

# SUPPLEMENT bij het prospectus van het

## ECOWONINGEN FONDS

---

Eerste emissie: € 38.000.000, 7.600 Participaties (á € 5.000)

### Duurzame en energiezuinige huurwoningen in Nederland

Het Ecowoningen Fonds wordt per 31 december 2019 door de overheid aangewezen als groenfonds. Particuliere beleggers in een groenfonds hebben, onder voorwaarden, recht op vrijstelling en heffingskorting voor deze beleggingen.

18 september 2020

**Ecowoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.**

© Het copyright op dit document berust bij Credit Linked Beheer B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

## INLEIDING

Dit document is het Supplement (het “Supplement”) bij het Prospectus van het Ecowoningen Fonds (het “Fonds”) gedateerd 3 december 2019 (het “Prospectus”) en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 18 september 2020 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met:

1. De publicatie van de halfjaarcijfers van 2020 van het Fonds, met daarin het overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 30 juni 2020 en de resultaten sinds de start van het Fonds. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd.
2. Diverse aankopen gedurende 2020 en de beschikbaarheid van taxatierapporten bij deze aankopen.
3. Het aangaan van een Financiering.

Het Supplement bestaat uit zeven onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de halfjaarcijfers.
4. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de aankopen gedurende 2020.
5. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van een Financiering.
6. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.
7. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de Reliance letter (taxatieverslag)

## DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

De halfjaarcijfers van 2020 worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Supplement en zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus via <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2020/08/Ecowoningen-Fonds-halfjaarcijfers-2020.pdf>, dan wel per post bij Credit Linked Beheer B.V., Postbus 676, 3740 AP Baarn.

## SLUITING EMISSIE

Na goedkeuring van het Supplement zullen, uit hoofde van de voorwaarden ten aanzien van het hoofdzakelijkheidsvereiste, naar verwachting nog maximaal 2.300 Participaties worden geplaatst. De Emissie sluit niet later dan 2 december 2020.

## VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Supplement. De Beheerder garandeert dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Supplement zou wijzigen.

## 1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 53) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct en gelijk aan 7,9% (exclusief fiscaal voordeel). De winstprognose is gebaseerd over de periode vanaf 1 januari 2020 tot en met ultimo 2030 en is opgesteld gedurende het derde en vierde kwartaal van 2019. Dit betekent dat er slechts sprake was van een redelijk korte tijdsperiode waarin ontwikkelingen konden plaatsvinden, die een materiële invloed op de winstprognoses zouden kunnen hebben. Deze hebben echter niet plaatsgevonden, wat leidt tot handhaving van de in het Prospectus genoemde winstprognose.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.5 en 7.6 (bladzijde 54 tot en met 62), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de winstprognose, zijn nog steeds geldig. Voor enkele individuele veronderstellingen en voor enkele wijzigingen in het Prospectus uit hoofde van dit Supplement is een kleine correctie wellicht van toepassing. Per saldo leidt dit niet tot een materiële wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

## 2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET SUPPLEMENT

Wij maken u er op attent dat conform de huidige regelgeving beleggers die:

- reeds aanvaard hadden de Participaties te kopen, of
- hadden ingeschreven op de Participaties,

het recht hebben om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, Postbus 676, 3740 AP Baarn) of elektronisch ([info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)) kenbaar te maken, echter niet later dan 23 september 2020.

### 3. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN DE PUBLICATIE VAN DE HALFJAARCIJFERS

Op pagina 5 wordt de tekst "Omdat het Ecowoningen Fonds nog in oprichting is, is geen historische essentiële financiële informatie beschikbaar." vervangen door:

Per datum Supplement is de (historische) financiële informatie over het Ecowoningen Fonds als volgt:

| Intrinsieke waarde<br>Ecowoningen Fonds | Aantal participaties | Intrinsieke waarde<br>per participatie | Handelskoers | Dividend |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|--------------|----------|
| € 16.913.550                            | 3.601                | € 4.697                                | € 5.000      | 5,0%     |

#### Gecombineerde winst- en verliesrekening Ecowoningen Fonds/Werkmaatschappijen 3 dec 2019 - 30 jun 2020

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Totaal opbrengsten uit beleggingen                | - € 464.088 |
| Netto resultaat na belastingen                    | - € 624.592 |
| Prestatievergoedingen                             | € 0         |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen  | € 43.416    |
| Andere materiële vergoedingen aan dienstverleners | € 495.633   |
| Resultaat per participatie                        | - € 173     |

#### Gecombineerde balans Ecowoningen Fonds / Werkmaatschappijen 30 juni 2020

|                                                                                              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Totaal activa                                                                                | € 17.283.010 |
| Loan-to-Value (verhouding tussen financiering en waarde woningportefeuille en liquiditeiten) | 0%           |

Op pagina's 52-53 wordt paragraaf 7.2 in zijn geheel vervangen door:

## 7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR EN HISTORISCHE CIJFERS

Onderstaand de vermogensstructuur van het Fonds en de gecombineerde vermogensstructuur (Fonds en Werkmaatschappijen) per 30 juni 2020 en datum Supplement. Zowel per 30 juni 2020 als per datum Supplement waren er geen indirecte en geen voorwaardelijke schulden.

### VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS PER 30 JUNI 2020 (bedragen in €)

#### KAPITALISATIE

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Kortlopende schulden</b>          | <b>2.275.718</b>  |
| Schulden met zekerheden              | 0                 |
| Schulden met garanties               | 0                 |
| Schulden zonder garanties/zekerheden | 2.275.718         |
| <b>Langlopende schulden</b>          | <b>0</b>          |
| Schulden met zekerheden              | 0                 |
| Schulden met garanties               | 0                 |
| Schulden zonder garanties/zekerheden | 0                 |
| <b>Eigen vermogen</b>                | <b>16.913.550</b> |
| Aandelenkapitaal                     | 18.004.654        |
| Wettelijke reserves                  | 1.173.448         |
| Overige reserves                     | -2.264.552        |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>19.189.269</b> |

#### NETTO SCHULDEN

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Geld                                                     | 11.950.821        |
| Geld gelijkwaardig                                       | 0                 |
| Effecten in handelsportefeuille                          | 0                 |
| <b>Liquiditeiten</b>                                     | <b>11.950.821</b> |
| <b>Kortlopende financiële vorderingen</b>                | <b>0</b>          |
| Kortlopende schulden aan kredietinstellingen             | 0                 |
| Kortlopend deel van langlopende schulden                 | 0                 |
| Overige kortlopende schulden                             | 2.275.718         |
| <b>Kortlopende schulden</b>                              | <b>2.275.718</b>  |
| <b>Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden</b> | <b>9.675.103</b>  |
| Langlopende schulden aan kredietinstellingen             | 0                 |
| Obligatieleningen                                        | 0                 |
| Overige langlopende schulden                             | 0                 |
| <b>Langlopende schulden</b>                              | <b>0</b>          |
| <b>NETTO SCHULD</b>                                      | <b>-9.675.103</b> |

### GECOMBINEERDE VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS/WERKMAATSCHAPPIJEN PER 30 JUNI 2020 (bedragen in €)

#### KAPITALISATIE

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Kortlopende schulden</b>          | <b>369.459</b>    |
| Schulden met zekerheden              | 0                 |
| Schulden met garanties               | 0                 |
| Schulden zonder garanties/zekerheden | 369.459           |
| <b>Langlopende schulden</b>          | <b>0</b>          |
| Schulden met zekerheden              | 0                 |
| Schulden met garanties               | 0                 |
| <b>Eigen vermogen</b>                | <b>16.913.550</b> |
| Aandelenkapitaal                     | 18.004.654        |
| Wettelijke reserves                  | 1.173.448         |
| Overige reserves                     | -2.264.552        |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>17.283.010</b> |

#### NETTO SCHULDEN

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Geld                                                     | 11.950.810         |
| Geld gelijkwaardig                                       | 0                  |
| Effecten in handelsportefeuille                          | 0                  |
| <b>Liquiditeiten</b>                                     | <b>11.950.810</b>  |
| <b>Kortlopende financiële vorderingen</b>                | <b>0</b>           |
| Kortlopende schulden aan kredietinstellingen             | 0                  |
| Kortlopend deel van langlopende schulden                 | 0                  |
| Overige kortlopende schulden                             | 369.459            |
| <b>Kortlopende schulden</b>                              | <b>369.459</b>     |
| <b>Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden</b> | <b>11.581.351</b>  |
| Langlopende schulden aan kredietinstellingen             | 0                  |
| Obligatieleningen                                        | 0                  |
| Overige langlopende schulden                             | 0                  |
| <b>Langlopende schulden</b>                              | <b>0</b>           |
| <b>NETTO SCHULD</b>                                      | <b>-11.581.351</b> |

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2020 heeft de volgende materiële wijziging zich voorgedaan bij de vermogensstructuur van het Fonds:

- In verband met de uitgifte van winstdelende leningen aan de Werkmaatschappijen zijn de liquiditeiten met € 3.300.000 afgenomen.

Dit leidde tot geen materiële veranderingen in de kapitalisatie en een materiële verandering van de netto schuld positie naar -€ 6.375.103.

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2020 hebben zich de volgende materiële wijzigingen voorgedaan bij de gecombineerde vermogensstructuur van het Fonds en de Werkmaatschappijen:

- Voor de (verdere) aankoop van de woningen in Bunschoten-Spakenburg is een bedrag van circa € 1,3 miljoen betaald door de Werkmaatschappijen.
- Voor de aankoop van de woningen in Tilburg is een bedrag van circa € 1,5 miljoen betaald door de Werkmaatschappijen.

Dit leidde voor de gecombineerde vermogensstructuur tot geen materiële veranderingen in de kapitalisatie en een materiële verandering van de netto schuld positie naar circa -€ 8,8 miljoen.

De halfjaarcijfers van het Fonds en de Werkmaatschappijen over 2020 zijn beschikbaar op de Website (<https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2020/08/Ecowoningen-Fonds-halfjaarcijfers-2020.pdf>) en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd.

| (bedragen in €)                         | 30 juni 2020      |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>BALANS FONDS</b>                     |                   |
| <i>Activa</i>                           |                   |
| Beleggingen                             |                   |
| Winstdelende leningen                   | 6.065.000         |
| <i>Overige activa</i>                   |                   |
| Geactiveerde kosten Fonds               | 1.173.448         |
| Liquiditeiten                           | 11.950.821        |
| <b>Totaal activa</b>                    | <b>19.189.268</b> |
| <i>Passiva</i>                          |                   |
| <i>Eigen vermogen</i>                   |                   |
| Gestort kapitaal (participaties)        | 18.004.654        |
| Wettelijke reserve                      | 1.173.448         |
| Egalisatie reserve                      | -1.173.448        |
| Onverdeeld resultaat                    | -624.592          |
| <i>Kortlopende schulden</i>             |                   |
| Rekening courant                        | 2.076.771         |
| Overige schulden en overlopende passiva | 198.948           |
| <b>Totaal passiva</b>                   | <b>19.189.269</b> |

