERZOEK OM GOEDKEURING ZAL HET BESTUUR EEN BINNEN DERTIG DAGEN NA DIE ONTVANGST TE HOUDEN ALGEMENE VERGADERING BIJENROEPEN, WAARAAN HET VERZOEK OM GOEDKEURING WORDT VOORGELEGD. INDIEN HET BESTUUR IN GEBREKE BLIJFT BEDOELDE ALGEMENE VERGADERING ALDUS BIJEN TE ROEPEN, IS DE VERZOEKER ZELF TOT BIJENROEPING BEVOEGD MET INACHTNEMING VAN HET DAAROMTRENT IN DEZE STATUTEN BEPAALDE.
5. DE AANDEELHOUDER DIE GEEN STEMRECHT HEEFT EN DE VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER DIE STEMRECHT HEBBEN, HEBBEN VERGADERRECHT.
6. HET BESTUUR MAG HOUDERS VAN CERTIFICATEN OP NAAM VAN AANDELEN VERGADERRECHT TOEKENNEN EN ONTNEMEN, MAAR UITSLUITEND NA EEN GOEDKEUREND BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.
HET VERGADERRECHT KAN PAS JEGENS DE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEOEFEND, ALS HET IS INGESCHREVEN IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

ARTIKEL 12. BESTUUR.

1. DE VENNOOTSCHAP HEEFT EEN BESTUUR BESTAANDE UIT ÉÉN OF MEER PERSONEN. ZOWEL EEN NATUURLIJKE PERSOON ALS EEN RECHTSPERSOON KAN BESTUURDER ZIJN.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT HET AANTAL BESTUURDERS VAST.
3. DE ALGEMENE VERGADERING BENOEMT DE BESTUURDERS EN IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD IEDERE BESTUURDER TE SCHORSEN OF TE ONTSLAAN. BESLUITEN TOT ONTSLAG VAN EEN BESTUURDER KUNNEN SLECHTS WORDEN GENOMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE GELDIGE STEMMEN, MITS DEZE MEERDERHEID TEN MINSTE DE HELFT VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGT.
4. INDIEN, INGEVAL VAN SCHORSING VAN EEN BESTUURDER, DE ALGEMENE VERGADERING NIET BINNEN DRIE MAANDEN TOT ZIJN ONTSLAG HEEFT BESLOTEN, EINDIGT DE SCHORSING.

5. EEN BESTUURDER WORDT IN DE ALGEMENE VERGADERING WAARIN ZIJN SCHORSING OF ONTSLAG AAN DE ORDE KOMT IN DE GELEGENHEID GESTELD ZICH TE VERANTWOORDEN EN ZICH DAARBIJ DOOR EEN RAADSMAN TE DOEN BIJSTAAN.
6. DE ALGEMENE VERGADERING STELT DE BELONING EN DE VERDERE ARBEIDSVOORWAARDEN VAN IEDER VAN DE BESTUURDERS VAST. DEZE BELONING KAN BESTAAN UIT EEN VAST BEDRAG EN/OF EEN VARIABEL BEDRAG AFHANKELIJK VAN DE WINST OF ANDERSZINS, AL NAAR GELANG DE ALGEMENE VERGADERING ZAL BESLUITEN.

ARTIKEL 13. TAAK EN BEVOEGDHEDEN.

1. BEHOUDENS DE BEPERKINGEN VOLGENS DEZE STATUTEN IS HET BESTUUR BELAST MET HET BESTUREN VAN DE VENNOOTSCHAP. BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE BESTUURDERS ZICH NAAR HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING.
2. ZO HET BESTUUR UIT MEER DAN ÉÉN LID BESTAAT, KAN DE ALGEMENE VERGADERING ÉÉN VAN HEN TOT VOORZITTER BENOEMEN EN KAN ZIJ ÉÉN OF MEER VAN HEN BENOEMEN TOT FINANCIEEL BESTUURDER OF TOT ALGEMEEN BESTUURDER OF EEN BESTUURDER ZODANIGE ANDERE TITEL TOEKENNEN ALS ZIJ ZAL VERKIEZEN.
3. HET BESTUUR VERGADERT ZO DIKWILS EEN OF MEER VAN ZIJN LEDEN DIT NODIG ACHT. DE OPROEPING GESCHIEDT ONDER VERMELDING VAN DE TE BEHANDELEN PUNTEN DOOR DE BESTUURDER VAN WIE HET INITIATIEF TOT DE VERGADERING UITGAAT, MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE BESTUURDER RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE BESTUURDERS KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE BESTUURDER BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. BESTUURSVERGADERINGEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE BESTUURDER DOOR ALLE ANDEREN GELIJTIJDIG KAN WORDEN GEHOORD EN MITS DERGELIJKE VERGADERINGEN WORDEN VOORGEZETEN VANUIT NEDERLAND. EEN BESTUURDER NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HIJ DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. WANNEER HIERDOOR GEEN BESTUURSBESLUIT KAN WORDEN GENOMEN, WORDT HET BESLUIT GENOMEN DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.
4. HET BESTUUR KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN MITS DIT SCHRIFTELIJK GESCHIEDT, ALLE BESTUURDERS IN HET TE NEMEN BESLUIT GEKEND ZIJN EN GEEN VAN HEN ZICH TEGEN DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING VERZET.
5. HET BESTUUR BESLUIT, ZOWEL IN ALS BUITEN VERGADERING, MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN STEMMEN VAN ALLE BESTUURDERS, DIE AAN DE BESLUITVORMING MOGEN DEELNEMEN. BIJ STAKEN VAN STEMMEN IS DE STEM VAN DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR DOORSLAGGEVEND; IS ER GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR AANGEWEEZEN, DAN BESLIST DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.
6. BESTUURSVERGADERINGEN WORDEN VOORGEZETEN DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR. IS GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR AANGEWEEZEN OF IS DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR AFWEZIG, DAN WIJST DE VERGADERING ZELF HAAR VOORZITTER AAN. TOT DIE TIJD IS DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE BESTUURDER MET DE LEIDING VAN DE VERGADERING BELAST. DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING WIJST EEN VAN DE AANWEZIGE BESTUURDERS, OF ZO DIE TOT DE VERGADERING IS TOEGELATEN, EEN SPECIAAL DAARTOE UITGENODIGDE PERSOON AAN NOTULEN VAN HET IN DE VERGADERING VERHANDELDE TE HOUDEN. DE NOTULEN WORDEN GETEKEND DOOR DE VOORZITTER EN DE NOTULIST VAN DE BETREFFENDE VERGADERING.
7. HET DOOR DE VOORZITTER VAN DE BESTUURSVERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING, ALSMEDE, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL, HET OORDEEL OVER DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, IS BESLISSEND. WORDT ECHTER ONMIDDELIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN DE VOORGAANDE ZIN BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE AANWEZIGE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
8. ALLE NOTULEN VAN DE BESTUURSVERGADERINGEN ALSMEDE ALLE SCHRIFTELIJKE BESLUITEN WORDEN OPGENOMEN IN EEN NOTULENREGISTER.
9. WANNEER DE VENNOOTSCHAP VAN ENIG BESLUIT VAN HET BESTUUR WIL DOEN BLIJKEN, IS DE ONDERTEKENING VAN HET STUK WAARIN HET BESLUIT IS VERVAT DOOR ÉÉN BESTUURDER VOLDOENDE EN VORMT DAT STUK DWINGEND BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DAT BESLUIT.
10. INDIEN ER MEER DAN ÉÉN BESTUURDER IS, KAN HET BESTUUR EEN REGLEMENT OPSTELLEN WAARIN AANGELEGENHEDEN HAAR INTERN BETREFFENDE, WORDEN GEREGLD. EEN DERGELIJK REGLEMENT MAG NIET IN STRIJD ZIJN MET HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN. VOORTS KUNNEN DE BESTUURDERS AL DAN NIET BIJ REGLEMENT HUN WERKZAAMHEDEN ONDERLING VERDELEN. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BEPALEN DAT DEZE REGELS EN TAAKVERDELING OP SCHRIFT MOETEN WORDEN VASTGELEGD EN KAN DEZE REGELS EN TAAKVERDELING AAN HAAR GOEDKEURING ONDERWERPEN.
11. DE ALGEMENE VERGADERING IS BEVOEGD BESLUITEN VAN HET BESTUUR AAN ZIJN GOEDKEURING TE ONDERWERPEN. DEZE BESLUITEN DIENEN DUIDELIJK TE WORDEN OMSCHREVEN EN SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR TE WORDEN MEEGEDEELD.

12. HET BESTUUR BEHOEFT DE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR BESLUITEN STREKKENDE TOT HET SLUITEN - OVERDRAGEN (IN GENOT) DAARONDER BEGREPEN - VAN HET BEDRIJF VAN DE VENNOOTSCHAP OF VAN EEN BELANGRIJKE DEELNEMING VAN DE VENNOOTSCHAP.
13. HET ONTBREKEN VAN DE INGEVOLGE DE LEDEN 11 EN 12 VAN DIT ARTIKEL VEREISTE GOEDKEURING TAST DE VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID VAN HET BESTUUR OF DE BESTUURDERS NIET AAN.
14. HET BESTUUR IS VERPLICHT DE AANWIJZINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING OP TE VOLGEN, TENZIJ DEZE IN STRIJD ZIJN MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING.
15. HET BESTUUR STELT TENMINSTE ÉÉNMAAL PER JAAR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN SCHRIFTELIJK OP DE HOOGTE VAN DE HOOFDLIJNEN VAN HET STRATEGISCH BELEID, DE ALGEMENE EN FINANCIËLE RISICO'S EN HET BEHEERS- EN CONTROLESYSTEEM VAN DE VENNOOTSCHAP.
16. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ÉÉN OF MEER BESTUURDERS IS (ZIJN) DE OVERBLIJVENDE BESTUURDER(S) MET HET GEHELE BESTUUR BELAST. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ALLE BESTUURDERS OF VAN DE ENIGE BESTUURDER WORDT DE VENNOOTSCHAP TIJDELIJK BESTUURD DOOR EEN PERSOON DIE DAARTOE DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN STEEDS MOET ZIJN AANGeweZEN. ONDER BELET WORDT IN DEZE STATUTEN VERSTAAN DE OMSTANDIGHEID DAT (A) DE BESTUURDER GEDURENDE EEN PERIODE VAN MEER DAN ZEVEN DAGEN ONBEREIKBAAR IS DOOR ZIEKTE OF ANDERE OORZAKEN OF (B) DE BESTUURDER IS GESCHORST.
17. DE BESTUURDERS ZIJN, TENZIJ DE ALGEMENE VERGADERING ANDERS BESLIST, VERPLICHT DE ALGEMENE VERGADERING BIJ TE WONEN. ZIJ HEBBEN IN DE ALGEMENE VERGADERING EEN ADVISERENDE STEM.

ARTIKEL 14. VERTEGENWOORDIGING.

1. HET BESTUUR VERTEGENWOORDIGT DE VENNOOTSCHAP. DE BEVOEGDHEID TOT VERTEGENWOORDIGING KOMT MEDE TOE AAN ELKE BESTUURDER AFZONDERLIJK.
2. HET BESTUUR KAN FUNCTIONARISSEN MET ALGEMENE OF BEPERKTE VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID AANSTELLEN. IEDER VAN HEN VERTEGENWOORDIGT DE VENNOOTSCHAP MET INACHTNEMING VAN DE BEGRENZING AAN ZIJN BEVOEGDHEID GESTELD. DE TITULATUUR VAN DEZE FUNCTIONARISSEN WORDT DOOR HET BESTUUR BEPAALD. DEZE FUNCTIONARISSEN KUNNEN WORDEN INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER, MET VERMELDING VAN DE OMVANG VAN HUN VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID.
3. RECHTSHANDELINGEN VAN DE VENNOOTSCHAP JEGENS DE HOUDER VAN ALLE AANDELEN OF JEGENS EEN DEELGENOOT IN EEN GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREGEREED PARTNERSCHAP WAARTOE ALLE AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP BEHOREN, WAARBIJ DE VENNOOTSCHAP WORDT VERTEGENWOORDIGD DOOR DEZE AANDEELHOUDER OF DOOR EEN VAN DE DEELGENOTEN, WORDEN OP SCHRIFT VASTGELEGD. VOOR DE TOEPASSING VAN DE VORIGE ZIN WORDEN AANDELEN GEHOUDEN DOOR DE VENNOOTSCHAP OF HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN NIET MEEGETELD. INDIEN DE EERSTE ZIN NIET IN ACHT IS GENOMEN, KAN DE RECHTSHANDELING TEN BEHOEVE VAN DE VENNOOTSCHAP WORDEN VERNIETIGD.
4. HET VOORGAANDE LID IS NIET VAN TOEPASSING OP RECHTSHANDELINGEN DIE ONDER DE BEDONGEN VOORWAARDEN TOT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VAN DE VENNOOTSCHAP BEHOREN.

ARTIKEL 15. RAAD VAN COMMISSARISSEN.

