

PROSPECTUS

DUURZAAMWONINGEN FONDS

Tweede Emissie: € 48.000.000, 9.600 Participaties (à € 5.000)

Duurzame en energiezuinige Nederlandse huurwoningen

De geldigheidsduur van dit Prospectus loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot:

- de datum waarop de Emissie definitief wordt gesloten, of indien eerder,
- maximaal één jaar na de datum van dit Prospectus.

Niet later dan één jaar na de datum van dit Prospectus is het Prospectus derhalve niet langer geldig. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen. Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een Supplement. Wanneer een Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet van toepassing.



28 juli 2021

Duurzaamwoningen 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.

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	4
2. Risicofactoren	11
LEESWIJZER	24
3. Emissie en deelname	28
4. Beleggingsbeleid	31
4.1 Doelstelling	31
4.2 Looptijd en verwacht rendement	31
4.3 Beleggingsbeleid	32
4.4 Beleggingsstrategie	35
4.5 Inkoop en overdracht van Participaties	37
4.6 De Woningportefeuille	39
4.7 Beheersing risico's Woningportefeuille	45
5. Financieringsstructuur	46
6. Relevante markten en ontwikkelingen	53
6.1 De Regeling Groenprojecten 2016	53
6.2 Ontwikkeling huizen- en huurprijzen	54
6.3 De huurmarkt	55
6.4 De beleggingsmarkt voor Nederlandse huurwoningen	56
7. Investing en prognose kasstroomoverzicht	58
7.1 Werkkapitaal	58
7.2 Vermogensstructuur en historische cijfers	58
7.3 Investing en Financiering	64
7.4 Prognose rendement (op basis van een Deelnamesom van € 5.000)	64
7.5 Veronderstellingen bij rendementsprognose	65
7.6 Geprognoseerde kosten van het Fonds	68
7.7 Rekenmodel, kengetallen en resultaten	72
8. Scenario analyse prognose	76
9. Handelskoers	79
10. Credit Linked Beheer B.V.	81
11. Structuur	87
12. Fiscale aspecten	99
13. Belangrijke informatie	102
14. Betrokken partijen	106
15. Definities	107
16. Onderzoeksrapport accountant	109
BIJLAGEN	
I. Fondsvoorwaarden	112
II. Statuten Credit Linked Beheer B.V.	120
III. Uittreksel statuten Stichting Bewaarder	134
IV. Reliance letter (taxatieverslag)	138
V. Overzicht woningfondsen	144

1. SAMENVATTING

Deze samenvatting is opgebouwd uit vier afdelingen: Een inleiding met waarschuwingen, essentiële informatie over de uitgevende instelling, essentiële informatie over de effecten en essentiële informatie over de aanbidding van effecten.

INLEIDING EN WAARSCHUWING

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. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk zou kunnen verliezen. 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. met legal entity identifier (LEI) 894500XIDJKEOFB3M68, 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.

De officiële naam en handelsnaam van het fonds is Duurzaamwoningen Fonds. De legal entity identifier (LEI) van het Duurzaamwoningen Fonds is 894500G4H4GKP3K0AB14, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) is NL0015602459. Het Duurzaamwoningen Fonds en Credit Linked Beheer B.V. vallen onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). Het prospectus is op 28 juli 2021 goedgekeurd door de AFM.

Contactgegevens Duurzaamwoningen Fonds

Postadres: Postbus 676, 3740 AP Baarn
Telefoon: 085 007 2500

Bezoekadres: Lt. Gen. van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn
E-mail / website: info@clbeheer.nl / www.clbeheer.nl

Contactgegevens AFM

Postadres: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam.
Bezoekadres: Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam
Telefoon: 020 797 2000
Website: www.afm.nl*

Contactgegevens DNB

Postadres: Postbus 98, 1000 AB Amsterdam
Bezoekadres: Westeinde 1, 1017 ZN Amsterdam
Telefoon: 0800 020 1068
E-mail / website: info@dnb.nl / www.dnb.nl*

ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

Welke instelling geeft de effecten uit?

De officiële naam en handelsnaam van het fonds is Duurzaamwoningen Fonds. De legal entity identifier (LEI) van het Duurzaamwoningen Fonds is 894500G4H4GKP3K0AB14. Het Duurzaamwoningen Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, gevestigd en aangegaan in Nederland te Soest, met kantooradres Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn. Het Duurzaamwoningen Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de participanten afzonderlijk, Credit Linked Beheer B.V. en de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen. Het Duurzaamwoningen Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de fondsvoorwaarden door of namens elk van de participanten individueel en Credit Linked Beheer B.V. en de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen. Het Duurzaamwoningen Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard die werkt onder het Nederlands recht.

* De informatie op de website maakt geen deel uit van het prospectus en is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Hoofdactiviteiten van de uitgevende instelling

Het Duurzaamwoningen Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging.

Het Duurzaamwoningen Fonds belegt en koopt in hoofdzaak duurzame jonge en nieuwbouw huurwoningprojecten, die voldoen aan de regeling groenprojecten 2016. Ter financiering van deze aankopen beschikt Duurzaamwoningen Fonds over vreemd vermogen (hypothecaire geldleningen) aangegaan bij kredietinstellingen (de financiering) en eigen vermogen (verstrekkt door de participanten). De regeling groenprojecten 2016 is een ministeriële regeling, houdende regels inzake de aanwijzing van en verklaring voor in Nederland gelegen projecten welke in het belang zijn van de bescherming van het milieu, waaronder natuur en bos.

Per datum van het prospectus houdt het Duurzaamwoningen Fonds een woningportefeuille van 165 woningen, waarvan 89 woningen in aanbouw. Bij verdere aankopen wordt de nadruk gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. De verwachte maandhuur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.200 (vrije sector huurwoningen) per maand.

Om het beoogde rendement in het Duurzaamwoningen Fonds te behalen, zal niet in zogenaamde krimpgemeenten worden geïnvesteerd. Krimpgemeenten worden gekenmerkt door een verwachte afname van het aantal huishoudens tot 2040 (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). De afbeelding geeft het aankoopgebied van het Duurzaamwoningen Fonds weer. De beleggingen geschieden op een zodanige wijze dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de participanten in de opbrengst te doen delen.



Aandeelhouders, bestuurders en auditors

Het Duurzaamwoningen Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de fondsvoorwaarden onderhoudt het Duurzaamwoningen Fonds een relatie met Credit Linked Beheer B.V. (de beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Credit Linked Beheer B.V. worden gehouden door CLB Investments (100%). De directie van Credit Linked Beheer B.V. (de beheerder), zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez en mevrouw F.E. de Jongh Swemer. BDO Audit & Assurance B.V., gevestigd aan Krijgsman 9, 1186 DM te Amstelveen, is als accountant verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van het Duurzaamwoningen Fonds.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per datum prospectus is de (historische) financiële informatie over het Duurzaamwoningen Fonds als volgt:

	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Intrinsieke waarde	€ 24.798.989	€ 24.012.489	€ 12.822.312
Aantal participaties	5.054	5.084	2.666
Intrinsieke waarde per participatie	€ 4.907	€ 4.723	€ 4.809
Handelskoers	€ 5.000*	€ 4.840	€ 5.000
Dividend	5,2%	5,2%	5,2%

* Op basis van de financiële informatie per 31 december 2020 is de handelskoers per 23 april 2021 vastgesteld op € 5.000.

Balans	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Totaal activa	€ 38.713.967	€ 25.834.553	€ 13.382.663
Loan to Value*	36%	7%	0%

* (verhouding tussen financiering en waarde woningportefeuille)

Winst- en verliesrekening

	2020	2019	2018
Totaal opbrengsten uit beleggingen	€ 3.377.875	€ 815.540	- € 42.123
Netto resultaat na belastingen	€ 2.251.905	€ 297.659	€ -196.457
Prestatievergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Lasten i.v.m. beheer van beleggingen	€ 563.292	€ 114.277	€ 58.764
Andere materiële vergoedingen aan dienstverleners	€ 0	€ 307.207	€ 338.715
Resultaat per participatie	€ 444	€ 59	- € 74

Voor verschillende scenario's is het verwachte effectief rendement berekend bij een deelnamesom van € 5.000:

Prognose / pessimistisch / negatief rendement scenario	8,0% / 3,6% / -2,8%
Eenmalig hoge exploitatiekosten	7,5%

Voor voornoemde scenario's gelden diverse aannames over prijs-, inflatie-, leegstand- en renteontwikkelingen over de prognoseperiode van medio 2021 tot ultimo 2031. Voor het prognose scenario geldt een jaarlijkse huur- en huizenprijsstijging van 2,75%, een verwachte bruto huurfactor (aankoop prijs gedeeld door de verwachte huur) bij aankopen van 22,1 (en 22,2 bij verkoop in 2031). De leegstand loopt op naar 1,5%. De inflatie blijft stabiel op 1,5%, / de gemiddelde rente op de financiering daalt naar 1,62% per ultimo 2022 en loopt vervolgens vanaf ultimo 2025 op naar 2,28% in 2031. In het pessimistische scenario blijkt de leegstand hoger (3%), de jaarlijkse huur- en huizenprijsstijging lager (1,0%) en de bruto huurfactor bij verkoop circa 19,7. In het negatief rendement scenario is sprake van een jaarlijkse huur- en huizenprijsdaling van 1%, 6% leegstand en een bruto huurfactor bij verkoop van 17,5. Het scenario met eenmalig hogere exploitatielasten is vergelijkbaar met het prognose scenario, behoudens eenmalige extra exploitatiekosten in 2024, ter grootte van € 3.600.000.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

Marktrisico - Een waardedaling van de woningportefeuille leidt tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de participaties. Ook kunnen gewijzigde marktomstandigheden leiden tot lager dan verwachte huuropbrengsten voor bestaande en nieuwe projecten. Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) bestaat de kans dat het economisch klimaat sterk verslechtert, hetgeen eveneens een negatief effect kan hebben.

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 Duurzaamwoningen Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van het Duurzaamwoningen Fonds worden beïnvloed. Voorbeelden zijn wijzigingen in de regeling groenprojecten 2016, wijzigingen in de belastingheffing op vermogen.

Ontwikkelrisico - Bij de ontwikkeling van woningen worden aannames gemaakt over de huur en de interesse van huurders. Het risico bestaat dat gerealiseerde cijfers in negatieve zin afwijken. Ook kan de marktwaarde verkeerd worden ingeschat, waardoor een te hoge aankoop prijs wordt betaald. Ten aanzien van de bouw kunnen onvoorziene vertragingen optreden, kunnen bouwkosten hoger uitkomen of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken. Dit kan leiden tot een afname van de rentabiliteit van de participaties.

Risico van gebruik hypothecaire financiering - De woningportefeuille wordt voor een beperkt deel gefinancierd (maximaal 45% van de balanswaarde van de woningportefeuille) met een hypothecaire lening. Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van de woningportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Duurzaamwoningen Fonds. Herfinancieringsproblemen kunnen, wanneer zeer sterke prijsdalingen hebben plaatsgevonden, leiden tot invorderings-maatregelen tegen het fonds.

ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN
Wat zijn de hoofdkenmerken van de 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, hebben een onbepaalde looptijd en worden uitgegeven in euro's. De internationale effectenidentificatiecode (ISIN) van het Duurzaamwoningen Fonds is NL0015602459.

Per de datum van het prospectus zijn 5.044 participaties uitgegeven. Er worden naar verwachting 9.600 participaties uitgegeven. De nominale waarde van iedere participatie bedraagt € 5.000. De handelskoers (de koers van een participatie, indien deze door het Duurzaamwoningen Fonds wordt ingekocht dan wel wordt uitgegeven) 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 9.600, is Credit Linked Beheer B.V. gerechtigd uiterlijk op de sluitingsdatum het aantal participaties van de emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.400. Aan de participaties zijn financiële – en zeggenschapsrechten verbonden. De netto-opbrengsten van het Duurzaamwoningen Fonds komen ten goede aan dan wel ten laste van de participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

Jaarvergadering

Tenminste één maal per jaar vindt een vergadering van participanten plaats. Onder voorwaarden kan een jaarvergadering door participanten worden bijeengeroepen.

Overdracht van participaties

Participaties kunnen, onder voorwaarden en voorafgaande toestemming van Credit Linked Beheer B.V., worden overgedragen (i) aan het Duurzaamwoningen Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant. Het overdragen van participaties dient schriftelijk kenbaar worden gemaakt aan Credit Linked Beheer B.V. en geschiedt altijd middels een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte waarbij ook de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen partij is.

Credit Linked Beheer B.V. verleent de voor inkoop van participaties door het Duurzaamwoningen 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 Duurzaamwoningen Fonds over voldoende middelen beschikt, dit ter uitsluitende beoordeling van Credit Linked Beheer B.V.

Participaties worden door het fonds teruggekocht tegen de handelskoers van het fonds. Er geldt echter wel een afslag op de handelskoers indien de participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de participant:

- 2,75% afslag voor participaties die minder dan een jaar in bezit zijn.
- 1,5% afslag voor participaties die minimaal een jaar, maar minder dan twee jaar in bezit zijn.

Credit Linked Beheer B.V. verleent geen toestemming voor overdracht en/of inkoop indien daartoe wettelijke en/of redelijke gronden bestaan met het oog op de belangen van de (overige) participanten, het Duurzaamwoningen Fonds, de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen of Credit Linked Beheer B.V.

Dividendbeleid

Het geprognosticeerde dividend (op basis van de deelnamesom van € 5.000) bedraagt 5,2% tot ultimo 2023, waarna dit door de indexering van de huren oploopt naar 6,1% in 2031. Er wordt geen rekening gehouden met verkoop- en uitpondresultaten in het geprognosticeerde dividend. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de participanten. Participanten kunnen (op individuele basis) opteren voor een dividend in deelparticipaties (stockdividend) of een dividendbetaling in contanten.

Het Duurzaamwoningen 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. Met name tot en met het derde kwartaal van 2023 zullen de huurinkomsten relatief beperkt zijn, omdat een deel van de woningportefeuille nog in aanbouw is.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

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

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Risico van beperkte verhandelbaarheid - De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn verhandelbaar in de zin van de Wft. In de praktijk kunnen echter (lange) perioden optreden met beperkte of geen mogelijkheden om de participaties over te dragen. Overdracht van participaties aan anderen dan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant is alleen mogelijk via inkoop van participaties door het fonds gevolgd door uitgifte. Hiervoor gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de beschikbaarheid van middelen voor het Duurzaamwoningen Fonds om participaties in te kopen en de voorwaarde dat aan alle convenanten ten aanzien van de financiering wordt voldaan.

In perioden waarin geen vervolgemissies plaatsvinden, de vraag naar woningbeleggingen beperkt is, er sprake is van een neergaande economische conjunctuur en/of geen woningen worden verkocht, zullen geen (of slechts zeer beperkt) mogelijkheden zijn om de participaties over te dragen. Dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is, of de belegging alleen voor een significant lagere waarde kan verzilveren.

Voorts kan de illiquiditeit van de participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN**Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?**

Beleggers die willen participeren in het Duurzaamwoningen Fonds dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan Credit Linked Beheer B.V. 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 Credit Linked Beheer B.V. 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 (met een deelnamesom van € 5.000) worden doorlopend uitgegeven vanaf de goedkeurings-datum van het prospectus. Deze doorlopende uitgifte wordt echter gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus begrensd tot maximaal 1.600 Participaties per kalendermaand.

Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, voldoende complexen van huurwoningen kunnen worden aangekocht, kan worden afgeweken van voornoemd maximum. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van Credit Linked Beheer B.V., 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 Credit Linked Beheer B.V. 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 aanbidding van participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie. Credit Linked Beheer B.V. 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 Credit Linked Beheer B.V.

Raming van de kosten

De opbrengst van de uitgifte van participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 48.000.000. Dit bedrag wordt behoudens € 2.720.000 (€ 1.710.000 aan kosten voor marketing, € 50.000 voor het opzetten van de emissie van het

Duurzaamwoningen Fonds en € 960.000 structureringsvergoeding) door het Duurzaamwoningen Fonds aangewend voor de aankoop van complexen van huurwoningen. De totale kosten van de uitgifte van participaties en de verwerving van de woningportefeuille ter grootte van € 79.550.000 worden geschat op € 3.933.138. Deze kosten bestaan, naast de voornoemde € 2.720.000, uit de kosten voor de aankoop van de woningen (€ 954.600), de afsluitkosten en bereidstellingsprovisie voor de financiering (€ 178.988) en de kosten voor de notaris (€ 79.550). 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 € 44.066.862.

De volgende belangrijkste partijen verlenen diensten aan het Duurzaamwoningen Fonds tegen de volgende vergoedingen:

- Credit Linked Beheer B.V., de beheerder van het Duurzaamwoningen Fonds, ontvangt op jaarbasis een beheervergoeding van 0,40% van de balanswaarde van de woningportefeuille en voor het voeren van de financiële administratie een vergoeding van € 4.000 plus 0,044% van het bedrag aan uitstaande participaties. Bij de verkoop van woningen ontvangt Credit Linked Beheer B.V. een winstdeling van 12% van de bruto winst bij woningverkoop.
Voor de selectie- en acquisitie van woningen ontvangt Credit Linked Beheer B.V. een vergoeding van 1,0% van de koopprijs (inclusief BTW). De structureringsvergoeding voor Credit Linked Beheer B.V. bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties. Ook wordt een vergoeding aan het Duurzaamwoningen Fonds in rekening gebracht voor geïnitieerde marketingactiviteiten, die maximaal gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de deelnamesom.
- Voor Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (en eventueel andere technische beheerders), als operationeel beheerder van het vastgoed, wordt een vergoeding begroot van € 200 per woning per jaar (te vermeerderen met BTW). Deze kosten worden doorlopend betaald uit de inkomsten van het fonds.
- Voor de externe accountant (BDO Audit & Assurance B.V.) wordt jaarlijks een bedrag van € 22.000 begroot (te vermeerderen met BTW).
- Voor Darwin Depositary Services B.V. wordt jaarlijks een bedrag van € 21.500 begroot (te vermeerderen met BTW) voor haar werkzaamheden als AIFMD Bewaarder. Voor CSC Governance B.V. wordt jaarlijks een bedrag van € 10.150 begroot (te vermeerderen met BTW) voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen.
- Voor diverse externe partijen wordt, voor de introductie van het Duurzaamwoningen Fonds binnen haar netwerk, een vergoeding begroot van 3,5% (te vermeerderen met BTW) over de waarde van de uitgegeven participaties binnen het netwerk van deze partijen.

Op het moment dat 9.600 participaties zijn uitgegeven is er sprake van een verwatering van de winst en het stemrecht van de huidige Participanten van 66% (op basis van de situatie per datum prospectus). Het aantal participaties stijgt dan immers van 5.044 naar 14.644, het belang van de bestaande participanten daalt van 100% naar 34%. Indien Credit Linked Beheer B.V. gebruik maakt van het recht om het aantal participaties van de emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.400 leidt dit tot een verwatering van de winst en het stemrecht van de huidige Participanten van 74% (het aantal participaties stijgt van 5.044 naar 19.444, het belang van de bestaande participanten daalt van 100% naar 26%). Uit het prognose kasstroomoverzicht blijkt dat de rendementsverwachting hier geen materiele nadelige gevolgen van ondervindt.

Wie is de aanbieder en/of de aanvrager van de toelating tot de handel?

De participaties worden aangeboden door Credit Linked Beheer B.V. Er zijn geen lock-up verplichtingen of – arrangementen van toepassing. 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 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.

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.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Duurzaamwoningen Fonds is de participanten in de opbrengsten te doen delen van de woningportefeuille.

Gebruik en geraamde nettobedrag van de opbrengsten

Met de netto opbrengst van naar schatting € 45.280.000 wordt, tezamen met het bedrag van de financiering, de woningportefeuille aangekocht ter grootte van € 79.550.000 (exclusief € 1.213.138 aankoop- en notaris- en financieringskosten) en de liquiditeitenreserve (ter grootte van € 314.362).

Materiële belangenconflicten

Er bestaan geen (potentiële) belangentegenstellingen jegens het Duurzaamwoningen Fonds en Credit Linked Beheer B.V. tussen enerzijds de eigen belangen en/of verplichtingen van Credit Linked Beheer B.V. of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en anderzijds hun persoonlijke belangen.

Onderstaand een overzicht van materiële belangenconflicten en eventuele mitigerende maatregelen.

Credit Linked Beheer B.V. heeft, in verband met het recht op een deel van de winst bij woningverkoop, belang bij de aanbieding van de participaties. Omdat voor de verkoop van woningprojecten voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist is, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein.

Credit Linked Beheer B.V. beheert naast het Duurzaamwoningen Fonds tevens het Groenwoningen Fonds, het Ecowoningen Fonds, het Huurwoningen Nederland Fonds, het Huurwoningen Nederland Fonds II, het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds en eventuele toekomstige woningfondsen. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van voornoemde fondsen en deze fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Het belang van de beheerder (het maximaliseren van verdiensten) kan ertoe leiden dat het fonds met de laagste vergoeding voor de beheerder structureel een grotere liquiditeitspositie aanhoudt, hetgeen kan leiden tot een lager rendement. Dit laatste is uiteraard niet in het belang van (de participanten van) het betreffende fonds. Door (i) gebruik te maken van een score-kaart methodiek (waarbij elk project op basis van absolute maatstaven wordt toegewezen aan een fonds in beheer) en (ii) identieke aankoopvergoedingen voor alle fondsen, wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd.

Dergelijke en eventuele andere (potentiële) belangenconflicten tussen Credit Linked Beheer B.V. en de fondsen worden door de riskmanager van Credit Linked Beheer B.V. geïdentificeerd en met de directie van Credit Linked Beheer B.V., Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. en de bestuurders van de betreffende stichting bewaarders besproken.

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., die via CLB Investments B.V. gelieerd is aan Credit Linked Beheer B.V., heeft, in verband met het recht op betaling uit hoofde van verhuurwerkzaamheden en het operationele beheer van de woningportefeuille, belang bij de aanbieding 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 net voldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een marginaal 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.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat het beheer van de Woningportefeuille bij een niet-gelieerde partij leidt tot betere resultaten in combinatie met lagere kosten.

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 optreden 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 het feit of (en in welke mate) genoemde risico's zich voordoen. Alle materiële risico's staan beschreven in het Prospectus. 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, waarbij binnen elke categorie de meest materiële risico's als eerste benoemd staan:

- *Risico's ten aanzien van de Beheerder, Participaties en de Emissie(s).*
- *Risico's ten aanzien van de van de Woningportefeuille.*
- *Risico ten aanzien van de exploitatie van de Woningportefeuille.*
- *Risico's ten aanzien van de Financiering.*
- *Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving.*
- *Risico's ten aanzien van de Beheerder.*

Voor zover nodig, naar het inzicht van de Beheerder, worden bij enkele risicofactoren korte voorbeelden ter verduidelijking weergegeven. Deze voorbeelden zijn cursief weergegeven. Ter verdere verduidelijking omtrent de relevantie van de risicofactoren is een kwalitatieve schaal (met indeling laag, gemiddeld en hoog) gebruikt bij elke risicofactor. De kwalitatieve schaal is gebaseerd op zowel de kans (laag, middel, hoog) op een risico als de mogelijke impact op het rendement (beperkt, aanzienlijk, fors). Beide indicatoren leiden vervolgens tot de volgende risico score:

Kans	Impact	Risico score
<i>Laag</i>	<i>Beperkt</i>	<i>Laag</i>
<i>Middel of hoog</i>	<i>Beperkt</i>	<i>Gemiddeld</i>
<i>Laag</i>	<i>Aanzienlijk of fors</i>	<i>Gemiddeld</i>
<i>Middel of hoog</i>	<i>Aanzienlijk of fors</i>	<i>Hoog</i>

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

Beperkte handelbaarheid Participaties (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Beperkte handelbaarheid houdt in dat, om diverse redenen, Participaties niet altijd binnen een redelijke termijn op de Handelskoers kunnen worden verkocht. Dit heeft een neerwaarts effect op de waarde van de Participaties en de daadwerkelijke opbrengst van de Participaties bij verkoop.

In tegenstelling tot andere niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, waar doorgaans een streeflooptijd wordt genoemd, is de looptijd van het Fonds voor onbepaalde duur. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De Participaties zijn verhandelbaar in de zin van de Wft. In de praktijk kunnen echter (lange) perioden optreden met beperkte of geen mogelijkheden om de Participaties over te dragen. Overdracht van Participaties aan anderen dan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant is alleen mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Voor de inkoop van Participaties gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de beschikbaarheid van middelen voor het Fonds om Participaties in te kopen en de voorwaarde dat aan alle Convenanten ten aanzien van de Financiering wordt voldaan.

In perioden waarin geen vervolgemissies plaatsvinden, de vraag naar woningbeleggingen beperkt is, er sprake is van een neergaande economische conjunctuur en/of geen woningen worden verkocht, zullen geen (of slechts zeer beperkt) mogelijkheden zijn om de Participaties over te dragen. Dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is, of de belegging alleen voor een significant lagere waarde kan verzilveren.

Het is mogelijk dat gedurende langere perioden (met name gedurende perioden van economische neergang) inkoop van Participaties niet kan plaatsvinden. Het langer dan gewenst in bezit hebben van Participaties gedurende een periode van economische neergang kan betekenen dat gedurende deze periode de waarde van de Participaties (sterk) afneemt of in zijn geheel verloren gaat, zonder de mogelijkheid om de Participaties te verkopen.

Voorts kan de illiquiditeit van de participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Elke belegger dient voor zichzelf het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties).

Voorbeeld: Indien onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de inkoop van Participaties 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.

Risico lagere netto opbrengst Emissie door inkoop Participaties (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Maximaal 40% van de geplaatste Participaties worden tijdelijk gereserveerd voor de inkoop van Participaties. In het prognose scenario is echter geen rekening gehouden met de inkoop van Participaties.

Indien door de inkoop van Participaties 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 klein negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Belangenconflicten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Belangenconflicten kunnen een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. In het Prospectus wordt beschreven dat er mogelijke belangenconflicten kunnen ontstaan tussen:

De Beheerder en de aan de Beheerder gelieerde operationeel beheerder

De aandelen van zowel Credit Linked Beheer B.V. als Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. zijn in bezit van dezelfde moedermaatschappij (CLB Investments B.V.). Wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (als operationeel beheerder) net voldoende capaciteit aanwendt om haar werkzaamheden op een marginaal voldoende niveau uit te voeren, kan dit leiden tot een minder dan optimaal rendement op de Participaties als gevolg van te hoge exploitatiekosten, meer leegstand, meer wanbetalingen, ontevreden huurders en/of achterstallig onderhoud. Het kostenvoordeel voor Credit Linked Vastgoed Beheer staat daarbij haaks op het belang van de Beheerder om een optimaal resultaat te behalen voor de Participanten.

Wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (als operationeel beheerder) hoge tarieven verlangt voor haar werkzaamheden kan dit leiden tot een lager dan verwacht rendement op de Participaties. Het belang van een hogere winst voor Credit Linked Vastgoed Beheer staat daarbij haaks op het belang van de Beheerder om een optimaal resultaat te behalen voor de Participanten. Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van Participanten wordt voldoende transparantie en marktconformiteit geborgd. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat het beheer van de Woningportefeuille bij een niet-gelieerde partij leidt tot betere resultaten in combinatie met lagere kosten.

De verschillende fondsen die worden beheerd door de Beheerder

De Beheerder beheert naast het Duurzaamwoningen Fonds tevens andere woningfondsen: Het Huurwoningen Nederland Fonds, het Ecowoningen Fonds, het Groenwoningen Fonds, het Huurwoningen Nederland Fonds II, het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds en eventuele toekomstige woningfondsen. Er kan een situatie ontstaan waarbij aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van meerdere fondsen die de Beheerder beheert en deze fondsen allen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop.

Het belang van de Beheerder (het maximaliseren van verdiensten) kan ertoe leiden dat het Fonds met de laagste vergoeding voor de Beheerder structureel een grotere liquiditeitspositie aanhoudt omdat aankopen allereerst kunnen worden toegewezen aan de fondsen met de hoogste vergoeding voor de Beheerder. Dit kan leiden tot een lager rendement voor de fondsen met de laagste vergoeding aan de Beheerder. Dit laatste is uiteraard niet in het belang van (de Participanten van) het betreffende fonds.

Door gebruik te maken van een score-kaart methodiek (zie hoofdstuk 4.4, Beleggingsstrategie - aankopen) wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd.

Aangezien de aankoopvergoeding voor de verschillende fondsen in beheer identiek is en er slechts beperkte verschillen zitten in de overige relevante vergoedingen is het risico dat een fonds structureel een grotere liquiditeitspositie aanhoudt (met mogelijk negatieve gevolgen op de rentabiliteit van de Participaties) beperkt.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE WONINGPORTEFEUILLE EN WONINGAANKOPEN

Marktrisico (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de Woningportefeuille. Marktrisico, het verslechteren van de omstandigheden op de woningmarkt, is een overkoepelend risico dat zich uit via het manifesteren van één of meerdere risico's, die ook individueel in dit Prospectus worden beschreven.

Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkloosheid) verslechteren, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de Woningportefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de Participaties. Aangezien het Fonds voor een beperkt deel gebruik maakt van hypothecaire Financiering (de maximale Financiering is 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille), zullen negatieve ontwikkelingen versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) is de Nederlandse economie sterk gekrompen in het tweede kwartaal van 2020 (en weer enigszins hersteld in het derde kwartaal van 2020). Door de tweede golf aan besmettingen, die zich effectief vanaf begin november 2020 manifesteerde, is een verdere krimp van de economie niet uit te sluiten. Ook de effectiviteit van de ontwikkelde vaccins kan tegenvallen. Blijvende onzekerheid, het risico op een nieuwe golf aan besmettingen en/of het uitblijven van een effectief vaccin zal een herstel van de Nederlandse economie vertragen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde en rentabiliteit van de Woningportefeuille. Vooralsnog heeft dit zich nog niet geuit in materieel hogere huurachterstanden bij de bestaande fondsen van Credit Linked Beheer of een daling van huizenprijzen. Gegeven de onduidelijkheid omtrent de duur van de corona problematiek is het niet uit te sluiten dat in 2021 alsnog sprake zal zijn van dalende huizenprijzen en hogere huurachterstanden.

Wordt (een deel van) de Woningportefeuille met verlies verkocht, dan leidt dit tot een waardedaling van de Participaties.

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.

Voorbeeld: Het scenario zoals beschreven in hoofdstuk 8.2 geeft een goed voorbeeld van verslechterende markten. Het effectieve rendement daalt in dit scenario naar -2,8%. Van de totale inleg van Participanten wordt uiteindelijk slechts 80% terugontvangen (de som van Dividend en terugbetalingen), 20% van de inleg gaat verloren.

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. Dit is derhalve een ander risico dan het renterisico dat wordt genoemd bij risico's ten aanzien van de Financiering.

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.

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

Ontwikkelrisico (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Eén van de kenmerken van een groeifonds is dat de Woningportefeuille gedurende de looptijd van het Fonds zal wijzigen. Er zullen niet alleen projecten van nog te bouwen woningen worden aangekocht om en nabij de oprichting van het Fonds, maar ook bij volgende Emissies (bijvoorbeeld over twee of vijf jaar). Het ontwikkelrisico (zoals hieronder beschreven) speelt derhalve gedurende het grootste deel van de looptijd van het Fonds. Omdat het Fonds echter voor een steeds groter deel zal bestaan uit opgeleverde en verhuurde woningen, neemt, naarmate het Fonds groeit, het mogelijke effect van dit risico op het rendement en de waarde van de Participaties af. Naar verwachting zal meer dan 90% van de aan te kopen woningen bestaan uit nog te bouwen woningen.

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 en de interesse van huurders. Het risico bestaat dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of doordat marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken.

Daarnaast kan de aankoopprijs van te ontwikkelen woningen negatief afwijken van de eerste taxatiewaarde. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij 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.

Voorbeeld: Worden alle nog aan te kopen woningen gemiddeld drie maanden na de geprognosticeerde opleverdatum opgeleverd, dan heeft dit (omdat circa € 970.000 aan huurinkomsten worden misgelopen tot ultimo 2023 een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds van circa 0,1%.

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte Exploitatiekosten, lagere huuropbrengsten en meer leegstand. Ontwikkelrisico leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en daardoor uiteindelijk een lager dan verwacht rendement op de Participaties in het Fonds.

Risico op gering aanbod woningen (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Ten opzichte van andere niet-beurgenoteerde vastgoedfondsen, waar het vastgoed doorgaans bij het aangaan van een fonds wordt aangekocht, zal het Fonds gedurende meerdere jaren haar vastgoed kopen.

De komende jaren worden gekenmerkt door een tekort aan woningen in combinatie met een dalende nieuwbouwproductie. Alhoewel de Beheerder per datum Prospectus meer dan voldoende woningen ter belegging aangeboden krijgt, kan dit in een periode van een jaar sterk wijzigen. Zo zouden bijvoorbeeld grote institutionele investeerders een groter deel van de krimpende productie van nieuwbouwwoningen kunnen afnemen bij bouwondernemingen, waardoor onvoldoende geschikte woningen voor de Beheerder resteren.

Wanneer onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor aankoop bestaat het risico dat een hogere aankoopprijs 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.

Tevens kan dit risico ertoe leiden dat op onvoldoende verschillende locaties in Nederland woningen worden gekocht, waardoor het rendement van de Participaties meer afhangt van de specifieke risico's van deze locaties dan van het algehele marktrisico.

Uitbreidingsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Zoals ook bij het risico op gering aanbod van woningen, zal het uitbreidingsrisico niet beperkt zijn tot de aanvangsperiode van het Fonds (in tegenstelling tot de situatie bij andere niet-beurgenoteerde vastgoedfondsen). Het Fonds is voornemens de Woningportefeuille uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar, gegeven de huidige inzichten, een omvang van de Woningportefeuille van mogelijk € 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. Dit is derhalve wezenlijk verschillend met de aankoopwijze van veel andere niet-beurgenoteerde vastgoedfondsen, waar doorgaans wordt belegd in een vooraf bekende vastgoedportefeuille.

Bij het welslagen van de Emissie zal de Woningportefeuille uiteindelijk een omvang bereiken van ruim € 130 miljoen. Het is derhalve waarschijnlijk dat er na de Emissie verdere uitgaven van Participaties zullen plaatsvinden, om de omvang van het Fonds te vergroten en liquiditeit voor bestaande Participanten te creëren. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Participaties te vergroten via vervolgemissies. Participanten hebben hierop geen invloed.

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. Ter indicatie, worden bij de volgende emissie 7.300 Participaties geplaatst en worden vervolgens alleen woningen gekocht met een Bruto Aanvangsrendement van 4,0%, dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds van 8,0% naar circa 7,6%.

Daarnaast zal door opvolgende Emissies het belang van de bestaande Participanten verwateren en daarmee het stemrecht op de jaarvergaderingen.

Voor Participanten betekent dit risico dat buiten hun afnemende invloedssfeer het verwachte rendement van de Participaties kan afnemen bij een oplopend risicoprofiel, hetgeen leidt tot een waardevermindering van de Participaties.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

Verhuur- en leegstandrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Vastgoedfondsen, waarbij wordt belegd in ander vastgoed dan particuliere huurwoningen, hebben doorgaans slechts een beperkt aantal huurders met veelal langlopende huurcontracten. Het Fonds wordt echter gekenmerkt door vele huurders en huurcontracten voor onbepaalde tijd (doorgaans met een minimum van één jaar) met een relatief korte opzegtermijn.

De afgelopen jaren was het percentage aan leegstaande woningen (met een WOZ-waarde boven € 250.000) in Nederland beperkt tot circa 2% (bron: CBS). Dit beeld wordt bevestigd door de geobserveerde leegstand (minder dan 2%) bij de overige woningfondsen die worden beheerd door de Beheerder. Gegeven het huidige woningtekort en de verwachting dat het woningtekort de komende tien jaar niet zal worden ingelopen, is het risico van leegstand materieel, maar laag.

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 (door bijvoorbeeld scheiding of onvrijwillige werkloosheid) kan huurderoving optreden. Wanneer huurderoving optreedt, financiële incentives nodig zijn, leegstand ontstaat en/of een lagere huur wordt overeengekomen bij wederverhuur, dan leidt dit tot lagere inkomsten voor het Fonds. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Inflatierisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De ontwikkeling van de huuropbrengsten, maar ook de waarde van de Woningportefeuille, 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 1,5% voor de periode vanaf medio 2021 tot en met 2031), waardoor de huuropbrengsten voor het Fonds minder dan geprognosticeerd zullen stijgen. Aangezien de waarde van de Woningportefeuille is gebaseerd op de huurinkomsten, zal een lagere inflatie derhalve ook leiden tot een lagere waarde van de Woningportefeuille.

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.

Worden beide effecten tezamen berekend, dan wordt het verwachte rendement met name lager in een scenario met lager dan verwachte inflatie.

Voorbeeld: Als de inflatie gedurende de prognoseperiode 1% lager uitkomt dan de geprognosticeerde 1,5% per jaar (waardoor de huurindexatie en de verandering van de huizenprijzen uitkomt op 1,75% per jaar), dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds van 8,0% naar 6,4%.

Een lagere inflatie leidt per saldo tot een lager Exploitatieresultaat voor het Fonds. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Kostenrisico's (kwalitatieve risicoschaal: laag)

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. Omdat per datum Prospectus nog niet alle overeenkomsten met verschillende dienstverleners zijn aangegaan kunnen negatieve afwijkingen plaatsvinden tussen geprognosticeerde kosten en feitelijke kosten.

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.

Voorbeelden van mogelijke kostenafwijkingen zijn onvoorziene juridische kosten, hoger dan verwachte toezichtskosten en onvoorziene onderhouds- en Exploitatiekosten.

Voorbeeld: Wanneer onvoorziene kosten leiden tot een extra kostenpost van gemiddeld jaarlijks € 100.000, dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds van 8,0% naar 7,8%.

Duurzaamheidsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Het Fonds investeert in een jonge en energiezuinige woningportefeuille waarbij de woningen op duurzaamheidsgebied ruim voldoen aan het vigerende bouwbesluit door onder andere toepassing van moderne duurzame technologie zoals zonnepanelen, warmtepompen, (CO2 gestuurde) ventilatiesystemen die het energieverbruik en daarmee de impact op de omgeving beperken. Ten opzichte van de beleggingen van andere, niet-beursgenoteerde, prospectusplichtige vastgoedfondsen is de Woningportefeuille meer duurzaam en energiezuinig. Keerzijde hiervan is dat bestaande duurzame technologieën achterhaald kunnen raken of op termijn leiden tot minder dan verwachte resultaten dan wel hogere Exploitatie- en onderhoudskosten.

Voorbeeld: Bij duurzame energiezuinige 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.

Hogere Exploitatiekosten kunnen een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE FINANCIERING**Herfinancieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)**

Gedurende de looptijd van de Financiering vinden geen reguliere aflossingen plaats. Bij het aflopen van de looptijd van een Financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe Financiering). Op dat moment bestaat een risico dat geen nieuwe Financiering kan worden gevonden, omdat bijvoorbeeld:

- de op dat moment waargenomen verhouding tussen de Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille te hoog is, en/of
- de op dat moment waargenomen verhouding tussen rentelasten en verwacht Exploitatieresultaat te laag is, en/of
- financiële instellingen niet of onvoldoende bereid zijn beleggersfinancieringen voor woningen aan te gaan. Hierbij geldt dat het duurzame en jonge karakter van de Woningportefeuille als een sterk mitigerende factor, in 2020 heeft de Beheerder in gesprekken met verschillende Financiers vastgesteld dat Financiers nieuwbouwwoningen prefereren boven de Financiering van bestaande en minder duurzame woningen.

De huidige Financiering bestaat uit hypothecaire leningen met verschillende juridische en rentevaste looptijden (waarbij circa 20% van de huidige Financiering een resterende juridische en rentevaste looptijd heeft tot medio 2023). De gemiddelde juridische en rentevaste looptijd bedraagt ruim 4,5 jaar (per 30 juni 2021). Ook voor nog af te sluiten Financieringen zal gekozen worden voor verschillende juridische en rentevaste looptijden. Dit betekent dat de herfinancieringsmomenten door de tijd zijn gespreid. De afhankelijkheid van herfinancieringsmogelijkheden in een specifieke tijdsperiode is derhalve beperkt.

Indien het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een Financiering bestaat het risico, wanneer zeer sterke prijsdalingen hebben plaatsgevonden, 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.

Voorbeeld: In een scenario waarbij herfinanciering onmogelijk blijkt, bijvoorbeeld als woningprijzen meer dan 35% lager zijn, zal (een deel van) de Woningportefeuille gedwongen worden verkocht. Bij een dergelijke gedwongen verkoop kan de opbrengst sterk afwijken van de marktwaarde en leiden tot een groot verlies op de Participaties. Wordt bijvoorbeeld 10% van de Woningportefeuille eind 2023 verkocht voor 75% van de aankoop prijs, dan gaat circa 4,2% van de waarde van de Participaties verloren. Wordt vervolgens voor de resterende Woningportefeuille het geprognosticeerde scenario behaald (dat wil zeggen dat alle verdere veronderstelde ontwikkelingen worden behaald, zoals bijvoorbeeld de geprognosticeerde kosten, rente, huur- en prijsindexatie en inflatie), dan is het verwachte effectieve rendement uiteindelijk gelijk aan 7,1%.

Bij een maximale LTV van 45% is de kans op herfinancieringsproblemen relatief laag. Alleen indien huizenprijzen meer dan 32% dalen, zal er sprake zijn van een situatie waarbij een deel van Financiering niet meer marktconform is (dat wil zeggen, dat de LTV en/of de ICR op een niveau staan waarop Financiers niet meer bereid zijn een Financiering te verschaffen). In de afgelopen 75 jaar waren er twee duidelijke perioden dat huizenprijzen sterk afnamen. Van 1979 tot 1982 namen huizenprijzen circa 32% af, in de periode 2008-2013 met circa 25%. De kans op een daling van minimaal 32% is derhalve laag.

Een minder sterke daling van de huizenprijzen leidt nog altijd tot een LTV van maximaal 65%, een niveau waarop voldoende Financiers bereid zijn een portefeuille van jonge huurwoningen te herfinancieren. Voor fondsen met 60% financiering zal al bij een kleinere waardedaling een herfinancieringsrisico ontstaan.

Daarnaast zijn de gevolgen voor het Fonds beperkt, omdat in een dergelijk scenario (zoals in het voorbeeld beschreven) een gedeeltelijke verkoop van Woningportefeuille al voldoende is om de herfinancieringsproblemen op te lossen. Dit maakt de impact van dit risico voor Participanten in het Fonds beperkt. Voor fondsen met 60% financiering betekent een vergelijkbaar scenario dat de gehele woningportefeuille dient te worden verkocht, zodat een herstel van de woningmarkt niet kan worden afgewacht.

Risico doorbreken LTV Convenant (kwalitatieve risicoschaal: laag)

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. Indien niet aan de LTV Convenant wordt voldaan (de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille dient lager te blijven dan 70%), is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus maximaal 15% exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering.

Voor een deel van de Financiering ontstaat voornoemde verplichting bij een LTV van 65% en geldt tevens, wanneer de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille hoger is dan 70%, een directe terugbetalingsverplichting. De uitstaande Financiering waarbij deze strengere Convenanten gelden mag niet groter zijn dan het maximum van (i) 40% van de uitstaande Financiering en (ii) € 20 miljoen.

In het prognose scenario wordt uitgegaan van beperkte aflossingen op de Financiering omdat is aangenomen dat de Woningportefeuille jaarlijks met 2,75% in waarde toeneemt. Wanneer voornoemde waardeinstijging uitblijft is het risico op het doorbreken van de LTV Convenant groter dan geschetst in het prognose scenario.

Het negatief doorbreken van de LTV Convenant heeft een negatief effect op de dividenduitkeringen en daarmee op de rentabiliteit van de Participaties. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk.

Voorbeeld: Wanneer huizenprijzen zich tot ultimo 2024 conform het prognose scenario ontwikkelen en er treedt vervolgens een daling op van meer dan 38%, dan zal niet langer worden voldaan aan de LTV Convenant. Dividenduitkeringen zullen dan, afhankelijk van mogelijke verdere dalingen van de huizenprijzen, worden gestaakt en een deel van de Financiering wordt direct opeisbaar. Voor de gevolgen van een scenario waarbij door het doorbreken van de LTV Convenant 40% van de Financiering direct opeisbaar wordt, wordt verwezen naar paragraaf 8.6.

De kans op een zeer sterke daling van de huizenprijzen is laag (zie "Herfinancieringsrisico"). Dit maakt, bij een maximale LTV van 45% de kans op het doorbreken van de LTV Convenant klein. Ook geldt slechts op een beperkt deel van de Financiering een directe opeisbaarheid als de LTV Convenant wordt doorbroken. Dit maakt de impact, omdat er alleen beperkt woningen gedwongen worden verkocht, beperkt.

Risico doorbreken ICR Convenant (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Naast voornoemde LTV Convenant kunnen verdere voorwaarden aan Financieringen worden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen. Het betreft bijvoorbeeld de hoogte van de Interest Coverage Ratio (ICR, de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten van de uitstaande Financiering). 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).

Wanneer de ICR daalt of de Beheerder verwacht dat herfinanciering bemoeilijkt wordt door een stijgende of gestegen kapitaalmarktrente en/of oplopende leegstand, kan de Beheerder besluiten winstuitkeringen uit te stellen ten gunste van aflossingen op de Financiering. Omdat in het prognose scenario wordt uitgegaan van een gemiddelde rentevaste looptijd van circa zes jaar, zal een stijging van de kapitaalmarktrente niet direct invloed hebben op de ICR. Negen procent leegstand in combinatie met een gemiddelde financieringsrente van circa 4,5% in 2028 kan leiden tot een negatieve doorbraak van de ICR Convenant. In Hoofdstuk 5 worden de mogelijke maatregelen van het Fonds om een dergelijk scenario te vermijden, alsmede de gevolgen voor de Participanten beschreven.

Voor de bestaande Financiering maar mogelijk ook voor de toekomstige Financiering van het Fonds zal een ICR Convenant van 2,0 worden overeengekomen, de geprognoseerde waarde is na de opbouwfase van de Woningportefeuille circa 5,3 (conform de berekeningswijze van de Financier, berekend per ultimo 2024). Het negatief doorbreken van deze Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: De gevolgen van het manifesteren van dit risico komen in grote lijnen overeen met de gevolgen van de twee voornoemde risico's.

Omdat, bij een maximale LTV van 45% de kans op het doorbreken van de ICR Convenant klein is, is gekozen voor een kwalitatieve risicoschaal gelijk aan "laag". Immers, om de ICR Convenant neerwaarts te doorbreken dienen rentelasten met circa 60% te stijgen. Omdat de hypothecaire leningen worden afgesloten met verschillende rentelooptijden zal een dergelijke stijging van de rentelasten niet in korte tijd kunnen plaatsvinden. Ter indicatie, wanneer de rente op nieuwe Financieringen stijgt naar 7% in 2026 en vervolgens stabiel blijft, dan wordt nog voldaan aan de ICR Convenant. Dit geeft het Fonds en de Beheerder meerdere jaren om preventieve maatregelen te nemen, waardoor de impact beperkt is.

Risico doorbreken overige Convenanten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Naast voornoemde Convenanten kunnen verdere voorwaarden aan Financieringen worden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen.

Debt Yield Covenant

Het betreft bijvoorbeeld de hoogte van de Debt Yield (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering). 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).

Wanneer de Debt Yield daalt of de Beheerder verwacht dat herfinanciering bemoeilijkt wordt door een stijgende of gestegen kapitaalmarktrente en/of oplopende leegstand, kan de Beheerder besluiten winstuitkeringen uit te stellen ten gunste van aflossingen op de Financiering. Voornoemde verschuiving kan een beperkt negatief effect hebben op de rentabiliteit van de Participaties. Uitstel van een deel van de beheervergoeding aan de Beheerder leidt niet tot continuïteitsproblemen bij de Beheerder.

De huidige Financiering kent geen Debt Yield Covenant. Voor (een deel van) de toekomstige Financiering van het Fonds blijken twee mogelijke varianten:

- *Een Debt Yield Covenant van 5,75% (met een jaarlijkse verhoging van 0,1%).*
- *Een vaste Debt Yield Covenant van 5%.*

De geprognosticeerde waarde per ultimo 2024 is 8,6% (en vervolgens oplopend door huurindexatie en aflossingen op de Financiering). Het negatief doorbreken van de Debt Yield Covenant maakt de Financiering direct opeisbaar. Dit kan een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Rente Covenant

Voor de huidige Financiering heeft de Financier het recht op aanvullende aflossingen indien de vijfjaars kapitaalmarktrente (omschreven als de vijfjaars Interest Rate Swap) hoger is dan 3,0%. 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.

Leegstand Covenant

De huidige Financiering kent geen Covenant ten aanzien van de leegstand. Voor (een deel van) de toekomstige Financiering zal een leegstand Covenant worden overeengekomen, waarbij dat deel van de Financiering opeisbaar wordt, indien de leegstand groter is dan 15%. De uitstaande Financiering waarbij deze Covenant geldt mag niet groter zijn dan het maximum van (i) 40% van de uitstaande Financiering en (ii) € 20 miljoen.

Voorbeeld: De gevolgen van het manifesteren van deze risico's komen in grote lijnen overeen met de gevolgen van de drie voornoemde risico's.

Bij een maximale LTV van 45% is de kans op het doorbreken van de Debt Yield Covenant klein. Immers, om de Debt Yield Covenant neerwaarts te doorbreken dienen huurinkomsten met circa 25% af te nemen. Een combinatie van structureel dalende huren (hetgeen sinds 1959 niet is voorgekomen in Nederland) dan wel sterk oplopende leegstand lijkt niet aannemelijk, mede gegeven het tekort aan betaalbare woningen.

De gevolgen van het doorbreken van de Leegstand Covenant zijn beperkt. Niet alleen geldt deze Covenant slechts op een beperkt deel van de Financiering, maar ook zal een stijging van de leegstand naar 25% niet in korte tijd kunnen plaatsvinden. Dit geeft het Fonds en de Beheerder meerdere jaren om preventieve maatregelen te nemen. Een eventuele noodzakelijke verkoop van een deel van de Woningportefeuille, zoals beschreven bij "Herfinancieringsrisico" heeft een beperkte invloed op het geprognosticeerde rendement.

De gevolgen van het doorbreken van de Rente Convenant zijn eveneens beperkt. Een dergelijke doorbraak kan leiden tot uitstel van winstuitkeringen. Wordt bijvoorbeeld twee jaar lang geen Dividend uitgekeerd, dan daalt het geprognosticeerde rendement van 8,0% naar 7,7%.

Dit leidt tot een kwalitatieve risicoschaal gelijk aan "laag".

Renterisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen en eventuele kortlopende brugfinanciering gefinancierd. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, waardoor gedurende de looptijd van het Fonds (een deel van) de Financiering opnieuw dient te worden gefinancierd (herfinanciering). De rente van nieuwe Financieringen (maar ook de rente op de Financiering die worden aangegaan na de oplevering van een woningcomplex) staat nog niet vast en kan derhalve, door ongunstige rentebewegingen, significant hoger zijn dan de geprognosticeerde gemiddelde rente (1,62% vanaf ultimo 2022 tot en met ultimo 2025, en vervolgens oplopend naar 2,28% per ultimo 2031).

Een oplopende rente kan, naast stijgende lasten op de Financiering (bij herfinanciering), ook leiden tot financieringsrisico's doordat bijvoorbeeld de verhouding tussen rentelasten en het exploitatieresultaat onvoldoende is om tot een herfinanciering te komen. Dit risico staat beschreven bij "Financieringsrisico".

Daarnaast zal een hogere rente leiden tot een waardedaling van de Woningportefeuille. Dit komt voort uit de waarderingsmethodologie voor huurwoningen op basis van de discounted cashflow methode (waarbij een hogere discountfactor (gebaseerd op het renteniveau) leidt tot een lagere waarde.

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

Omdat de hypothecaire leningen worden afgesloten met verschillende rentevaste looptijden zal een stijging van de daadwerkelijke rentelasten van de Financiering niet in korte tijd kunnen plaatsvinden. Immers een stijging van de kapitaalmarktrente leidt pas bij herfinanciering tot hogere rentelasten.

Voorbeeld: Stijgt de rente op nieuwe Financieringen gedurende de prognoseperiode naar 6,5% (2% hoger dan geprognosticeerd), dan daalt het effectieve rendement van de Participaties van 8,0% naar 7,8%. Hierbij is geen rekening gehouden met het effect van de rente op de waarderingsmethodologie.

De meeste Financieringen vinden plaats in 2021, 2022 en 2023. Dit maakt het geprognosticeerde rendement meer gevoelig voor korte termijn ongunstige rentebewegingen.

Voorbeeld: De financierings- en herfinancieringsactiviteiten vinden gedurende de prognose periode met name plaats in 2021, 2022 en 2023 (bij de oplevering van de verschillende woningprojecten). Is de rente op de Financiering in 2021-2023 2% hoger dan geprognosticeerd, dan daalt het effectieve rendement van de Participaties circa 0,9%. Hierbij is geen rekening gehouden met het effect van de rente op de waarderingsmethodologie.