(bedragen in €)

3 december 2019 t/m 30 juni 2020

**WINST- EN VERLIESREKENING FONDS**
*Opbrengsten*

Opbrengsten winstdelende leningen 123.336

**Netto opbrengsten uit beleggingen 123.336**

Winstdelening van Werkmaatschappijen -600.377

**Totaal opbrengsten uit beleggingen -477.040**
*Lasten*

Lasten i.v.m. het beheer beleggingen 30.473

Afschrijvingen op fondskosten 107.775

Bankrente en -kosten 9.303

**Totale lasten 147.551**
**Nettoresultaat na belastingen -624.592**

(bedragen in €)

3 december 2019 t/m 30 juni 2020

**KASSTROOMOVERZICHT FONDS**
*Beleggingsactiviteiten*

Netto resultaat na belastingen -624.592

Uitgifte winstdelende leningen -6.065.000

Mutatie rekening courant 2.076.771

Mutatie geactiveerde fondskosten -1.173.488

*Mutaties in werkkapitaal:*

- Mutatie overige schulden en overlopende passiva 198.948

**Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -5.587.321**
*Financieringsactiviteiten*

Uitgifte participaties 18.021.608

Inkoop participaties -16.954

Dividenduitkeringen -466.512

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten 17.538.142**
**Mutatie liquide middelen**
**11.950.821**

Liquide middelen primo periode 0

Liquide middelen ultimo periode 11.950.821

(bedragen in €)

30 juni 2020

**GECOMBINEERDE BALANS FONDS/WERKMAATSCHAPPIJEN**
*Activa*
Beleggingen

Onroerend goed (huurwoningen) 4.158.752

Overige activa

Geactiveerde kosten Fonds 1.173.448

Liquiditeiten 11.950.810

**Totaal activa 17.283.010**
*Passiva*
Eigen vermogen

Gestort kapitaal 18.004.654

Wettelijke reserve 1.173.448

Egalisatie reserve -466.512

Onverdeeld resultaat -1.173.448

Resultaat lopend boekjaar -624.592

Kortlopende schulden

Crediteuren 170.511

Overige schulden en overlopende passiva 198.947

**Totaal passiva 17.283.010**



(bedragen in €)

3 december 2019 t/m 30 juni 2020

**GECOMBINEERDE WINST- EN VERLIESREKENING FONDS/ WERKMAATSCHAPPIJEN**

*Opbrengsten*

Bruto huuropbrengsten 0

**Netto opbrengsten uit beleggingen 0**

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen -464.088

**Waardeveranderingen beleggingen -464.088**

**Totaal opbrengsten uit beleggingen -466.088**

*Lasten*

Lasten i.v.m. het beheer beleggingen 43.416

Afschrijvingen op fondskosten 107.775

Bankrente en -kosten 9.314

**Totaal lasten 160.504**

**Netto resultaat na belastingen -624.592**

(bedragen in €)

3 december 2019 t/m 30 juni 2020

**GECOMBINEERD KASSTROOMOVERZICHT FONDS/WERKMAATSCHAPPIJEN**

*Beleggingsactiviteiten*

Netto resultaat na belastingen -624.592

Waardeverandering beleggingen 464.088

Aankopen onroerend goed -4.622.839

Mutatie geactiveerde fondskosten -1.173.488

Mutaties in werkkapitaal:

- Mutaties overige schulden en overlopende passiva 170.511

- Mutaties crediteuren 198.947

**Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -5.587.334**

*Financieringsactiviteiten*

Uitgifte Participaties 18.021.608

Inkoop Participaties -16.954

Dividenduitkeringen -466.521

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten 17.538.142**

(bedragen in €)

3 december 2019 t/m 30

juni 2020

**GECOMBINEERD KASSTROOMOVERZICHT FONDS/WERKMAATSCHAPPIJEN - VERVOLG**

**Mutatie liquide middelen 11.950.810**

Liquide middelen primo periode 0

Liquide middelen ultimo periode 11.950.810

**KENGETALLEN**

30 juni 2020

LTV 0%

DSCR (conform berekenwijze Financier) n.v.t.

Aantal Participaties 3.601

Dividend (als percentage van de Deelnamesom) 5,0%

Netto Vermogenswaarde Participatie (in €) 4.697

Handelskoers (in €) 5.000

### **NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS**

Bij oprichting van het Fonds is de Handelskoers vastgesteld op basis van de Netto Vermogenswaarde. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de Handelskoers tussentijds te wijzigen (zie Hoofdstuk 9). Per 30 juni 2020 is de Netto Vermogenswaarde € 4.697. Deze waarde is berekend op basis van de gecombineerde balanscijfers per 30 juni 2020 en gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat op 30 juni 2020.

De lagere Netto Vermogenswaarde komt voornamelijk voort uit de boekhoudkundige verplichting dat, indien taxatiewaarden lager zijn dan de aankoopprijs, dit negatieve resultaat direct in het resultaat tot uiting dient te komen. Dit in tegenstelling tot de situatie waarbij taxatiewaarden hoger liggen dan de aankoopprijs. Een dergelijk positief resultaat wordt gedurende de bouw geleidelijk in de resultaten opgenomen. Het positieve effect van de taxatiewaarde van de aankoop in Tilburg (ter grootte van circa € 100 per Participatie) is dus niet in de Netto Vermogenswaarde verwerkt.