1. DE VENNOOTSCHAP HEEFT EEN RAAD VAN COMMISSARISSEN BESTAANDE UIT TWEE OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT HET AANTAL COMMISSARISSEN VAST.
3. DE ALGEMENE VERGADERING BENOEMT DE COMMISSARISSEN VOOR EEN PERIODE VAN TEN HOOGSTE VIER (4) JAAR. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN WORDEN HERBENOEMD, MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN DE VORIGE ZIN. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN MAXIMAAL ACHT (8) JAAR ZITTING HEBBEN IN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN, MET DIEN VERSTANDE DAT OVERSCHRIJDING VAN DEZE TERMIJN ALS GEVOLG VAN HET AFTREDEN IN DE JAARLIJKE ALGEMENE VERGADERING IN HET LAATSTE JAAR VAN ZIJN BENOEMINGSTERMIJN IS TOEGESTAAN. VAN DE MAXIMUM PERIODE VAN VIER (4) JAAR RESPECTIEVELIJK ACHT (8) JAAR KAN KRACHTENS EEN BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING WORDEN AFGEWOKEN.
DE ALGEMENE VERGADERING IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD IEDERE COMMISSARIS TE SCHORSEN OF TE ONTSLAAN.
4. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN STELT EEN PROFIELSCHETS VAN ZIJN OMVANG EN SAMENSTELLING OP, REKENING HOUDENDE MET DE AARD VAN DE ONDERNEMING, HAAR WERKZAAMHEDEN EN DE GEWENSTE DESKUNDIGHEID, ERVARING EN ONAFHANKELIJKHEID VAN ZIJN LEDEN. IN DE PROFIELSCHETS WORDT VOORTS INGEGAAN OP DE VOOR DE VENNOOTSCHAP RELEVANTE ASPECTEN VAN DIVERSITEIT IN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ONDER MEER MET BETREKKING TOT GESLACHT EN LEEFTIJD EN WORDT VERMELD WELKE CONCRETE DOELSTELLING DE RAAD VAN COMMISSARISSEN TEN AANZIEN VAN DIVERSITEIT HANTEERT. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL DE PROFIELSCHETS JAARLIJKS EVALUEREN.

5. DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL ZODANIG ZIJN DAT DE COMBINATIE VAN ERVARING, DESKUNDIGHEID, DIVERSITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID VAN ZIJN LEDEN EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HET BEST IN STAAT STELT AAN ZIJN DIVERSE VERPLICHTINGEN JEGENS DE VENNOOTSCHAP EN DE BIJ DE VENNOOTSCHAP BETROKKENEN (WAARONDER DE AANDEELHOUDERS) TE VOLDOEN, IN OVEREENSTEMMING MET TOEPASSELIJKE WET- EN REGELGEVING.
6. BIJ DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN MOETEN DE VOLGENDE VEREISTEN IN ACHT WORDEN GENOMEN:
 - (I) ELK VAN ZIJN LEDEN MOET IN STAAT ZIJN OM DE HOOFDLIJNEN VAN HET TOTALE BELEID VAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR ONDERNEMING TE BEOORDELEN;
 - (II) ELK VAN ZIJN LEDEN, MET UITZONDERING VAN MAXIMAAL ÉÉN PERSOON, MOET ONAFHANKELIJK ZIJN ALS BEDOELD IN LID 7;
 - (III) GEEN VAN ZIJN LEDEN MAG WORDEN BENOEMD NADAT EEN PERIODE VAN ACHT (8) JAAR IS VERSTREKEN SINDS HUN EERSTE BENOEMING;
 - (IV) DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN MAG GEEN VOORMALIG LID VAN HET BESTUUR ZIJN.
7. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL ALS ONAFHANKELIJK WORDEN AANGEMERKT (EN DERHALVE ALS ONAFHANKELIJK GELDEN) INDIEN GEEN VAN HET ONDERSTAANDE OP HEM/HAAR VAN TOEPASSING IS) INDIEN HIJ/ZIJ, DAN WEL ZIJN/HAAR ECHTGENOOT/ECHTGENOTE, GEREgistreERDE PARTNER OF EEN ANDERE LEVENSGEZEL, PLEEGKIND OF BLOED- OF AANVERWANT TOT IN DE TWEEDE GRAAD:
 - A. IN DE VIJF JAAR VOORAFGAANDE AAN DE BENOEMING TOT COMMISSARIS WERKNEMER OF BESTUURDER VAN DE VENNOOTSCHAP IS GEWEEST;
 - B. EEN PERSOONLIJKE FINANCIËLE VERGOEDING VAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN AAN HAAR GELIEERDE RECHTSPERSOON ONTVANGT, ANDERS DAN DE VERGOEDING DIE VOOR DE VERRICHTE WERKZAAMHEDEN ALS COMMISSARIS WORDT ONTVANGEN, EN VOOR ZOVER ZIJ NIET PAST BINNEN DE NORMALE UITOEFENING VAN BEDRIJF;
 - C. IN HET JAAR VOORGAANDE AAN DE BENOEMING TOT COMMISSARIS EEN BELANGRIJKE ZAKELIJKE RELATIE MET DE VENNOOTSCHAP OF EEN AAN HAAR GELIEERDE RECHTSPERSOON HEEFT GEHAD. DAARONDER WORDT IN IEDER GEVAL BEGREPEN HET GEVAL DAT EEN COMMISSARIS, OF EEN KANTOOR WAARVAN HIJ AANDEELHOUDER, VENNOOT, MEDEWERKER OF ADVISEUR IS, IS OPGETREDEN ALS ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP (CONSULTANT, EXTERNE ACCOUNTANT, NOTARIS OF ADVOCaat) EN HET GEVAL DAT DE COMMISSARIS BESTUURDER OF MEDEWERKER IS VAN EEN BANKINSTELLING WAARMEE DE VENNOOTSCHAP EEN DUURZAME EN SIGNIFICANTE RELATIE ONDERHOUDT;
 - D. BESTUURSLID IS VAN EEN VENNOOTSCHAP WAARIN EEN LID VAN HET BESTUUR (WAAROP HIJ TOEZICHT HOUDT) COMMISSARIS IS (KRUISVERBANDEN);
 - E. EEN AANDELENPAKKET VAN TEN MINSTE TIEN PROCENT (10%) IN DE VENNOOTSCHAP HOUDT (DAARBIJ MEEGEREKEND HET AANDELENBEZIT VAN NATUURLIJKE PERSONEN OF JURIDISCHE LICHAMEN DIE MET HEM/HAAR SAMENWERKEN OP GROND VAN EEN UITDRUKKELIJKE JURIDISCHE OF STILZWIJGENDE, MONDELINGE OF SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST); EN/OF
 - F. BESTUURDER OF COMMISSARIS IS BIJ, OF ANDERSZINS VERTEGENWOORDIGER IS VAN, EEN RECHTSPERSOON WELKE TEN MINSTE TIEN PROCENT VAN DE AANDELEN IN DE BEHEERDER HOUDT, TENZIJ HET GAAT OM GROEPSMAATSCHAPPIJEN.
8. BIJ EEN AANBEVELING OF VOORDRACHT TOT BENOEMING VAN EEN COMMISSARIS WORDEN VAN DE KANDIDAAT MEDEGEDEELD ZIJN LEEFTIJD, ZIJN BEROEP, HET BEDRAG AAN DOOR HEM GEHOUDEN AANDELEN EN DE BETREKKINGEN DIE HIJ BEKLEEDT OF DIE HIJ HEEFT BEKLEED VOOR ZOVER DIE VAN BELANG ZIJN IN VERBAND MET DE VERVULLING VAN DE TAAK VAN EEN COMMISSARIS. TEVENs WORDT VERMELD AAN WELKE RECHTSPERSOON HIJ REEDS ALS COMMISSARIS IS VERBONDEN; INDIEN ZICH DAARONDER RECHTSPERSONEN BEVINDEN, DIE TOT EEN ZELFDE GROEP BEHOREN, KAN MET DE AANDUIDING VAN DIE GROEP WORDEN VOLSTAAN, DE AANBEVELING EN DE VOORDRACHT TOT BENOEMING OF HERBENOEMING WORDEN GEMOTIVEERD. BIJ HERBENOEMING WORDT REKENING GEHOUDEN MET DE WIJZE WAAROP DE KANDIDAAT ZIJN TAAK ALS COMMISSARIS HEEFT VERVULD.
9. DE ALGEMENE VERGADERING KAN AAN COMMISSARISSEN OF ÉÉN OF MEER VAN HEN EEN BELONING TOEKENNEN. DEZE BELONING BESTAAT UIT EEN VAST BEDRAG. AAN COMMISSARISSEN WORDEN DE DOOR HEN ALS ZODANIG GEMAAKTE KOSTEN VERGOED.
10. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT TOT TAAK TOEZICHT TE HOUDEN OP HET BELEID VAN HET BESTUUR EN OP DE ALGEMENE GANG VAN ZAKEN IN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. HIJ STAAT HET BESTUUR MET RAAD TERZIJD, BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE COMMISSARISSEN ZICH NAAR HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. DE RAAD WEEGT DAARTOE DE IN AANMERKING KOMENDE BELANGEN VAN DE BIJ DE VENNOOTSCHAP BETROKKENEN (WAARONDER DE AANDEELHOUDERS) AF. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BETREKT DAARBIJ OOK DE VOOR DE ONDERNEMING RELEVANTE MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN VAN ONDERNEMEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS ZELF VERANTWOORDELIJK VOOR DE KWALITEIT VAN ZIJN FUNCTIONEREN.
11. HET BESTUUR VERSTREKT ALLE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE ZAKEN VAN DE VENNOOTSCHAP AAN IEDERE COMMISSARIS DIE DEZE MOCHT VERLANGEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS BEVOEGD INZAGE TE NEMEN VAN ALLE BOEKEN, BESCHIEDEN EN CORRESPONDENTIE VAN DE VENNOOTSCHAP EN TOT KENNISNEMING VAN ALLE PLAATS GEHAD HEBBENDE HANDELINGEN. IEDERE COMMISSARIS HEEFT TOEGANG TOT ALLE GEBOUWEN EN TERREINEN BIJ DE VENNOOTSCHAP IN GEBRUIK, ZULKS EVENWEL SLECHTS IN ZOVERRÉ ALS VOOR DE UITOEFENING VAN HUN TAAK NOODZAKELIJK IS.

12. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN ZICH IN DE UITOEFENING VAN ZIJN TAAK VOOR REKENING VAN DE VENNOOTSCHAP DOEN BIJSTAAN DOOR DESKUNDIGEN, ZULKS SLECHTS NA VOORAFGAANDE GOEDKEURING VAN HET BESTUUR.
13. ZO DE RAAD VAN COMMISSARISSEN UIT MEER DAN ÉÉN LID BESTAAT, KAN DE ALGEMENE VERGADERING ÉÉN VAN HEN TOT VOORZITTER BENOEMEN EN KAN ZIJ ÉÉN OF MEER VAN HEN BENOEMEN TOT GEDELEGEERD COMMISSARIS DIE MEER IN HET BIJZONDER MET HET DAGELIJKS TOEZICHT OP DE HANDELINGEN VAN HET BESTUUR IS BELAST.
14. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VERGADERT TEN MINSTE VIER (4) KEER PER JAAR, EN VOORTS ZO VAAK ALS EEN OF MEER VAN ZIJN LEDEN DIT NODIG ACHT. DE OPROEPING GESCHIEDT ONDER VERMELDING VAN DE TE BEHANDELEN PUNTEN DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN INGEVAL VAN ZIJN ONTSTENTENIS OF BELET DOOR EEN VAN DE ANDERE COMMISSARISSEN MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE COMMISSARIS RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE COMMISSARISSEN KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE COMMISSARIS BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE COMMISSARIS DOOR ALLE ANDEREN GELIJKTJDIG KAN WORDEN GEHOORD. DESGEVRAAGD WONEN DE BESTUURDERS DE VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BIJ, ZULKS TENZIJ DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ANDERS BESLIST. DE BESTUURDERS HEBBEN ALSDAN EEN ADVISERENDE STEM. EEN COMMISSARIS NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HIJ DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. WANNEER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HIERDOOR GEEN BESLUIT KAN NEMEN, WORDT HET BESLUIT GENOMEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING.
15. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN IN VERGADERING SLECHTS RECHTSGELDIGE BESLUITEN NEMEN INDIEN DE MEERDERHEID VAN ZIJN STEMGERECHTIGDE LEDEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD IS.
16. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN MITS DIT SCHRIFTELIJK GESCHIEDT, ALLE COMMISSARISSEN IN HET TE NEMEN BESLUIT GEKEND ZIJN EN GEEN VAN HEN ZICH TEGEN DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING VERZET.
17. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BESLUIT, ZOWEL IN ALS BUITEN VERGADERING, MET ALGEMENE MEERDERHEID VAN STEMMEN VAN ALLE IN FUNCTIE ZIJNDE COMMISSARISSEN. BIJ STAKEN VAN STEMMEN IS DE STEM VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN DOORSLAGGEVEND; IS GEEN VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AANGEWEEZEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND.
18. VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN WORDEN VOORGEZETEN DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN. IS GEEN VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AANGEWEEZEN OF IS DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AFWEZIG, DAN WIJST DE VERGADERING ZELF HAAR VOORZITTER AAN. TOT DIE TIJD IS DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS MET DE LEIDING VAN DE VERGADERING BELAST. DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING WIJST EEN VAN DE AANWEZIGE COMMISSARISSEN, OF ZO DIE TOT DE VERGADERING IS TOEGELATEN, EEN SPECIAAL DAARTOE UITGENODIGDE PERSOON AAN NOTULEN VAN HET IN DE VERGADERING VERHANDELDE TE HOUDEN. DE NOTULEN WORDEN GETEKEND DOOR DE VOORZITTER EN DE NOTULIST VAN DE BETREFFENDE VERGADERING.
19. HET DOOR DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN UITGESPROKEN OORDEEL OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING, ALSMEDE, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL, HET OORDEEL OVER DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, IS BESLISSEND. WORDT ECHTER ONMIDDELLIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN DE VOORGAANDE ZIN BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE AANWEZIGE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
20. ALLE NOTULEN VAN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ALSMEDE ALLE SCHRIFTELIJKE BESLUITEN WORDEN OPGENOMEN IN EEN NOTULENREGISTER.
21. WANNEER DE VENNOOTSCHAP VAN ENIG BESLUIT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN WIL DOEN BLIJKEN, IS DE ONDERTEKENING VAN HET STUK WAARIN HET BESLUIT IS VERVAT DOOR ÉÉN COMMISSARIS VOLDOENDE EN VORMT DAT STUK DWINGEND BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DAT BESLUIT.
22. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT NIET DE BEVOEGDHEID EEN BESTUURDER TE SCHORSEN.
23. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ÉÉN OF MEER COMMISSARISSEN IS (ZIJN) DE OVERBLIJVENDE COMMISSARIS(S) MET HET TOEZICHT BELAST. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ALLE COMMISSARISSEN OF VAN DE ENIGE COMMISSARIS WORDT HET TOEZICHT TIJDELIJK UITGEOEFEND DOOR EEN PERSOON DIE DAARTOE DOOR DE ALGEMENE VERGADERING STEEDS MOET ZIJN AANGEWEEZEN. ONDER BELET WORDT IN DEZE STATUTEN VERSTAAN DE OMSTANDIGHEID DAT (A) DE COMMISSARIS GEDURENDE EEN PERIODE VAN MEER DAN ÉÉN (1) MAAND ONBEREIKBAAR IS DOOR ZIEKTE OF ANDERE OORZAKEN OF (B) DE COMMISSARIS IS GESCHORST.
24. ZO ER SLECHTS ÉÉN COMMISSARIS IS, HEEFT DEZE ALLE BEVOEGDHEDEN EN RUSTEN OP HEM ALLE VERPLICHTINGEN DOOR DEZE STATUTEN AAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIENS VOORZITTER TOEGEKEND EN OPGELEGD.

25. DE COMMISSARISSEN ZIJN VERPLICHT DE ALGEMENE VERGADERING BIJ TE WONEN. ZIJ HEBBEN IN DE ALGEMENE VERGADERING EEN ADVISERENDE STEM.
26. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN EEN REGLEMENT OPSTELLEN WAARIN AANGELEGENHEDEN HAAR INTERN BETREFFENDE, (NADER) WORDEN GEREGLD. EEN DERGELIJK REGLEMENT MAG NIET IN STRIJD ZIJN MET HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BEPALEN DAT DEZE REGELS EN TAAKVERDELING OP SCHRIFT MOETEN WORDEN VASTGELEGD EN KAN DEZE REGELS EN TAAKVERDELING AAN HAAR GOEDKEURING ONDERWERPEN.

ARTIKEL 16. ALGEMENE VERGADERINGEN.

1. TIJDENS IEDER BOEKJAAR WORDT TEN MINSTE ÉÉN ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN DIE ONDER MEER BESTEMD IS TOT:
 - A. BEHOUDENS INGEVAL UITSTEL VOOR HET OPMAKEN VAN DE JAARREKENING IS VERLEEND, DE BEHANDELING VAN DE JAARREKENING EN, VOOR ZOVER DOOR DE WET VOORGESCHREVEN, VAN HET BESTUURSVERSLAG EN DE OVERIGE GEGEVENS ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:392 BURGERLIJK WETBOEK;
 - B. HET VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING, BEHOUDENS INGEVAL UITSTEL VOOR HET OPMAKEN VAN DE JAARREKENING IS VERLEEND;
 - C. HET VERLENEN VAN DÉCHARGE AAN BESTUURDERS EN/OF COMMISSARISSEN;
 - D. HET VASTSTELLEN VAN DE WINSTBESTEMMING;
 - E. HET VASTSTELLEN VAN EVENTUELE TANTIËMES VOOR BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN;
 - F. HET VERRICHTEN VAN AL HETGEEN DE WET OVERIGENS VOORSCHRIJFT;
 - G. ANDERE ONDERWERPEN DOOR HET BESTUUR DAN WEL VERGADERGERECHTIGDEN, ALLEEN OF TEZAMEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE ÉÉN/HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP, AAN DE ORDE GESTELD EN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN.DE ALGEMENE VERGADERING ALS BEDOELD IN DIT LID KAN ACHTERWEGE BLIJVEN ALS DE BESLUITVORMING AANGAANDE DE PUNTEN B, C, D, E EN F TOT STAND KOMT BUITEN VERGADERING OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 20.
2. VOORTS WORDEN ALGEMENE VERGADERINGEN GEHOUDEN ZO DIKWILS EEN BESTUURDER OF COMMISSARIS DIT NODIG ACHT, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN HET VOLGENDE LID.
3. HET BESTUUR IS VERPLICHT EEN ALGEMENE VERGADERING BIJEN TE ROEPEN, INDIEN ÉÉN OF MEER AANDEELHOUDERS DIE ALLEEN OF GEZAMENLIJK TEN MINSTE ÉÉN/HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN HAAR DIT SCHRIFTELIJK ONDER NAUWKEURIGE OPGAVE VAN DE TE BEHANDELEN ONDERWERPEN VERZOEKEN, TENZIJ EEN ZWAARWICHTIG BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP ZICH DAARTEGEN VERZET. INDIEN ALS DAN HET BESTUUR IN GEBREKE BLIJFT EEN VERGADERING BIJEN TE ROEPEN, ZODANIG, DAT DEZE BINNEN VIER WEKEN NA ONTVANGST VAN BEDOELD VERZOEK WORDT GEHOUDEN, KUNNEN DE VERZOEKERS OP HUN VERZOEK DOOR DE VOORZIENINGENRECHTER VAN DE RECHTBANK WORDEN GEMACHTIGD TOT BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING, MET INACHTNEMING VAN HET DAAROMTRENT IN DEZE STATUTEN BEPAALDE.
4. ALGEMENE VERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN IN DE GEMEENTE WAAR DE VENNOOTSCHAP HAAR WOONPLAATS HEEFT. EEN ALGEMENE VERGADERING KAN ELDERS DAN BEHOORT WORDEN GEHOUDEN, MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN SCHRIFTELIJK HEBBEN INGESTEMD MET DE PLAATS VAN DE VERGADERING EN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.
5. DE BIJENROEPING VAN VERGADERGERECHTIGDEN GESCHIEDT, ONVERMINDERD HET IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE, SCHRIFTELIJK DOOR OF NAMENS HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AAN DE ADRESSEN VAN DE VERGADERGERECHTIGDEN, ZOALS DEZE ZIJN VERMELD IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS, NIET LATER DAN OP DE ACHTSTE DAG VÓÓR DIE VAN DE VERGADERING. DE OPROEPING KAN, INDIEN DE VERGADERGERECHTIGDE HIERMEE INSTEMT, GESCHIEDEN DOOR EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT AAN HET ADRES DAT DOOR DE VERGADERGERECHTIGDE VOOR DIT DOEL SCHRIFTELIJK AAN DE VENNOOTSCHAP IS BEKEND GEMAAKT.
6. DE OPROEPING HOUDT DE AGENDA VAN DE VERGADERING IN. ONDERWERPEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING ZIJN VERMELD, KUNNEN NADER WORDEN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN DE IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE TERMIJN. EEN ONDERWERP, WAARVAN DE BEHANDELING SCHRIFTELIJK IS VERZOCHT DOOR ÉÉN OF MEER HOUDERS VAN AANDELEN DIE ALLEEN OF GEZAMENLIJK TEN MINSTE ÉÉN HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN, WORDT OPGENOMEN IN DE OPROEPING OF OP DEZELFDE WIJZE AANGEKONDIGD INDIEN DE VENNOOTSCHAP HET VERZOEK NIET LATER DAN OP DE DERTIGSTE DAG VÓÓR DIE VAN DE VERGADERING HEEFT ONTVANGEN EN MITS GEEN ZWAARWICHTIG BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP ZICH DAARTEGEN VERZET. VOOR DE TOEPASSING VAN DIT LID 6 WORDEN MET DE HOUDERS VAN AANDELEN GELIJKGESTELD ANDEREN AAN WIE HET VERGADERRECHT TOEKOMT.

7. INDIEN DE DOOR DE WET OF DE STATUTEN GEGEVEN VOORSCHRIFTEN VOOR HET OPROEPEN EN AGENDEREN VAN VERGADERINGEN EN HET TER INZAGE LEGGEN VAN TE BEHANDELEN ONDERWERPEN NIET IN ACHT ZIJN GENOMEN, KUNNEN DESONDANKS RECHTSGELDIGE BESLUITEN WORDEN GENOMEN MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN ER SCHRIFTELIJK MEE HEBBEN INGESTEMD DAT DE BESLUITVORMING OVER DIE ONDERWERPEN PLAATSVINDT EN DE BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.

ARTIKEL 17. LEIDING. NOTULEN. BIJWONEN. TOEGANG.

1. DE ALGEMENE VERGADERING WORDT GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN INDIEN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN GEEN VOORZITTER HEEFT AANGEWEEZEN, OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSEN TER VERGADERING AANWEZIG DAN WORDT DE VERGADERING GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR OF, INDIEN GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR IS AANGEWEEZEN OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE BESTUURDER. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSEN EN DE BESTUURDERS TER VERGADERING AANWEZIG DAN VOORZIET DE VERGADERING ZELF IN HAAR LEIDING.
2. DE VOORZITTER WIJST ÉÉN VAN DE AANWEZIGEN AAN VOOR HET HOUDEN VAN DE NOTULEN EN STELT MET DEZE SECRETARIS DE NOTULEN VAST, TEN BLIJKE WAARVAN HIJ DEZE MET DE SECRETARIS TEKENT. DE NOTULEN DIENEN IN EEN NOTULENREGISTER TE WORDEN OPGENOMEN. INDIEN VAN HET VERHANDELDE TER VERGADERING EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL WORDT OPGEMAAKT, BEHOEVEN NOTULEN NIET TE WORDEN GEHOUDEN EN IS ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL DOOR DE NOTARIS VOLDOENDE.
3. IEDERE BESTUURDER, IEDERE COMMISSARIS, ÉÉN OF MEER VERGADERGERECHTIGDEN DIE GEZAMENLIJK TEN MINSTE TIEN PROCENT (10%) VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN EN DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZIJN TE ALLEN TIJDE BEVOEGD OPDRACHT TE GEVEN OM OP KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL TE DOEN OPMAKEN.
4. VERGADERGERECHTIGDEN ZIJN BEVOEGD DE ALGEMENE VERGADERINGEN BIJ TE WONEN, DAARIN HET WOORD TE VOEREN EN, VOOR ZOVER HEN HET STEMRECHT TOEKOMT, HET STEMRECHT UIT TE OEFENEN. IEDERE VERGADERGERECHTIGDE KAN ZICH TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN DOOR EEN SCHRIFTELIJK GEVOLMACHTIGDE. INDIEN HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BIJ DE OPROEPING TOT EEN ALGEMENE VERGADERING DE MOGELIJKHEID DAARTOE HEEFT GEOPEND, ZIJN DE VERGADERGERECHTIGDEN BEVOEGD HUN BEVOEGDHEDEN ALS GENOEMD IN DE EERSTE VOLZIN VAN DIT LID DOOR MIDDEL VAN EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL UIT TE OEFENEN, MITS (I) DE VOORWAARDEN TE STELLEN AAN HET GEBRUIK VAN HET COMMUNICATIEMIDDEL ZOALS DE VERBINDING, DE BEVEILIGING EN DERGELIJKE BIJ DE OPROEPING WORDEN BEKENDGEMAAKT, (II) DE VERGADERGERECHTIGDE KAN WORDEN GEÏDENTIFICEERD, (III) DE VERGADERGERECHTIGDE RECHTSTREEKS KAN KENNISNEMEN VAN DE VERHANDELINGEN OP DE VERGADERING, EN (IV) INDIEN DEZE MOGELIJKHEID DAARTOE IS GEOPEND, DE VERGADERGERECHTIGDE KAN DEELNEMEN AAN DE BERAADSLAGINGEN EN (V) DE VERGADERGERECHTIGDE HET STEMRECHT KAN UITOEFENEN, DIT LAATSTE VOOR ZOVER HEM HET STEMRECHT TOEKOMT.
5. DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN HEBBEN ALS ZODANIG IN DE ALGEMENE VERGADERINGEN EEN RAADGEVENDE STEM.
6. OMTRENT TOELATING VAN ANDERE PERSONEN TOT DE VERGADERING BESLIST DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING.