Gegeven de maximale LTV van 45% en de spreiding van de rentevaste looptijden, hebben stijgende rentelasten slechts beperkte gevolgen op de rentabiliteit van de Participaties. Derhalve is gekozen voor een kwalitatieve risicoschaal gelijk aan "laag".

Financieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Woningportefeuille wordt deels (voor maximaal 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille) met vreemd vermogen en eventuele kortlopende brugfinanciering gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de Woningportefeuille versterkt door in de waarde van een Participatie.

Voorbeeld: Als, gegeven de cijfers van het geprognosticeerde investeringsoverzicht in hoofdstuk 7, de waarde van de Woningportefeuille ultimo 2024 10% afneemt, dan neemt de waarde van de Participaties af met circa € 13,7 miljoen. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 19%.

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. Zo dient de verhouding tussen de Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille minimaal 20% en maximaal 45% te bedragen. Verder dient de verhouding tussen rentelasten en verwacht exploitatieresultaat in ieder geval gelijk te zijn aan 2,0 om de Financiering mogelijk te maken. Het risico bestaat dat geen of te weinig Financiering kan worden gevonden die voldoet aan de voornoemde voorwaarden.

Per datum Prospectus is een sterke financieringsbereidheid vastgesteld op een LTV-niveau dat beduidend hoger ligt dan de maximale 45% van het Fonds.. Derhalve is gekozen voor een kwalitatieve risicoschaal gelijk aan "laag".

Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklearde woningprojecten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Voor een deel van de Woningportefeuille (het deel van de Woningportefeuille dat kan beschikken over een groenverklaring) wordt een lagere financieringsrente (maximaal 0,5% lager) aangeboden door de Financier. Naar verwachting kan circa 60% van de Financiering profiteren van een lagere financieringsrente. Wanneer 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 circa 0,13% (van 8,0% naar 7,8%).

Risico ten aanzien van gebruik brugfinanciering (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Beheerder kan besluiten gebruik te maken van brugfinanciering. Gebruik van de brugfinanciering over de maximale looptijd van twee jaar tegen de hoogste rentevergoeding zal een nadelig effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Alleen in een scenario waarbij de reguliere Financiers van het Fonds geen brugfinanciering verstrekken en derhalve voor brugfinanciering gebruik moet worden gemaakt van duurdere partijen, zal dit risico zich kunnen openbaren.

Naar verwachting zal derhalve gebruik worden gemaakt van brugfinanciering via de reguliere Financiers van het Fonds, waarbij het rentepercentage naar verwachting maximaal 1,0% hoger zal liggen dan de rente op reguliere Financieringen.

Voorbeeld: Wanneer gedurende twee jaar een brugfinanciering uitstaat van € 20 miljoen met een rente van 9%, dan leidt dit tot een daling van het verwachte rendement in het prognose scenario van circa 0,9% (van 8,0% naar 7,1%). Dit scenario zal zich alleen voordoen indien (i) de reguliere Financiers niet bereid waren tot het verstrekken van brugfinanciering en (ii) de brugfinanciering noodzakelijk bleek gegeven de liquiditeitspositie van het Fonds.

RISICO'S TEN AANZIEN VAN WET- EN REGELGEVING

Risico ten aanzien van wijzigingen in fiscale regelgeving (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

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 de overdrachtsbelasting en/of de (uiteindelijk ingetrokken) wijzigingen voor fiscale beleggingsinstellingen die in vastgoed beleggen.

Wijziging van fiscale regelgeving ten aanzien van transparante fondsen kan ertoe leiden dat het Fonds met een daadwerkelijke verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd wordt, hetgeen een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. In het prognose scenario wordt immers uitgegaan van de huidige fiscale regelgeving, waarbij geen vennootschapsbelasting verschuldigd is en derhalve het bruto en het netto rendement aan elkaar gelijk zijn.

Voorbeeld: Wanneer regulier vennootschapsbelasting verschuldigd zou zijn, dan daalt het effectieve rendement in het prognose scenario van 8,0% naar circa 6,0%.

Ook kan de fiscale behandeling van beleggingen bij de Participanten zelf op termijn wijzigen.

Risico ten aanzien van wijzigingen in niet-fiscale regelgeving (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Wijzigingen in de regelgeving kunnen ertoe leiden dat een groter deel van de Woningportefeuille onder regulering van de overheid zal vallen. Dit zou kunnen leiden tot bijvoorbeeld beperkingen op huurstijgingen, huurplafonds bij wederverhuur of een verplichte afdracht van een deel van de huurpenningen. Lagere huurinkomsten leiden tot een lager exploitatieresultaat voor het Fonds. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Een recent voorbeeld is de ongeldig verklaring van het Programma Aanpak Stikstof door de Raad van State. Dit leidt tot materiële vertragingen bij de aanvraag en afgifte van vergunningen voor de bouw van woningcomplexen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden in combinatie met onzekerheid over mogelijke oplossingen. Dit kan leiden tot hogere prijzen van woningen, vertragingen en/of faillissementen van bouwondernemingen, hetgeen een negatieve invloed heeft op de zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. De manifestatie van de negatieve gevolgen wordt beschreven bij "Ontwikkelrisico" (vertraging en/of mogelijke faillissementen van bouwbedrijven) en "Risico op gering aanbod woningen" (minder aanbod van woningen kan prijsopdrijvend werken).

Een tweede voorbeeld is wetgeving omtrent de maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor huurwoningen. Deze wetgeving zal leiden tot een jaarlijkse huurverhoging die is gemaximeerd op inflatie plus 1,0%. Omdat in het prognose scenario rekening wordt gehouden met deze maximering (behoudens 2,5% huurstijgingen bij wederverhuur), heeft deze aanstaande wetgeving vooralsnog geen gevolgen.

Voorbeeld: Wanneer de huurindexatie (en daardoor de stijging van de huizenprijzen) wordt beperkt tot de inflatie (ook bij wederverhuur), dan daalt het effectieve rendement in het prognose scenario van 8,0% naar 6,0%. Wordt een verhuurdersheffing voor vrije sector huurwoningen ingevoerd (ter grootte van 10% van de huurinkomsten, waardoor ook de verkoopprijs in 2031 circa 10% lager uitvalt, dan daalt het effectieve rendement in het prognose scenario van 8,0% naar 5,9%.

Door onvoorziene, abrupte wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieu-eisen of verdere versnelling van de energietransitie bestaat het risico van waardedaling van de Woningportefeuille. De kosten voor verduurzaming zouden hoger kunnen uitvallen dan verwacht doordat bijvoorbeeld overgegaan moet worden op nieuwe technologieën of doordat de waarde bij uitpanden lager wordt. Dit kan leiden tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de Participaties.

LEESWIJZER

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

Duurzaamwoningen Fonds, een belegging in Nederlandse huurwoningen

Het Duurzaamwoningen Fonds (het "Fonds") wil met de opbrengst van de huidige Emissie en de daarenboven af te sluiten Financiering beleggen in jonge en duurzame huurwoningen in Nederland. Hierbij zullen woningen worden geselecteerd conform het beschreven Beleggingsbeleid. Meer over het Beleggingsbeleid leest u in hoofdstuk 4. Dit is de tweede Emissie van het Duurzaamwoningen Fonds.



Duurzaamwoningen 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 de Woningportefeuille.

De som van deze delen leidt tot het verwachte effectieve rendement van 8,0% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000).

Het geprognosticeerde Dividend (op basis van de Deelnamesom van € 5.000) bedraagt 5,2% tot ultimo 2023, waarna dit door de indexering van de huren oploopt naar 6,1% in 2031. Er wordt geen rekening gehouden met verkoop- en uitpondresultaten in het geprognosticeerde Dividend. 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.

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 tot en met het derde kwartaal van 2023 een deel van de Woningportefeuille in aanbouw is (en derhalve geen huurinkomsten genereert), 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.

Duurzaamwoningen 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 zijn niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot 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.

Duurzaamwoningen Fonds, minder Financiering dan gebruikelijk leidt tot materieel minder risico

Van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2021 zijn er, door verschillende aanbieders, veertien verschillende niet-beursgenoteerde prospectusplichte fondsen geïntroduceerd, waarbij hoofdzakelijk wordt belegd in reguliere woningen en appartementen (zie bijlage V voor een overzicht van deze fondsen). De verhouding tussen de aangegane financiering en de aankoop prijs van de woningportefeuille (de Loan-to-Value, kortweg LTV) voor deze fondsen was gemiddeld 60% (variërend van circa 53% tot circa 64%).

Het Duurzaamwoningen Fonds onderscheidt zich onder andere door een materieel lager financieringsniveau, dat volgens het prognose scenario niet hoger zal zijn dan 45%. Het nadeel moge duidelijk zijn, minder Financiering leidt tot een lager verwacht rendement. De voordelen van een materieel lager financieringsniveau zijn:

- *Herfinanciering van een lening met een lage LTV is eenvoudiger.*
- *Een hoge LTV leidt tot een grotere gevoeligheid voor ongunstige marktbewegingen.*
- *De beweeglijkheid van de jaarlijkse rendementen is lager.*
- *Veranderingen in de financieringsrente hebben minder effect op het uiteindelijke rendement*

Ten opzichte van alternatieve woningfondsen is er derhalve een materieel lager risico uit hoofde van de financiering. Onderstaand een toelichting op de effecten van een sterke daling van de huizenprijzen:

Daling huizenprijzen bij woningfondsen met een LTV van 60%

Bij een herhaling van de laatste huizen crises (1979-1982 en 2008-2013) zou een woningfonds met een LTV van 60% in een situatie terecht komen waarbij aangegane financieringen opeisbaar zouden worden. Dit kan leiden tot een gedwongen verkoop van de woningbeleggingen (na de sterke daling).

Zelfs bij kleinere dalingen (vanaf circa 15%) zou de LTV, zonder verdere maatregelen, namelijk al stijgen naar 70%, het niveau waar doorgaans financieringen opeisbaar worden. Bij een daling van 25% (zoals in de periode 2008-2013) of 32% (1979-1982) zou de LTV, zonder verdere maatregelen, stijgen naar respectievelijk 80% en 88%. Een dergelijk scenario zou voor de beleggers kunnen leiden tot een groot of geheel verlies van de inleg.

Uiteraard kan een beheerder van een woningfonds met aanvullende maatregelen, zoals extra aflossingen op de financiering of door middel van extra stortingen door participanten, een dergelijk scenario trachten af te wenden. Dit kan echter wel leiden tot het schrappen van dividendbetalingen en/of een verwatering van de belegging (door extra stortingen).

Daling huizenprijzen bij het Duurzaamwoningen Fonds

Bij een herhaling van de laatste huizen crises (1979-1982 en 2008-2013) zou de Financiering van het Duurzaamwoningen Fonds, zonder maatregelen, nog voldoen aan de door de Financier gestelde Convenanten. Bij een daling van 25% (zoals in de periode 2008-2013) of 32% (1979-1982) zou de LTV, zonder verdere maatregelen, stijgen naar respectievelijk 60% en 66%. De lagere LTV betekent ook dat de directe nadelige gevolgen van de daling van de huizenprijzen, zijnde een daling van de waarde van de Participaties, kleiner is.

Zouden woningprijzen met 40% dalen (in drie jaar) en neemt de Beheerder geen maatregelen (zoals het tijdelijk staken van dividenduitkeringen ten gunste van aflossingen op de Financiering, dan wordt een deel van de Financiering opeisbaar. Wordt echter gedurende de daling van de huizenprijzen de dividendbetaling één jaar gestaakt (ten gunste van extra aflossingen), dan zal er geen sprake zijn van een LTV Convenant doorbraak.

Uiteraard zijn er scenario's waarbij de LTV Convenant die leidt tot opeisbaarheid wel wordt doorbroken. Let wel, de LTV Convenant geldt niet voor de gehele Financiering. Het maximum aan Financiering met een LTV Convenant die tot opeisbaarheid kan leiden is (na succesvolle afronding van de Emissie) 40%. Dit betekent dat 60% van de Financiering nooit vervroegd opeisbaar wordt door dalende huizenprijzen.

Wordt het Fonds geconfronteerd met een zeer sterke prijsdaling op de woningmarkt, waarbij de prijzen van woningen binnen een jaar met 40% afnemen, dan zal de LTV Convenant die leidt tot de opeisbaarheid van een deel van de Financiering worden doorbroken.

Maar ook in een dergelijk scenario is een gedwongen verkoop van de gehele Woningportefeuille niet aan de orde. Omdat de betreffende LTV Convenant slechts betrekking heeft op 40% van de Financiering (na succesvolle afronding van de Emissie), zal bij een gedwongen verkoop slechts een deel van de Woningportefeuille dienen te worden verkocht. Het overige deel van de Woningportefeuille kan in een dergelijk scenario regulier worden aangehouden.

In onderstaande voorbeelden wordt het prognose scenario gevolgd, behoudens de volgende afwijkingen:

- In 2024 dalen de huizenprijzen in één jaar met 40%. Dit houdt in dat de gemiddelde waarde van een woning in de Woningportefeuille afneemt van € 333.000 naar €200.000. Dit komt neer op een daling van de huizenprijzen naar het niveau van 2015. De LTV stijgt hierdoor van 45% naar 75%.
- Door de daling wordt eind 2024 30% van de Woningportefeuille verkocht. De opbrengsten worden gebruikt voor de gedeeltelijke aflossing van de Financiering. Ook wordt in 2024 geen Dividend uitgekeerd ten gunste van extra aflossingen op de Financiering.
- Door de extra aflossingen daalt de LTV van 75% naar 56%.
- Vanaf 2025 tot het einde van de prognoseperiode zijn voor diverse scenario's doorgerekend het effectieve rendement (IRR) van de Participaties berekend:

Scenario	IRR
40% daling, vervolgens stabiele prijzen op het prijspeil woningmarkt 2015	-3,1%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2018	-0,6%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2020	1,0%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2021	2,0%

Waar een belegging in een woningfonds met 60% LTV bij een grote prijsdaling door een gedwongen verkoop grotendeels verloren gaat, kan een Participant in het Duurzaamwoningen Fonds nog profiteren van een mogelijk herstel van de woningmarkt. In hoofdstuk 8 wordt dit verder toegelicht.

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt zijn er diverse materiële risico's bij een belegging in het Fonds. Door de lagere Financiering van het Fonds (vergeleken met voornoemde veertien niet-beursgenoteerde prospectusplichtige woningfondsen) zal, bij het zich voordoen van een specifiek risico, het negatieve effect op het rendement kleiner zijn (vanwege de lagere Financiering en de daaruit voortvloeiende meer beperkte hefboomwerking). Ook het negatieve effect van een waardedaling (en de doorbraak van de LTV Convenant) is daardoor kleiner dan bij voornoemde veertien woningfondsen.

In het essentiële-informatiedocument komt het lagere risicoprofiel echter niet tot uitdrukking in de risico-indicator, omdat prospectusplichtige fondsen waarbij niet minimaal maandelijks een Handelskoers wordt vastgesteld automatisch in risicoklasse 6 of 7 worden ingedeeld.

In Hoofdstuk 5 worden bovenstaande effecten nader toegelicht.

Duurzaamwoningen Fonds, minder Financiering dan gebruikelijk leidt tot een licht lager rendement

De kostprijs van een lager risicoprofiel is doorgaans een lager rendement. Het gemiddelde rendement (IRR) van de voornoemde veertien woningfondsen is 6,9%. Elk woningfonds heeft echter haar eigen specifieke aannames ten aanzien van onder andere huurindexatie, prijsstijging, fiscale voordelen en Exploitatiekosten.

Worden de verschillende IRR's aangepast en vergelijkbaar gemaakt (op basis van huurindexatie, prijsstijging en fiscaal voordeel) met het Duurzaamwoningen Fonds, dan is de gemiddelde IRR van de voornoemde veertien woningfondsen gelijk aan 8,8% en varieert de IRR tussen circa 6% en 10,8%. Het verwachte rendement van het Duurzaamwoningen Fonds is licht lager en in enkele gevallen hoger dan woningfondsen met een beduidend hogere LTV.

Dit beperkte verschil kan deels worden verklaard door bijvoorbeeld andere aannames over Exploitatiekosten, de kwaliteit van het vastgoed en/of het percentage van de inleg dat daadwerkelijk wordt belegd in werkkapitaal en vastgoed (na kosten koper en vergoedingen aan de initiatiefnemers). Dit laatstgenoemde percentage is gemiddeld 85% bij de voornoemde veertien woningfondsen en varieert tussen 72% en 93% (Duurzaamwoningen Fonds: 92%). Een hoger percentage betekent dat een kleiner deel van de initiële inleg verloren gaat aan kosten en vergoedingen, waardoor een hoger rendement kan worden behaald.

Duurzaamwoningen 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.

De Uitgevende Instelling verklaart dat:

- *Dit Prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129;*
- *de Autoriteit Financiële Markten dit Prospectus enkel goedkeurt wanneer is voldaan aan de in de Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie;*
- *deze goedkeuring niet mag worden beschouwd als een goedkeuring van de Uitgevende Instelling en/of de kwaliteit van de effecten waarop dit Prospectus betrekking heeft.*
- *beleggers zelf moeten beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.*

3. EMISSIE EN DEELNAME

Geldigheidsduur Prospectus en Supplementen

De geldigheidsduur van dit Prospectus loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot:

- de datum waarop de Emissie definitief wordt gesloten, of indien eerder,
- maximaal één jaar na de datum van dit Prospectus.

Niet later dan één jaar na de datum van dit Prospectus is het Prospectus derhalve niet langer geldig. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen. Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een Supplement. Wanneer een Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet van toepassing. Belangrijke nieuwe factoren waarbij een Supplement zal worden uitgegeven zijn (niet uitputtend):

- Bij aankoop van een woningproject: Op het moment dat het taxatierapport van het woningcomplex beschikbaar is.
- Bij vaststelling van de (half)jaarcijfers.
- Wanneer er een Financiering wordt overeengekomen, die materieel afwijkt van hetgeen beschreven in het Prospectus (zoals bijvoorbeeld bij gewijzigde Convenanten).
- Wanneer een materiele afwijking wordt verwacht ten aanzien van het verwachte rendement (IRR) en/of het dividendrendement.
- Wanneer er sprake is van materiele wijzigingen in de (fiscale) wetgeving.

Conform de vigerende regelgeving hebben Participanten het recht om, indien 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 worden verlengd. Meer informatie over de mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling van het Supplement vindt u in het Supplement, daar dit een verplicht onderdeel is bij elk Supplement. Per datum Prospectus zijn geen Supplementen verkrijgbaar gesteld.

Emissie

Niet later dan op de Sluitingsdatum worden naar verwachting 9.600 Participaties uitgegeven met een Deelnamesom per Participatie van € 5.000. De totale beoogde opbrengst van de Emissie heeft derhalve een omvang van € 48.000.000. 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.

De groei doelstelling van het Fonds, zoals omschreven in hoofdstuk 4 maakt het waarschijnlijk dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. Bij het welslagen van de Emissie zal de Woningportefeuille uiteindelijk een omvang bereiken van ruim € 130 miljoen. Het is derhalve waarschijnlijk dat er na de Emissie verdere uitgaven van Participaties zullen plaatsvinden, om de omvang van het Fonds te vergroten en liquiditeit voor bestaande Participanten te creëren. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van nieuw vastgoed zullen worden gefinancierd door de overeenkomstige vervolgemissies. Bij vervolgutgaven 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 minimaal tweemaandelijks tussentijdse resultaten van de aanbieding 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 (bij voorkeur paspoort) 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, het eventueel uitgevoerde achtergrondonderzoek en ook het woonland (bijvoorbeeld indien het woonland wordt aangemerkt als hoog-risicoland of als toewijzing van Participaties kan leiden tot aanvullende toezicht vereisten) 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. Deze doorlopende uitgifte wordt echter gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus begrensd tot maximaal 1.600 Participaties per kalendermaand. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, voldoende complexen van huurwoningen kunnen worden aangekocht, kan worden afgeweken van voornoemd maximum. 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 9.600, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 14.400. 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.

Op het moment dat 9.600 Participaties zijn uitgegeven is er sprake van een verwatering van de winst en het stemrecht van de huidige Participanten van 66% (op basis van de situatie per datum prospectus). Het aantal Participaties stijgt dan immers van 5.044 naar 14.644, het belang van de bestaande Participanten daalt van 100% naar 34%. Indien Credit Linked Beheer B.V. gebruik maakt van het recht om het aantal participaties van de emissie

te vergroten tot een maximum aantal van 14.400 leidt dit tot een verwatering van de winst en het stemrecht van de huidige Participanten van 74% (het aantal Participaties stijgt van 5.044 naar 19.444, het belang van de bestaande Participanten daalt van 100% naar 26%). Uit het prognose kasstroomoverzicht blijkt dat de rendementsverwachting hier geen materiele nadelige gevolgen van ondervindt.

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. 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. Bij de jaarvergadering van 17 mei 2021 is het volgende besloten: een uitzondering op dit verbod heeft te gelden voor fondsen voor gemene rekening die hun fiscale transparantie ontfangen aan het correct implementeren en – voortdurend – correct toepassen van de zgn. “inkoopvariant” als beschreven in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 15 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M - en daarnaast niet de zgn. “toestemmingsvariant” als in dit Besluit beschreven, hebben geïmplementeerd. Fiscaal transparante fondsen voor gemene rekening met een zgn. “inkoopvariant” dienen bij hun aanmelding expliciet een beroep op deze uitzondering te doen.

Dit product is geschikt voor beleggers met een beleggingshorizon van minimaal drie jaar, die het Prospectus goed begrijpen, beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille, voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen en 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, zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen, die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille en 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 belegging gerelateerde media en direct e-mail en mail. Bij laatstgenoemde inspanningen zal binnen adressenbestanden (voor zover mogelijk) worden geselecteerd op beleggings-ervaring en beschikbaar vermogen.

Natuurlijke personen en rechtspersonen die buiten de voornoemde doelgroep vallen maar toch willen participeren in het Fonds worden alleen toegelaten na ontvangst van een schriftelijke verklaring dat zij bekend zijn met het feit dat zij niet tot doelgroep van het Fonds behoren. Maximaal 10% van deze Emissie kan worden toegewezen aan natuurlijke personen en rechtspersonen waarbij een dergelijke schriftelijke verklaring van toepassing is.

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, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging. 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 groei-doelstelling nastreven. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de jonge en duurzame Woningportefeuille van circa € 500 miljoen. Bij vervolgitgiftten kunnen Participanten in het Fonds uiteraard opnieuw inschrijven, zij hebben echter geen voorkeurs- of voorrangpositie.

Met de jonge, energiezuinige Woningportefeuille van hoge kwaliteit in het gewilde middenhuur segment draagt het Fonds bovendien actief bij aan de vermindering van de grote woningnood in dit segment en aan de energietransitie.

4.2 LOOPTIJD EN VERWACHT RENDEMENT

Op basis van de al aangekochte woningen, het Beleggingsbeleid en de Financiering (Hoofdstuk 5) bedraagt het verwachte rendement van de Participaties over een periode vanaf medio 2021 tot ultimo 2031 8,0%.

Het geprognosticeerde Dividend (op basis van de Deelnamesom van € 5.000) bedraagt 5,2% tot ultimo 2023, waarna dit door de indexering van de huren oploopt naar 6,1% in 2031. Er wordt geen rekening gehouden met verkoop- en uitpondresultaten in het geprognosticeerde Dividend. 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.

Het prognosemodel voorziet tot en met het derde kwartaal van 2023 een duidelijk lager direct resultaat dan het geprognosticeerde Dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat met name tot en met het derde kwartaal van 2023 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 en met het derde kwartaal van 2023, naar verwachting gelijk aan circa € 2,4 miljoen (circa 3,3% van de waarde van alle uitstaande Participaties indien bij de huidige Emissie 9.600 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 2021, 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023.

Als er onvoldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om een Dividend van 5,2% uit te keren tot en met het derde kwartaal van 2023, of als de uitkering van 5,2% Dividend leidt tot een Handelskoers van materieel minder dan € 5.000, dan kan in 2021 en/of 2022 en/of de eerste drie kwartalen van 2023 een lager Dividend worden uitgekeerd. Zijn er voldoende liquiditeiten beschikbaar en is de Handelskoers na de dividenduitkering in 2021, 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023 minimaal gelijk aan € 5.000, dan wordt tot en met het derde kwartaal van 2023 5,2% Dividend uitgekeerd. Voor de resterende prognoseperiode is het geprognosticeerde uitgekeerde Dividend gelijk aan het directe resultaat (verhuur van de Woningportefeuille) en het verkoop resultaat (in 2031) van het Fonds.

De uitkering van het Dividend zal derhalve, op basis van het prognosemodel, met name in 2021, 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023 significant hoger zijn dan het directe resultaat. Dit leidt, onder verder gelijkblijvende omstandigheden tot een lagere Handelskoers. Het indirecte resultaat, zijnde de niet-gerealiseerde waardevermindering van de Woningportefeuille, leidt (gegeven de huidige marktontwikkelingen) echter weer tot een stijging van de Handelskoers.

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 de hoofdstukken 7 en 8.

Alhoewel de bovenstaande rendementen zijn gebaseerd op een verkoop van de resterende huurwoningen per ultimo 2031, wordt het Fonds voor onbepaalde duur aangegaan. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in paragraaf 4.5.

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. 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 vindt u in paragraaf 4.5. 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).

Wanneer wordt geconstateerd dat is afgeweken van het Beleggingsbeleid zullen Participanten binnen tien werkdagen na constatering via e-mail (dan wel schriftelijk indien het e-mail adres niet bekend is) worden geïnformeerd over de afwijking.

Bij de laatste jaarvergadering op 17 mei 2021 zijn de volgende wijzigingen in het Beleggingsbeleid aangenomen. Deze wijzigingen worden per 17 augustus 2021 geëffectueerd en zijn al in het Prospectus verwerkt:

- De minimum rekenrente van 3,1% zal worden aangepast naar 2,8%. Door de toevoeging van nieuwe Financiers wordt een materieel lagere kredietopslag voor Financieringen verwacht, waardoor kan worden uitgegaan van een licht lagere minimum rekenrente.
- Er zal niet worden belegd in de liquide vastgoed ETF. Het Beleggingsbeleid is aangepast zodat een dergelijke belegging niet langer is toegestaan. Sinds de eerste Emissie in 2018 bleek een belegging in de ETF niet noodzakelijk voor het verschaffen van voldoende liquiditeit. Daarnaast bleek de beweeglijkheid van de ETF de afgelopen jaren te hoog. Sinds de eerste Emissie in 2018 is niet in de ETF belegd en ook in de periode tot de effectuering van deze wijziging zal niet in de ETF worden belegd.
- Het aankoopgebied van het Fonds wordt uitgebreid met de gemeenten Groningen en Maastricht.
- Omdat de Regeling Groenprojecten 2016 zal worden gewijzigd, vervalt de restrictie van 20% ten aanzien van woningen, waarvoor geen groenverklaring wordt afgegeven. Dit kan ertoe leiden dat minder woningen met een groenverklaring zullen worden aangekocht. De mogelijke impact op het verwachte effectieve rendement is circa 0,13% (zie "Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklarde woningprojecten"). De doelstelling van het Fonds wordt gewijzigd in:

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging.