De Handelskoers bedraagt € 5.000 en wordt in de periode tot 2024 jaarlijks vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Vanaf 2024 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, zowel in de periode tot ultimo 2023 als vanaf 2024.

### **HALFJAARCIJFERS 2020**

Sinds de oprichting van het Fonds zijn 75 woningen aangekocht. Omdat alle woningen nog in aanbouw zijn, waren er nog geen huurinkomsten om het dividend van het Fonds te dekken. De Netto Vermogenswaarde van een Participatie nam daardoor af.

### **GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2020**

In september 2020 is zijn 23 grondgebonden woningen in Tilburg aangekocht (waarvan acht sociale huurwoningen). Daarnaast is een Financiering aangegaan van € 10,6 miljoen, waarvan € 7,3 miljoen kan worden opgenomen tijdens de bouwfase van de projecten in Kaatsheuvel, Oude-Tonge en Bunschoten-Spakenburg.

## 4. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN DE AANKOPEN GEDURENDE 2020

*Op pagina 5* wordt na de alinea “De regeling groenprojecten .... natuur en bos.” de volgende alinea toegevoegd:

Per datum Supplement houden de werkmaatschappijen een woningportefeuille in aanbouw van gezamenlijk 75 woningen, waarvan 21 appartementen en 54 grondgebonden woningen. Daarnaast is een hoofdlijnen-overeenkomst getekend voor de aankoop van 23 grondgebonden woningen in Tilburg (waarvan acht sociale huurwoningen).

*Op pagina 39 en 40* wordt paragraaf 4.6 tot en “... kunnen worden aangekocht.” vervangen door:

### 4.6 DE WONINGPORTEFEUILLE

In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille gepresenteerd.

#### Woningportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de Woningportefeuille per datum Supplement.

| Locatie               | Type en aantal woningen             | Aankoop prijs       | Taxatie waarde      | Jaarhuur           | Oplevering                   |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>In aanbouw</b>     |                                     |                     |                     |                    |                              |
| Oude Tonge            | 20 grondgebonden                    | € 5.650.000         | € 5.390.000         | € 245.000          | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2021 |
| Vlissingen            | 21 grondgebonden                    | € 5.670.000         | € 5.620.000         | € 280.000          | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2021 |
| Kaatsheuvel           | 8 grondgebonden                     | € 2.400.000         | € 2.290.000         | € 105.000          | 2 <sup>e</sup> kwartaal 2021 |
| Tilburg               | 23 grondgebonden                    | € 5.050.000         | € 5.420.000         | € 310.000          | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2021 |
| Bunschoten-Spakenburg | 21 appartementen en 5 grondgebonden | € 8.450.000         | € 8.180.000         | € 390.000          | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2021 |
| <b>Totaal</b>         | <b>98 woningen</b>                  | <b>€ 27.220.000</b> | <b>€ 26.900.000</b> | <b>€ 1.330.000</b> |                              |

De gemiddelde Bruto Huurfactor bedraagt 20,5, het Bruto Aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,89%. De gemiddelde Bruto Huurfactor is gelijk aan de aankoopprijs van de Woningportefeuille gedeeld door de jaarhuur, het Bruto Aanvangsrendement is gelijk aan één gedeeld door de Bruto Huurfactor (uitgedrukt als percentage). De Beheerder verwacht geen materieel verschil tussen de bovengenoemde aankooprijzen voor Vlissingen en Tilburg en de taxatiewaarden.

Naar het oordeel van de Beheerder per datum Supplement zijn er ruim voldoende overige beschikbare projecten om de Woningportefeuille op te bouwen conform het geprognosticeerde scenario. De Beheerder verwacht geen materieel verschil tussen de geprognosticeerde waarden voor de bruto huurfactor en opleverdata en de gerealiseerde waarden.

Op pagina 40 wordt onderaan paragraaf 4.6 de volgende tekst toegevoegd:

### Details van de Woningportefeuille

Deze paragraaf geeft meer gedetailleerde informatie over de woningprojecten.

#### Oude Tonge

In Oude Tonge (gemeente Goeree-Overflakkee) worden twintig grondgebonden woningen gebouwd. Het betreffen modulair gebouwde woningen van VolkerWessels (MorgenWonen). Zestien woningen hebben een woonoppervlakte van 118 m<sup>2</sup>, de overige vier woningen zijn 6 m<sup>2</sup> groter. Het energielabel is A<sup>+++</sup>. De verwachte maandhuur bedraagt € 1.021.

De gemeente Goeree-Overflakkee ligt in de provincie Zuid Holland en telt 49.611 inwoners. Oude Tonge ligt op minder dan 30 minuten van Rotterdam en wordt ontsloten door de N59.



#### Vlissingen

Vlakbij de haven en het centrum van Vlissingen worden 21 woningen gebouwd door FijnWonen (modulair gebouwde woningen ontwikkeld door de Van Wijnen Groep). Vijf woningen hebben een woonoppervlakte van 122 m<sup>2</sup>, de overige woningen hebben een woonoppervlakte van 118 m<sup>2</sup>. Het energielabel is A<sup>+++</sup>. De verwachte maandhuur bedraagt € 1.108. De gemeente Vlissingen ligt in de provincie Zeeland en telt 44.371 inwoners (2019, CBS) en wordt ontsloten door de A58.



#### Kaatsheuvel

In Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) worden acht woningen gebouwd (onderdeel van het project Westwaard), waarvan vier hoekwoningen. Alle woningen hebben een woonoppervlakte van 127 m<sup>2</sup> en staan in een wijk met grotendeels koopwoningen.