ARTIKEL 18. AANTAL STEMMEN. MEERDERHEDEN. QUORA. STAKING.

1. IN DE ALGEMENE VERGADERINGEN GEEFT ELK AANDEEL RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. INDIEN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN DE MOGELIJKHEID DAARTOE SCHRIFTELIJK HEEFT GEOPEND, KUNNEN STEMMEN VOORAFGAAND AAN DE ALGEMENE VERGADERING VIA EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL WORDEN UITGEBRACHT, DOCH NIET EERDER DAN DE DERTIGSTE DAG VOOR DIE VAN DE VERGADERING, OP EEN SPECIAAL DAARTOE AANGEWEEZEN EMAILADRES. DEZE STEMMEN WORDEN GELIJKGESTELD MET STEMMEN DIE IN DE ALGEMENE VERGADERING WORDEN UITGEBRACHT. EEN ALDUS UITGEBRACHT STEM IS ONHERROEPELIJK EN BINDT OOK DEGENE DIE IN DE PERIODE TUSSEN HET UITBRENGEN VAN DIE STEM EN HET TIJDSTIP VAN DE ALGEMENE VERGADERING HET BETROKKEN AANDEEL VERKRIJGT.
2. VOOR EEN AANDEEL DAT TOEBEHOORT AAN DE VENNOOTSCHAP OF AAN EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ KAN IN DE ALGEMENE VERGADERING GEEN STEM WORDEN UITGEBRACHT; ZULKS KAN EVENMIN VOOR EEN AANDEEL WAARVAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ CERTIFICATEN HOUDT. VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS VAN AANDELEN DIE AAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN TOEBEHOREN ZIJN EVENWEL NIET VAN HUN STEMRECHT UITGESLOTEN INDIEN HET VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT IS GEVESTIGD, VOORDAT HET AANDEEL AAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ TOEBEHOORDE. DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ DAARVAN KAN GEEN STEM UITBRENGEN VOOR AANDELEN WAAROP ZIJ EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT HEEFT.
3. BIJ DE VASTSTELLING OF EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGD IS DAN WEL OF EEN MEERDERHEID EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGT WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET AANDELEN WAAROP GEEN STEM KAN WORDEN UITGEBRACHT.

4. STEMMINGEN OVER ZAKEN GESCHIEDEN MONDELING, DIE OVER PERSONEN BIJ ONGETEKENDE GESLOTEN BRIEFJES, EEN EN ANDER TENZIJ DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZONDER TEGENSpraak VAN ÉÉN VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN EEN ANDERE WIJZE VAN STEMMEN VASTSTELT OF TOELAAT.
5. VOOR ZOVER IN DEZE STATUTEN GEEN GROTERE MEERDERHEID IS VOORGESCHREVEN WORDEN ALLE BESLUITEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN.
6. BLANCO STEMMEN EN ONGELDIGE STEMMEN WORDEN NIET ALS UITGEBRACHTE STEMMEN GETELD.
7. STAKEN DE STEMMEN OMTRENT EEN VOORSTEL OVER ZAKEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND. EÉN OF MEER AANDEELHOUDERS OF ANDERE STEMGERECHTIGDEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE VIJFTIG PROCENT (50%) VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL HEBBEN HET RECHT OM BINNEN TIEN DAGEN NA DE DAG VAN DE VERGADERING, WAARIN DE STEMMEN HEBBEN GESTAAKT, AAN HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE VERZOEKEN EEN ADVISEUR TE BENOEMEN, TENEINDE EEN BESLISSING OVER HET BETREFFENDE VOORSTEL TE NEMEN. DE BESLISSING VAN DE ADVISEUR GELDT ALS DAN ALS EEN BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING. DE IN DIT LID VERMELDE REGELING KAN NIET WORDEN TOEGEPAST INDIEN EEN VORDERING ALS BEDOELD IN DE ARTIKELN 2:336, 2:342 OF 2:343 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK IS INGESTELD.
8. VERKRIJGT BIJ VERKIEZING VAN PERSONEN NIEMAND BIJ DE EERSTE STEMMING DE VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN, DAN WORDT EEN TWEEDE VRIJE STEMMING GEHOUDEN; VERKRIJGT OOK DAN NIEMAND DE VOLSTREKTE MEERDERHEID, DAN VINDEN ÉÉN OF MEER HERSTEMMINGEN PLAATS, TOTDAT HETZIJ ÉÉN PERSOON DE VOLSTREKTE MEERDERHEID HEEFT VERKREGEN, HETZIJ TUSSEN TWEE PERSONEN IS GESTEMD EN DE STEMMEN STAKEN. BIJ GEMELDE HERSTEMMINGEN -WAARONDER NIET IS BEGREPEN DE TWEEDE VRIJE STEMMING - WORDT TELKENS GESTEMD TUSSEN DE PERSONEN OP WIE BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING IS GESTEMD, EVENWEL UITGEZONDERD DE PERSOON OP WIE BIJ DE VOORGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN IS UITGEBRACHT. IS BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN OP MEER DAN ÉÉN PERSOON UITGEBRACHT, DAN WORDT DOOR LOTING UITGEMAAKT OP WIE VAN DIE PERSONEN BIJ DE NIEUWE STEMMING GEEN STEMMEN MEER KUNNEN WORDEN UITGEBRACHT. INGEVAL BIJ EEN STEMMING TUSSEN TWEE PERSONEN DE STEMMEN STAKEN BESLIST HET LOT WIE VAN HEN BEIDEN IS VERKOZEN.
9. HET TER VERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL VAN DE VOORZITTER OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING IS BESLISSEND. HETZELFDE GELDT VOOR DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL.
10. WORDT ECHTER ONMIDDELLIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
11. HET BESTUUR HOUDT VAN DE GENOMEN BESLUITEN AANTEKENING. DE AANTEKENINGEN LIGGEN TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP TER INZAGE VAN DE VERGADERGERECHTIGDEN. AAN IEDER VAN DEZEN WORDT DESGEVRAAGD AFSCHRIFT OF UTTREKSEL VAN DEZE AANTEKENINGEN VERSTREKT TEGEN TEN HOOGSTE DE KOSTPRIJS.

ARTIKEL 19. BIJZONDERE BESLUITEN.

1. BESLUITEN TOT:
 - A. WIJZIGING VAN DE STATUTEN; EN
 - B. ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP,KUNNEN, INDIEN HET VOORSTEL DAARTOE DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS GEDAAN, WORDEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN. IS HET VOORSTEL DAARTOE NIET DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN GEDAAN DAN KUNNEN DEZE BESLUITEN, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN ARTIKEL 20 LID 1, SLECHTS WORDEN GENOMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE GELDIGE STEMMEN, UITGEBRACHT IN EEN ALGEMENE VERGADERING, IN WELKE TEN MINSTE DRIE VIERDEN VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL IS VERTEGENWOORDIGD.
2. INDIEN IN EEN VERGADERING, IN WELKE KRACHTENS HET VORIGE LID DE AANWEZIGHEID VAN EEN QUORUM VEREIST IS, DIT QUORUM NIET VERTEGENWOORDIGD IS, WORDT EEN TWEEDE VERGADERING BIJEEN GEROEPEN, TE HOUDEN NIET EERDER DAN DRIE EN NIET LATER DAN ZES WEKEN NA DE EERSTE; DEZE TWEEDE VERGADERING IS BEVOEGD HET BESLUIT TE NEMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN, ONGEACHT HET TER VERGADERING VERTEGENWOORDIGDE KAPITAAL.
3. INDIEN EEN VOORSTEL TOT STATUTENWIJZIGING AAN DE ORDE ZAL KOMEN WORDT EEN AFSCHRIFT VAN DAT VOORSTEL, WAARIN DE VOORGEDRAGEN WIJZIGINGEN WOORDELIJK ZIJN OPGENOMEN, VAN DE DAG VAN DE OPROEPING TOT NA AFLOOP VAN DE VERGADERING TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP VOOR DE VERGADERGERECHTIGDEN TER INZAGE GELEGD EN KAN IEDER VAN HEN DAARVAN OP ZIJN VERZOEK KOSTELOOS AFSCHRIFT VERKRIJGEN, TENZIJ ZODANIG AFSCHRIFT BIJ DE NIET ELEKTRONISCH UITGEBRACHTE OPROEPING WORDT GEVOEGD.

ARTIKEL 20. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

1. BESLUITEN VAN AANDEELHOUDERS, WAARONDER OOK BEGREPEN BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE STATUTEN EN TOT ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP, KUNNEN IN PLAATS VAN IN ALGEMENE VERGADERINGEN OOK SCHRIFTELIJK WORDEN GENOMEN, MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN SCHRIFTELIJK MET DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING HEBBEN INGESTEMD. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 5 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. AAN HET VEREISTE VAN SCHRIFTELIJKHEID VAN DE STEMMEN WORDT TEVEN VOLDaan INDIEN HET BESLUIT ONDER VERMELDING VAN DE WIJZE WAAROP IEDER VAN DE AANDEELHOUDERS STEM T SCHRIFTELIJK IS VASTGELEGD EN DOOR ALLE VERGADERGERECHTIGDEN IS ONDERTEKEND.
2. IEDERE AANDEELHOUDER IS VERPLICHT ER VOOR TE ZORGEN DAT DE ALDUS GENOMEN BESLUITEN ZO SPOEDIG MOGELIJK SCHRIFTELIJK TER KENNIS VAN HET BESTUUR WORDEN GEBRACHT. HET BESTUUR NEEMT DE BESLUITEN, WELKE OP DE WIJZE ALS IN HET VOORGAANDE LID VAN DIT ARTIKEL OMSCHREVEN WIJZE ZIJN TOT STAND GEKOMEN, IN HET NOTULENREGISTER VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN OP EN DOET DAARVAN IN DE EERSTVOLGENDE ALGEMENE VERGADERING MEDEDELING.

ARTIKEL 21. ACCOUNTANTSONDERZOEK.

1. DE ALGEMENE VERGADERING IS BEVOEGD EN INDIEN ZULKS WETTELIJK IS VOORGESCHREVEN VERPLICHT EEN ACCOUNTANT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:393 BURGERLIJK WETBOEK TE BENOEMEN TENEINDE DE DOOR HET BESTUUR OPGEMAAKTE JAARREKENING TE ONDERZOEKEN, DAAROVER VERSLAG UIT TE BRENGEN AAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN HET BESTUUR EN EEN VERKLARING AF TE LEGGEN.
2. INDIEN DE ALGEMENE VERGADERING NALATIG IS MET DE BENOEMING VAN DE ACCOUNTANT ALS BEDOELD IN LID 1 VAN DIT ARTIKEL, GESCHIEDT DEZE BENOEMING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OF, ZO DEZE IN GEBREKE BLIJFT, DOOR HET BESTUUR.
3. DE BENOEMING KAN TE ALLEN TIJDE WORDEN INGETROKKEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING EN DOOR DEGENE DOOR WIE DE BENOEMING IS GESCHIED. INDIEN DE BENOEMING IS GESCHIED DOOR HET BESTUUR KAN DEZE TEVEN WORDEN INGETROKKEN DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.

ARTIKEL 22. BOEKJAAR EN JAARREKENING.