Type vastgoed

Het Fonds belegt alleen in jonge en nieuwe energiezuinige en duurzame Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in te liberaliseren en vrije sector huurwoningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), waarvan naar verwachting uiteindelijk circa 80% van de woningen voldoet aan de regeling groenprojecten 2016. Deze verwachting is gebaseerd op het geobserveerde aanbod van woningen in de afgelopen jaren.

Alle nieuwbouw woningen dienen een energielabel A (of vergelijkbaar) te hebben, woningen die voortkomen uit getransformeerd vastgoed mogen een energielabel B hebben (of vergelijkbaar). Verder zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd.

Bij voorkeur wordt belegd in appartementen, doch grondgebonden woningen worden zeker niet uitgesloten. 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 de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen.

Om het beoogde rendement in het Fonds te behalen, zal niet in deze zogenaamde krimpgemeenten 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.



Modulaire bouw

Het Fonds zal bij voorkeur complexen van huurwoningen ontwikkelen en afnemen van bouwondernemingen met gestandaardiseerde en modulaire programma's voor de bouw van woningen. Dit leidt tot een korte bouwtijd en meer zekerheid over het verkrijgen van een groenverklaring voor de te ontwikkelen woningen.

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 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. 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 2,8%) is bij aankoop minimaal 1,2% hoger.*

Beheer van het vastgoed

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

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Derhalve is 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.

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 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 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.

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.

4.4 BELEGGINGSSTRATEGIE

Het Beleggingsbeleid bepaalt de kaders waar alle beleggingen van het Fonds dienen te voldoen. Deze paragraaf belicht hoe het Beleggingsbeleid in verschillende situaties wordt uitgevoerd en welke beleggingsstrategieën van toepassing zijn.

Aankopen

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 mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring of via normen ten aanzien van Duurzaamheid en energiezuinigheid vaststellen dat de aan te kopen woningen bijdragen aan behoud van de duurzaamheidsdoelstelling van de Woningportefeuille.
- 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 uitpondbmogelijkheden. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd.

Er zal met name belegd worden in te ontwikkelen complexen van huurwoningen. De Beheerder kan afspraken met bouwondernemingen maken over onder andere kostenoverschrijdingen, garantie- en opleveringstermijnen. Omdat dit per bouwonderneming en complex van huurwoningen kan verschillen, verwijzen wij naar het in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkelrisico. De Beheerder heeft een sterke voorkeur voor zogenaamde turn-key oplevering, waarbij door het Fonds geen bouw- of ontwikkelrisico's worden gelopen.

De Beheerder beheert zes woningfondsen alsmede eventuele toekomstige woningfondsen. Er kan een situatie ontstaan waarbij aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van meerdere fondsen die de Beheerder beheert en deze fondsen allen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Derhalve wordt gebruik gemaakt van een score-kaart methodiek (waarbij elk project op basis van absolute maatstaven en, indien nodig aanvullende criteria, wordt toegewezen aan een fonds in beheer).

Bij de score-kaart methodiek wordt op basis van de volgende absolute maatstaven de fondskeuze bepaald voor een woningproject:

- het bruto-aanvangsrendement;
- de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring;
- de ruimte voor sociale huurwoningen voordat de verhuurdersheffing van toepassing is;
- de beschikbare liquiditeiten.

Wanneer het woningproject op basis van voornoemde maatstaven aan meerdere fondsen kan worden toebedeeld, wordt op basis van onderstaande criteria een definitieve keuze gemaakt. Hierbij wordt voor elk criterium bepaald welke van de beschikbare fondsen het meest passend is:

- de bijdrage aan de geografische spreiding van het fonds;
- de omvang van het woningproject;
- de gewenste diversiteit in verkopende partijen per fonds;
- de bijdrage aan de verdeling naar de verschillende huursegmenten;
- de bijdrage aan de verdeling naar grondgebonden woningen en appartementen;
- de grootte van de liquiditeitspositie;
- het aantal maal dat een woningproject niet aan een fonds is toegewezen ondanks de aanwezigheid van voldoende liquiditeiten.

Doorgaans wordt de fondskeuze bepaald door de maatstaf "beschikbare liquiditeiten". Wanneer meerdere fondsen beschikken over voldoende (en een vergelijkbare positie aan) liquiditeiten, het woningproject voldoet aan het beleggingsbeleid van deze fondsen en de woningportefeuilles van deze fondsen vergelijkbaar zijn (conform bovenstaande criteria), dan heeft de Beheerder de mogelijkheid om een fonds te selecteren.

Indien mogelijk kan in een dergelijke situatie het woningproject worden gesplitst (bij bijvoorbeeld grondgebonden woningen of projecten van appartementen bestaande uit meerdere gebouwen). Zo niet, dan zal de Beheerder zijn keuze baseren op het verwachte toekomstige aanbod aan woningprojecten, om zo de mogelijk nadelige effecten voor de fondsen, waar het specifieke project niet aan wordt toegewezen, te minimaliseren.

Bij de aankoop van een te ontwikkelen complex van huurwoningen zullen doorgaans twee overeenkomsten worden gesloten, de koopovereenkomst voor de grond alsmede de aannemingsovereenkomst voor de woningen.

In het bijzonder uitzonderlijke geval dat het voornemen bestaat om een vastgoedtransactie tussen twee door de Beheerder beheerde fondsen aan te gaan, is (voor zowel het aankopende als verkopende fonds) toestemming van de Participanten vereist (in de vorm van een reguliere meerderheid zonder quorumvereiste).

Afweging doorverhuur versus verkopen

Wanneer een woning vrijkomt van huur en derhalve in onverhuurde staat verkocht kan worden, wordt telkens de afweging gemaakt welke strategie leidt tot het hoogste verwachte rendement. Belangrijke parameters bij deze afweging zijn (niet uitputtend):

- De situatie van (de liquiditeiten van) het Fonds.
- De verwachte uitstroom van Participanten. Wanneer het aannemelijk is dat meer Participanten willen uitstappen, kan eerder worden gekozen voor verkoop.
- Het verschil tussen de waarde van de woning in verhuurde staat en de waarde van de woning in leegstaat. Wanneer dit verschil groot is, zal eerder worden gekozen voor verkoop.
- Het type woning. Grondgebonden woningen komen eerder in aanmerking voor verkoop dan appartementen. Hierbij speelt ook de vraag wat het effect van de verkoop is op de waarde van het resterende woningcomplex.
- De leeftijd van de woningen. Wanneer de einddatum van een groenverklaring nadert, zou verkoop kunnen worden overwogen.
- Het verloop binnen het woningproject. Een groter verloop maakt het uitpenden (het verkopen van de vrijgekomen woningen) eenvoudiger.

Locatie van het vastgoed

Binnen het aankoopgebied van het Fonds geeft de Beheerder de voorkeur aan groeigemeenten die behoren tot de G40 gemeenten (inclusief aanliggende gemeenten).

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 uitkomst van de in de voorgaande paragraaf genoemde overwegingen, de vrijkomende woning worden verkocht.

Een materieel deel van de Woningportefeuille zal bestaan uit groenverkleerde woningen. Voor de Financiering van groenverkleerde woningcomplexen zal een rentekorting van maximaal 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, 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. Vooralsnog wordt voorzien dat, gegeven het Beleggingsbeleid en behoudens bijzondere marktomstandigheden, woningen, die meer dan tien jaar geleden zijn gebouwd of aangekocht, worden verkocht.

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 beschikbaar worden gesteld voor de inkoop van Participaties door het Fonds. Wanneer onvoldoende interesse blijkt om Participaties te laten inkopen zullen de liquiditeiten worden gebruikt voor de uitbreiding van de Woningportefeuille.

4.5 INKOOP EN OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Sinds de oprichting van het Fonds zijn alle inkoopverzoeken van Participanten echter onverwijld gehonoreerd en werden (tot medio 2021) circa 110 Participaties ingekocht op de Handelskoers.

Onder voorwaarden zal de Beheerder toestemming geven tot de inkoop van Participaties door het Fonds:

- voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties), of
- voor zover het Fonds beschikt over beschikbare middelen voor inkoop.

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 de beschikbare middelen. Indien meerdere verzoeken op eenzelfde dag worden ontvangen en er onvoldoende middelen beschikbaar zijn, zullen de inkoopverzoeken pro rata worden gehonoreerd. Participaties die minder dan zes maanden voor de relevante inkoopdatum zijn verkregen uit een nalatenschap krijgen voorrang bij de inkoop van Participaties.

Beschikbare middelen voor inkoop

De middelen die het Fonds ter beschikking kan stellen voor de inkoop van Participaties zijn maximaal gelijk aan:

- 40% van de Deelnamesom van in de voorgaande drie maanden nieuw geplaatste Participaties. Dit percentage heeft geen betrekking op ingekochte en vervolgens weer uitgegeven Participaties.

- *De, naar het oordeel van de Beheerder, overtollige liquiditeiten van het Fonds (zoals bijvoorbeeld: het verschil tussen de verkoopprijs en de met de Financier overeengekomen aflossing, bij verkoop van woningen).*

Van deze Emissie zal derhalve 40% van de geplaatste Participaties worden gereserveerd voor de inkoop van Participaties. In het prognose scenario is geen rekening gehouden met de inkoop van Participaties met de opbrengst van deze Emissie, gegeven het sinds 2018 door de Beheerder geobserveerde aanbod van Participaties door Participanten. Dit aanbod (over de afgelopen drie jaar) was in totaal namelijk beperkt tot circa 1% van de huidige Emissie.

Wanneer de situatie zich voordoet dat de Convenanten voor de Financiering worden doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan, zullen er geen middelen beschikbaar zijn voor de inkoop van Participaties.

Opbrengst ingekochte Participaties

Participaties worden door het Fonds teruggekocht tegen de Handelskoers van het Fonds. De Handelskoers wordt elk kwartaal vastgesteld. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. De exacte procedure voor de vaststelling van de Handelskoers wordt beschreven in Hoofdstuk 9.

Er geldt echter wel een afslag op de Handelskoers indien de Participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de Participant:

- *2,75% afslag voor Participaties die minder dan een jaar in bezit zijn van een Participant.*
- *1,5% afslag voor Participaties die minimaal een jaar, maar minder dan twee jaar in bezit zijn van een Participant.*

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 of aan 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 Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan; 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. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

4.6 DE WONINGPORTEFEUILLE

In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille per datum Prospectus gepresenteerd. De taxatiewaarde is bepaald per 31 december 2020. Met de opbrengst van de huidige en voorgaande Emissie kunnen naar verwachting nog 228 woningen worden aangekocht. Wanneer alle 9.600 Participaties worden geplaatst, zal de Woningportefeuille uiteindelijk bestaan uit 393 woningen. Per datum Prospectus zijn 117 woningen opgeleverd en 48 woningen in aanbouw (welke in het eerste kwartaal van 2022 worden opgeleverd). Oplevering van de nog aan te kopen woningen worden verwacht van 2021 tot en met 2023.

12 appartementen in Best en 12 appartementen in Waalre betreffen sociale huurwoningen. Er is geen verhuurdersheffing verschuldigd.

Woningportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuurde woningen in de Woningportefeuille alsmede de woningen in aanbouw.

	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Maandhuur per woning	Oplevering	Leegstand
Woningen in verhuur					
Best	36	€ 8.630.000	€ 877	2019	0%
Waalre	12	€ 2.530.000	€ 737	2019	0%
Hoogeveen	10	€ 2.320.000	€ 920	2020	0%
Zutphen	18	€ 4.560.000	€ 1.003	2020	0%
Tiel	41	€ 9.340.000	€ 850	2021	0%
Totaal verhuurde woningen	117	€ 27.380.000	€ 876	2020	0%
Woningen in aanbouw					
Capelle aan den IJssel	25	€ 7.570.000	€ 1.117	1 ^e kwartaal 2022	n.v.t.
Gouda	23	€ 5.540.000	€ 859	1 ^e kwartaal 2022	n.v.t.
Totaal woningen in aanbouw	48	€ 13.110.000	€ 993	2022	n.v.t.
Totaal	165	€ 40.490.000	€ 910	2021	

De gemiddelde bruto huurfactor is 22,5 en daarmee is het Bruto Aanvangsrendement gelijk aan 4,5%. De gemiddelde maandhuur bedraagt € 910. Het gemiddelde bouwjaar van de woningen is 2021 (inclusief de woningen in aanbouw).

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van de woningen.

	Type woningen	Woonoppervlakte (GBO)
Best	36 appartementen	58 m ² (30 app.), 61 m ² (6 app.)
Waalre	12 appartementen	72 m ² (8 app.), 75 m ² (2 app.), 83 m ² (2 app.)
Hoogeveen	6 rijwoningen, 4 hoekwoningen	101 m ²
Zutphen	18 appartementen	74 m ²
Tiel	41 appartementen	67 m ²
Capelle aan den IJssel	25 appartementen	71 m ² (4 app.), 80 m ² (9 app.), 82 m ² (12 app.)
Gouda	23 appartementen	48-51 m ² (8 app.), 65-66 m ² (15 app.)

Ten aanzien van appartementen worden bij voorkeur appartementen gekocht met een woonoppervlakte tussen veertig en honderd vierkante meter. Het afwerkingsniveau van de appartementen zal bovengemiddeld zijn. De aan te kopen woningen zullen doorgaans beschikken over een gebruiksklare keuken met koel/vriescombinatie, combimagnetron, keramische of inductie kookplaat en vaatwasser. De badkamers zullen naar verwachting beschikken over een hardglazen douchecabine, het merendeel met eveneens een dubbele wastafel.

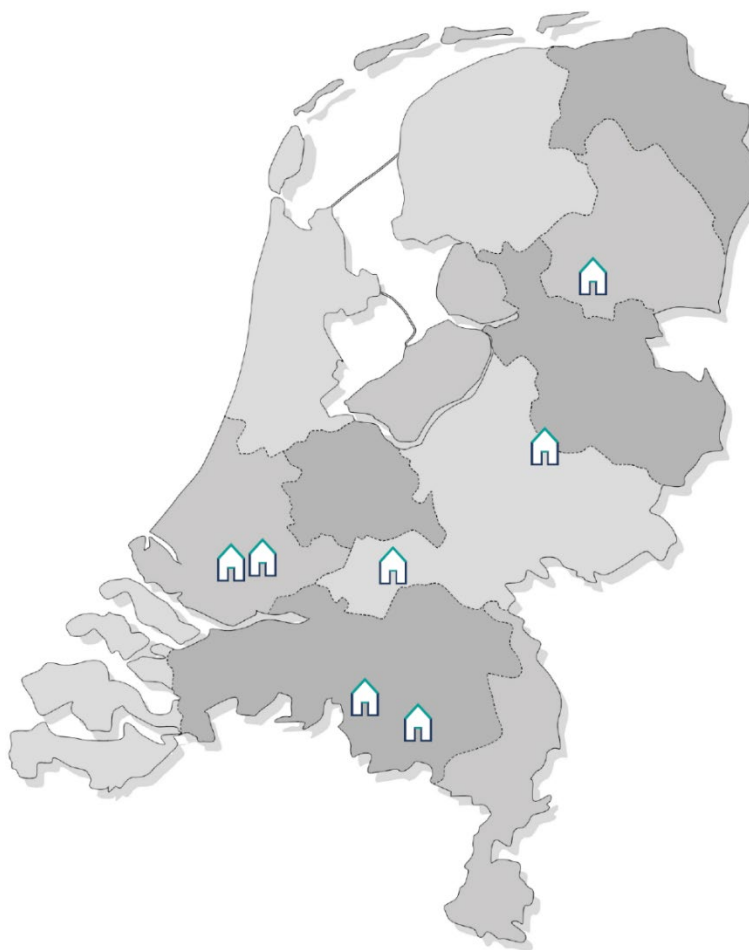
Ten aanzien van grondgebonden woningen worden bij voorkeur woningen gekocht met een woonoppervlakte tussen 110 en 130 vierkante meter met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een houten berging in de achtertuin. Het afwerkingsniveau zal van een vergelijkbaar niveau zijn als beschreven bij appartementen.

De woningen voldoen qua Duurzaamheid ruim aan het vigerende bouwbesluit en hebben een duurzaam centraal verwarmingssysteem of warmtepomp. Ook is al het hout FSC hout en zijn de aannemers FSC of PEFC gecertificeerd.

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.

Woningportefeuille in beeld

In deze paragraaf vindt u onderstaand een geografisch overzicht van de Woningportefeuille, gevolgd door een selectie van foto's en artist impressions van het merendeel van de Woningportefeuille.









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.

Zowel in 2019 als in 2020 zijn jaarlijks ruim 160 woningprojecten (met een gemiddelde woningomvang van ruim 40 woningen per project) aangeboden aan de Beheerder. Voor de verschillende woningfondsen van de Beheerder leidde dat tot circa 400 woningaankopen in 2019 (15 projecten), 925 woningaankopen in 2020 (29 projecten) en, naar verwachting minimaal 900 woningaankopen in 2021 (minimaal 20 projecten).

Per datum Prospectus vinden gesprekken plaats over de aankoop van circa 75 verschillende woningprojecten (meer dan 3.000 woningen). Onderstaand overzicht is een selectie van deze projecten en derhalve indicatief van karakter. Alhoewel de Beheerder verwacht dat een deel van de projecten op het overzicht kunnen worden aangekocht, is 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				
Lelystad	20	€ 4.650.000	€ 225.000	derde kwartaal 2021
Nieuwegein	48	€ 14.600.000	€ 650.000	derde kwartaal 2022
Breda	17	€ 4.150.000	€ 190.000	eerste kwartaal 2023
Den Bosch	68	€ 18.200.000	€ 800.000	tweede kwartaal 2024
Grondgebonden woningen				
Nijmegen	60	€ 18.200.000	€ 835.000	tweede kwartaal 2024
Grondgebonden woningen en appartementen				
Rijen	22	€ 5.050.000	€ 230.000	vierde kwartaal 2022
Tiel	28	€ 7.900.000	€ 355.000	eerste kwartaal 2023
Totaal	236	€ 72.750.000	€ 3.285.000	

De gemiddelde bruto huurfactor bedraagt 22,1, het Bruto Aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,5%. Alleen de gemiddelde bruto huurfactor 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) 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.

4.7 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 inclusief criteria ten aanzien van de Duurzaamheid van het woningcomplex en daarmee de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring.*
- *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 de Deelnamesommen van de Participanten in het Fonds en met vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen aangegaan bij kredietinstellingen (de Financiering). De Financiering wordt derhalve aangegaan door het Fonds. 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. Het niet kunnen beschikken over de Financiering heeft uiteraard materiele gevolgen voor het Fonds.

Participanten zijn niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de Woningportefeuille, 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 resteren 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.

Laag financieringsniveau

Bij de overige woningfondsen van de Beheerder worden woningaankopen doorgaans voor 60% gefinancierd met een hypothecaire lening. Naar het oordeel van de Beheerder leidt dit tot kwalitatieve risicoschaal gelijk aan "hoog". Een eventuele doorbraak van Convenanten, een waardedaling van het woningvastgoed, een hogere rente, problemen bij het aantrekken van voldoende (her)financiering kunnen grote gevolgen hebben op de rentabiliteit en de waardeontwikkeling. Naast deze mogelijk grote impact van dergelijke gebeurtenissen geldt tevens dat, indien 60% van woningaankopen wordt gefinancierd met een hypothecaire lening, een aanzienlijke kans bestaat dat een dergelijk risico zich manifesteert.

Het Duurzaamwoningen Fonds kent echter een Financiering van maximaal 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. 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 Woningportefeuille de maximale financieringsgrens wordt overschreden, ontstaat niet direct een verplichting tot het afbouwen van de Financiering. Een dergelijke doorbraak vindt bij de bestaande Financiering plaats bij een LTV van 70% en bij Financiering via nieuwe Financiers bij een LTV van 65%. 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 45% van de aankoop prijs van het vastgoed exclusief de kosten koper.

Omdat gedurende de prognoseperiode is verondersteld dat de Woningportefeuille in waarde zal toenemen, wordt gedurende de prognoseperiode een gemiddeld financieringsniveau verwacht gelijk aan circa 41% 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.

De relatief lage Financiering leidt tot een materieel lager risicoprofiel dan gebruikelijk bij niet-beursgenoteerde prospectusplichtige woningfondsen.

Herfinanciering van een lening met een lage LTV is eenvoudiger

Financiers kijken altijd naar de waarde en de inkomstenstroom van het onderpand. Bij een laag financieringsniveau loopt de Financier beduidend minder risico en ook de inkomstenstroom ten opzichte van de financieringslasten zullen aantrekkelijker zijn. Herfinanciering is derhalve eenvoudiger bij een LTV van 45% dan bij een LTV van 60%.

Een hoge LTV is gevoeliger voor ongunstige marktbewegingen

Een hoge LTV betekent dat de Participant een groter risico loopt dat afspraken met de Financier niet kunnen worden nagekomen (wat kan leiden tot directe opeisbaarheid van de Financiering). Zo kan, bij een LTV van 60% een waardedaling van 15% van de onderliggende woningen al leiden tot problemen met de financiering en/of herfinanciering. Een dergelijke daling werd voor het laatst geobserveerd in de periode 2008-2013 (25% daling). Bij een LTV van 45% is pas sprake van vergelijkbare problemen bij een waardedaling van meer dan 40%.

De beweeglijkheid van de jaarlijkse rendementen is lager

Hoe meer Financiering, des te gevoeliger wordt het jaarlijkse rendement bij kleine veranderingen van bijvoorbeeld inflatie, huizenprijzen en leegstand. Dit kan uiteraard bijzonder positief uitpakken bij gunstige ontwikkelingen, maar derhalve eveneens bijzonder negatief bij ongunstige ontwikkelingen.

Veranderingen in de financieringsrente hebben minder effect op het rendement van de participant

Hoe groter de Financiering, des te groter is de invloed van de te betalen rente op de Financiering op het rendement van de Participaties. Bij een hogere LTV (meer Financiering) heeft een rentestijging daardoor een groter effect op het rendement van de Participaties. Ook het doorbreken van een Convenant waarin een afhankelijkheid van de rente is opgenomen (zoals een ICR Convenant) zal eerder voorkomen bij meer Financiering.

Minimale Financiering

De minimale Financiering bij aankoop van vastgoed bedraagt 20% 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 45% (door bijvoorbeeld ongunstige waardeveranderingen), (ii) het aannemelijk is dat binnen een periode van twaalf maanden de ondergrens van 20% 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 6% bedraagt.

Kortlopende brugfinanciering

Om mogelijke onevenwichtigheden tussen enerzijds de instroom van gelden en anderzijds de aankoop van woningcomplexen te voorkomen, mag het Fonds bij aankoop van een nieuw te bouwen woningcomplex een brugfinanciering overeenkomen 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 3% en 9% per jaar. Naar verwachting en bij voorkeur zal de brugfinanciering worden afgesloten bij een Financier, die tevens de reguliere Financiering beschikbaar stelt. De rentevergoeding is dan doorgaans aan de onderzijde van voornoemde rentepercentages.

De grootte van de brugfinanciering is maximaal 45% van de aankoop prijs 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. Bij voorkeur, dient deze reguliere Financiering door een Financier al bij het aangaan van een brugfinanciering te zijn overeengekomen.

Non-recourse

De Financier heeft het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de Woningportefeuille. Bij eventuele tekorten kan de Financier, en ook de verstrekker van een eventuele brugfinanciering, 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 (in het prognosesценario wordt geen rekening gehouden met het uitpanden van woningen). 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.

Groene financiering

Voor groenverkleerde woningprojecten wordt doorgaans een lagere financieringsrente (maximaal 0,5% lager) aangeboden door de Financier.

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:

ICR (Interest Coverage Ratio)

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

Debt Yield

De Debt Yield, de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering dient minimaal gelijk te zijn aan het niveau dat kredietinstellingen op dat moment acceptabel vinden. Ligt de daadwerkelijke

Debt Yield lager, dan zal de Beheerder een plan opstellen om voor de einddatum van de Financiering de Debt Yield 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.

Rente

Een sterk stijgende rente kan op termijn leiden tot onhoudbaarheid van de Financiering. Door de rentevaste looptijden op de Financiering heeft een sterk stijgende rente geen direct effect op de houdbaarheid van de Financiering, maar kan op termijn wel grote gevolgen hebben. Wanneer uit prognoses blijkt dat de houdbaarheid van de Financiering onder druk komt, zal de Beheerder een plan opstellen om dit te voorkomen. Als indicatie van de rente wordt de vijfjaar swaprente gevolgd.

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

- De ICR van de gehele Financiering is lager dan 2,4.*
- De Debt Yield van de gehele Financiering is lager dan 5,8%.*
- De LTV van de gehele Financiering is hoger dan 67%.*
- De vijfjaars rente (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:*
 - bij contactmomenten met kredietverstrekkers zal de financieringsbereidheid worden getoetst;*
 - door de ontwikkeling van de gehanteerde kredietopslagen en financieringscriteria te volgen;*
 - door de ontwikkelingen ten aanzien van de vermogensbehoefte van kredietverstrekkers te volgen.*

Per 31 december 2020 waren bovenstaande situaties bij lange na niet van toepassing:

- De ICR van de gehele Financiering is circa 3,3.*
- De Debt Yield van de gehele Financiering is 6,2%.*
- De LTV van de gehele Financiering is 36%.*
- De vijfjaars rente is circa -0,3%.*
- In de afgelopen kwartalen is gesproken met vier verschillende kredietinstellingen, die elk aangaven dat de Woningportefeuille ruim voldeed aan de voorwaarden die zij stelden om tot een Financiering te komen. Zowel de daadwerkelijke waarden van de voornoemde parameters als het duurzame en jonge karakter van de Woningportefeuille werden als interessant beoordeeld door de verschillende kredietinstellingen.*

Mogelijke maatregelen, om de houdbaarheid van de Financiering te borgen, zullen bestaan uit het opzetten van een plan van aanpak. 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.

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.