De verwachte maandhuur bedraagt € 1.100. Het energielabel is A<sup>+++</sup>.

De gemeente Loon op Zand ligt in de provincie Noord-Brabant en telt 16.550 inwoners (2019, CBS). Mede vanwege de nabijheid van de Efteling wordt Kaatsheuvel goed ontsloten door de N261 en de A59.





### Bunschoten-Spakenburg

In Bunschoten-Spakenburg (project Rengerswetering) worden 21 appartementen en 5 grondgebonden woningen gebouwd. Het project, vrij gelegen aan de rand van Bunschoten-Spakenburg ligt op 5 minuten van de A1, op 15 minuten van het centrum van Amersfoort en 25 minuten van zowel Utrecht als Amsterdam.

De woningen en appartementen zijn energiezuinig en duurzaam (energielabel A+++). De appartementen hebben een woonoppervlakte van 85 m<sup>2</sup> tot 116 m<sup>2</sup>, behoudens één appartement van 170 m<sup>2</sup>. De grondgebonden woningen hebben elk een woonoppervlakte van 124 m<sup>2</sup>. De verwachte gemiddelde maandhuur bedraagt € 1.245.

Bunschoten-Spakenburg is een gemeente in de provincie Utrecht en telt 21.576 inwoners (2019, CBS). Naast bekendheid van de vis, is Bunschoten-Spakenburg ook bekend van de twee amateur voetbalclubs (V.V. IJsselmeervogels en SV Spakenburg).



### Tilburg

In Tilburg is een project van 23 grondgebonden woningen (de lichte woningen op de afbeelding) plus parkeerplaatsen aangekocht.

De grondgebonden woningen, met een woonoppervlakte van elk vijftig m<sup>2</sup>, maken onderdeel uit van het duurzame en energiezuinige project Boothuys. Dit project wordt gebouwd op korte afstand van de Piushaven en het centrum van Tilburg. Acht van de 23 woningen betreffen sociale huurwoningen.



Oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2021. Tilburg is de zesde stad van Nederland en is de hoofdplaats van de gemeente Tilburg. De gemeente Tilburg telt 217.259 inwoners (2019, bron: CBS). Tilburg wordt ontsloten door de A58 en heeft drie treinstations (inclusief intercitystation Tilburg).

## 5. OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN EEN FINANCIERING

Op pagina 45 wordt na “Alle geldleningen...valutarisico.” de volgende tekst toegevoegd:

### Financiering Woningportefeuille per datum Supplement

Per datum Supplement was de Woningportefeuille als volgt gefinancierd:

|                       | <b>Totale<br/>hoofdsom</b> | <b>Beschikbaar<br/>tijdens bouw</b> | <b>Beschikbaar na<br/>oplevering</b> | <b>Rente<br/>percentage</b> | <b>Einddatum<br/>Financiering</b> |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Oude-Tonge            | € 3.500.000                | € 2.425.000                         | € 1.075.000                          | 2,56%                       | 1 juli 2023                       |
| Kaatsheuvel           | € 1.560.000                | € 1.080.000                         | € 480.000                            | 2,645%                      | 1 juli 2025                       |
| Bunschoten-Spakenburg | € 5.500.000                | € 3.810.000                         | € 1.690.000                          | 2,64%                       | 1 juli 2025                       |
| <b>Totaal</b>         | <b>€ 10.560.000</b>        | <b>€ 7.315.000</b>                  | <b>€ 3.245.000</b>                   | <b>2,61%</b>                |                                   |

Het bedrag in de kolom “Beschikbaar tijdens bouw” kan door het Fonds worden opgenomen, nadat 55% van de aankoop prijs van het betreffende project is betaald. Het bedrag “Beschikbaar na oplevering” kan door het Fonds worden opgenomen indien minimaal 70% van het betreffende project is opgeleverd en verhuurd. De einddatum van de Financiering komt overeen met de einddatum van de rentevaste looptijd van de Financiering (en is tevens gelijk aan de juridische einddatum van de Financiering. Wanneer een project is opgeleverd, wordt de rente van de bijbehorende Financiering voor de resterende rentelooptijd met 0,50% verlaagd. Bij het verstrijken van de einddatum van de Financiering is herfinanciering noodzakelijk.

De verschuldigde afsluitprovisie was gelijk aan 0,25% van de totale hoofdsom. Over delen van de hoofdsom die niet zijn opgenomen is een bereidstellingsvergoeding verschuldigd van 0,5% per jaar tot 1 oktober 2020 en vervolgens een bereidstellingsvergoeding gelijk aan de verschuldigde rente minus 1,25% (eveneens per jaar).

Voor alle Financieringen geldt dat de hoofdsommen nog niet zijn opgenomen door het Fonds. De eerste rentebetaling vindt plaats op 1 januari 2021, vervolgens is de rente per kwartaal achteraf verschuldigd.

### Detailinformatie Financieringen

Alle Financieringen hebben vanaf het moment van volledige oplevering van de projecten (i) een DSCR Convenant, (ii) een LTV Convenant, (iii) een reguliere aflossingsverplichting en (iv) een extra boetevrije aflossingsverplichting bij een vijfjaars rente van meer dan 3% zoals beschreven in Hoofdstuk 5 van het Prospectus.

De in aanbouw zijnde woningen in Oude-Tonge, Kaatsheuvel, Bunschoten-Spakenburg vallen onder de in hypotheek gegeven zekerheden (inclusief de toekomstige 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.