1. HET BOEKJAAR VAN DE VENNOOTSCHAP IS GELIJK AAN HET KALENDERJAAR.
2. HET BESTUUR SLUIT PER DE LAATSTE DAG VAN ELK BOEKJAAR DE BOEKEN VAN DE VENNOOTSCHAP AF EN MAAKT DAARUIT BINNEN VIJF MAANDEN BEHOUDENS VERLENGING VAN DEZE TERMIJN MET TEN HOOGSTE VIJF MAANDEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING OP GROND VAN BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN DE JAARREKENING OP EN LEGT BINNEN DEZE TERMIJN DEZE STUKKEN TEZAMEN MET EEN DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN DAAROVER OPGESTELD PREADVIES VOOR AANDEELHOUDERS TER INZAGE TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP. BINNEN DEZE TERMIJN LEGT HET BESTUUR OOK HET JAARVERSLAG OVER. DE JAARREKENING WORDT ONDERTEKEND DOOR ALLE BESTUURDERS EN ALLE COMMISSARISSEN; INDIEN ENIGE ONDERTEKENING ONTBREEKT, DAN WORDT DAARVAN, ONDER OPGAVE VAN DE REDEN, MELDING GEMAAKT OP DE JAARREKENING.
3. DE VENNOOTSCHAP ZORGT ERVOOR DAT DE OPGEMAAKTE JAARREKENING, HET BESTUURSVERSLAG EN DE KRACHTENS ARTIKEL 2:392 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK TOE TE VOEGEN GEGEVENS VANAF DE OPROEP TOT DE ALGEMENE VERGADERING, BESTEMD TOT HUN BEHANDELING, TE HAREN KANTORE AANWEZIG ZIJN. DE VERGADERGERECHTIGDEN KUNNEN DEZE STUKKEN ALDAAR INZIEN EN ER KOSTELOOS EEN AFSCHRIFT VAN VERKRIJGEN.
4. HET IN DE LEDEN 2 EN 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE OMTRENT HET BESTUURSVERSLAG EN DE KRACHTENS ARTIKEL 2:392 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK TOE TE VOEGEN GEGEVENS BLIJFT BUITEN TOEPASSING, INDIEN ARTIKEL 2:396 LID 7, OF ARTIKEL 2:403 BURGERLIJK WETBOEK VOOR DE VENNOOTSCHAP GELDT.
5. DE ALGEMENE VERGADERING STELT DE JAARREKENING VAST. DE ALGEMENE VERGADERING KAN VOLLEDIGE OF BEPERKTE DECHARGE VERLENEN AAN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN VOOR HET GEVOERDE BEHEER CASU QUO GEHOUDEN TOEZICHT, INDIEN ALLE AANDEELHOUDERS TEVEN BESTUURDERS VAN DE VENNOOTSCHAP ZIJN, GELDT ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING DOOR ALLE BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN NIET ALS VASTSTELLING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 2:210 LID 3 BURGERLIJK WETBOEK.
6. DE VENNOOTSCHAP GAAT OVER TOT OPENBAARMAKING VAN DE IN DIT ARTIKEL BEDOELDE STUKKEN EN GEGEVENS, INDIEN EN VOOR ZOVER EN OP DE WIJZE ZOALS DE ARTIKEL 2:394 EN VOLGENDE VAN HET BURGERLIJK WETBOEK DIT VOORSCHRIJVEN.

ARTIKEL 23. WINSTVERDELING.

1. DE WINST STAAT TER VRIJE BESCHIKKING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR UITKERING VAN DIVIDEND, RESERVERING OF ZODANIGE ANDERE DOELEINDEN BINNEN HET DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP ALS DIE VERGADERING ZAL BESLUITEN, BIJ DE BEREKENING VAN HET WINSTBEDRAG DAT OP ELK AANDEEL ZAL WORDEN UITGEKEERD KOMT SLECHTS HET BEDRAG VAN DE VERPLICHTE STORTINGEN OP HET NOMINALE BEDRAG VAN DE AANDELEN IN AANMERKING.
2. DE VENNOOTSCHAP KAN AAN AANDEELHOUDERS EN ANDERE GERECHTIGDEN TOT DE VOOR UITKERING VATBARE WINST OF RESERVES SLECHTS UITKERINGEN DOEN TOT TEN HOOGSTE HET BEDRAG VAN DE UITKEERBARE RESERVES. EEN BESLUIT DAT STREKT TOT UITKERING HEEFT GEEN GEVOLGEN ZOLANG HET BESTUUR GEEN GOEDKEURING HEEFT VERLEEND. HET BESTUUR WEIGERT SLECHTS DE GOEDKEURING INDIEN ZIJ WEET OF REDELIJKERWIJS BEHOORT TE VOORZIEN DAT DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET ZAL KUNNEN BLIJVEN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:216 LEDEN 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. BIJ DE BEREKENING VAN DE VERDELING VAN WINST OF ANDERE UITKERINGEN TELLEN DE AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP HOUDT NIET MEDE, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
3. UITKERING VAN WINST GESCHIEDT NA DE VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING WAARUIT BLIJKT DAT ZIJ GEOORLOOFD IS.
4. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BESLUITEN TOT TUSSENTIJDSE UITKERINGEN EN/OF TOT UITKERINGEN TEN LASTE VAN EEN RESERVE VAN DE VENNOOTSCHAP. OOK HET BESTUUR KAN BESLUITEN TOT UITKERING VAN INTERIM-DIVIDEND.
5. TENZIJ DE ALGEMENE VERGADERING EEN ANDER TIJDSTIP VASTSTELT ZIJN DIVIDENDEN ONMIDDELLIJK BETAALBAAR NA VASTSTELLING.
6. DE VORDERING TOT UITBETALING VAN DIVIDEND VERJAART DOOR VERLOOP VAN VIJF JAREN.

ARTIKEL 24. ONTBINDING EN VEREFFENING.

1. INGEVAL VAN ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP GESCHIEDT DE VEREFFENING DOOR HET BESTUUR, ONDER TOEZICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN, TENZIJ DE ALGEMENE VERGADERING ANDERS BESLIST.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT DE BELONING VAN DE VEREFFENAARS EN VAN DEGENEN DIE MET HET TOEZICHT OP DE VEREFFENING ZIJN BELAST VAST.
3. GEDURENDE DE VEREFFENING BLIJVEN DEZE STATUTEN ZOVEEL MOGELIJK VAN KRACHT.
4. VAN HETGEEN NA VOLDOENING VAN ALLE SCHULDEN VAN DE VENNOOTSCHAP VAN HAAR VERMOGEN OVERBLIJFT, WORDT ALLEREERST OP DE AANDELEN TERUGBETAALD HETGEEN DAAROP GESTORT IS. HETGEEN DAARNA VAN HET VERMOGEN OVERBLIJFT WORDT UITGEKEERD AAN DE AANDEELHOUDERS IN VERHOUDING TOT IEDERS BEZIT AAN AANDELEN. OP AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ZELF HOUDT KAN GEEN LIQUIDATIE-UITKERING AAN DE VENNOOTSCHAP ZELF PLAATSHEBBEN, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
5. NA AFLOOP VAN DE VEREFFENING BLIJVEN DE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS VAN DE ONTBONDEN VENNOOTSCHAP GEDURENDE ZEVEN JAAR BERUSTEN ONDER DEGENE DIE DAARTOE DOOR DE ALGEMENE VERGADERING BIJ HET BESLUIT TOT ONTBINDING IS AANGeweZEN.

BIJLAGE III. UITTREKSEL STATUTEN STICHTING BEWAARDER

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER:

- BEHEERDER; DE BEHEERDER VAN HET FONDS;
- BESTUUR; HET BESTUUR VAN DE STICHTING;
- FONDS; HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS, EEN FONDS VOOR GEMENE REKENING AANGEGAAN NAAR NEDERLANDS RECHT, GEVESTIGD EN KANTOORHOUDENDE TE 3768 MD SOEST OP HET ADRES SOESTERBERGSESTRAAT 158;
- SCHRIFTELIJK; BIJ BRIEF, TELEFAX OF E-MAIL, OF BIJ BOODSCHAP DIE VIA EEN ANDER GANGBAAR COMMUNICATIEMIDDEL WORDT OVERGEBRACHT EN ELEKTRONISCH OF OP SCHRIFT KAN WORDEN ONTVANGEN MITS DE IDENTITEIT VAN DE VERZENDER MET AFDOENDE ZEKERHEID KAN WORDEN VASTGESTELD;
- STICHTING; DE RECHTSPERSOON WAAROP DEZE STATUTEN BETREKKING HEBBEN;
- PARTICIPANTEN; DE PARTICIPANTEN VAN HET FONDS.

ARTIKEL 2. NAAM EN ZETEL.

1. DE STICHTING DRAAGT DE NAAM; STICHTING BEWAARDER HWF NL.
2. ZIJ HEEFT HAAR ZETEL IN DE GEMEENTE SOEST.

ARTIKEL 3. DOEL EN MIDDELEN.

1. DE STICHTING HEEFT TEN DOEL HET BEHARTIGEN VAN DE BELANGEN VAN HET FONDS ALSMEDE VAN DE PARTICIPANTEN, ZULKS DOOR HET OPTREDEN ALS BEWAARDER TEN BEHOEVE VAN HET FONDS, EN IN DAT KADER:
 - A. HET INNEN VAN DE INBRENG VAN DE PARTICIPANTEN;
 - B. HET BEWAREN VAN DE ACTIVA VAN HET FONDS;
 - C. HET TEN BEHOEVE VAN HET FONDS VERKRIJGEN, AL DAN NIET IN ECONOMISCHE ZIN, VAN DE DOOR DE BEHEERDER ALS ZODANIG VOORGEDRAGEN REGISTERGOEDEREN;
 - D. HET AANGAAN VAN DOOR DE BEHEERDER VOORGEDRAGEN LENINGEN TER FINANCIERING EN HET IN DAT KADER BEZWAREN VAN DE SUB C. BEDOELDE REGISTERGOEDEREN;
 - E. HET OP AANWIJZING VAN DE BEHEERDER VERHUREN VAN REGISTERGOEDEREN;
 - F. HET OP AANWIJZING VAN DE BEHEERDER VERVREEMDEN VAN ONROERENDE ZAKEN;
 - G. HET VERDELEN VAN HET POSITIEVE RESULTAAT VAN HET FONDS EN HET LIQUIDATIESALDO OVER DE PARTICIPANTEN, EEN EN ANDER MET INACHTNEMING VAN DE BEPALINGEN VAN HET FONDS EN DE DAARTOE MET DE BEHEERDER GESLOTEN OVEREENKOMST VAN BEWARING;
2. DE STICHTING BEOOGT NIET HET MAKEN VAN WINST.

ARTIKEL 4. VERMOGEN.

1. DE GELDMIDDELEN VAN DE STICHTING WORDEN GEVORMD DOOR:
 - I) OPBRENGSTEN VAN EVENTUELE DIENSTEN; EN
 - II) ALLE ANDERE WETTIGE INKOMSTEN.
2. DE STICHTING BRENGT AAN HET FONDS EEN VERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT JAARLIJKS DRIEDUIZEND EURO (€ 3.000,00) EXCLUSIEF BTW.

ARTIKEL 5. BESTUUR.

1. HET BESTUUR BESTAAT UIT EEN DOOR HET BESTUUR TE BEPALEN AANTAL VAN TENMINSTE ÉÉN (RECHTS)PERSOON EN WORDT VOOR DE EERSTE MAAL BIJ DEZE AKTE BENOEMD.
2. BESTUURDERS DIENEN TE VOLDOEN AAN DE EISEN DIE DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT STELT OP HET GEBIED VAN INTEGRITEIT, BETROUWBAARHEID EN VAKKENNIS. BESTUURDERS DIENEN ONAFHANKELIJK TE ZIJN EN OP GEEN ENKELE MANIER GELIEERD TE ZIJN AAN DE BEHEERDER EN/OF DE NEDERLANDSCHE BANK EN/OF ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN.
3. BESTUURDERS WORDEN MET INACHTNEMING VAN LID 2 VAN DIT ARTIKEL BENOEMD DOOR HET BESTUUR. IN ONTSTANE VACATURES WORDT ZO SPOEDIG MOGELIJK VOORZIEN, DOCH IN IEDER GEVAL BINNEN ÉÉN MAAND.
4. HET BESTUUR (MET UITZONDERING VAN HET EERSTE BESTUUR WAARVAN DE LEDEN IN FUNCTIE WORDEN BENOEMD) WIJST UIT ZIJN MIDDELEN EEN VOORZITTER, EEN SECRETARIS EN EEN PENNINGMEESTER AAN. EEN LID VAN HET BESTUUR KAN MEER DAN ÉÉN FUNCTIE BEKLEDEN.
5. DE BENOEMING VAN EEN LID VAN HET BESTUUR GESCHIEDT VOOR ONBEPAALEDE TIJD, TENZIJ IN HET DESBETREFFENDE BENOEMINGSBESLUIT EEN BEPAALDE TIJD IS VASTGESTELD.
6. BIJ ONTSTENTENIS OF BELET VAN EEN LID VAN HET BESTUUR ZIJN DE OVERIGE LEDEN VAN HET BESTUUR MET HET BESTUUR BELAST. INDIEN ÉÉN OF MEER LEDEN VAN HET BESTUUR ONTBREKEN, VORMEN DE OVERGEBLEVEN LEDEN VAN HET BESTUUR OF HET OVERGEBLEVEN LID VAN HET BESTUUR EEN BEVOEGD BESTUUR. HET BESTUUR IS ECHTER VERPLICHT ZO SPOEDIG MOGELIJK IN DE VACATURE(S) TE VOORZIEN.
7. EEN LID VAN HET BESTUUR DEFUNGEERT:
 - A. DOOR ZIJN OVERLIJDEN;
 - B. DOOR ZIJN AFTREDEN;
 - C. DOOR HET VERLIES VAN HET VRIJE BEHEER OVER ZIJN VERMOGEN;
 - D. VOOR WAT BETREFT EEN RECHTSPERSOON DOORDAT HIJ OPHOUDT TE BESTAAN;
 - E. DOOR ZIJN ONTSLAG DOOR DE RECHTBANK;
 - F. INDIEN HET BESTUUR UIT MEER DAN TWEE LEDEN BESTAAT, DOOR ZIJN ONTSLAG DOOR HET BESTUUR; HET BESLUIT HIERTOE KAN SLECHTS WORDEN GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN VAN DE OVERIGE LEDEN VAN HET BESTUUR;
 - G. INDIEN EN ZODRA EEN STRAFRECHTELIJK (VOOR)ONDERZOEK TEGEN HEM WORDT INGESTELD; EN
 - H. INDIEN EN ZODRA HIJ NIET MEER VOLDOET AAN DE EISEN GESTELD IN LID 2 VAN DIT ARTIKEL.