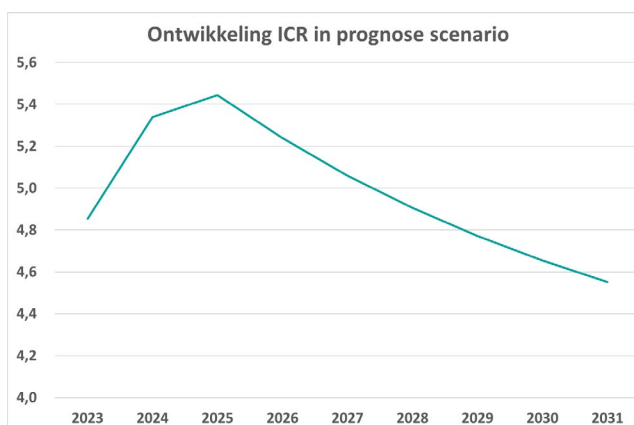
Convenanten

Met de verstrekker(s) van de Financiering zullen Convenanten voor de Financiering worden afgesloten. Gebruikelijke Convenanten bij vastgoedfinanciering zijn de Convenanten op de Interest Coverage Ratio (ICR), de Debt Yield, leegstand, het renteniveau en de Loan to Value (LTV).

Met de bestaande Financier zijn de volgende Convenanten overeengekomen:

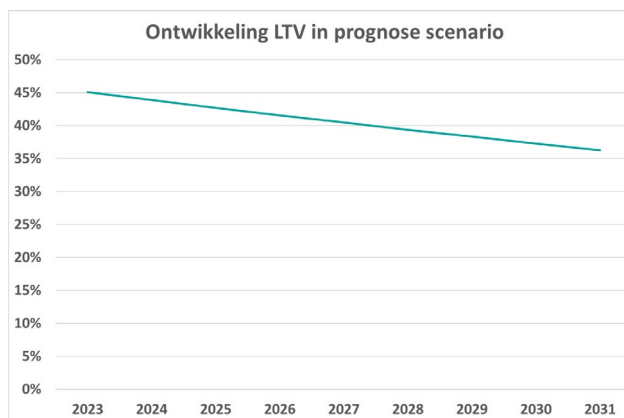
ICR Convenant

Conform de voorwaarden van de Financier moet de ICR te allen tijde gelijk zijn aan minimaal 2,0. Hierbij worden de huurinkomsten voor 85% meegenomen in de berekening. Het negatief doorbreken van het Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. Nevenstaande afbeelding geeft het verloop van de ICR weer vanaf 2023 tot en met 2031 (nadat alle Financiering is opgenomen). De daling wordt veroorzaakt door de geprognosticeerde stijging van de rente op de Financiering.



LTV Convenant

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). De daling van de LTV komt voort uit de geprognosticeerde waardevermindering van de Woningportefeuille.



Rente Convenant

Bij een sterk oplopende kapitaalmarktrente (bij een stijging van de vijfaars rente van circa -0,3% naar meer dan 3%) is met de Financier overeengekomen dat, indien de voornoemde sterke stijging zich voordoet, een aflossingsverplichting ontstaat ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de Rentekosten en aflossingen).

Voor nieuwe Financiers worden de volgende (of vergelijkbare) Convenanten verwacht. Hierbij geldt tevens dat, indien het doorbreken van een Convenant leidt tot een extra aflossingsverplichting de rente op de betreffende Financiering wordt verhoogd met 0,5%. Wordt een Convenant doorbroken die leidt tot opeisbaarheid van de betreffende Financiering, dan wordt de rente met 1,5% verhoogd.

ICR Convenant

Deze Convenant zal vergelijkbaar zijn met de voornoemde ICR Convenant, die is overeengekomen met de bestaande Financier.

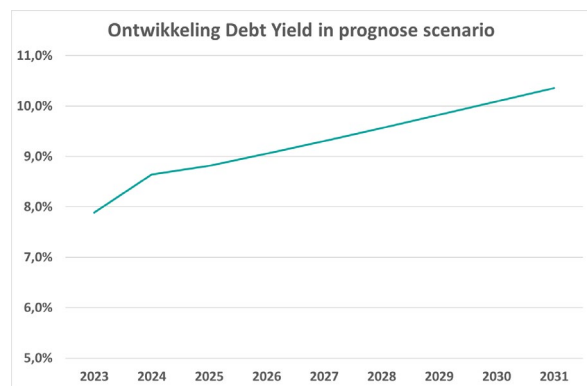
LTV Convenant

Conform de voorwaarden van de Financier moet de LTV te allen tijde lager zijn dan 65%. 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). Wanneer de LTV groter is dan 70%, wordt de Financiering direct opeisbaar.

Debt Yield Convenant

Hiervoor zijn twee mogelijke varianten:

- Een Debt Yield Convenant van 5,75% (met een jaarlijkse verhoging van 0,1%).
- Een vaste Debt Yield Convenant van 5%. Het negatief doorbreken van het Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar.



Leegstand Convenant

Een leegstand groter dan 15% maakt de Financiering opeisbaar. Voor de eerste zes maanden na opname van de Financiering is de Financiering alleen opeisbaar als de leegstand groter is dan 30%.

De uitstaande Financiering waarbij opeisbaarheid kan voortkomen uit hoofde van het doorbreken van de LTV Convenant en/of het doorbreken van de Leegstand Convenant mag niet groter zijn dan het maximum van (i) 40% van de uitstaande Financiering en (ii) € 20 miljoen.

Aflossing

Er zijn geen periodieke aflossingen verschuldigd. Bij verkoop van delen van de Woningportefeuille zal 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 2023 zal dit percentage van 70% van de verkoopprijs naar verwachting afnemen.

Voor toekomstige Financieringen is het de verwachting dat vergelijkbare aflossingsafspraken worden overeengekomen.

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

Financiering Woningportefeuille per datum Prospectus

Per 30 juni 2021 was de Woningportefeuille als volgt gefinancierd:

Lening nummer	Resterende hoofdsom	Rente percentage	Einddatum rente- en juridische looptijd
1	€ 1.100.000	1,95%	1 april 2026
2	€ 6.270.000	1,73%	1 juli 2025
3	€ 3.730.000	2,13%	1 juli 2023
4	€ 6.000.000	1,91%	1 juli 2028
Totaal	€ 17.100.000	1,89%	

Bovenstaand overzicht is inclusief de contractueel overeengekomen Financiering van het project in Tiel (dit betreft leningnummer 4). Deze Financiering wordt deels gebruikt om de eerder aangegane bouwfinanciering op dit project af te lossen (het opgenomen deel van de bouwfinanciering bedroeg € 2,8 miljoen per 30 juni 2021).

Aangezien geen sprake is van aflossingsverplichtingen, is de Financiering van de Woningportefeuille per datum prospectus nog ongewijzigd. 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. De gemiddelde resterende rente- en juridische looptijd per datum Prospectus is gelijk aan ruim 4,5 jaar.

Naast bovenstaande Financiering is tevens een bouwfinanciering overeengekomen van € 3,2 miljoen, waarbij een deel van de bouwtermijnen van Capelle aan den IJssel worden gefinancierd. Hiervan is per 30 juni 2021 nog niets opgenomen. De uiterste einddatum van deze Financiering voor Capelle aan den IJssel (€ 3,2 miljoen) is 1 juli 2022. Over het niet opgenomen deel van de deze Financiering is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,5% per jaar. Het rentepercentage over het opgenomen deel van de Financiering bedraagt de driemaands Euribor rente met een gemiddelde opslag van 2,63% (met een minimum te betalen rentepercentage van 0%).

Detailinformatie bestaande Financieringen

Alle per datum Prospectus opgeleverde woningen, behoudens het in aanbouw zijnde project Gouda vallen onder de in hypotheek gegeven zekerheden (inclusief het pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de woningen). 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 Interest Coverage Ratio (ICR) dient op ieder moment minimaal 2,0 te bedragen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar. Per datum Prospectus was de ICR circa 3,3 (berekend conform de definitie van de Financier) en voldeed daarmee ruimschoots aan de gestelde Convenant.

De Loan to Value (LTV) dient op ieder moment maximaal 70% te bedragen. Bij gebreke hiervan 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.

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 maximaal 0,5% gegeven op de Financiering. De Financier kan immers laagrentende groene particuliere spaardepósito's uitgeven (met een lagere rente dan reguliere spaardepósito's), omdat particulieren genoeg nemen met een lagere rente omdat zij profiteren van de fiscale voordelen van groen beleggen bij dergelijke groene spaardepósito's.

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 regeling groenprojecten 2016 vindt u op (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-15992.html>). De regeling groenprojecten 2016 maakt geen onderdeel uit van het Prospectus.

Groenverklaringen

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst namens de minister van Economische Zaken de projecten op hun milieuverdienste. De groenverklaring wordt afgegeven voor de duur van tien jaar. Het voordeel van de rentekorting van maximaal 0,5% op de Financiering kan dus niet langer genoten worden dan tien jaar.

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 niet later dan negen maanden na de afgifte in werking treden en kan worden afgegeven voor aanvang van de werkzaamheden.

Nieuwbouwwoningen moeten, willen zij groen verklaard worden, voldoen aan de volgende criteria:

- *Het primaire fossiele energiegebruik is maximaal gelijk aan nul.*
- *Indien hout wordt toegepast is dat duurzaam geproduceerd hout.*

Indien aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan dan wordt een grondgebonden woning voor een bedrag van € 150.000 groenverklaard, appartementen voor een bedrag van € 100.000.

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

* De informatie op de website maakt geen deel uit van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

6.2 ONTWIKKELINGEN HUIZEN- EN HUURPRIJZEN

In Nederland staan circa 7,9 miljoen woningen. Onderstaand schematische weergaven van de samenstelling van de woningvoorraad en de bezitsverhoudingen (bron: voorraad woningen; oppervlakteklasse; woningtype; bouwjaar, Centraal Bureau voor de Statistiek):

Woonoppervlakte

Tot 75 m ²	20%
75 – 100 m ²	23%
100 – 150 m ²	38%
Overig	19%

Bouwjaar

Vooroorlogs	19%
1945-1985	45%
1985-2015	32%
Vanaf 2015	4%



Koop of huur?

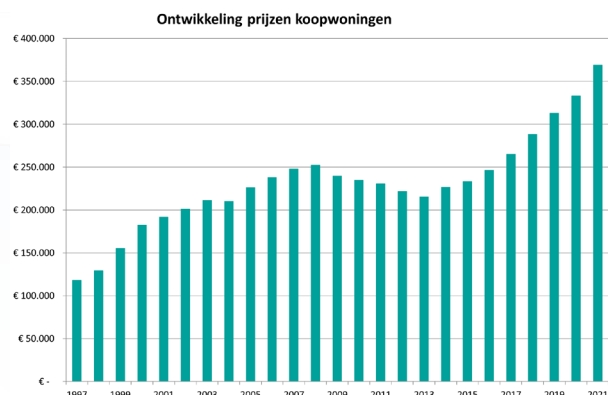
Huurwoningen	42%
Koopwoningen	58%

Type woning

Eengezinswoning	64%
Meergezinswoning	36%

Sinds het dieptepunt in 2013 zijn de gemiddelde woningprijzen sterk gestegen. De lage hypotheekrente en het oplopende woningtekort dragen bij aan de stijgende woningprijzen.

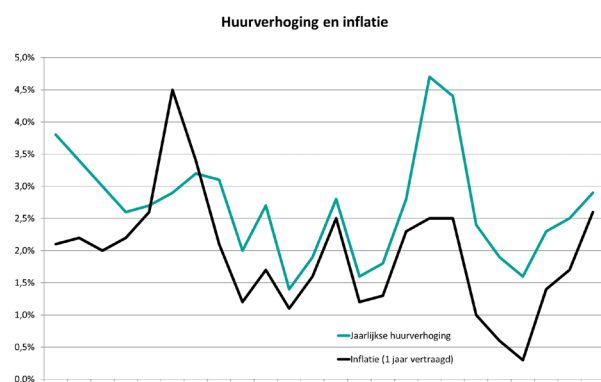
De coronacrisis had vooralsnog geen zichtbaar negatief effect op de gepresenteerde cijfers.



Voor de komende jaren is het, behoudens een mogelijk korte termijn negatief effect uit hoofde van de coronacrisis, de verwachting dat huizenprijzen verder oplopen bij een gelijkblijvend aantal transacties, geholpen door 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).

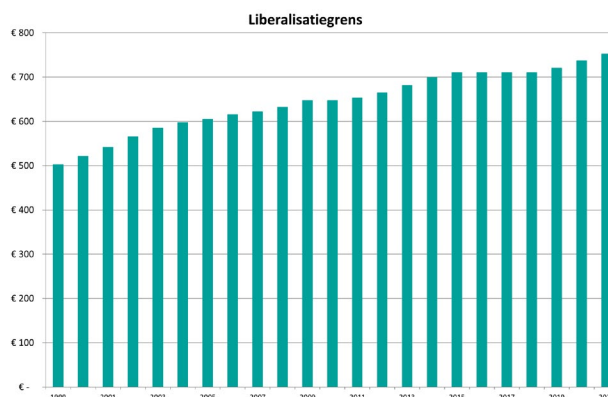


6.3 DE HUURMARKT

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. De liberalisatiegrens is derhalve de maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie gereguleerde huurwoning behoort. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens vallen onder de vrije sector huurwoningen. Op 1 januari 2021 is de liberalisatiegrens gelijk aan € 752,33 (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 zelfstandige huurwoningen waarvan de maandelijkse huurprijs in 2021 niet hoger is dan € 752,33 per maand. De heffing wordt in beginsel berekend over de WOZ-waarde van de genoemde zelfstandige huurwoningen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan vijftig huurwoningen waarvan de maandelijkse huurprijs in 2021 niet hoger is dan € 752,33. Van de totale WOZ-waarden wordt vijftig keer de gemiddelde WOZ-waarde afgetrokken. Over het bedrag dat daar uitkomt, is een percentage aan verhuurderheffing verschuldigd. Voor 2021 is dit percentage vastgesteld op 0,526%. Wanneer het Fonds meer dan vijftig gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd.

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.

^{*} De informatie op de website maakt geen deel uit van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

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. Wel is de huurindexatie gemaximeerd op inflatie plus 1,0%. Vrije sector huurwoningen zijn zelfstandige woningen, waarbij de kale aanvangshuur boven de liberalisatiegrens ligt.

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 leken de prijzen van koopwoningen en huurwoningen zich redelijk parallel te ontwikkelen. Sinds 2020 lijkt het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in leegstaat echter toe te nemen.

6.4.2 Het te verwachten rendement

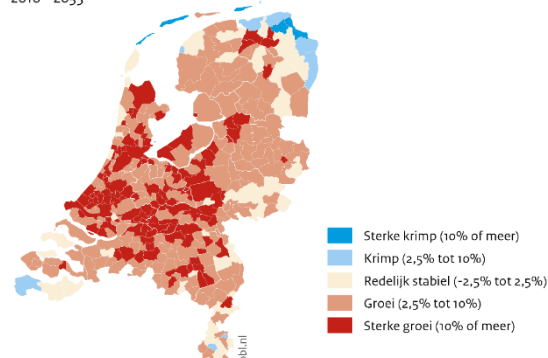
Het verwachte rendement op de beleggingsmarkt voor huurwoningen wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. Onderstaand een niet-uitputtende opsomming.

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

2018 - 2035



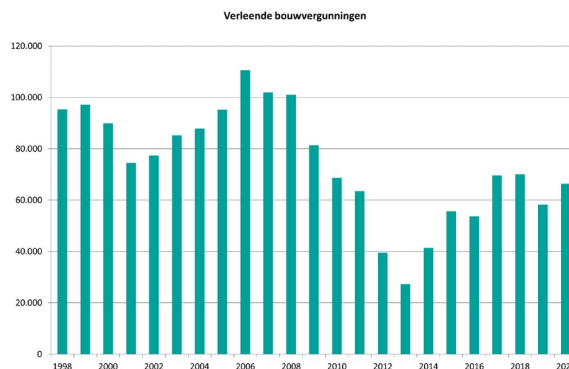
Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019

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 hypotheekrenteaftrek en de inbreng van meer eigen middelen.

Te weinig bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen neemt sinds 2008 structureel af. De opleving na de crisisjaren in 2012-2014 blijkt van korte duur. Sinds 2015 is het aantal verleende bouwvergunningen, ondanks het forse tekort aan woningen, gestabiliseerd, om vervolgens af te nemen.



Tegenover een toenemende vraag naar woningen staat derhalve een afnemende groei van het aanbod. Deze ontwikkeling creëert een verdere schaarste aan woningen op de woning-beleggingsmarkt.

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) 80.000 woningen per jaar te bouwen, hetgeen minimaal noodzakelijk is om het tekort aan woningen niet te laten oplopen.

Daarnaast waren er nog enkele recente ontwikkelingen die ertoe bijdragen dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen de komende jaren ook ver verwijderd zal blijven van de noodzakelijke 80.000 woningen per jaar:

- In mei 2019 oordeelde de Raad van State dat de PAS-regeling (Programma Aanpak Stikstof) niet als basis mocht worden gebruikt voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Dit leidt nog altijd tot onzekerheden bij de afgifte van bouwvergunningen.
- Onzekerheid over een definitieve oplossing ten aanzien van de normen omtrent PFAS (PFAS staat voor poly- en perfluoroalkylstoffen) vertraagt de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten.
- De tot op heden magere aanpak van de Nederlandse overheid om vergunningstrajecten te verkorten en meer bouwlocaties sneller beschikbaar te maken.
- De effecten van de coronacrisis op de bouw zijn onduidelijk, maar enige vertraging bij woningbouwprojecten lijkt onafwendbaar.

Het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) verwacht dat pas na 2024 meer dan 70.000 nieuwbouwwoningen per jaar zullen worden opgeleverd. Tot en met 2024 zal de bouwproductie eerst teruglopen naar 50.000 woningen in 2021 en dan enigszins herstellen naar 70.000 in 2024.

Effect beleid overheid

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.

Het kabinetsbeleid kan ook negatieve gevolgen hebben. Zo nam de kasstroom voor beleggers in gereguleerde huurwoningen aanzienlijk af door de introductie van verhuurderheffing. De verhuurderheffing zal de komende jaren verder toenemen. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

Ook is in 2021 de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen die door beleggers worden aangekocht verhoogd van 2% naar 8%. Alhoewel het Fonds voornamelijk nieuwbouwwoningen zal kopen (waarbij geen overdrachtsbelasting verschuldigd is), kan dit negatieve gevolgen hebben voor de waardering van de Woningportefeuille en de opbrengst bij verkoop. Daarnaast heeft de overheid de jaarlijkse huurverhoging voor alle huurwoningen gemaximeerd op inflatie plus 1,0% en voor 2021 besloten dat de huren van sociale huurwoningen niet mochten worden verhoogd.

7. INVESTERING EN PROGNOSE KASSTROOMOVERZICHT

Beleggen in het Fonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbreng en voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Per datum van het Prospectus zijn 5.044 Participaties uitgegeven. De totale kosten van deze uitgifte plus de aankoopkosten voor de woningen worden geschat op € 3.933.138. De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties wordt derhalve geschat op € 44.066.862.

7.1 WERKKAPITAAL

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste twaalf maanden vanaf de datum van het Prospectus toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.

7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR EN HISTORISCHE CIJFERS

Onderstaande de vermogensstructuur van het Fonds per 30 juni 2021.

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 30 JUNI 2021 (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	3.573.438
Schulden zonder garanties en zekerheden	734.073
Schulden met zekerheden	2.839.365
Langlopende schulden	11.056.155
Schulden met zekerheden	11.056.155
Eigen vermogen	23.885.548
Aandelenkapitaal	25.184.660
Wettelijke reserves	4.484.569
Overige reserves	-5.804.881
Onverdeeld resultaat	21.200
TOTAAL	38.515.141

NETTO SCHULDEN

Geld	3.357.359
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	3.357.359
Kortlopende financiële vorderingen	15.112
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	2.839.365
Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Overige kortlopende schulden	734.073
Kortlopende schulden	3.573.438
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	-200.967
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	11.056.155
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	11.056.155
NETTO SCHULD	11.257.122

Behoudens een voorziening van € 378.356 (uit hoofde van de winstdeling voor de Beheerder bij verkoop van de Woningportefeuille), waren er geen indirecte schulden. Sinds 30 juni 2021 zijn de volgende materiele wijzigingen in de kapitalisatie en de netto schuld opgetreden:

- Er is circa € 1 miljoen aan bouwfinanciering opgenomen.
- Verder zal in augustus de Financiering in Tiel worden opgenomen (€ 6 miljoen), waarmee de bouwfinanciering zal worden afgelost.

Het bovenstaande leidt tot een afname van de kortlopende schulden met zekerheden met € 2,8 miljoen euro, een toename van de langlopende schulden met zekerheden met € 6 miljoen en een toename van de liquiditeiten met € 3,2 miljoen. Hierdoor stijgt de kapitalisatie naar € 41,7 miljoen, wordt het saldo vlottende activa minus kortlopende schulden gelijk aan € 5,8 miljoen en blijft de netto schuld ongewijzigd.

De jaarcijfers van [2018](#), [2019](#) en [2020](#) zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus (<https://clbeheer.nl/downloads/duurzaam/>). Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie. Voor de volledige boekjaren 2018, 2019 en 2020 zijn de cijfers overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, behoudens de gegevens over de ICR.

(bedragen in €)	2018	2019	2020
BALANS			
<i>Activa</i>			
<u>Beleggingen</u>			
Onroerend goed	7.466.932	16.302.462	30.593.878
<u>Overige activa</u>			
Overlopende activa	24.201	44.917	76.208
Geactiveerde kosten Fonds	1.003.305	1.627.797	1.068.934
Geactiveerde exploitatiekosten	0	65.202	62.642
Totaal overige activa	1.027.506	1.737.916	1.207.784
Liquiditeiten	4.888.225	9.487.174	6.912.305
Totaal activa	13.382.663	25.834.553	38.713.967
<i>Passiva</i>			
<u>Eigen vermogen</u>			
Gestort kapitaal	13.331.152	25.421.147	25.268.579
Agio reserve	0	0	6.081
Wettelijke reserve	1.003.305	1.692.999	1.131.575
Herwaarderingsreserve	82.087	787.350	3.540.345
Egalisatie reserve	-312.383	-2.791.710	-5.207.925
Onverdeeld resultaat	-1.281.849	-1.394.957	-2.191.571
Resultaat voor de periode		297.659	2.251.905
Totaal eigen vermogen	12.822.312	24.012.488	24.798.989
<u>Voorzieningen</u>			
Reservering winstdeling Beheerder verkoop projecten	0	0	379.037
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	0	1.095.313	11.041.929
<u>Kortlopende schulden</u>			
Waarborgsommen	0	68.050	97.455
Crediteuren	318.706	145.230	1.998.972
Overige schulden en overlopende passiva	241.645	513.472	397.585
Totaal overige passiva	560.351	726.752	2.494.012
Totaal passiva	13.382.663	25.834.553	38.713.967

(bedragen in €)	26 feb – 31 dec 2018	2019	2020
WINST- EN VERLIESREKENING			
Bruto huuropbrengsten	0	127.370	708.732
Overige opbrengsten	0	403	0
Exploitatiekosten	-21.623	-18.339	-85.076
Netto opbrengsten uit beleggingen	-21.623	109.434	623.656
Gerealiseerde waardemutaties	0	0	0
Niet gerealiseerde waardemutaties	-20.500	706.106	2.754.219
Totaal opbrengsten uit beleggingen	-42.123	815.540	3.377.875
Lasten			
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	58.764	114.277	563.292
Afschrijvingen op fondskosten	81.215	341.442	372.927
Netto rentelasten	0	9.831	137.109
Bankrente en -kosten	14.355	52.331	52.642
Totale lasten	154.334	517.881	1.125.970
Nettoresultaat na belastingen	-196.457	297.659	2.251.905

(bedragen in €)	26 feb – 31 dec 2018	2019	2020
KASSTROOMOVERZICHT			
Beleggingsactiviteiten			
Netto resultaat na belastingen	-196.457	297.659	2.251.905
Waardeverandering beleggingen	20.500	-706.106	-2.754.219
Aankopen onroerend goed incl. aankoop- en financieringskosten	-7.487.432	-8.129.423	-11.537.197
Desinvestering geactiveerde fondskosten	0	0	218.596
Mutatie geactiveerde fondskosten	-1.003.305	-624.492	340.268
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	0	-65.202	2.560
Ontvangen waarborgsommen huur	0	68.050	29.405
Mutatie in voorzieningen	0	0	379.037
Mutaties in werkkapitaal:			
- Mutaties in overlopende activa	-24.201	-20.716	-31.291
- Mutaties crediteuren	318.706	-173.476	1.853.742
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	241.645	116.156	-406.952
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-8.130.544	-9.237.550	-9.654.146
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte participaties	13.400.000	11.990.000	0
Inkoop participaties	-95.000	-26.759	-296.976
Ontvangen langlopende schulden	0	1.095.313	9.946.616
Aflossing schulden	0	0	0
Interim dividenduitkeringen	-286.231	-915.054	-877.364
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.018.769	12.143.500	8.772.276
Mutatie liquide middelen	4.888.225	2.905.950	-881.870
Liquide middelen primo periode	0	4.888.225	7.794.175
Liquide middelen ultimo periode	4.888.225	7.794.175	6.912.305

KENGETALLEN

	2018	2019	2020
LTV	0%	7%	36%
ICR (conform berekenwijze Financier)	n.v.t.	19,2	2,8
Aantal Participaties	2.666	5.084	5.054
Dividend (als percentage van de nominale waarde)	5,2%	5,2%	5,2%
Dividend per Participatie	€ 260	€ 260	€ 260
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.809	4.723	4.907
Handelskoers (in €)	5.000	4.840	5.000

NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS

De Handelskoers wordt, na de afsluiting van de eerste Emissie jaarlijks 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. Van deze bevoegdheid heeft de Beheerder tot de datum van het Prospectus geen gebruik gemaakt.

Per datum Prospectus is de Netto Vermogenswaarde € 4.907 en de Handelskoers € 5.000. De relatief stabiele ontwikkeling van de Netto Vermogenswaarde wordt veroorzaakt door enerzijds beperkte huurinkomsten (omdat sinds de eerste Emissie een relatief groot deel van de Woningportefeuille in aanbouw was door de opeenvolgende Emissies) en anderzijds de voornamelijk niet gerealiseerde positieve herwaarderingen van de Woningportefeuille. De Handelskoers per 23 april 2021 is gebaseerd op de door de accountant gecontroleerde jaarrekening.