## 6. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

*Op pagina 5* wordt de tekst “De aandelen in het kapitaal van de Credit Linked Beheer B.V. worden gehouden door Linked Holding B.V. (75%) en GMRP Holding B.V. (25%).” vervangen door:

De aandelen in het kapitaal van de Credit Linked Beheer B.V. worden gehouden door Linked Holding B.V. (100%).

*Op pagina 5* wordt de tekst “De Directie van ... de Jongh Swemer.” vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez (sinds 30 november 2012) en mevrouw F.E. de Jongh Swemer (sinds 1 januari 2018).

*Op pagina 6* wordt de tekst “Per de datum van het prospectus zijn geen participaties uitgegeven.” vervangen door:

Per de datum van het supplement zijn 3.601 participaties uitgegeven.

*Op pagina 71* wordt de tekst “De Directie van ... de Jongh Swemer.” vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez (sinds 30 november 2012) en mevrouw F.E. de Jongh Swemer (sinds 1 januari 2018). De Directie heeft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Het bedrag van de bezoldiging over 2019 bedroeg:

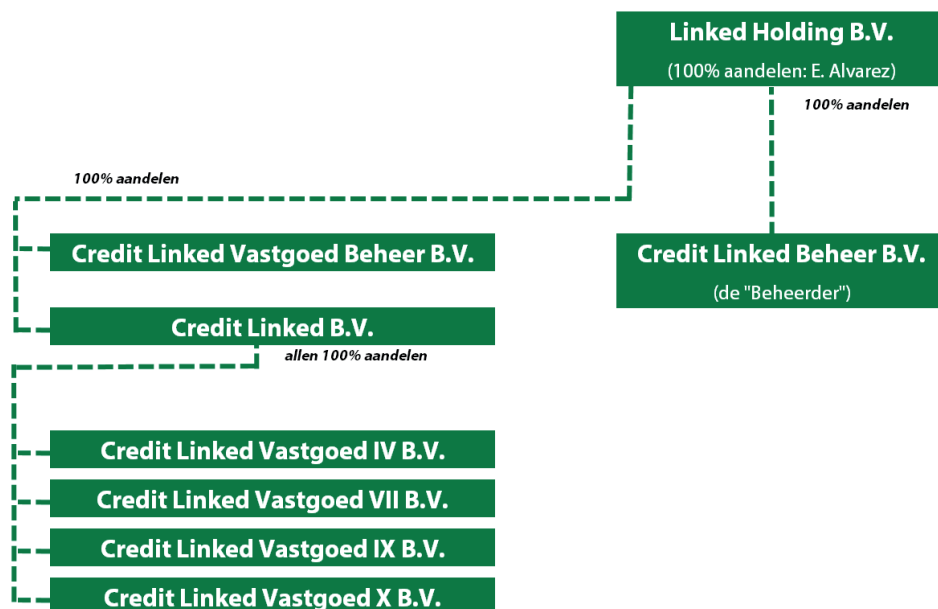
- € 352.138 voor de Directie
- € 48.000 voor de leden van de Raad van Commissarissen

In 2020 zal de Beheerder de beoogde directeur Vastgoed ter toetsing voorleggen aan de AFM. De verbreding van de beleidsbepalende Directie leidt tot een versterking van de corporate governance.

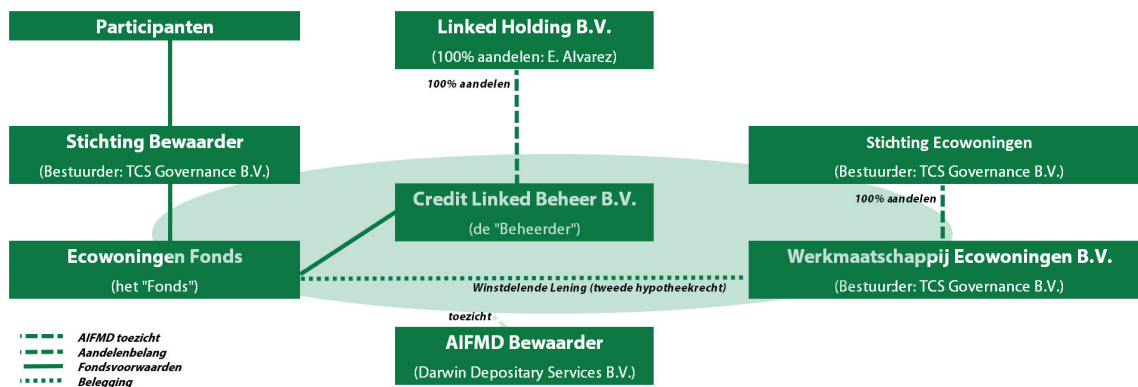
*Op pagina 74* wordt de tekst “De heer J.A.H. ...of liquidaties” geschrapt.

Op pagina 75 wordt de tekst "Behoudens de...in bezit." en het organogram vervangen door:

Behoudens de heer E. Alvarez zijn er geen andere personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Beheerder hebben.



Op pagina 77 wordt de structuraafbeelding van het Fonds vervangen door:



Op pagina 83 wordt de tekst "75% van de...afwijkende stemrechten." vervangen door:

100% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door de heer E. Alvarez (middellijk). Naast voornoemde persoon is er geen sprake van andere aandeelhouders. Tevens is er geen sprake van afwijkende stemrechten.

Op pagina 83 wordt de tekst "De Directie van ... de Jongh Swemer." vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez en mevrouw F.E. de Jongh Swemer.