ARTIKEL 6. TAKEN. BEVOEGDHEDEN EN BEZOLDIGING.

1. HET BESTUUR IS BELAST MET HET BESTUREN VAN DE STICHTING. HET BESTUUR KAN ALS ZODANIG ÉÉN OF MEER VAN ZIJN BEVOEGDHEDEN, MITS DUIDELIJK OMSCHREVEN, AAN ANDEREN VERLENEN. DEGENE DIE ALDUS BEVOEGDHEDEN UITOEFENT, DIEN TEGEN TE VOLDOEN AAN DE EISEN GESTELD IN LID 2 VAN ARTIKEL 5 EN HANDELT IN NAAM VAN EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR.
2. HET BESTUUR IS BEVOEGD TE BESLUITEN TOT HET AANGAAN VAN OVEREENKOMSTEN TOT VERKRIJGING, VERVREEMDING OF BEZWARING VAN REGISTERGOEDEREN. HET IS VOORTS BEVOEGD TOT HET AANGAAN VAN OVEREENKOMSTEN WAARBIJ DE STICHTING ZICH ALS BORG OF HOOFDELIJK MEDESCHULDENAAR VERBINT, ZICH VOOR EEN DERDE STERK MAAKT OF ZICH TOT ZEKERHEIDSTELLING VOOR EEN SCHULD VAN EEN ANDER VERBINT, EEN EN ANDER VOOR ZOVER DIT REDELIJKERWIJS NODIG IS VOOR DE UITOEFENING VAN DE TAAK VAN DE STICHTING ALS BEWAARDER TEN BEHOEVE VAN HET FONDS.

ARTIKEL 7. BESLUITVORMING.

1. VERGADERINGEN VAN HET BESTUUR WORDEN GEHOUDEN ZO DIJKWIJS DE VOORZITTER OF TEN MINSTE TWEE VAN DE OVERIGE LEDEN VAN HET BESTUUR ZULKS WENSEN, DOCH TEN MINSTE EENMAAL PER KALENDERJAAR, VOORAFGAANDE AAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN IN HET FONDS.
2. DE BIJENROEPING VAN EEN VERGADERING VAN HET BESTUUR GESCHIEDT DOOR DE VOORZITTER OF EEN ANDER LID VAN HET BESTUUR EN WEL SCHRIFTELIJK ONDER OPGAAF VAN DE TE BEHANDELEN ONDERWERPEN, OP EEN TERMIJN VAN TEN MINSTE ZEVEN WERKDAGEN, DE DAG VAN DE OPROEPING EN DIE VAN DE VERGADERING NIET MEEGEREKEND. INDIEN DE BIJENROEPING NIET SCHRIFTELIJK IS GESCHIED OF ONDERWERPEN AAN DE ORDE KOMEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING WERDEN VERMELD, DAN WEL DE BIJENROEPING IS GESCHIED OP EEN TERMIJN KORTER DAN ZEVEN WERKDAGEN, IS BESLUITVORMING NIETTEMIN MOGELIJK, MITS TER VERGADERING ALLE IN FUNCTIE ZIJNDE LEDEN VAN HET BESTUUR AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN.
3. VERGADERINGEN VAN HET BESTUUR WORDEN GEHOUDEN TER PLAATSE TE BEPALENDOOR DEGENE DIE DE VERGADERING BIJENROEPT.
4. TOEGANG TOT DE VERGADERINGEN HEBBEN DE LEDEN VAN HET BESTUUR, ALSMEDE ZIJ DIE DOOR DE TER VERGADERING AANWEZIGE LEDEN VAN HET BESTUUR WORDEN TOEGELATEN. EEN LID VAN HET BESTUUR KAN ZICH DOOR EEN SCHRIFTELIJK DOOR HEM DAARTOE GEVOLMACHTIGD MEDELID VAN HET BESTUUR TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN.
5. IEDER LID VAN HET BESTUUR HEEFT ÉÉN STEM. VOOR ZOVER DEZE STATUTEN GEEN GROTERE MEERDERHEID VOORSCHRIJVEN, WORDEN ALLE BESLUITEN VAN HET BESTUUR GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE GELDIG UITGEBRACHT STEMMEN. BLANCO STEMMEN WORDEN

BESCHOUWD ALS NIET TE ZIJN UITGEBRACHT. STAKEN DE STEMMEN OMTRENT EEN VOORSTEL OVER ZAKEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND. ELK LID VAN HET BESTUUR HEEFT HET RECHT OM BINNEN TIEN DAGEN NA DE DAG VAN DE VERGADERING, WAARIN DE STEMMEN HEBBEN GESTAAKT, AAN DE VOORZITTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL TE VERZOeken EEN ADVISEUR TE BENOEMEN, TENEINDE EEN BESLISSING OVER HET BETREFFENDE VOORSTEL TE NEMEN, DE BESLISSING VAN DE ADVISEUR GELDT ALS DAN ALS EEN BESLUIT VAN HET BESTUUR.

6. ALLE STEMMINGEN GESCHIEDEN MONDELING, TENZIJ EEN LID VAN HET BESTUUR SCHRIFTELIJKE STEMMING VERLANGT.

7. DE VERGADERINGEN WORDEN GELEID DOOR DE VOORZITTER, BIJ ZIJN AFWEZIGHEID VOORZIET DE VERGADERING ZELF IN HAAR LEIDING.

8. VAN HET VERHANDELDE IN DE VERGADERING WORDEN DOOR DE SECRETARIS OF DOOR EEN DOOR DEZE ONDER ZIJN VERANTWOORDELIJKHEID EN MET INSTEMMING VAN HET BESTUUR AANGEWEEZEN PERSOON NOTULEN OPGEMAAKT. DE NOTULEN WORDEN VASTGESTELD DOOR HET BESTUUR EN TEN BLIJKE DAARVAN DOOR DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE DESBETREFFENDE VERGADERING ONDERTEKEND. DE VASTGESTELDE NOTULEN ZIJN TER INZAGE VOOR ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR. AFSCHRIFTEN WORDEN AAN HEN KOSTELOOS VERSTREKT.

9. HET BESTUUR KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN, MITS ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR ZICH SCHRIFTELIJK, PER E-MAIL OF PER TELEFAX OMTRENT HET DESBETREFFENDE VOORSTEL HEBBEN UITGESPROKEN. VAN EEN BESLUIT BUITEN VERGADERING WORDT ONDER BIJVOEGING VAN DE INGEKOMEN ANTWOORDEN DOOR DE SECRETARIS EEN RELAAS OPGEMAAKT, DAT NA MEDEONDERTEKENING DOOR DE VOORZITTER BIJ DE NOTULEN WORDT GEVOEGD.

10. IN ALLE GESCHILLEN OMTRENT STEMMINGEN NIET BIJ DE STATUTEN VOORZIEN, BESLIST DE VOORZITTER.

ARTIKEL 8. VERTEGENWOORDIGING.

1. DE STICHTING WORDT VERTEGENWOORDIGD DOOR HET BESTUUR. VOORTS KAN DE STICHTING WORDEN VERTEGENWOORDIGD DOOR TWEE GEZAMENLIJK HANDELENDE BESTUURSLEDEN.

2. HET BESTUUR KAN BESLUITEN TOT HET VERLENEN VAN VOLMACHT AAN ÉÉN OF MEER LEDEN VAN HET BESTUUR OM DE STICHTING BINNEN DE GRENZEN VAN DIE VOLMACHT TE VERTEGENWOORDIGEN. HET BESTUUR KAN OOK DERDEN TOT PROCURATIEHOUDER AANSTELLEN. DE IN DE VORIGE VOLZIN BEDOELDE "DERDEN" DIENEN TE VOLDOEN AAN DE EISEN GESTELD IN LID 2 VAN ARTIKEL 5. HET BESTUUR KAN VOORTS BESLUITEN AAN PROCURATIEHOUDERS EEN TITEL TE VERLENEN.

3. HET BESTUUR ZAL VAN HET TOEKENNEN VAN DOORLOPENDE VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID OPGAVE DOEN BIJ HET HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL.

4. INDIEN EEN LID VAN HET BESTUUR EEN TEGENSTRIJDIG BELANG HEEFT MET DE STICHTING KAN HIJ NIETTEMIN DE STICHTING VERTEGENWOORDIGEN.

ARTIKEL 9. REGLEMENTEN.

1. HET BESTUUR IS BEVOEGD ÉÉN OF MEER REGLEMENTEN VAST TE STELLEN, WAARIN DIE ONDERWERPEN WORDEN GEREGLD, WAARVAN EEN NADERE REGELING WENSELIJK WORDT GEACHT.

2. EEN REGLEMENT MAG NIET MET DE WET OF DEZE STATUTEN IN STRIJD ZIJN.

3. HET BESTUUR IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD EEN REGLEMENT TE WIJZIGEN OF OP TE HEFFEN.

4. TEN AANZIEN VAN EEN BESLUIT TOT HET VASTSTELLEN, WIJZIGEN OF OPHEFFEN VAN EEN REGLEMENT VINDT HET BEPAALDE IN ARTIKEL 11, LEDEN 1 EN 2, OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.

ARTIKEL 10. BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.

1. HET BOEKJAAR VAN DE STICHTING VALT SAMEN MET HET KALENDERJAAR.

2. HET BESTUUR IS VERPLICHT VAN DE VERMOGENSTOESTAND VAN DE STICHTING EN VAN ALLES BETREFFENDE DE WERKZAAMHEDEN VAN DE STICHTING, NAAR DE EISEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DEZE WERKZAAMHEDEN, OP ZODANIGE WIJZE EEN ADMINISTRATIE TE VOEREN EN DE DAARTOE BEHORENDE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS OP ZODANIGE WIJZE TE BEWAREN, DAT TE ALLEN TIJDE DE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE STICHTING KUNNEN WORDEN GEKEND.

3. HET BESTUUR IS VERPLICHT JAARLIJKS BINNEN ZES MAANDEN NA AFLOOP VAN HET BOEKJAAR DE BALANS EN DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN MET BIJBEHORENDE TOELICHTING VAN DE STICHTING TE MAKEN EN OP PAPIER TE STELLEN.

4. HET BESTUUR ZAL, ALVORENS TOT VASTSTELLING VAN DE IN LID 3 BEDOELDE STUKKEN OVER TE GAAN, DEZE DOEN ONDERZOEKEN DOOR EEN DOOR HET BESTUUR AAN TE WIJZEN DESKUNDIGE. DEZE BRENGT ALS DAN OMTRENT ZIJN ONDERZOEK VERSLAG UIT.

5. DE BALANS EN DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN, MET BIJBEHORENDE TOELICHTING, WORDT TEN BLIJKE VAN DE VASTSTELLING DOOR ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR ONDERTEKEND; ONTBREEKT DE ONDERTEKENING VAN ÉÉN OF MEER VAN HEN, DAN WORDT DAARVAN ONDER OPGAVE VAN REDENEN MELDING GEMAAKT.

6. HET BESTUUR IS VERPLICHT DE IN DE LEDEN 2 EN 3 BEDOELDE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS GEDURENDE ZEVEN JAREN TE BEWAREN.

ARTIKEL 11. STATUTENWIJZIGING, FUSIE EN SPLITSING.

1. HET BESTUUR IS, NA VERKREGEN GOEDKEURING VAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN VAN HET FONDS, BEVOEGD DEZE STATUTEN TE WIJZIGEN EN TOT FUSIE EN SPLITSING TE BESLUITEN. HET BESLUIT DAARTOE MOET WORDEN GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN IN EEN VERGADERING, WAARIN ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN. IS EEN VERGADERING WAARIN EEN DERGELIJK BESLUIT AAN DE ORDE IS, NIET VOLTALLIG, DAN WORDT EEN TWEEDE VERGADERING BIJEENGEROEPEN, TE HOUDEN NIET EERDER DAN TWEE EN NIET LATER DAN VIER WEKEN NA DE EERSTE VERGADERING. IN DEZE TWEEDE VERGADERING KAN ONGEACHT HET AANTAL AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE LEDEN VAN HET BESTUUR RECHTSGELDIG OMTRENT HET VOORSTEL ZOALS DIT IN DE EERSTE VERGADERING AAN DE ORDE WAS, WORDEN BESLOTEN, MITS MET ALGEMENE STEMMEN.
2. BIJ DE OPROEPING TOT DE VERGADERING, WAARIN EEN STATUTENWIJZIGING ZAL WORDEN VOORGESTELD, DIEN EEN AFSCHRIFT VAN HET VOORSTEL, WAARIN DE VOORGEDRAGEN WIJZIGING WOORDELIJK IS OPGENOMEN, TE WORDEN GEVOEGD.
3. DE STATUTENWIJZIGING TREEDT EERST IN WERKING NADAT DAARVAN EEN NOTARIËLE AKTE IS OPGEMAAKT. IEDER LID VAN HET BESTUUR IS AFZONDERLIJK BEVOEGD GEMELDE NOTARIËLE AKTE TE VERLIJDEN.