Onderstaand een overzicht van de wijzigingen van de Handelskoers sinds de oprichting van het Fonds:

	23 april 2021	16 april 2020	17 april 2018
Handelskoers	€ 5.000	€ 4.840	€ 5.000

JAARCIJFERS 2018

Bij de introductie van het Fonds In 2018 zijn 2.680 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst zijn 66 appartementen aangekocht (in Waalre, Best en Zutphen). Per ultimo 2018 bestond de Woningportefeuille uit 66 woningen, allen in aanbouw. Over 2018 werd een klein verlies geleden, voornamelijk omdat er nog geen huurinkomsten werden ontvangen op de woningen in aanbouw.

JAARCIJFERS 2019

In 2019 heeft het Fonds bijna 2.400 Participaties uitgegeven. Mede omdat in 2019 slechts een deel van de aangekochte woningen was opgeleverd (de projecten in Best en Waalre), leidde dit tot een toename van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds.

In 2019 zijn 10 woningen aangekocht (in Hoogeveen). Per ultimo 2019 bestond de Woningportefeuille uit 76 woningen, waarvan 28 woningen in aanbouw.

Omdat de fondsomvang gedurende 2019 verder toenam is een exacte vergelijking tussen de jaarcijfers van 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 stijging van de fondsomvang.

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

- De resultatenrekening over 2018 bestaat uit:
 - lasten in verband met het beheer;
 - afschrijvingen over geactiveerde fondskosten;
 - een kleine negatieve ongerealiseerde waardeverandering op de Woningportefeuille.

De resultatenrekening over 2019 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien. In 2019 zijn huuroopbrengsten ontvangen omdat er woningen in verhuur kwamen. De Exploitatiekosten zijn

dientengevolge eveneens toegenomen. Door de hogere woningprijzen in Nederland en de groei van de Woningportefeuille was er sprake van een significante ongerealiseerde waarde toename in 2019.

De lasten zijn duidelijk hoger vanwege de toename van de fondsomvang. Afschrijvingen op de fondskosten zijn toegenomen omdat in 2019 wederom Participaties waren geplaatst.

- De balans per ultimo 2018 bestaat voornamelijk uit:
 - de aangekochte en in aanbouw zijnde woningen;
 - geactiveerde fondskosten;
 - de in 2018 geplaatste Participaties;
 - liquiditeiten.

Vergeleken met de balans per ultimo 2019 is de groei van het Fonds duidelijk zichtbaar. Met de voornoemde aankopen en bouw van woningen is de Woningportefeuille duidelijk gegroeid. Door de verdere plaatsing van Participaties 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 toename van de herwaarderingsreserve (door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2019). Ook is in 2019 de Financiering toegenomen. In 2019 is verder een wettelijke reserve opgenomen ten aanzien van de geactiveerde fonds- en exploitatiekosten, om zo het inzicht in het eigen vermogen te vergroten. De geactiveerde fonds- en exploitatiekosten blijken tevens uit de activazijde van de balans en zijn in 2019 toegenomen van € 1 miljoen naar € 1,7 miljoen.

- Het kasstroomoverzicht geeft in 2019 ten opzichte van 2018 weer dat het Fonds is gegroeid, zowel qua uitstaande Participaties als de Woningportefeuille.

JAARCIJFERS 2020

In 2020 heeft geen Emissie plaatsgevonden. Dit leidde tot een lichte afname van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds, alsmede tot een hogere LTV door het aantrekken van verdere Financiering.

Met de beschikbare liquiditeiten zijn 89 woningen aangekocht (in Tiel, Capelle aan den IJssel en Gouda).

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

- De resultatenrekening over 2019 bestaat uit:
 - huuropbrengsten en de bijbehorende Exploitatiekosten;
 - lasten in verband met het beheer die het gehele kalenderjaar beslaan;
 - afschrijvingen over geactiveerde fondskosten;
 - rente betaald op de aangegane Financiering;
 - een, uit hoofde van de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt), ongerealiseerde waardeverandering op de Woningportefeuille.

De resultatenrekening over 2020 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien. De huuropbrengsten zijn toegenomen omdat beduidend meer woningen in verhuur waren (door opleveringen van woningen in aanbouw). De Exploitatiekosten zijn dientengevolge eveneens toegenomen. Door de hogere woningprijzen in Nederland en de groei van de Woningportefeuille is de ongerealiseerde waarde toename in 2020 fors hoger dan in 2019. De lasten zijn hoger vanwege de toename van de fondsomvang. Afschrijvingen op de fondskosten zijn licht toegenomen.

- De balans per ultimo 2019 bestaat voornamelijk uit:
 - de aangekochte en in aanbouw zijnde woningen;
 - geactiveerde fondskosten over 2018 en 2019;
 - de Financiering en de in 2018 en 2019 geplaatste Participaties;
 - liquiditeiten.

Vergeleken met de balans per ultimo 2020 is de groei van het Fonds goed waarneembaar. Met de voornoemde aankopen van woningen is de Woningportefeuille duidelijk verder gegroeid (ten koste van het liquiditeitsaldo en een toename van de Financiering). Omdat nog sprake is van een mismatch tussen huurinkomsten (en uiteindelijk) het uitgekeerde dividend, is de egalisatie reserve afgenomen. Hier tegenover staat de toename van de herwaarderingsreserve (door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2020). Deze toename bleek voldoende om de Handelskoers terug te brengen op de oorspronkelijke € 5.000.

- Het kasstroomoverzicht geeft in 2020 ten opzichte van 2019 duidelijk weer dat geen Emissie heeft plaatsgevonden. Verder komt duidelijk naar voren dat de liquiditeiten en de in 2020 aangetrokken Financiering voor een belangrijk deel zijn omgezet in woningen.

RESULTATEN EERDERE EMISSIES

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de eerdere Emissies van het Fonds.

Emissie	Datum Prospectus	Aangeboden aantal Participaties	Aanvullende plaatsingsmogelijkheden	Daadwerkelijk aantal geplaatste Participaties
1	17 april 2018	4.700	+ 2.350	5.078

Het resultaat van de eerste Emissie in 2018-2019 was licht hoger dan verwacht. Het daadwerkelijk aantal uitgegeven Participaties per 31 december 2020 is, door enerzijds stockdividend en anderzijds de inkoop van Participaties, licht lager dan de bij de Emissie uitgegeven Participaties.

De kosten van de Emissie zijn grotendeels geactiveerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verloop van de geactiveerde fondskosten:

Jaar	Geactiveerde fondskosten		Toevoegingen	Afschrijvingen
	Primo jaar	Ultimo jaar		
2018	€ 0	€ 1.003.305	€ 1.084.520	€ 81.215
2019	€ 1.003.305	€ 1.627.797	€ 965.934	€ 341.442
2020	€ 1.627.797	€ 1.068.934	- € 185.536	€ 373.327

Per ultimo 2020 bedroegen de geactiveerde fondskosten € 1.068.934 (circa € 211 per Participatie).

GEBEURTENISSEN NA 31 DECEMBER 2020

Er waren geen materiële gebeurtenissen tussen 31 december 2020 en de datum van het Prospectus. Het aantal uitstaande Participaties per 30 juni 2021 (na uitkering van het Dividend) bedroeg 5.044 Participaties.

7.3 INVESTERING EN FINANCIERING

De investering, die het Fonds met deze Emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten) € 80.763.138 en bestaat uit de aankoopprijs van de uitbreiding van de Woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten.

Het investeringsoverzicht (mogelijk met afrondverschillen) is voor illustratieve doeleinden opgesteld en toont naar hun aard de theoretische nieuwe investeringen van het Fonds nadat de Emissie succesvol heeft plaatsgevonden en het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal op die datum behoort tot het vermogen van het Fonds.

INVESTERING

Aankoopprijs Woningportefeuille	€ 79.550.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.034.150
Afsluitkosten Financiering en bereidstellingsprovisie	€ 178.988
Totale investering Woningportefeuille	€ 80.763.138
Structureringsvergoeding	€ 960.000
Algemene kosten voor opzetten Emissie	€ 50.000
Marketingkosten	€ 1.710.000
Liquiditeiten	€ 314.362
Totale investering	€ 83.797.500
Financiering	€ 35.797.500
Participaties	€ 48.000.000
Totale vermogen	€ 83.797.500

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

Vanuit de verhuur van de Woningportefeuille wordt in het prognosesценario een relatief stabiel rendement verwacht (behoudens de opbouwperiode tot en met het derde kwartaal van 2023, waarbij nog relatief veel woningen in aanbouw zijn en derhalve niet bijdragen aan het verhuurrendement). Op basis van de Deelnamesom van € 5.000 loopt het Dividendrendement uit hoofde van de verhuur vanaf 2023 op van 5,2% tot 6,1% per jaar per ultimo 2031 (gemiddeld 5,6%).

Rendement door de geprognosticeerde verkoop van de Woningportefeuille

Zoals verwoord in het hoofdstuk 4.4 zullen woningprojecten na circa tien jaar worden verkocht. In het prognosesценario wordt verondersteld dat alle woningen per ultimo 2031 zullen worden verkocht en dat tussentijds geen woningen worden verkocht.

De som van de voornoemde onderdelen leidt tot het verwachte effectieve rendement van 8,0% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000). Onderstaand een schematische weergave van de uitkeringen op basis van één Participatie.

bedragen in €	2021 (zes maanden)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Dividend	130	260	260	265	275	275	280	285	290	300	305
(als % van € 5.000)	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%
Terugbetaling											6.778
(als % van € 5.000)											136%
Totaal	130	260	260	265	275	275	280	285	290	300	7.083
(als % van € 5.000)	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	142%

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.

Bij de rendementsprognose wordt uitgegaan van een exploitatiefase vanaf medio 2021 tot ultimo 2031 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.

Om te komen tot het prognose rendement zijn drie elementen van belang:

- De veronderstellingen die aan de prognose ten grondslag liggen.
- De geprognosticeerde kosten van het Fonds.
- De wijze waarop de geprognosticeerde kosten, opbrengsten en veronderstellingen in het rekenmodel, voor het bepalen van het geprognosticeerde rendement, zijn verwerkt.

In de volgende paragrafen worden bovenstaande elementen nader beschreven. Voor zover per datum Prospectus bekend is welke partijen hun diensten verlenen aan het Fonds, is de identiteit van de dienstverleners vermeld in dit hoofdstuk, alsmede de gemaakte afspraken en dienstverlening.

7.5 VERONDERSTELLINGEN BIJ RENDEMENTSPROGNOSE

Bij het bepalen van het prognose rendement zijn diverse veronderstellingen gemaakt.

Veronderstellingen ten aanzien van de Woningportefeuille

Timing van de aankoop en oplevering van woningen

Met de opbrengst van de geplaatste Participaties en de opbrengst uit de Financiering van woningen in aanbouw worden 228 woningen aangekocht. Voor circa 50% van de aan te kopen woningen en woningen in aanbouw zal de oplevering niet later plaatsvinden dan in het derde kwartaal van 2022. Verder is verondersteld dat alle woningen op het moment van oplevering direct zijn verhuurd (behoudens de veronderstelde leegstand).

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 2021, 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023. 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 (omdat circa € 970.000 aan huurinkomsten worden misgelopen) een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds (circa 0,1%).

De Beheerder heeft enige invloed op de timing van de aankoop van de woningen en eveneens enige invloed op de oplevertermijn van de woningen.

Bruto Huurfactor bij aan- en verkoop van (complexen van) verhuurde woningen

Bij aankopen van verhuurde woningen wordt uitgegaan van een Bruto Aanvangsrendement van 4,5% (een Bruto Huurfactor van 22,1). Naar verwachting zullen in 2021, 2022 en 2023 228 woningen worden aangekocht.

De Bruto Huurfactor is bepaald op basis van de huur na afdracht van eventueel verschuldigde verhuurder-heffing en inclusief eventueel bijkomende kosten van huurgaranties en gederfde huur gedurende de bouw, voor zover deze bijkomende kosten hoger zijn dan de verwachte aankoopkosten van 1,3% van de aankoopprijs. Bij de veronderstelde verkoop van de Woningportefeuille in 2031 wordt uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 22,2. De verkoopkosten bedragen 0,6% van de verkoopprijs.

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

Prijsontwikkeling individuele huurwoningen en uitponden

Voor individuele huurwoningen is verondersteld dat gedurende de prognoseperiode de waarde jaarlijks met 2,75% zal toenemen. Er wordt verondersteld dat gedurende gehele prognoseperiode vrijkomende woningen worden doorverhuurd.

Voor de eerste helft van 2021 wordt een waardestijging van 3% geprognoseerd.

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

Inflatie en ontwikkeling huur

Ten aanzien van de inflatie is uitgegaan van een gemiddelde inflatie van 1,50% voor de periode medio 2021 tot en met 2031. Dit is gebaseerd op de inflatie van 2,1% in mei 2021 (bron: CBS) en de ECB doelstellingen ten aanzien van de inflatie (een inflatie beneden, maar dicht bij de 2%). Naar verwachting zal de gemiddelde huurstijging jaarlijks 1,25% hoger zijn dan de inflatie en derhalve uitkomen op 2,75% per jaar. De huurindexatie, en met name het deel boven de jaarlijkse inflatie plus 1%, wordt bereikt door bij de wederverhuur van woningen, de huurprijzen aan te passen aan de op dat moment geldende markthuren.

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 marktomstandigheden) de huurverhogingen deels zelf kan bepalen.

Leegstand

Er wordt verondersteld dat tot eind 2024 de leegstand gelijk zal zijn aan 0,75% van de Woningportefeuille. Vanaf 2025 wordt verondersteld dat de leegstand gelijk zal zijn aan 1,5% van de Woningportefeuille. Vanwege het tekort aan betaalbare, kwalitatief hoogwaardige, huurwoningen wordt derhalve aangenomen dat er slechts sprake zal zijn van frictieleegstand. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de leegstand, daar de Beheerder de leegstand kan sturen door het wijzigen van de huur en/of het actief managen van de Woningportefeuille.

Exploitatiekosten

Voor de Exploitatiekosten (zoals belastingen, verzekeringen, klein onderhoud, opleveringen en begeleiding door Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) inclusief de reservering groot onderhoud maar exclusief de vaste vergoeding aan Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (ter grootte van € 242 per woning per jaar) wordt verondersteld dat deze gelijk zal zijn aan € 1.158 per woning per jaar. Voor woningen die gedurende de prognoseperiode worden opgeleverd wordt tot ultimo 2023 gerekend met lagere veronderstelde Exploitatiekosten (exclusief de vaste vergoeding aan Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.): tot en met 2023 € 320 en vervolgens tot en met 2025 € 910. Voor de al opgeleverde woningen in de Woningportefeuille wordt tot en met 2023 gerekend met € 910. Alle bedragen hebben betrekking op het prijspeil per 1 januari 2021 en worden jaarlijks gecorrigeerd met de veronderstelde inflatie.

De belastingen en verzekeringspremies zijn gebaseerd op de garantieperiode bij nieuw opgeleverde woningen en 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 deze immers gedeeltelijk zelf vaststellen (zoals bijvoorbeeld het uurtarief dat Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. hanteert), onderhandelen met derden over de voorwaarden en het onderhoud plannen.

Overige veronderstellingen

Financiering

Ten aanzien van de Financiering zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

- De gemiddelde rente van de per datum Prospectus bestaande Financiering bedraagt 1,89%.
- Door nieuwe Financieringen en Financiers daalt (tot het eerste kwartaal van 2023) de gemiddelde rente op de Financiering naar 1,62%.
- Vervolgens loopt de gemiddelde rente van de Financiering vanaf ultimo 2025 geleidelijk op van 1,62% naar 2,28% in 2031. Hierbij is aangenomen dat de rente op nieuwe financieringen tot eind 2031 oploopt naar circa 4,5%.
- Er zijn geen reguliere aflossingen geprognoseerd.
- Woningen kunnen in de maand van oplevering direct worden gefinancierd.
- Over de uitstaande bouwfinanciering wordt een rente berekend van 2,50%. Dit is gebaseerd op de verwachte financieringsrente medio 2021 met een extra opslag van 1,0%.

De Beheerder heeft, met name door middel van de keuze van de rentevaste periode en de Financier, enige invloed op de gemiddelde rente van de Financiering. Bewegingen in de rente van de Financiering worden echter grotendeels bepaald door marktwerking.

Rente op liquiditeiten

Er wordt verondersteld dat over het saldo aan liquiditeiten geen rente wordt ontvangen. De Beheerder heeft geen invloed op de ontwikkeling van de rente op liquiditeiten, dit wordt bepaald door marktwerking.

Onbepaalde looptijd

De rendementsprognose in dit hoofdstuk is gebaseerd op de huidige Emissie, waarbij wordt verondersteld dat alle beleggingen in 2031 worden verkocht. Naar verwachting zal verkoop van alle woningen in 2031 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 toekomstige marktomstandigheden, de toekomstige aankopen en de Financiering.

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.

Eventuele verkoop van de Woningportefeuille na 2031 maakt geen onderdeel uit van de veronderstellingen behorend bij de huidige prognoses scenario's.

Plaatsen van Participaties

Er wordt verondersteld dat in het derde kwartaal van 2021 de inleg voor 1.200 Participaties wordt ontvangen (€ 6.000.000), in het vierde kwartaal van 2021 1.600 Participaties (€ 8.000.000), in het eerste kwartaal van 2022 1.600 Participaties (€ 8.000.000) en in het tweede kwartaal van 2022 5.200 Participaties (€ 26.000.000).

De Beheerder heeft invloed op het plaatsen van Participaties, daar zij de uitgifte van Participaties kan staken indien de vraag naar Participaties groter is dan de aankoopmogelijkheden van woningen. Hierdoor kan een overschot aan liquiditeiten grotendeels worden vermeden.

Overige kosten

Er wordt verondersteld dat jaarlijks € 7.500 aan overige kosten worden gemaakt, zoals juridische of advieskosten. De Beheerder heeft invloed op deze kosten, daar de kosten doorgaans worden geïnitieerd door de Beheerder.

7.6 GEPROGNOSTICEERDE KOSTEN VAN HET FONDS

Een deel van het prognose rendement wordt bepaald door elementen waarbij bepaalde veronderstellingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen worden gemaakt. Deze elementen zijn beschreven in de voorgaande paragraaf. In paragraaf 7.6 wordt beschreven welke kosten al vaststaan, dan wel met grote zekerheid per datum Prospectus kunnen worden ingeschat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen initiële en doorlopende kosten.

		Omschrijving	In euro's
Initiële en eenmalige kosten Fonds			
Vorbereiden Emissie (waarvan € 22.500 kosten AFM-goedkeuring Prospectus)		€ 50.000	€ 50.000
Structureringsvergoeding	2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties		€ 960.000
Kosten introductie Fonds	€ 150.000 plus 3,25% van de Deelnamesom		€ 1.710.000
Overdrachtsbelasting (naar verwachting n.v.t.)	8% van de koopprijs		€ 0
Selectie- en acquisitievergoeding bij aankoop woningen	1,0% van de koopprijs		€ 795.500
Taxatie, technisch onderzoek en financieel onderzoek	0,2% van de koopprijs		€ 159.100
Notariskosten	0,1% van de koopprijs		€ 79.550
Kosten eerste verhuur, courtages, huurgaranties, compensaties huurderving (naar verwachting zeer beperkt van toepassing)	Onderdeel van de aankoopprijs		€ 0
Afsluit- en bereidstellingsprovisie Financiering	0,5% van de overeengekomen Financiering		€ 178.988
Totale eenmalige kosten			€ 3.933.138
Doorlopende kosten Fonds			
Senior beheervergoeding	Jaarlijks 0,40% van de balanswaarde van de Woningportefeuille		€ 551.079
Vergoeding financiële administratie	Jaarlijks 0,044% van het balanstotaal van het Fonds en € 4.000*		€ 63.731
Winstdeling bij verkoop woningen	12% van de bruto verkoopwinst		€ 457.136
Kosten AIFMD Bewaarder	Jaarlijks € 26.015*		€ 28.264
Kosten accountant	Jaarlijks € 26.620*		€ 28.921
Bestuur Stichting Bewaarder	Jaarlijks € 12.282*		€ 13.343
Taxatie woningen	Jaarlijks € 73* (per woning)		€ 29.858
Vaste Exploitatiekosten	Jaarlijks € 242* (per woning)		€ 95.657
Totale doorlopende kosten			€ 1.267.989

* plus de geprognosticeerde inflatie

De doorlopende kosten Fonds zijn berekend op basis van de gemiddelde jaarlijkse kosten zoals weergegeven in de tabel van paragraaf 7.7.2. De initiële en eenmalige kosten Fonds in de kolom "Totaal (in euro's)" sluit aan met het overzicht in paragraaf 7.3.

7.6.1 Initiële en eenmalige kosten

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 9.600 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, de taxatie van reeds aangekochte woningprojecten en adviseurs. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het schrijven, ontwerpen en produceren van het Prospectus alsmede de toetsing ervan door de AFM. Deze kosten worden ingeschat op € 50.000 en worden door derden in rekening gebracht. De kosten voor het voorbereiden van de emissie van het Fonds worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht (vanaf 1 juli 2021). 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 (vanaf 1 juli 2021). De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

Kosten introductie Fonds

De kosten voor introductie (en marketing) van het Fonds hebben betrekking op de marketingactiviteiten van het Fonds, zoals de kosten voor de introductie bij mogelijk geïnteresseerde partijen en het vervaardigen van reclamemateriaal. Deze kosten worden zowel door de Beheerder als door derden in rekening gebracht. De totale kosten worden begroot op € 150.000 plus 3,25% van de Deelnamesom.

De introductie (en marketing) kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht (vanaf 1 juli 2021). Indien de daadwerkelijke kosten voor marketing van het Fonds groter zijn dan de voornoemde €150.000 plus 3,25% van de Deelnamesom, dan zullen overschrijdingen tot 30% van de begrote totale kosten ten laste van het Fonds vallen. Verdere overschrijdingen van deze kosten worden allereerst gecompenseerd door eventueel meevallende kosten voor het opzetten van het Fonds, vervolgens komen deze eventuele verdere overschrijdingen ten laste van de Beheerder.

Wanneer de daadwerkelijke kosten 30% meer bedragen dan de begrote €150.000 plus 3,25% van de Deelnamesom (dit komt neer op een overschrijding van € 513.000), dan daalt gemeten over de prognose periode het effectieve rendement van het Fonds met circa 0,15% (van 8,0% naar 7,8%).

De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij kan onderhandelen over de voorwaarden.

Lasten in verband met de aankoop en financiering van woningen

Het Fonds belegt met haar beschikbare middelen in woningen en gronden conform het Beleggingsbeleid.

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 1,3% en zijn onder te verdelen in:

- *Nederlandse belastingheffing*

Over de aankoopprijs (uitgaande van een zakelijke prijs) van bestaande Nederlandse huurwoningen die al langer dan twee jaar in gebruik zijn, is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief bedraagt 8%. De overdrachtsbelasting wordt direct aan de Nederlandse fiscus afgedragen en bij de aankoopwaarde van het vastgoed geactiveerd. De levering van bestaand onroerend goed - dat al langer dan twee jaar in gebruik is - is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting (BTW). Over nieuw te bouwen complexen van huurwoningen is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Wel is in beginsel 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 de hoogte van de overdrachtsbelasting- en omzet-belastingtarieven; deze worden van overheidswege vastgesteld. Door te kiezen voor meer dan wel minder nieuw te bouwen complexen heeft de Beheerder evenwel invloed op het af te dragen bedrag aan overdrachts- en omzetbelasting.

- *Taxatie, technisch onderzoek en financieel onderzoek*

De Beheerder zal voor een taxatie zorgdragen 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 markthuur en vraag uitgevoerd. De kosten voor de taxatie, technisch en (financieel) onderzoek worden begroot op 0,2% 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.

- *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. De kosten van de notariële levering van het vastgoed worden geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De kosten van de inschrijving van de hypotheek worden geactiveerd bij de afsluitkosten van de Financiering en gedurende de looptijd van de Financiering afgeschreven. 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 van de woningen. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

- *Kosten eerste verhuur, eventuele courtages, 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, een courtage verschuldigd zijn of een compensatie voor de huurder worden overeengekomen. Deze kosten zijn afhankelijk van onder andere de aankoopprijs, 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.

Financieringskosten

- **Afsluit- en bereidstellingsprovisie**

Bij het verkrijgen en het afsluiten van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluit- en bereidstellingsprovisie van 0,5% voor de kredietinstelling begroot. De afsluitprovisies (doorgaans tussen 0,25% en 0,5% van de overeengekomen Financiering) worden door de Financier in rekening gebracht en worden geactiveerd als afsluitkosten van de Financiering en gedurende de looptijd van de Financiering afgeschreven. Bereidstellingsprovisies worden door de Financier aan het Fonds in rekening gebracht en komen direct ten laste van het resultaat van het Fonds. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de provisies, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

7.6.2 Doorlopende kosten

Vergoedingen aan de Beheerder

De beheervergoeding bedraagt 0,40% op jaarbasis van de balanswaarde van de Woningportefeuille.

De beheervergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht over de balanswaarde op de laatste dag van het direct voorafgaande kwartaal. Als onvoldoende middelen aanwezig zijn om de verschuldigde beheer-vergoeding te betalen, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd.

Daarnaast ontvangt de Beheerder een winstdeling van het Fonds van 12% van de bruto winst bij de verkoop van woningen.

Algemene Fondskosten

Voor de AIFMD Bewaarder, Darwin Depositary Services B.V., wordt een jaarlijkse totale vergoeding begroot van € 21.500 (te vermeerderen met BTW). Voor CSC Governance B.V. wordt jaarlijks € 10.150 (te vermeerderen met BTW) begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder.

Voor de accountant (BDO Audit & Assurance B.V.) wordt uitgegaan van jaarlijks € 22.000 (te vermeerderen met BTW). De jaarlijkse taxatiekosten (in opdracht van het Fonds) bedragen naar verwachting gemiddeld € 60 per woning (te vermeerderen met BTW) en zijn afhankelijk van het aantal woningen en woningprojecten in de Woningportefeuille. Deze taxatiekosten worden gemaakt ten behoeve van de periodieke herwaardering van het vastgoed en zijn noodzakelijk voor het vaststellen van de Handelskoers.

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

Vaste Exploitatiekosten

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. is verantwoordelijk voor het operationele beheer van de Woningportefeuille. De vaste vastgoedbeheerkosten bedragen € 200 per woning per jaar (te vermeerderen met BTW). De inschatting van de variabele Exploitatiekosten zoals onder andere belastingen, verzekeringen en klein onderhoud wordt vermeld op pagina 64.

De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij kan deze immers, binnen gedefinieerde grenzen, zelf vaststellen.

7.7 REKENMODEL, KENGETALLEN EN RESULTATEN

In deze paragraaf wordt gedetailleerd ingegaan op enkele aspecten van het rekenmodel, de berekening van enkele kengetallen en de resultaten.