## 7. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

*Op pagina 3* wordt onderaan de bijlagen de volgende tekst toegevoegd:

VI. Reliance letter (taxatieverslag) 141

*Op pagina 141 en verder* wordt de volgende tekst toegevoegd:

### BIJLAGE VI. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

Onderstaand vindt u de reliance letter (het taxatieverslag) betreffende de, per datum Supplement, aankopen van het Fonds. Sinds de datum van de taxatie hebben geen materiële wijzigingen plaatsgevonden in de waarde van het vastgoed.



Reliance Letter Portefeuille "Werkmaatschappij Ecowoningen B.V."

#### Opdracht

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V., gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 10 te Baarn en vertegenwoordigd door mevrouw F. de Jongh Swemer, zijn onderstaande wooncomplexen getaxeerd (per waardepeildatum 1 juli 2020). De wooncomplexen maken onderdeel uit van het woningfonds Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. en zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateurs van Capital Value Taxaties zoals gespecificeerd in onderstaand overzicht:

| Nr. | Plaats      | Adres                                                                                             | Opnamedatum      |
|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Bunschoten  | Morgenkamp 2 t/m 10 en Morgenkamp 12 t/m 52                                                       | 13 augustus 2020 |
| 2   | Oude Tonge  | Mariniersweg ong.                                                                                 | 5 augustus 2020  |
| 3   | Kaatsheuvel | Kwikstaart 1 t/m 7, Koolmees 2 t/m 8                                                              | 12 juni 2020     |
| 4   | Vlissingen* | Singel 404 t/m 422 (even), Van Dishoeckstraat 400 t/m 408 (even), De Dempostraat 1 t/m 7 (oneven) | 31 augustus      |
| 5   | Tilburg**   | Galjoenstraat 1 t/m 1-24, Gondelstraat 3 t/m 7 (oneven)                                           | 5 augustus 2020  |

\* Het complex gelegen in Vlissingen heeft als waardepeildatum 3 juni 2020 in plaats van 1 juli 2020

\*\* Het complex gelegen in Tilburg heeft als waardepeildatum 5 augustus 2020 in plaats van 1 juli 2020

#### Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van vaststelling van de waarden van activa ten behoeve van de jaarrekening, een en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving waaronder de vereisten vanuit de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), International Financial Reporting Standards (IFRS) en nationale wet- en regelgeving.

#### Basis van waarde

In het kader van het doel van de taxatie geldt als basis van waarde de marktwaarde zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden. Deze basis is in overeenstemming met de IVS-gedefinieerde waardegrondslag marktwaarde zoals opgenomen onder paragraaf 30.1 van hoofdstuk 104 van de International Valuation Standards.

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht en/of verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Capital Value Taxaties heeft voor voornoemde complexen geen eerdere taxatiewerkzaamheden verricht en kan derhalve geen uitspraken doen over de eventuele waardeontwikkeling ten opzichte van voorgaande taxaties.

### **Taxatiestandaarden**

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De International Valuation Standards (IVS)
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- De RICS Valuation - Professional Standards

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van de International Valuation Standards (IVS) leidend zijn.

### **Taxatiemethoden**

Bij deze taxatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenbenadering. Bij de inkomstenbenadering is gebruik gemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode.

#### **Comparatieve methode**

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en getaxeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te taxeren object wordt de marktwaaarde bepaald.

#### **Kapitalisatiemethode**

Bij de kapitalisatiemethode worden de bruto markthuur voor niet-woningen en de theoretische huurinkomsten voor woningen gekapitaliseerd met de berekende kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor en bijbehorend bruto rendement zijn gebaseerd op de beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject zelf. Tevens is een inschatting gemaakt van de onroerende zaakgebonden lasten die in mindering worden gebracht op de bruto huur om zo een reëel netto rendement te bepalen.

Bij niet-woningen wordt het eventuele verschil tussen de actuele huurinkomsten en de markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

#### **Discounted cash flow methode**

Bij de discounted cash flow methode worden de toekomstige cashflows bestaande uit inkomsten en uitgaven die binnen een bepaalde beschouwingsperiode zullen plaatsvinden alsmede de eindwaarde ingeschat. De kasstromen van ieder jaar worden tegen een marktconform rendement (disconteringsvoet) contant gemaakt naar heden. De disconteringsvoet betreft het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

In de beschouwingsperiode wordt onder andere rekening gehouden met het gemiddelde huurstijgingspercentage, de gemiddelde leegwaardestijging (bij woningen), de mutatiegraad en het stijgingspercentage van de exploitatiekosten. De marktwaarde wordt bepaald door alle contante waarden te totaliseren.

Bij de bepaling van de waarde voor wooncomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Hierbij worden afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de marktwaarde van wooncomplexen worden derhalve twee scenario's doorgerekend. In de eerste plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een uitpondscenario, waarbij de woningen die vrijkomen door huuropzegging individueel worden verkocht. In de tweede plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een scenario van doorexploiteren, waarbij een woning na huuropzegging weer wordt verhuurd.

#### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering 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. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

Een **bijzonder uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een uitgangspunt dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

#### **Specificatie uitgangspunten**

##### **Titel**

In het kader van deze taxatie is beperkt titelonderzoek gedaan. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde en dat in geval van wooncomplexen technische en juridische splitsing mogelijk is. Mocht er wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

##### **Gebruikers**

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de gebruikers van het getaxeerde. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan, er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn, de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak. Daarnaast is ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

#### Huurrecht

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurovereenkomsten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen en dergelijke kunnen worden overgedragen aan een verkrijger. Indien er geen huurovereenkomst(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huuroverzicht met essentialia, is uitgegaan van het model vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), waarin geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster, is die overeenkomst bij de taxatie buiten beschouwing gelaten.