ARTIKEL 12. ONTBINDING.

1. HET BESTUUR IS, NA VERKREGEN GOEDKEURING VAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN VAN HET FONDS, BEVOEGD DE STICHTING TE ONTBINDEN.
2. OP HET BESLUIT VAN HET BESTUUR TOT ONTBINDING IS HET BEPAALDE IN HET VORIGE ARTIKEL VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.
3. DE STICHTING BLIJFT NA ONTBINDING VOORTBESTAAN VOOR ZOVER DIT TOT VEREFFENING VAN HAAR VERMOGEN NODIG IS. IN STUKKEN EN AANKONDIGINGEN DIE VAN HAAR UITGAAN, MOET AAN HAAR NAAM WORDEN TOEGEVOEGD; IN LIQUIDATIE. DE VEREFFENING EINDIGT OP HET TIJDSTIP WAAROP GEEN AAN DE VEREFFENAARS BEKENDE BATEN MEER BEKEND ZIJN.
4. DE LEDEN VAN HET BESTUUR ZIJN DE VEREFFENAARS VAN HET VERMOGEN VAN DE STICHTING. OP HEN BLIJVEN DE BEPALINGEN OMTRENT DE BENOEMING, DE SCHORSING EN HET ONTSLAG VAN LEDEN VAN HET BESTUUR VAN TOEPASSING. DE OVERIGE STATUTAIRE BEPALINGEN BLIJVEN EVENEENS VOOR ZO VEEL MOGELIJK VAN KRACHT TIJDENS DE VEREFFENING.
5. EEN EVENTUEEL BATIG SALDO VAN DE ONTBONDEN STICHTING IS BESTEMD VOOR DE PARTICIPANTEN NAAR VERHOUDING VAN IEDERS INBRENG.
6. NA AFLOOP VAN DE VEREFFENING BLIJVEN DE BOEKEN EN BESCHIEDEN VAN DE ONTBONDEN STICHTING GEDURENDE ZEVEN JAAR ONDER BERUSTING VAN DE DOOR HET BESTUUR AANGeweZEN PERSOON.

ARTIKEL 13. SLOTBEPALING.

IN ALLE GEVALLEN WAARIN ZOWEL DE WET ALS DEZE STATUTEN NIET VOORZIEN, BESLIST HET BESTUUR.

ARTIKEL 14. OVERGANGSBEPALING.

HET EERSTE BOEKJAAR VAN DE STICHTING LOOPT TOT EN MET EENENDERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND VEERTIEN. DIT ARTIKEL VERVALT NADAT HET EERSTE BOEKJAAR IS GEËINDIGD.

BIJLAGE IV. CURRICULUM VITAE EN ORGANOGRAM

DE HEER E. ALVAREZ

De heer Alvarez heeft na zijn studie Econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea Global Investors en Delta Lloyd Bank op het gebied van Asset & Liability Management en Portfolio Management.

Van 2002 tot 2008 heeft de heer Alvarez diverse functies vervuld binnen Fator Securities, een gespecialiseerde Asset Manager op het gebied van o.a. Asset-Backed Securities. Eerst als senior Quantitative Analyst en later als Portfolio Manager. Tevens was hij lid van het Investment Committee. In deze functies heeft de heer Alvarez kennis en ervaring opgebouwd in het structureren van fondsen op basis van Asset-Backed Securities. In 2008 heeft de heer Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked B.V. heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen euro.

Eind 2012 heeft de heer E. Alvarez Credit Linked Beheer B.V. opgericht. Sinds 2014 beheert Credit Linked Beheer B.V. het Huurwoningen Nederland Fonds, sinds 2016 het Groenwoningen Fonds. Op de datum van het prospectus is de heer E. Alvarez bestuurder van alle bovengenoemde B.V.'s.

De heer E. Alvarez is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De heer E. Alvarez is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. De heer E. Alvarez is nooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. De heer E. Alvarez is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

DE HEER J.A.H. VORSTENBOSCH

De heer Vorstenbosch heeft na afronding van de Hoger Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) gewerkt bij Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer. In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was hij tot en met 2014 beheerder van het Byloshi Investment Fund. Daarnaast heeft de heer Vorstenbosch Module 1 Chartered Financial Analyst (CFA) gevolgd en diverse opleidingen op het gebied van administratieve organisatie, EDP Auditing en beleggingsadvisering afgerond.

De heer Vorstenbosch is per 1 januari 2017 in dienst getreden van Credit Linked Beheer B.V. als financieel directeur.

De heer J.A.H. Vorstenbosch is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De heer J.A.H. Vorstenbosch is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. De heer J.A.H. Vorstenbosch is nooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. De heer J.A.H. Vorstenbosch is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

MEVROUW F.E. DE JONGH SWEMER

Mevrouw de Jongh Swemer is na haar opleiding aan Babson College (Quantitative Methods en Investments) in 1999 begonnen bij destijds Trammell Crow Nederland (later TCN Property Projects), een beleggende vastgoedontwikkelaar. Ze heeft bij TCN bijna 9 jaar gewerkt en heeft zich zowel de financiële kant als de ontwikkelende kant van vastgoed eigen gemaakt door functies als financieel analiste, projectcoördinator, projectmanager en adviseur en tevens lid van de Investeringscommissie. Hierdoor is ze inhoudelijk bekend met projectbegrotingen- en financieringen, aankoop- en verkoop vastgoed, due diligence, portfoliobeheer en projectontwikkeling.

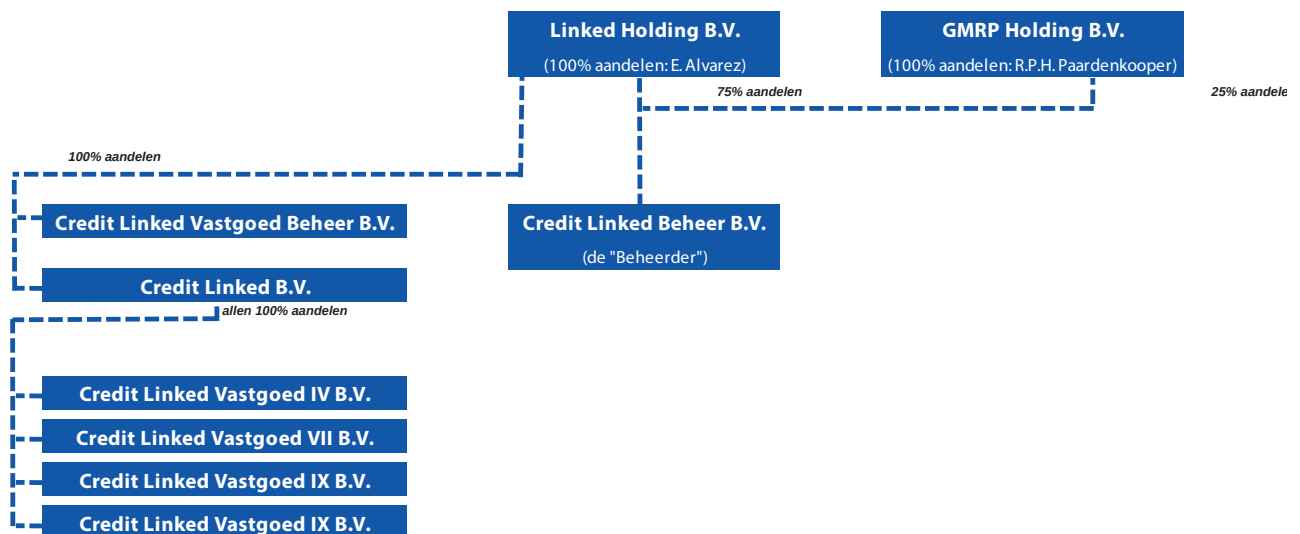
Bij het destijds beursgenoteerde USG People heeft mevrouw de Jongh Swemer leiding gegeven aan zowel de vastgoed en facilitaire teams die verantwoordelijk waren voor honderden USG vestigingen alsmede de bijbehorende huur- en projectenadministratie en beheer van alle huur- en facilitaire contracten. Tevens was ze verantwoordelijk voor bijbehorende proces optimalisaties, risicobeheersing en compliance.

Begin 2018 is mevrouw de Jongh Swemer in dienst getreden bij Credit Linked Beheer om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en RvC af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- danwel outsourcen.

Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

ORGANOGRAM

Onderstaand organogram geeft een overzicht uit welke entiteiten de Beheerder bestaat en aan Credit Linked Beheer B.V. en haar beleidsbepalers gerelateerde of verbonden entiteiten. Naast het Huurwoningen Nederland Fonds is Credit Linked Beheer B.V. tevens Beheerder van het Groenwoningen Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds.



BIJLAGE V. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)



Stichting Bewaarder HWF NL
T.a.v. de heer E. Alvarez
Postbus 3173
3768 MD Soest

Cushman & Wakefield v.o.f.
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel: +31 (0)20 800 2000
www.cushmanwakefield.nl

E-mail:
jurre.Brantsma@cushwake.com
Tel: +31 (0)65 1 425 876

Datum: 16 mei 2019

Onze referentie: T136941

Betreft: Waarderingen complexen Stichting Bewaarder HWF NL

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Stichting Bewaarder HWF NL heeft Cushman & Wakefield VOF een waardeoordeel (per peildatum 31 december 2018) gegeven van de negentien woningcomplexen gelegen te:

- Meppel, Havenstraat 28-32, Omslag 1
- Arnhem, Castorstraat 34-64 (even), Auroraplantsoen 57-65 (oneven)
- Hazerswoude-Dorp, Sleutelbloem 26-34 (even)
- Wijchen, Hoefsetuin 101-135 (oneven)
- Naaldwijk, Ceresstraat 1-27, Nehalennialaan 26-44
- Helmond, Marterstraat 2-22 (even)
- Tilburg, Orbisonstraat 24-28, Berlinstraat 1-13, Ellingtonlaan 146-152
- Werkendam, Buitenlaag 31-49 (oneven), Richter 171-179 (oneven)
- Helmond, Helmond Park, Van der Foelaerstraat 1-19, Wolfstraat 87-91
- Lelystad, Schouw 37-1 37-35
- Gouda, Westergouwe fase 1, Zuiderduintjes 1-7 (oneven), Engelsmanplaat 1-17, 2-10, Noorderhaaks 1-13, 2-18
- Uden, Perelaar 2-50 (even), Pruimelaar 1-23, 2-28, Fruitgaard 7-23
- Veenendaal, Veenraden 39-55 (oneven), Lisdodde 2-16 (oneven)
- Andijk, Narcis 1-13 (oneven), Narcis 31-43 (oneven)
- Opmeer, K. Komensingel 3-23
- Leerdam, De Carreur 2-42 (oneven) (gebouw 1)
- Eindhoven, Picuskade, Treurenburgstraat 239-301 (oneven)
- Veenendaal, Laan der Techniek
- Eindhoven, Fagotstraat 1-31 (oneven), Partituurlaan 2-36 (oneven)

De volgende objecten hebben een andere peildatum:

- Hengelo, H. Leefsmastraat (2 november 2018)
- Gilze en Rijen, Project Vliegende Vennen (11 februari 2019)
- Etten-Leur, Brabantlaan (18 oktober 2018)
- Capelle a/d IJssel, Barbizonlaan (18 maart 2019)
- Boekel, De Run (8 mei 2019)
- Oudenbosch, Schuitemaartstraat (8 mei 2019)



De uitkomsten hiervan staan omschreven in de hiervoor opgestelde taxatierapporten.

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Huurwoningen Nederland Fonds, waar de objecten onderdeel van uit maken, is een prospectus opgesteld. Hierbij geeft Cushman & Wakefield toestemming tot het opnemen van deze reliance letter in het prospectus. Cushman & Wakefield bevestigt hierbij dat de taxatie is uitgevoerd als onafhankelijke taxateur.

De taxatie is tot stand gekomen op basis van de hieronder genoemde aannames en uitgangspunten en is opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), laatste versie, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie.

Het doel van de opdracht is, in verband met uitgifte van aandelen en balanswaardering beleggings-portefeuilles, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaaarde

De **Marktwaaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Opdrachtgever is voornemens het object als belegging te houden. Voor de objecten die eerder zijn getaxeerd heeft een markttechnische update plaatsgevonden. De objecten die nieuw in de portefeuille zijn, zijn geïnspecteerd.