7.7.1 Het rekenmodel

Berekening bruto huuropbrengst

De bruto huuropbrengst (na aftrek van eventueel verschuldigde verhuurderheffing) in het eerste jaar is gelijk aan de aankoop prijs 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 2,75% (huurindexatie).
- De bruto huuropbrengst wordt neerwaarts gecorrigeerd aan de hand van het percentage leegstand: 0,75% tot eind 2024 jaar, vervolgens 1,5%.
- De bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verlaagd met het percentage aan verkochte huurwoningen (op basis van het verkoopscenario).

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.

Verkoopscenario

In het prognosesценario is verondersteld dat ultimo 2031 de gehele Woningportefeuille wordt verkocht. Dit scenario is gebruikt voor het bepalen van het verwachte rendement. Het daadwerkelijke verkoopscenario hangt af van o.a. de toekomstige marktomstandigheden en eventuele uitpandmogelijkheden.

Totale vergoeding Beheerder

De inkomsten van de Beheerder bestaan uit:

- Een jaarlijkse beheervergoeding van 0,40% van de balanswaarde van de Woningportefeuille.
- Een vergoeding van € 4.000 plus 0,044% van het bedrag aan uitstaande Participaties als vergoeding voor het voeren van de financiële administratie.
- Bij de verkoop van woningen ontvangt Credit Linked Beheer 12% van de bruto winst.
- Voor de selectie- en acquisitie van woningen ontvangt Credit Linked Beheer B.V. een vergoeding van 1,0% van de koopprijs (inclusief BTW).
- De structureringsvergoeding voor Credit Linked Beheer B.V. bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties.
- Ten slotte wordt door Credit Linked Beheer B.V. een vergoeding aan het Duurzaamwoningen Fonds in rekening gebracht voor geïnitieerde marketingactiviteiten, die maximaal gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom.

Om inzicht te verschaffen in de totale vergoeding van de Beheerder is de totale vergoeding uitgerekend als jaarlijks percentage over het gemiddelde balanstotaal van het Fonds in zowel het prognose scenario als in een scenario zonder winstdeling. Om verder 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 het scenario zonder winstdeling. Bij de bepaling van dit percentage wordt rekening gehouden met de tijdswaarde van geld, door toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen 8% per jaar.

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling
Totale vergoeding Beheerder:	0,87%	0,65%

- Als gemiddelde last op het rendement van de Participaties (bij een Deelnamesom van € 5.000):

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling
Totale vergoeding Beheerder:	1,40%	1,03%

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale vergoeding aan de Beheerder, wanneer geen winstdeling wordt uitgekeerd, gelijk is aan 1,03% van de inleg van de Participant op jaarbasis. Zonder vergoeding aan de Beheerder zou het rendement voor de Participanten in het prognose scenario gemiddeld 1,40% per jaar hoger zijn.

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 (inclusief de vergoeding voor het operationele beheer door Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.). Voorbeelden zijn kosten van de accountant en onderhoudskosten.

	Derden	Beheerder en verbonden partijen	Totaal
Initiële kosten (op jaarbasis)	€ 327.978	€ 122.045	€ 450.023
Exploitatiekosten (vastgoed)	€ 562.201	€ 519.685	€ 1.081.886
Fondskosten (fonds)	€ 108.535	-	€ 108.535
Verkoopkosten (vastgoed)	€ 95.142	-	€ 92.142
Totaal	€ 1.093.856	€ 641.730	€ 1.735.586
Total Expense Ratio	0,81%	0,47%	1,28%
(als % van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille gedurende de prognoseperiode, zijnde € 135.384.315)			

Bovenstaand overzicht is exclusief de winstdeling voor de Beheerder. Deze wordt alleen onder voorwaarden uitgekeerd. In het prognosesecenario, waar Participanten een effectief rendement van 8,0% behalen, is de Total Expense Ratio inclusief de winstdeling gelijk aan 1,62% (waarvan 0,81% door kosten en vergoedingen aan de Beheerder en verbonden partijen).

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.

7.7.2 Resultaten

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

- Rendement gedurende de exploitatiefase
- Rendement bij verkoop in 2031

Het totale geprognosticeerde effectief rendement (IRR) bedraagt 8,0% (op jaarbasis). Voor beide tabellen in deze paragraaf is soms sprake van minimale afrondingsverschillen. De percentages genoemd bij totale opbrengsten uit beleggingen, netto resultaat na belastingen, netto Exploitatieresultaat plus gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen en dividend zijn allen gebaseerd op basis van de Deelnamesom (van € 5.000).

(bedragen in euro x 1.000)	2021 (zes maanden)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN											
Direct rendement											
Bruto huuropbrengsten	640	2.780	5.608	6.147	6.316	6.490	6.669	6.852	7.040	7.234	7.433
Leegstand	5	21	42	46	95	97	100	103	106	109	111
Exploiatiekosten	67	203	291	500	508	588	597	606	615	624	634
Netto opbrengsten uit beleggingen	568	2.556	5.275	5.601	5.714	5.804	5.971	6.143	6.320	6.501	6.688
(als % van de inleg)	3,9%	4,3%	7,2%	7,6%	7,8%	7,9%	8,2%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
Resultaat verkoop vrijkomende woningen											
Opbrengst verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostprijs verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(als % van de inleg)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTALE OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN *	568	2.556	5.275	5.601	5.714	5.804	5.971	6.143	6.320	6.501	6.688
(als % van de inleg)	3,9%	4,3%	7,2%	7,6%	7,8%	7,9%	8,2%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
* (exclusief niet gerealiseerde waardeveranderingen)											
LASTEN											
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	148	543	681	711	729	752	767	786	807	827	848
Netto rentelasten	162	642	975	971	971	1.037	1.103	1.169	1.235	1.301	1.367
Totaal lasten **	310	1.185	1.656	1.682	1.700	1.789	1.870	1.956	2.042	2.129	2.216
(als % van de inleg)	2,1%	2,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	3,0%
** (exclusief afschrijvingen op fondskosten)											
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	258	1.372	3.619	3.919	4.014	4.016	4.101	4.187	4.278	4.372	4.472
	1,8%	2,3%	4,9%	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%
DIVIDEND	764	3.101	3.807	3.881	4.027	4.027	4.100	4.174	4.247	4.393	4.466
	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%
OVERIGE KENGETALLEN											
Liquideitsreserve	493	11	24	63	49	38	39	53	84	63	68
LTV	32%	44%	45%	44%	43%	42%	40%	39%	38%	37%	36%
ICR (volgens berekening Financier)	3,3	3,7	4,9	5,3	5,4	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6
Debt Yield (na opbouwfase)			7,9%	8,6%	8,8%	9,1%	9,3%	9,6%	9,8%	10,1%	10,4%
Woningportefeuille	53.944	122.356	133.110	136.770	140.531	144.396	148.367	152.447	156.639	160.947	165.373
Hypothecaire financiering	17.100	54.126	60.006	60.006	60.006	60.006	60.006	60.006	60.006	60.006	60.103
Gemiddelde rente	1,70%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,73%	1,84%	1,95%	2,06%	2,17%	2,28%
Exploitatieresultaat	258	1.372	3.619	3.919	4.014	4.016	4.101	4.187	4.278	4.372	4.472
(als % van de inleg)	1,8%	2,3%	4,9%	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%

Bovenstaande tabel is zodanig opgesteld en voorbereid dat de winstprognose in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Fonds en vergelijkbaar met de historische financiële informatie.

Behoudens 2021, 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023 worden de verwachte Dividenden betaald uit het Exploitatieresultaat.

Onderstaande tabel geeft het verkoopresultaat in 2031 alsmede het totale rendement van het Fonds.

VERKOOP WONINGPORTEFEUILLE

(bedragen in euro x 1.000, tenzij anders vermeld)

WONINGPORTEFEUILLE	Prognose			Break-even verkoop	Geen waardeinstijging
BAR bij verkoop	4,80%	4,49%	4,20%	5,49%	5,98%
Bruto huuropbrengsten	€ 7.433	€ 7.433	€ 7.433	€ 7.433	€ 7.433
Verkoopopbrengst	€ 154.854	€ 165.373	€ 176.976	€ 135.277	€ 124.381
Aflossing hypotheek	€ 60.103	€ 60.103	€ 60.103	€ 60.103	€ 60.103
Verkoopkosten	€ 929	€ 992	€ 1.062	€ 812	€ 746
Junior beheervergoeding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winstdeling Beheerder	€ 3.545	€ 4.800	€ 6.184	€ 1.210	€ -
Voor uitkering beschikbaar	€ 90.276	€ 99.477	€ 109.627	€ 73.152	€ 63.532
Liquiditeiten	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 90.345	€ 99.546	€ 109.695	€ 73.220	€ 63.600
Terugbetaling Deelnamesom Participaties	€ 73.220	€ 73.220	€ 73.220	€ 73.220	€ 73.220
Terugbetaling per Participatie (in euro's)	€ 6.169	€ 6.798	€ 7.491	€ 5.000	€ 4.343
(terugbetaling als % van de Deelnamesom)	123%	136%	150%	100%	87%
Indirect rendement (per jaar)	2,3%	3,6%	5,0%	0,0%	-1,3%

TOTALE RENDEMENT FONDS

Gemiddeld dividend	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Gemiddeld indirect rendement	2,3%	3,6%	5,0%	0,0%	-1,3%
IRR totaalrendement	7,2%	8,0%	8,8%	5,6%	4,6%

In het prognose scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de Woningportefeuille circa € 26,3 miljoen, zijnde de liquiditeiten en de netto verkoopopbrengst van circa € 99,5 miljoen minus het bedrag aan in 2031 uitstaande Participaties van € 73,2 miljoen. 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 waardeinstijging wordt geprognosticeerd.

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop is het verwachte effectieve rendement (IRR) gelijk aan 8,0% (op jaarbasis).

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 € 6.798 in 2031 (in het break-even verkoop scenario zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen op € 5.000 in 2031). Voor meer ongunstige scenario's zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen onder de huidige Handelskoers van € 5.000.

Is er vanaf medio 2021 in het geheel geen waardeinstijging van het onderliggende vastgoed, dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 4,6%. De Bruto Huurfactor bij verkoop is dan gelijk aan circa 16,7.

8. SCENARIO ANALYSE PROGNOSE

Onderstaand een korte weergave van het effect op het rendement van de Participaties bij verschillende 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% stijging per jaar bij een inflatie van 1,5%). De rente op nieuwe Financieringen stijgt gedurende de prognoseperiode naar 5,5%. De leegstand komt hoger uit dan verwacht op 3%. De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is gelijk aan 19,7 (90% van de huurfactor bij aankoop).

Het verwachte effectieve rendement van het Fonds bedraagt dan circa 3,6%. Naar verwachting zal het dividend gemiddeld circa 4,8% bedragen. Ondanks de tegenvallende resultaten wordt ruim voldaan aan de met de Financier overeengekomen Convenanten. Aan de Beheerder wordt geen winstdeling uitgekeerd.

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 6%.
- De huizenprijzen dalen jaarlijks met 1%.
- De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is gelijk aan 17,5 (80% van de huurfactor bij aankoop).

In dit scenario wordt het rendement van het Fonds circa -2,8%. Gedurende de prognoseperiode van tien jaar en zes maanden wordt aan de Participanten 80% van hun oorspronkelijke Deelnamesom uitgekeerd. De Beheerder ontvangt geen winstdeling. Ondanks het negatieve rendement wordt aan de Convenanten voldaan. Er zijn geen aanvullende maatregelen vereist 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 € 3.600.000 gedurende 2024 (circa 2,6% van de waarde van de Woningportefeuille per ultimo 2024) zal leiden tot een tijdelijke staking van uitkeringen aan Participanten voor de duur van maximaal twaalf maanden. Hierdoor daalt gemeten over tien jaar het effectieve rendement van het Fonds van 8,0% naar circa 7,5%. De exacte gevolgen zijn beperkt 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 TWEEDE EMISSIE

Ter informatie voor bestaande Participanten is een scenario doorberekend waarbij de huidige Emissie niet plaatsvindt. Wanneer de huidige Emissie niet plaatsvindt, heeft dat de volgende gevolgen:

- *Het effectieve rendement over de prognoseperiode op de Participaties wordt 7,5%, licht lager dan het effectieve rendement zoals geprognosticeerd in de eerste Emissie (7,9%).*
- *Zal het dividendrendement gelijk zijn aan gemiddeld 5,1% per jaar (nagenoeg gelijk aan het dividendrendement in het scenario “geen uitponden” van de eerste Emissie).*

Een succesvolle tweede Emissie heeft derhalve een licht positieve invloed op het verwachte rendement van de Participanten in de eerste Emissie. Dit komt grotendeels voort uit de lagere vaste kosten per Participatie, indien de tweede Emissie succesvol is geplaatst.

8.5 VERTRAAGDE OPLEVERING WONINGEN

Vertragingen in de oplevering kunnen leiden tot een lager rendement. Worden alle woningen in aanbouw (met een opleverdatum na 1 juli 2021) en nog aan te kopen woningen gemiddeld 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 0,1%).

Door de vertraging van drie maanden wordt van medio 2021 tot en met het derde kwartaal van 2023 gezamenlijk circa € 970.000 minder aan huur ontvangen. Bovengenoemde vertraging heeft (logischerwijs) voornamelijk effect op het resultaat tot en met het derde kwartaal van 2023, bij een eventueel langere vertraging kan een groter negatief effect optreden.

Ter indicatie, het negatieve effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds bij een vertraging van gemiddeld zes maanden is circa 0,2% (en derhalve 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 GEDWONGEN VERKOOP DOOR CONVENANT DOORBRAAK

Alhoewel dit scenario in hoofdstuk 2 een lage risicoscore heeft, kan, bij het doorbreken van een met één van de Financiers overeengekomen Convenanten, de Financiering deels of geheel opeisbaar worden. Zo zal het doorbreken van de ICR Convenant en/of de LTV Convenant leiden tot directe opeisbaarheid van de Financiering. Bij het doorbreken van de LTV Convenant is de Financiering slechts deels opeisbaar.

Het doorbreken van de ICR Convenant

Wanneer de ICR Convenant wordt doorbroken, wordt de gehele Financiering direct opeisbaar. Een dergelijk scenario treedt bijvoorbeeld op als de financieringsrente sterk stijgt (naar gemiddeld 4,5%) in combinatie met 9% leegstand.

Om te weer te voldoen aan de ICR Convenant, zal een deel van de Woningportefeuille gedwongen worden verkocht. Wordt 10% van de Woningportefeuille bijvoorbeeld ultimo 2023 gedwongen verkocht op 75% van de aankoopprijs, dan leidt dit direct tot een sterke verbetering van de ICR en een direct verlies van 4,2% van de waarde van de uitstaande Participaties. Uiteraard gaat een dergelijke gedwongen verkoop ten koste van het verwachte rendement. Wordt behoudens de gedwongen verkoop van 10% van de Woningportefeuille het prognose scenario gevolgd, dan daalt het effectieve rendement van 8,0% naar 7,1%.

Het doorbreken van de LTV Convenant

Op een deel van de Financiering (het maximum van 40% van de Financiering en € 20 miljoen) zal een LTV Convenant worden overeengekomen die kan leiden tot vervroegde opeisbaarheid van de Financiering. Een dergelijk scenario treedt bijvoorbeeld op als de waarde van de Woningportefeuille afneemt met meer dan bijvoorbeeld ten tijde van de huizen crisis in 1979-1982.

In onderstaande voorbeelden wordt het prognose scenario gevolgd, behoudens de volgende afwijkingen:

- In 2024 dalen de huizenprijzen in één jaar met 40%. Dit houdt in dat de gemiddelde waarde van een woning in de Woningportefeuille afneemt van € 338.000 naar €203.000. Dit komt indicatief neer op een daling van de huizenprijzen naar het niveau van 2015. De LTV stijgt hierdoor van 45% naar 75%.
- Door de daling wordt eind 2024 30% van de Woningportefeuille verkocht. De opbrengsten worden gebruikt voor de gedeeltelijke aflossing van de Financiering.
- Ook wordt in 2024 geen Dividend uitgekeerd ten gunste van extra aflossingen op de Financiering.
- Door de extra aflossingen daalt de LTV van 75% naar 56%.
- Vanaf 2025 tot het einde van de prognoseperiode zijn voor diverse scenario's doorgerekend het effectieve rendement (IRR) van de Participaties berekend:

Scenario	IRR
40% daling, vervolgens stabiele prijzen op het prijspeil woningmarkt 2015	-3,1%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2018	-0,6%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2020	1,0%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2021	2,0%

Uit het voorbeeld blijkt allereerst dat een belegging in woningen in combinatie met een forse prijsdaling kan leiden tot een negatief rendement. Verder blijkt dat als er na de sterke daling een licht herstel optreedt, dat een rendement kan worden behaald dat vergelijkbaar is met de huidige spaarrente ligt (-0,5% voor saldo's boven € 100.000). Wanneer er geen herstel optreedt wordt een negatief rendement van 3,1% behaald, waardoor uiteindelijk maar 78% van het Deelnamebedrag wordt terugontvangen.

Bij een woningfonds met een LTV van 60% zou een snelle daling van de huizenprijzen met 40% naar verwachting leiden tot een gedwongen verkoop van nagenoeg alle woningen, waarbij een groot deel van het deelnamebedrag verloren zou gaan. Alleen om deze bewering te staven is het rekenmodel voor het Duurzaamwoningen Fonds gebruikt, waarbij in afwijking van het prognose scenario minder Participaties zijn geplaatst en 60% Financiering is opgenomen. Door de 40% daling stijgt de LTV van een woningfonds met 60% Financiering van 60% naar 98%. Om de LTV terug te brengen naar 65% dient in 2024 geen Dividend te worden uitgekeerd en dient 80% van de Woningportefeuille te worden verkocht. Dit leidt tot de volgende effectieve rendementen (IRR) van de Participaties:

Scenario	IRR bij 45% LTV	IRR bij 60% LTV
40% daling, vervolgens stabiele prijzen op het prijspeil woningmarkt 2015	-3,1%	-13,6%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2018	-0,6%	-10,6%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2020	1,0%	-8,8%
40% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2021	2,0%	-7,7%

Bij een woningfonds met een LTV van 60% zou een dergelijke snelle daling van de huizenprijzen leiden tot een sterk negatief rendement. Treedt vanaf 2025 geen herstel op, dan zou 65% van de Deelnamesom verloren gaan (ter vergelijking, bij het Duurzaamwoningen Fonds zou 22% van de Deelnamesom verloren gaan). Maar ook bij een gedeeltelijk herstel van de woningmarkt, zal een woningfonds met een LTV van 60% geen positief rendement behalen (bij een herstel tot prijspeil 2021 gaat nog altijd 48% van de hoofdsom verloren).

9. HANDELSKOERS

De Handelskoers wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Bij de jaarvergadering van 17 mei 2021 is besloten dat bij het vaststellen van de Handelskoers de negatieve impact van de overdrachtsbelasting gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd, zodat geen ongewenste bevoordeling voor toetredende Participanten ontstaat. 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 (zijnde de Handelskoers bij aanvang van het Fonds in 2016), tenzij de waarde van de Woningportefeuille te zeer afwijkt van de aankoopprijs. Het stabiel houden van de Handelskoers wordt met name bewerkstelligd door het dividendbeleid. Bij positieve verkoopopbrengsten zal deze opbrengst als extra dividend worden uitgekeerd en niet worden ingehouden voor nieuwe woningaankopen. Een uitkering van dividend leidt uiteraard tot een lagere Handelskoers. Alleen eventuele niet-gerealiseerde positieve herwaarderingen en/of negatieve herwaarderingen zullen daardoor leiden tot een Handelskoers die materieel afwijkt van € 5.000.

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.

Er is geen limiet aan het aantal maal dat de Handelskoers binnen een kalenderjaar mag worden gewijzigd. De Beheerder voorziet, behoudens buitengewone en voortdurende bijzonder omstandigheden, geen scenario's, waarbij de Handelskoers vaker dan vier maal per jaar zal worden vastgesteld.

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 afsluiting van de eerste Emissie 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. Capital Value zal, als externe taxateur zoals bedoeld in artikel 19 van de AIFM-richtlijn, zorgdragen voor de jaarlijkse taxaties, alsmede de bovengenoemde cijfermatige actualisering.

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 paragraaf 4.5.

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, opgericht op 30 november 2012 en 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 17 april 2018 het Duurzaamwoningen Fonds. De legal entity identifier (LEI) van Credit Linked Beheer B.V. is 894500XIDJKEOFXB3M68.

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.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot de Beheerder geen sprake van 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 de Beheerder.

Credit Linked Beheer B.V. opereert alleen in Nederland en heeft tot op heden alleen Nederlandse woningfondsen in beheer.

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 2020 bedroeg:

- € 377.687 voor de Directie,
- € 59.880 voor de leden van de Raad van Commissarissen

In 2021 verwacht de Beheerder de beleidsbepalende Directie uit te breiden met de directeur vastgoed en de financieel directeur, hetgeen leidt tot een versterking van de corporate governance.

In de (arbeids)overeenkomsten van de Directie en de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen uitkeringen overeengekomen bij beëindiging van het dienstverband van (één van de leden van) de Directie dan wel bij het vertrek van (één van de leden van) de Raad van Commissarissen. De Beheerder heeft geen beleid opgesteld ten aanzien van dividenduitkeringen. Sinds de oprichting van de Beheerder tot de datum van dit Prospectus is één maal dividend uitgekeerd. In 2021 is over 2020 dividend vanuit Credit Linked Beheer B.V. aan Linked Holding B.V. uitgekeerd ter grootte van de som van (i) de bestaande rekeningcourant verhouding en (ii) een bedrag van € 1.549.037.

In paragraaf 10.4 worden de curriculum vitae weergegeven alsmede het organogram van de aan Credit Linked Beheer B.V. gerelateerde of verbonden entiteiten.

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 Duurzaamwoningen Fonds beheert de Beheerder tevens het Huurwoningen Nederland Fonds (sinds 2014), het Groenwoningen Fonds (sinds 2016), het Ecowoningen Fonds (sinds 2019), het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds (sinds 2020) en het Huurwoningen Nederland Fonds II (sinds 2020).

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 mogelijkheden tot inkoop van Participaties (onder voorwaarden), 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, duurzaam en van goede kwaliteit te zijn. Voor zover het een woning voor het Groenwoningen Fonds, Ecowoningen Fonds en/of het Duurzaamwoningen Fonds betreft, gaan de duurzaamheidsvereisten nog verder en dient deze woning in hoofdzaak te voldoen aan de normen van de regeling groenprojecten 2016.

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 verhandelbaarheid

Informatie over de verhandelbaarheid (zie paragraaf 4.5) wordt periodiek gedeeld via de nieuwsbrief.

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 houdt kantoor aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn en 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 B. Maassen. De huidige leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesteld op 11 september 2018, de aanstelling geldt voor een periode van vier jaar.

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 is tevens lid van de Advisory Board Alternatives bij PGGM en lid van de Raad van Commissarissen van ING Bank Ukraine. De heer B. Maassen was lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse (toezichthoudende) functies:

- Voorzitter van de raad van commissarissen bij Mentaal Beter Cure B.V.;
- Lid van de raad van commissarissen bij Van Loon Group, Advanced Safety Technologies B.V., Gezond.nl B.V., Minibrew B.V., IXL Netherlands B.V.;
- Voorzitter van het investment committee ICDI: Oost NL;
- Lid van het bestuur: Stichting DOB Equity, NOTS Solar Lamps B.V.;
- Voorzitter van de raad van toezicht: Stichting Amref Flying Doctors Nederland;
- Vast lid van de deskundigencommissie: OP Zuid;
- Lid van de coöperatie: Stone Partners UA;
- Vennoot: VOF de Ambtenaar.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De leden van de Raad van Commissarissen zijn nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. De leden van de Raad van Commissarissen zijn 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 leden van de Raad van Commissarissen zijn nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties. Ten aanzien van vennootschappen die de afgelopen vijf jaar onder bestuur stonden van leden van de Raad van Commissarissen zijn geen nadere bijzonderheden te vermelden.

Voor het oprichten van de Raad van Commissarissen was een statutenwijziging noodzakelijk (per 11 september 2018). De huidige statuten (per 12 maart 2019) van Credit Linked Beheer B.V. worden weergegeven in bijlage II.

Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal 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 jaarlijkse 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 afgeweken. Het lopende mandaat van alle leden van de Raad van Commissarissen loopt derhalve tot 11 september 2022.

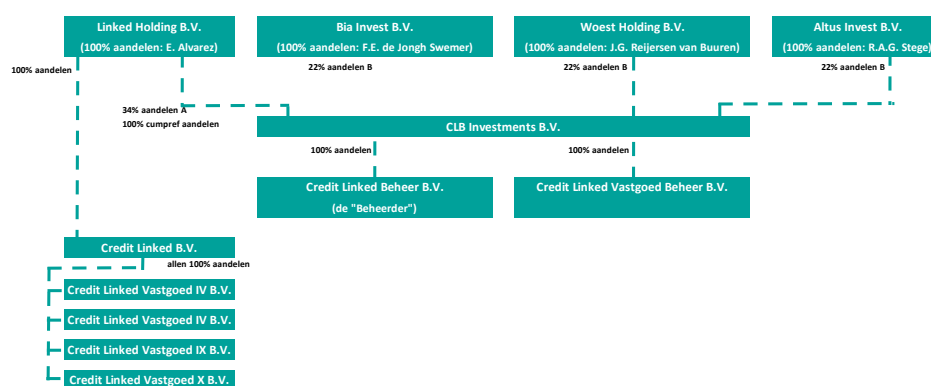
10.3 GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING

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.

10.4 ORGANOGRAM EN CURRICULUM VITAE

100% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door CLB Investments B.V. Het gestorte en opgevraagd aandelenkapitaal van de Beheerder bedraagt € 184.000. CLB Investments B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. CLB Investments B.V., gevestigd en opgericht te Baarn (Nederland), is opgericht op 3 februari 2021 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 81784961. Het bestuur van CLB Investments B.V. bestaat uit mevrouw F.E. de Jongh Swemer en de heren E. Alvarez, J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G. Stege.



CLB Investments B.V. heeft op 25 februari 2021 100% van de aandelen van Credit Linked Beheer B.V. en Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. overgenomen van Linked Holding B.V. Deze transactie is op marktconforme wijze gesloten en is gefinancierd met de uitgifte van (cumulatief preferente) aandelen alsmede een aangegane financiering van € 4,25 miljoen.