De maximale huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is van uitgegaan dat de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen, geen huurachterstand heeft en er geen sprake is van contractbreuk, surseance van betaling en/of faillissement. Tevens is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen van verhuurder tenzij anders vermeld in de rapportage.

#### Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaaarde.

Er is geen onderzoek verricht naar de bouwkundige staat van de complexen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de complexen aan zowel de binnen- als buitenzijde in een redelijk tot goede staat van onderhoud verkeren, specifiek aangetekende gebreken uitgezonderd. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.

#### Bestemming en gebruik

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de huidige bestemming en gebruiksvoorschriften van het complex. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaaarde als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige gebruik en/of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming en het object over de noodzakelijke wettelijke vergunningen voor de huidige gebouwen en het huidige gebruik beschikt en er geen beleid of beleidsvoornemens zijn bij de bevoegde autoriteiten die de waarde positief of negatief zouden kunnen beïnvloeden. Mocht er wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Kosten koper

Bij de taxatie is rekening gehouden met de kosten die een koper moet maken bij de verwerving van een onroerende zaak. Deze kosten omvatten de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, notariskosten en de inschrijfkosten bij het Kadaster voor de akte van levering. De overdrachtsbelasting is niet verschuldigd bij nieuwbouw.

#### Milieukwesties

Er is een beperkt onderzoek verricht naar de milieukundige aspecten met betrekking tot het onderhavige object. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat de gesteldheid van de grond en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en/of toekomstige gebruik. Mocht desondanks wel sprake zijn van enige vorm van verontreiniging kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Hoewel duurzaamheid geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde. Bovengenoemde zaken omvatten onder meer grote omgevingsrisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en het klimaat, alsmede zaken betreffende ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen.

Voor zover van toepassing en bekend is bij de taxatie rekening gehouden met de mate waarin het object aan duurzaamheid voldoet.

#### Oppervlakte

Door opdrachtgever is informatie verstrekt over het vloeroppervlakte van de objecten. Er is vanuit gegaan dat deze metrages zijn gemeten volgens de NEN2580 norm waarbij voor de woningen wordt uitgegaan van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (g.o.) en voor niet-woningen, zoals kantoren en bedrijfsruimten, het verhuurbaar vloeroppervlakte (v.v.o.).

#### Aansprakelijkheid

Deze Reliance Letter is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en te gebruiken voor het doel van de opdracht en mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Capital Value Taxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt anders dan voor de voor dit woningfonds op te stellen prospectus. Capital Value Taxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever.

Capital Value Taxaties B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value Taxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. is statutair gevestigd te Utrecht.

**Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten per complex**

Voor deze taxaties is het taxatierapport opgesteld, de dato 31 augustus 2020, met kenmerk CVT2002211. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

**Bunschoten-Spakenburg, Morgenkamp 2 t/m 10 en Morgenkamp 12 t/m 52**

EUR 8.180.000,- k.k., zegge acht miljoen honderdtachtigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 5 grondgebonden woningen en 21 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 103 m<sup>2</sup> en een totale gebruiksoppervlakte van 2.665 m<sup>2</sup>

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden 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.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat er 2% overdrachtsbelasting van toepassing is.

**Oude-Tonge, Mariniersweg ong.**

EUR 5.390.000,- k.k., zegge vijf miljoen driehonderdnegentigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 20 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 119 m<sup>2</sup> en een totale gebruiksoppervlakte van 2.384 m<sup>2</sup>

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden 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.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat er 2% overdrachtsbelasting van toepassing is.

**Kaatsheuvel, Kwikstaart 1 t/m 7, Koolmees 2 t/m 8**

EUR 2.290.000,- k.k., zegge twee miljoen tweehonderdnegentigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 8 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 127 m<sup>2</sup> en een totale gebruiksoppervlakte van 1.016 m<sup>2</sup>

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden 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.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat er 2% overdrachtsbelasting van toepassing is.

**Vlissingen, Singel 404 t/m 422 (even), Van Dishoeckstraat 400 t/m 408 (even), De Dempostraat 1 t/m 7 (oneven)**

EUR 5.620.000,- k.k., zegge vijf miljoen zeshonderdtwintigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 21 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 119 m<sup>2</sup> en een totale gebruiksoppervlakte van 2.502 m<sup>2</sup>

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden 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.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is conform opgave opdrachtgever rekening gehouden met een exploitatieverplichting van 10 jaar.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.



**Tilburg, Galjoenstraat 1 t/m 1-24, Gondelstraat 3 t/m 7 (oneven) – Eengezinswoningen**

EUR 5.420.000,- k.k., zegge vijf miljoen vierhonderdtwintigduizend euro kosten koper

**Het getaxeerde omvat: 23 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een totale gebruiksoppervlakte van 1.150 m<sup>2</sup>**

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden 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.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden en dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat in totaal, conform opgave opdrachtgever, 8 eengezinswoningen sociaal verhuurd dienen te worden voor een periode van 10 jaar waarbij de (maximale) huurprijs € 737,14 per maand per woning bedraagt. Voor deze 8 sociale huurwoningen is, conform opgave opdrachtgever, tevens een energieprestatievergoeding (EPV) van € 50,- per maand per woning van toepassing. Hierbij is er van uitgegaan dat de looptijd voor de EPV samenloopt met de looptijd voor de sociale huurverplichting, zijnde voor een periode van 10 jaar.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.



Beheerder van woningfondsen