De objecten zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateur van C&W op de volgende data:

- Meppel, Havenstraat 28-32, Omslag 1 op 18 november 2016
- Arnhem, Castorstraat 34-64 (even), Auroraplantsoen 57-65 (oneven) op 9 november 2016
- Hazerswoude-Dorp, Sleutelbloem 26-34 (even) op 11 november 2016
- Wijchen, Hoefsetuin 101-135 (oneven) op 9 november 2016
- Naaldwijk, Ceresstraat 1-27, Nehalennialaan 26-44 op 12 april 2018
- Helmond, Marterstraat 2-22 (even) op 10 april 2018
- Tilburg, Orbisonstraat 24-28, Berlinstraat 1-13, Ellingtonlaan 146-152 op 10 april 2018
- Werkendam, Buitenlaag 31-49 (oneven), Richter 171-179 (oneven) op
- Helmond, Helmond Park, Van der Foelaerstraat 1-19, Wolfstraat 87-91 op 11 maart 2019
- Lelystad, Schouw 37-1 37-35 op 11 maart 2019
- Gouda, Westergouwe fase 1, Zuiderduintjes 1-7 (oneven), Engelsmanplaat 1-17, 2-10, Noorderhaaks 1-13, 2-18 op 11 maart 2019
- Uden, Perelaar 2-50 (even), Pruimelaar 1-23, 2-28, Fruitgaard 7-23 op 12 maart 2019
- Veenendaal, Veenraden 39-55 (oneven), Lisdodde 2-16 (oneven) op 26 maart 2019
- Andijk, Narcis 1-13 (oneven), Narcis 31-43 (oneven) op 21 februari 6 maart 2019
- Opmeer, K.Komensingel 3-23 op 6 maart 2019



- Leerdam, De Carreur 2-42 (oneven) (gebouw 1) op 12 maart 2019
- Eindhoven, Picuskade, Treurenburgstraat 239-301 (oneven) op 12 maart 2019
- Hengelo, H. Leefsmastraat op 11 maart 2019
- Eindhoven, Fagotstraat 1-31 (oneven), Partituurlaan 2-36 (oneven) op 12 maart 2019
- Veenendaal, Laan der Techniek op 26 maart 2019
- Gilze en Rijen, Project Vliegende Vennen op 12 maart 2019
- Etten-Leur, Brabantlaan op 11 maart 2019
- Capelle a/d IJssel, Barbizonlaan 1-21 op 26 maart 2019
- Boekel, De Run op 8 mei 2019
- Oudenbosch, Schuitemaartstraat op 8 mei 2019

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddelde leegwaardestijging (in het uitpondscenario)
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- een complex specifieke mutatiegraad
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- huurbetalingen per maand vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.



Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen worden twee scenario's berekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging verkocht worden.

Tevens is er een doorexplotatie scenario berekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In de taxatie worden eveneens de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het vastgoed wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.



Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van C.B.S. - c.q. C.P.I. Prijsindexcijfer, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder. Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Vereniging van Eigenaren

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren:

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met btw.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Grond

Alle woningen staan op eigen grond, vrij van erfpacht.



Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten:

Rekening houdend met alle in het rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd:

Wijchen, Hoefsetuin 101-135 (oneven)

EUR 4.000.000,- k.k., zegge: vier miljoen euro kosten koper

17 grondgebonden woningen: 112-130 m² gebruiksoppervlakte, 1.977 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Arnhem, Castorstraat 34-64 (even), Auroraplantsoen 57-65 (oneven)

EUR 4.410.000,- k.k., zegge: vier miljoen vierhonderd tienduizend euro kosten koper

19 grondgebonden woningen: 121-122 m² gebruiksoppervlakte, 2.302 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Meppel Havenstraat 28-32, Omslag 1

EUR 740.000,- k.k., zegge: zevenhonderdveertigduizend euro kosten koper

3 grondgebonden woningen (103 m² gebruiksoppervlakte) en 1 appartement (75 m²gebruiksoppervlakte), 384m² totale gebruiksoppervlakte



Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Hazerswoude-Dorp, Sleutelbloem 26-34 (even)

EUR 1.320.00,- k.k., zegge: een miljoen driehonderdtwintigduizend euro kosten koper

5 grondgebonden woningen: 125 m² gebruiksoppervlakte, 625 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Naaldwijk, Ceresstraat 1-27, Nehalennialaan 26-44

EUR 7.500.000,- k.k., zegge: zeven miljoen vijfhonderdduizend euro kosten koper

24 grondgebonden woningen: 117 m² gebruiksoppervlakte, 2.808 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.



Tilburg, Orbisonstraat 24-28, Berlinstraat 1-13, Ellingtonlaan 146-152

EUR 3.870.000,- k.k., zegge: drie miljoen achthonderdzeventigduizendeuro kosten koper

14 grondgebonden woningen: 118 m² en 124 m² gebruiksoppervlakte, 1.664 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Werkendam, Buitenlaag 31-49 (oneven), Richter 171-179 (oneven)

EUR 3.410.000,- k.k., zegge: drie miljoen vierhonderdtienduizend euro kosten koper

15 grondgebonden woningen: 113 m² en 121 m² gebruiksoppervlakte, 1.755 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Helmond, Marterstraat 2-22 (even)

EUR 2.150.000,- k.k., zegge: twee miljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper

11 grondgebonden woningen: 97 m² gebruiksoppervlakte, 1.066 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.



Helmond, Helmond Park, Van der Foelaerstraat 1-19, Wolfstraat 87-91

EUR 3.110.000,- k.k., zegge: drie miljoen honderdtienduizend kosten koper

13 grondgebonden woningen: 116 m² en 128 m² gebruiksoppervlakte, 1.592 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Lelystad, Schouw 37-1 37-35

EUR 4.320.000,- k.k., zegge: vier miljoen driehonderdtwintigduizend euro kosten koper

18 grondgebonden woningen: 117 m² en 135 m² gebruiksoppervlakte, 2.178 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Uden, Perelaar 2-50 (even), Pruimelaar 1-23, 2-28, Fruitgaard 7-23

EUR 13.850.000,- k.k., zegge: dertien miljoen achthonderdvijftigduizend euro kosten koper

60 grondgebonden woningen: 98 m² gebruiksoppervlakte (10 woningen), 100 m² gebruiksoppervlakte (19 woningen) en 120 m² gebruiksoppervlakte (31 woningen), 6.601 m² totale gebruiksoppervlakte



Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.
- Er is van uitgegaan dat de maximale toegestane gemiddelde huren (prijspeil 2015) geïndexeerd kunnen worden.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Gouda, Westergouwe fase 1, Zuiderduintjes 1-7 (oneven), Engelsmanplaat 1-17, 2-10, Noorderhaaks 1-13, 2-18

EUR 10.300.000,- k.k., zegge: tien miljoen driehonderdduizend euro kosten koper

34 grondgebonden woningen: 126 m² en 127 m² gebruiksoppervlakte, 4.300 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Andijk, Narcis 1-13 (oneven), Narcis 31-43 (oneven)

EUR 3.100.000,- k.k., zegge: drie miljoen honderdduizendeuro kosten koper

14 grondgebonden woningen: 116 m² gebruiksoppervlakte, 1.624 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Veenendaal, Veenraden 39-55 (oneven), Lisdodde 2-16 (oneven)

EUR 5.100.000,- k.k., zegge: vijf miljoen honderdduizendeuro kosten koper

17 grondgebonden woningen: 129 m² en 140 m² gebruiksoppervlakte, 2.261 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Opmeer, K. Komensingel 3-23

EUR 2.650.000,- k.k., zegge: twee miljoen zeshonderdvijftigduizend euro kosten koper

11 grondgebonden woningen: 125 m² en 141 m² gebruiksoppervlakte, 1.407 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Leerdam, De Carreur 2-42 (oneven) (gebouw 1)

EUR 5.150.000,- k.k., zegge: vijf miljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper

21 appartementen: 65-102 m² gebruiksoppervlakte, 1.703 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Eindhoven, Fagotstraat 1-31 (oneven), Partituurlaan 2-36 (oneven)

EUR 10.300.000,- k.k., zegge: tien miljoen driehonderdduizend euro kosten koper

34 grondgebonden woningen: 126 m² en 131 m² gebruiksoppervlakte, 4.314 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Eindhoven, Picuskade, Treurenburgstraat 239-301 (oneven)

EUR 10.700.000,- k.k., zegge: tien miljoen zevenhonderdduizend euro kosten koper

29 grondgebonden woningen: 77 m² gebruiksoppervlakte (26 woningen), 101 m² gebruiksoppervlakte (3 woningen); 3 appartementen (49 m², 63 m² en 111 m² gebruiksoppervlakte), 2532 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Veenendaal, Laan der Techniek ong.

EUR 6.050.000,- k.k., zegge: zes miljoen vijftigduizend euro kosten koper

32 appartementen: 50 m² gebruiksoppervlakte (12 appartementen), 68 m² gebruiksoppervlakte (8 appartementen), 72 m² gebruiksoppervlakte (12 appartementen), 2.010 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Hengelo, H. Leefsmastraat

EUR 4.930.000,- k.k., zegge vier miljoen negenhonderd dertigduizend euro kosten koper

20 grondgebonden woningen: 116 m² en 121 m² gebruiksoppervlakte, 2.350 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Gilze en Rijen, Vliegende Vennen ong.

EUR 6.750.000,- k.k., zegge: zes miljoen zevenhonderd vijftigduizend euro kosten koper

26 grondgebonden woningen: 117 m² en 121 m² gebruiksoppervlakte, 3.058 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Etten-Leur, Brabantlaan ong.

EUR 3.800.000,- k.k., zegge: drie miljoen achthonderdduizend euro kosten koper

16 appartementen: 76 m² gebruiksoppervlakte, 1.216 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.



Capelle aan den IJssel, Barbizonlaan 1-21

EUR 12.700.000,- k.k., zegge: twaalf miljoen zevenhonderdduizend euro kosten koper

54 appartementen: 61 m² gebruiksoppervlakte (17 appartementen), 65 m² gebruiksoppervlakte (7 appartementen), 67 m² gebruiksoppervlakte (30 appartementen), 3.510 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Boekel, De Run ong.

EUR 2.810.000,- k.k., zegge: tweemiljoen achthonderd tienduizend euro kosten koper

12 grondgebonden woningen: 88 m² en 106 m² gebruiksoppervlakte, 1.236 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
-



Oudenbosch, Schultevaartstraat ong.

EUR 3.400.000,- k.k., zegge: driemiljoen vierhonderd duizend euro kosten koper

12 grondgebonden woningen: 126 m² gebruiksoppervlakte, 1.512 m² totale gebruiksoppervlakte

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan is.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Aansprakelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds, ten behoeve van de Vijfde Emissie. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Huurwoningen Nederland Fonds aanvaardt Cushman & Wakefield hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport.

Hierbij geeft Cushman & Wakefield. toestemming aan Credit Linked Beheer B.V. voor het opnemen van deze brief in het prospectus. Buiten het opnemen van deze brief in het prospectus mag het taxatierapport, of een gedeelte hiervan, danwel enige verwijzing hiernaar niet worden opgenomen in enig ander gepubliceerd document, circulaire, verklaring, of openbaar worden gemaakt zonder onze schriftelijke toestemming.

Cushman & Wakefield geeft toestemming aan opdrachtgever om, vanwege wet of regelgeving, deze brief ter beschikking te stellen aan Euronext Amsterdam, Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten), Nederland Centrale Bank (De Nederlandsche Bank NV), of een andere bevoegde autoriteit of gerechtelijke instantie. Ter beschikking stelling van deze brief is toegestaan indien nodig (i) in verband met juridische of regelgevende procedures of voor de beslechting van een eventueel geschil of (ii) in communicatie aan verzekeraars in verband met geschil of claim, of (iii) in verband met opdrachtgevers 'due diligence'-onderzoeken naar de inhoud van het prospectus.



Voor wat betreft de aansprakelijkheid geldt het volgende:

1. Iedere aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Cushman & Wakefield v.o.f. wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van Cushman & Wakefield v.o.f. komt. Cushman & Wakefield v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Cushman & Wakefield v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
3. De opdracht is, conform in de opdrachtbevestiging met opdrachtgever overeengekomen, uitgevoerd onder de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Een exemplaar hiervan hebben we als bijlage opgenomen.
3. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens Cushman & Wakefield v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van Cushman & Wakefield v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
4. Opdrachtgever is jegens Cushman & Wakefield v.o.f. aansprakelijk voor directe schade die Cushman & Wakefield v.o.f. lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.
5. De inhoud van de taxatierapporten is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wij verzoeken u een kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en één exemplaar aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Cushman & Wakefield v.o.f.
Namens deze,

w.g.
J.N. Brantsma RT

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,

w.g.
E. Alvarez