De rente op de aangegane financiering bedraagt 3,4% (tot en met 1 januari 2025). Kwartaalijks dient een bedrag van € 265.625 te worden afgelost, de restschuld per 1 juli 2021 is € 3.718.750. De zekerheden bestaan uit het eerste pandrecht op de aandelen van CLB Investments B.V., Credit Linked Beheer B.V. en Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., alsmede de bedrijfsuitrusting, bedrijfsmiddelen, vorderingen op handelsdebiteuren en voorraden van voornoemde drie entiteiten. Daarnaast hebben, behoudens E. Alvarez, de bestuursleden van CLB Investments privé een borgstelling van elk € 50.000 afgegeven.

De aangegane financiering is vervroegd opeisbaar indien:

- de zeggenschap binnen CLB Investments B.V. wijzigt, en/of
- een wijziging plaatsvindt in het key management (bestaande uit E. Alvarez, F.E. de Jongh Swemer, J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G. Stege), en/of
- de jaarwinst van Credit Linked Beheer B.V. en Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. voor belastingen, rente, afschrijvingen en afboekingen kleiner is dan € 2.000.000. Toetsing vindt plaats op basis van de halfjaar- en jaarcijfers.

Buiten voornoemde transactie valt de eerdergenoemde dividendbetaling van Credit Linked Beheer B.V. aan Linked Holding B.V. ter grootte van de som van (i) de bestaande rekeningcourant verhouding en (ii) een bedrag van € 1.549.037.

Naast voornoemde partijen is er geen sprake van andere aandeelhouders. Voor Credit Linked Beheer B.V. is er geen sprake van afwijkende stemrechten.

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 Factor 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.

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, sinds 2018 het Duurzaamwoningen Fonds, sinds 2019 het Ecowoningen Fonds en sinds 2020 het Huurwoningen Nederland Fonds II en het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds. Op de datum van het prospectus is de heer E. Alvarez bestuurder van alle bovengenoemde B.V.'s. In 2018 heeft de heer E. Alvarez Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. opgericht.

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.

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 B.V. om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en Raad van Commissarissen af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- dan wel 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.

De heer J.G. Reijersen van Buuren

De heer Reijersen van Buuren is na zijn opleiding aan de HTS Bouwkundig in 2000 begonnen bij VIOS Bouwgroep in Utrecht. Na een leerzame periode als projectcoördinator voor bouwprojecten is hij in 2001 als fulltime projectontwikkelaar gaan werken bij Van Bakkum Projecten. Als ontwikkelaar is hij verantwoordelijk geweest voor vele projecten, zowel bedrijfsmatig onroerend goed als woningbouw. Nadat hij in 2016 als zelfstandig projectontwikkelaar was gestart is hij begin 2018 als interim hoofd vastgoed bij Credit Linked Beheer B.V. begonnen. Waar het de bedoeling was dit tijdelijk te doen beviel het werken bij Credit Linked Beheer hem bijzonder goed. Omdat zijn ervaring als projectontwikkelaar goed van pas komt bij de verwerving en realisatie van projecten is hij in juli 2019 als directeur vastgoed in dienst getreden. Hij is in zijn hoedanigheid als directeur vastgoed verantwoordelijk voor de acquisitie, realisatie, verhuur en het beheer van de woningportefeuilles van de verschillende fondsen die door Credit Linked Beheer B.V. worden beheerd.

De heer J.G. Reijersen van Buuren is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De heer J.G. Reijersen van Buuren is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. De heer J.G. Reijersen van Buuren 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.G. Reijersen van Buuren is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

De heer R.A.G. Stege

De heer Stege heeft na zijn studie Bedrijfseconomie en postdoctorale studie Accountancy aan de Rijksuniversiteit Groningen ervaring opgedaan bij EY en Vanderlande als accountant en internal auditor. In 2005 is de heer Stege ingeschreven als Registeraccountant.

Van 2005 tot 2019 heeft de heer Stege diverse vastgoedervaringen opgedaan bij de Rabo Vastgoedgroep in verschillende financiële management functies, waaronder als Group Controller en financieel verantwoordelijke voor de Franse en Nederlandse commerciële vastgoedactiviteiten van MAB en later als financieel verantwoordelijke voor de woningbouwactiviteiten van BPD in de regio NoordOost&Midden. In deze functies heeft de heer Stege kennis en ervaring opgebouwd over ontwikkeling, financiering en exploitatie van de verschillende vastgoedactiviteiten. In september 2019 is de heer Stege als financieel directeur in dienst getreden bij Credit Linked Beheer B.V.

De heer R.A.G. Stege is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De heer R.A.G. Stege is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. De heer R.A.G. Stege 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 R.A.G. Stege is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

10.5 OVERIG

Cooster coaching accountants B.V., gevestigd aan Torenplein 25, 3772 CX te Barneveld, is als accountant verantwoordelijk zijn voor de controle van de jaarrekening van de Beheerder. Cooster coaching accountants B.V. is lid van de Samenwerkende Register Accountants (SRA).

De gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over 2018, 2019 en 2020 zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus.

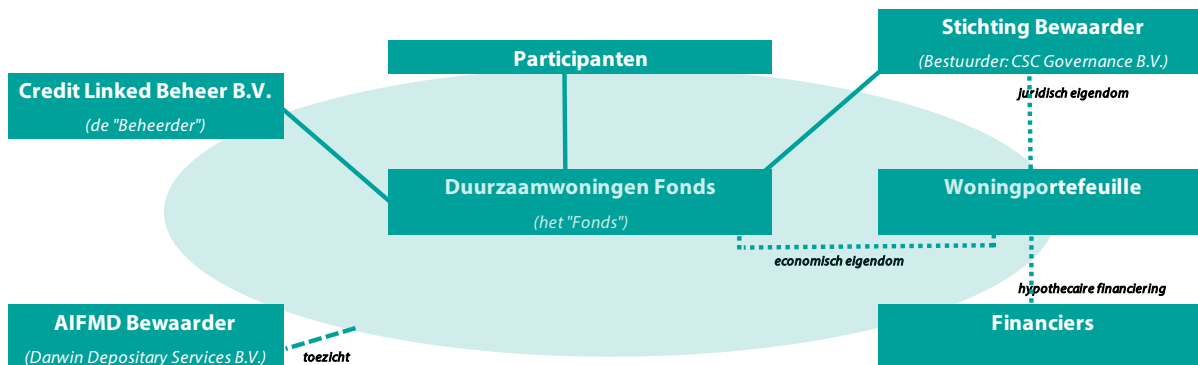
In 2019 heeft de Beheerder de lopende emissies van het Duurzaamwoningen Fonds en het Groenwoningen Fonds afgesloten. Ook heeft de vijfde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds plaatsgevonden. In 2020 heeft de Beheerder de lopende emissie van het Ecowoningen Fonds en het Huurwoningen Nederland Fonds II afgesloten. Daarnaast is eind 2020 gestart met de vierde emissie van het Groenwoningen Fonds en is het prospectus voor het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds goedgekeurd. De combinatie van de lage rente in Europa en het tekort aan woningen in Nederland leidt tot een bovenmatige interesse in woningfondsen.

Er zijn geen verdere bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij in het lopende boekjaar nog wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de Beheerder.

Bij beëindiging van het dienstverband van leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen van de Beheerder zijn geen verschuldigde uitkeringen overeengekomen in de arbeidsovereenkomst.

11. STRUCTUUR

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



11.1 HET FONDS

Het Duurzaamwoningen Fonds, tevens de handelsnaam, is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is op 26 februari 2018 opgericht voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Onder voorwaarden worden liquiditeiten beschikbaar gesteld voor de inkoop van Participaties (zie paragraaf 4.5). Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder, staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). De legal entity identifier (LEI) van het Duurzaamwoningen Fonds is 894500G4H4GKP3K0AB14, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) is NL0015602459.

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. Bij de jaarvergadering van 17 mei 2021 is besloten dat de Participaties in het Fonds daarnaast kunnen worden gehouden door fondsen voor gemene rekening die hun fiscale transparantie ontleen aan het correct implementeren en – voortdurend – correct toepassen van de zgn. "inkoopvariant" als beschreven in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 15 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M - en daarnaast niet de zgn. "toestemmingsvariant" als in dit Besluit beschreven, hebben geïmplementeerd. 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

Duurzaamwoningen (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 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van 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 toezichhoudende 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 en worden in girale vorm uitgegeven, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. Het register van Participanten en Participaties wordt bijgehouden door de Beheerder.

De nominale waarde van iedere Participatie bedraagt € 5.000. De Handelskoers en de Deelnamesom bedragen € 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. Informatie over de overdracht van Participaties wordt gegeven in paragraaf 4.5.

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 Duurzaamwoningen. De Stichting Bewaarder is opgericht op 26 februari 2018 en op 27 februari 2018 ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 71004238. De legal entity identifier (LEI) van de Stichting Bewaarder is 894500FMROBAA8LW1F04. 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 CSC Governance B.V., een Nederlandse dienstverlener voor zakelijke en particuliere klanten op het gebied van trustactiviteiten en administratie. CSC 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 CSC Governance B.V. bestaat uit Any Warsono Tjiptowardojo en mevrouw B. van den Broek.

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 vakkennis. Dit heeft geen verdere gevolgen voor de Participanten in het Fonds.

CSC Governance B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. CSC Governance B.V., gevestigd en opgericht te Maarsbergen (Nederland), is gevestigd op 1 februari 1991, opgericht op 29 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30176226.

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.

Darwin Depositary Services B.V. zal optreden als AIFMD Bewaarder. Als AIFMD Bewaarder heeft Darwin Depositary Services B.V. de verantwoordelijkheid in het belang van het Fonds en de Participanten te handelen. Darwin Depositary Services B.V., gevestigd en opgericht te Amsterdam (Nederland), is opgericht op 29 januari 2014 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59855622. De legal entity identifier (LEI) van Darwin Depositary Services B.V. is 894500403V3TQ6U2CY28.

11.6 BEHEERDER

Als Beheerder van het Fonds zal optreden Credit Linked Beheer B.V. (officiële en handelsnaam), 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. 100% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door CLB Investments B.V. Het gestorte en opgevraagd aandelenkapitaal van de Beheerder bedraagt € 184.000.

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.

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 een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

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 volstrekte 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 toezichthoudende 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 geprognosticeerd - 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 geprognosticeerd - 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 huurbevordering en makelaarsprovisies eerste verhuur

Kosten voor huurbevordering 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 huurbevordering 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 Dividendrecht vangt aan op het moment dat de Deelnamesom van een Participant wordt ontvangen. 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, is niet-cumulatief 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 vindt u in paragraaf 4.5.

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

Er bestaan geen (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder 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 hun persoonlijke belangen.

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, Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., 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 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).

Onderstaand een overzicht van mogelijke overige belangenconflicten en de mitigerende maatregelen die zijn genomen om de materialiteit te minimaliseren.

Verwerving of vervreemding onroerend goed

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.

Recht op overwinst

De Beheerder heeft, in verband met het recht op een deel van de overwinst belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Dit kan leiden tot een situatie waarbij voor de Beheerder het verkopen van woningprojecten optimaal is (het recht op een deel van de overwinst wordt dan immers gerealiseerd). Voor Participanten kan echter voortzetten van de verhuur of het uitpanden van woningen leiden tot een hoger rendement. Omdat voor de verkoop van woningprojecten voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist is, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein.

Toewijzen aankopen aan fondsen in beheer

De Beheerder beheert naast het Duurzaamwoningen Fonds tevens andere woningfondsen: Het Huurwoningen Nederland Fonds, het Ecowoningen Fonds, het Groenwoningen Fonds, het Huurwoningen Nederland Fonds II, het CLB Duurzaam Nederlands Woningfonds 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.

Voorbeeld: Indien zowel het Duurzaamwoningen Fonds als het Groenwoningen Fonds beschikken over voldoende middelen en slechts één woningproject beschikbaar is kan een belangenconflict ontstaan. Dit zou versterkt kunnen worden indien de beloning voor de Beheerder bij een aankoop voor het Duurzaamwoningen Fonds zou afwijken van de beloning bij een aankoop voor het Groenwoningen Fonds. Het fonds met de laagste vergoeding voor de Beheerder zou dan structureel een grotere liquiditeitspositie aanhouden, hetgeen kan leiden tot een lager rendement. Waar het belang van de Beheerder het maximaliseren van de verdiensten kan zijn, is bij de Participanten van de fondsen het belang dat alle liquiditeiten tijdig worden belegd om een hoger verwacht rendement te genereren. De belangen van de Participanten van het fonds met de laagste vergoeding voor de Beheerder conflicteren dan met het belang van de beheerder, omdat het kiezen voor dit fonds niet leidt tot meer verdiensten. Door gebruik te maken van een score-kaart methodiek (zie hoofdstuk 4.4, Beleggingsstrategie - aankopen) wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd.

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.

Operationeel beheer

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., die via CLB Investments 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 net voldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een marginaal voldoende niveau uit te voeren. Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van Participanten wordt voldoende transparantie en marktconformiteit geborgd.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat het beheer van de Woningportefeuille bij een niet-gelieerde partij leidt tot betere resultaten in combinatie met lagere kosten.

11.17 CORPORATE GOVERNANCE CODE

Het Fonds en de Beheerder vallen niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds en de Beheerder passen 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 februari 2021 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. Belastingwetgeving uit hoofde van het woonland van de Participant dan wel het land waarin de Participaties worden uitgegeven kan invloed hebben op de inkomsten uit de Participaties. 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/woon-achtige vennootschap/natuurlijk persoon.

12.1 BELASTINGPOSITIE FONDS

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds (ten titel van inkoop) en aan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant 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, alsmede de overdracht van Participaties aan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant, is de toestemming van de Beheerder vereist.

12.2 FISCALE BEHANDELING VAN DE PARTICIPANTEN

Participanten/natuurlijke personen

Bij het vormgeven van het Fonds is ernaar gestreefd om de Participaties tot het box 3-vermogen van de Nederlandse particuliere participanten te laten behoren. De Belastingdienst heeft deze kwalificatie bevestigd. 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 fiscale behandeling.

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 heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.000 in 2021. Het belastbare inkomen c.q. forfaitaire rendement wordt belast tegen 31%. 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 € 50.000	1,898%	0,59%
2	Van € 50.000 tot en met € 950.000	4,501%	1,40%
3	Vanaf € 950.000	5,69%	1,76%

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 15% vennootschapsbelasting over de eerste € 245.000 aan belastbare winst en 25% vennootschapsbelasting over het meerdere. De fiscale wetgever is voornemens het lage vennootschapstarief te laten gelden voor winsten tot € 395.000 in 2022.

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 OVERDRACHTSBELASTING

Met de verkrijging van Participaties in het Fonds wordt een aandeel in de Woningportefeuille verkregen.

Aldus kan de verkrijging van Participaties in beginsel als een voor de overdrachtsbelasting belastbare verkrijging van de economische eigendom van het onderliggende vastgoed worden aangemerkt. Indien echter sprake is van een verkrijging van rechten van deelneming in een beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd als aan enkele voorwaarden is voldaan.

De belangrijkste voorwaarde is – kort gezegd – dat de verkrijger een belang van ten minste één derde verkrijgt in het beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten. Bij dit laatste geldt dat Participaties gehouden door verbonden lichamen en natuurlijke personen, inclusief bepaalde bloed- en aanverwanten, meetellen bij het bepalen van het één derde belang. Ook verkrijgingen ingevolge samenhangende overeenkomsten en verkrijgingen binnen een tijdsverloop van twee jaren tellen mee.

Uit de wet vloeit derhalve voort dat een Participant in het Fonds alleen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij de verkrijging van een totaal belang in het Fonds van ten minste één derde deel. In alle andere gevallen resulteert de overdracht van een Participatie niet in de heffing van overdrachtsbelasting.

12.4 ERFBELASTING

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de Participatie onderdeel uit van de nalatenschap en is daarmee onderworpen aan de heffing van erfbelasting. De hoogte van het tarief, variërend van 10% tot 40%, alsmede de toepassing van eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap.

12.5 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 het inhouden dan wel verrekenen van dividendbelasting.

12.6 FINANCIEEL JAAROVERZICHT

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangen de Participanten van de Beheerder een financieel jaaroverzicht voor het doen van de aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting.

13. BELANGRIJKE INFORMATIE

13.1 VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARINGEN

13.1.1 Verantwoordelijk voor het Prospectus

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of de definitieve plaatsing van effecten door elke financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de informatie 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, is als accountant verantwoordelijk 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 onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 opgenomen prognoses. BDO Audit & Assurance B.V. heeft ingestemd met opname van voornoemd onderzoeksrapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin het onderzoeksrapport in dit Prospectus is opgenomen. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

Het onderzoeksrapport 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 B.V., bereikbaar via www.clbeheer.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:

- Hoofdstuk 2, "Verhuur- en leegstandrisico": In veel gemeenten nauwelijks langdurige leegstand, Centraal Bureau voor de Statistiek (<http://www.cbs.nl/>).
- Paragraaf 4.3 en 6.4: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl/).
- Paragraaf 4.4: Informatie over verhuizen in Nederland, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl/).
- Paragraaf 6.2: Voorraad woningen; oppervlakteklasse; woningtype; bouwjaarklasse, Centraal Bureau voor de Statistiek (<http://www.cbs.nl/>).
- Paragraaf 6.2: Prijsindex bestaande woningen, huurverhogingen en inflatie (<http://www.cbs.nl/>).
- Paragraaf 6.3: Tabel liberalisatiegrens (www.rijksoverheid.nl/).

De informatie op de in de bronvermelding genoemde websites maken geen onderdeel uit van het Prospectus en zijn niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

De Fondsvoorwaarden en statuten van de Beheerder zijn in te zien gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus ten kantore van Credit Linked Beheer B.V., 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.

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

13.2.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over [2018](#), [2019](#) en [2020](#) (en de bijbehorende ontbrekende kasstroomoverzichten voor [2018](#) en [2019](#)) zijn beschikbaar op de Website (<https://clbeheer.nl/downloads/downloads-credit-linked-beheer/>) en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Alle vermogensmutaties van het eigen vermogen (tot ultimo 2020) van de Beheerder zijn vermeld in de voornoemde jaarcijfers. Omdat tot ultimo 2020 geen kapitaaltransacties met de eigenaren en eveneens geen uitkeringen aan de eigenaren hebben plaatsgevonden, bestaan de vermogensmutaties enkel uit de reservering van de resultaten. In mei 2021 is een dividenduitkering aan Linked Holding B.V. versterkt ter grootte van de som van (i) de bestaande rekeningcourant verhouding en (ii) een bedrag van € 1.549.037.

De Beheerder verklaart dat sinds de laatste verslagperiode van de Beheerder zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële prestaties of de financiële positie van de groep waar de Beheerder deel van uitmaakt, behoudens een aangegane financiering van € 4,25 miljoen door CLB Investments B.V. (als onderdeel van de aankoop van de aandelen van Credit Linked Beheer B.V. en Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.). Deze financiering met een looptijd van vier jaar en een lineaire aflossing is aangegaan door CLB Investments B.V. ter gedeeltelijk financiering van de aankoop van de voornoemde aandelen. Meer informatie over de transactie en CLB Investments B.V. wordt weergegeven in paragraaf 10.4.

De jaarcijfers van het Fonds over [2018](#), [2019](#) en [2020](#) zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus (<https://clbeheer.nl/downloads/duurzaam/>).

* De informatie op de website maakt geen deel uit van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

13.2.3 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Prospectus (exacte link: <https://clbeheer.nl/downloads/duurzaam/>), de door middel van verwijzing opgenomen jaarcijfers van 2018, 2019 en 2020 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 B.V., bereikbaar via www.huurwoningenfonds.nl, dan wel per post bij Credit Linked Beheer B.V., 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:	Reliance letter (taxatieverslag)
Bijlage II:	Statuten Beheerder	Bijlage V:	Overzicht woningfondsen
Bijlage III:	Uittreksel statuten Stichting Bewaarder		

13.3 OVERIG

Het Fonds is opgericht op 26 februari 2018.

De Beheerder verklaart dat sinds het einde van de laatste verslagperiode van het Fonds zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan. Verder verklaart de Beheerder dat zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële prestaties of de financiële positie van het Fonds. 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. : 085 007 25 00*

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl*

Taxateur

*Capital Value
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Tel. : 030 72 71 700*

www.capitalvalue.nl*

Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen

*CSC 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

*Darwin Depositary Services B.V.
Barbara Strozziilaan 101
1083 HN Amsterdam
Tel. : 020 2402 576*

info@darwindepositary.com
www.darwindepositary.com*

Vastgoed Services

*Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 210 1712*

info@clvastgoedbeheer.nl
www.clvastgoedbeheer.nl*

* De informatie op de website vormt geen deel van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

15. DEFINITIES

AIFMD Bewaarder: Darwin Depositary Services 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.

Bruto Aanvangsrendement (BAR): De (verwachte) huuropbrengst gedeeld door de aankoop prijs van een woningproject (uitgedrukt in procenten).

Bruto Huurfactor: De aankoop prijs van een woningproject gedeeld door de (verwachte) huuropbrengst.

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

Debt Yield: De verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering

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.

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

Dividend: Winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

Duurzaamheid: Duurzaamheid bevat een uitgebreide reeks energie/milieu, sociale, en organisatorisch gerelateerde factoren (ESG-factoren) zoals overstromingen, energie-efficiëntie en het klimaat, alsmede zaken als integriteit, gedragscode en sociaal-economische wetgeving.

Emissie: De uitgifte van de Participaties van het Fonds.

Exploitatiekosten: Kosten direct verbonden met, en toegewezen 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 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 Duurzaamwoningen 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 Woning-portefeuille en de beschikbare liquiditeiten.

Netto Vermogenswaarde: Het verschil tussen de waarde van de bezittingen en de schulden van het Fonds, waarbij de negatieve impact van de overdrachtsbelasting gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd, zodat geen ongewenste bevoordeling voor toetredende Participanten ontstaat.

Participant: De houder van één of meerdere Participaties in het Fonds. Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen – behoudens fondsen voor gemene rekening die hun fiscale transparantie ontleen aan het correct implementeren en (voortdurend) correct toepassen van de zgn. "inkoopvariant" als beschreven in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 15 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M (en daarnaast niet de zgn. "toestemmingsvariant" als in dit Besluit beschreven, hebben geïmplementeerd) - 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 Duurzaamwoningen. 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. Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door CSC Governance B.V.

Supplement: Aanvullende documentatie, goedgekeurd door de AFM, waarin belangrijke nieuwe ontwikkelingen dan wel wijzigingen worden opgenomen, inclusief de heroverwegingstermijn voor Participanten van minimaal twee werkdagen.

Total Expense Ratio: Verhoudingsgetal waarbij de gemiddelde totale jaarlijkse kosten, exclusief Rentekosten van het Fonds, worden uitgedrukt als percentage van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille.

Uitgevende Instelling: Het Duurzaamwoningen Fonds.

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

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

16. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Duurzaamwoningen Fonds

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 7 en 8 van dit prospectus opgenomen prognose voor de periode 1 juli 2021 tot en met 31 december 2031 van Duurzaamwoningen Fonds te Baarn onderzocht.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 7 en 8) geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duurzaamwoningen Fonds.

De basis van onze conclusie en 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' met betrekking tot prognoses. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de prognose (opgenomen in hoofdstuk 7 en 8) van het prospectus en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de prognose. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van Duurzaamwoningen Fonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere 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 onze conclusie en ons oordeel.

Realiseerbaarheid van de toekomstige uitkomsten van de prognose

Een prognose betreft toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

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

Benadrukking van het doel van de prognose en de beperking in verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de toelichting van de prognose in het prospectus waarin is uiteengezet dat de prognose in het prospectus is opgesteld ten behoeve van potentiële participanten met als doel Duurzaamwoningen Fonds in staat te stellen te voldoen aan haar informatieplicht. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duurzaamwoningen Fonds, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de prognose

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de prognose in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duurzaamwoningen Fonds, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is het bestuur 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 oordeel.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoek van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de prognose op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

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, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3850N en 3400.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de entiteit en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de prognose van belang zijn en om gebieden in de prognose te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de prognose met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- ▶ het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de prognose betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;

- ▶ bij het evalueren van de onderliggende gegevens hebben wij overwogen dat wij bij de jaarrekening 2020 van Duurzaamwoningen Fonds op 23 april 2021 een controleverklaring hebben verstrekt;
- ▶ het vaststellen dat de prognose is opgesteld op basis van de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen;
- ▶ het vaststellen dat de prognose op een juiste wijze is gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht;
- ▶ het 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; en
- ▶ het evalueren of de prognose is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duurzaamwoningen Fonds, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Amstelveen, 28 juli 2021

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 3743 JN BAARN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSLAAN 10, 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 DUURZAAMWONINGEN, EEN STICHTING, GEVESTIGD TE SOEST EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN BAARN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSLAAN 10, INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER ONDER DOSSIERNUMMER 71004238, WELKE STICHTING OPTREEDT ALS BEWAARDER VAN HET FONDS IN DE ZIN VAN DE WFT OF HAAR RECHTSOPVOLGER;
- **CONVENANTEN VOOR DE FINANCIERING:** DE TUSSEN HET FONDS EN EEN FINANCIERENDE KREDIETINSTELLING GEMAAKTE AFSPRAKEN TEN AANZIEN VAN VERSCHILLENDE KENGETALLEN VAN DE BETREFFENDE FINANCIERING EN HET ONDERPAND;
- **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;
- **SCHRIJFTELIJK:** 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; EN
- **WONINGPORTEFEUILLE:** DE DOOR HET FONDS AANGEKOCHE PORTEFEUILLE VAN HUURWONINGEN.

TENZIJ IN DE FONDSVOORWAARDEN ANDERS BLIJKT OF KENNELIJK ANDERS IS BEDOELD, SLUIT EEN VERWIJZING NAAR EEN BEGRIJF OF WOORD IN HET ENKELVOUD EEN VERWIJZING NAAR DE MEERVOUDSVORM VAN DIT BEGRIJF OF WOORD IN EN OMGEKEERD, EN SLUIT EEN VERWIJZING NAAR HET MANNELIJK GESLACHT EEN VERWIJZING NAAR HET VROUWELIJK EN ONZIDIG GESLACHT IN EN OMGEKEERD.

ARTIKEL 2. NAAM, ZETEL EN DOEL.

1. HET FONDS IS EEN FONDS VOOR GEMENE REKENING EN DRAAGT DE NAAM: DUURZAAMWONINGEN FONDS EN IS GEVESTIGD TEN KANTORE VAN DE BEHEERDER.

2. HET FONDS HEEFT TEN DOEL:

A. HET DOEL VAN HET FONDS IS HET COLLECTIEF BELEGGEN VAN DE WONINGPORTEFEUILLE, DIE WORDT AANGEVULD MET WONINGEN MET EEN GROEN ENERGIELABEL, 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 GELDLENING, 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 VORMGEGEVEN ALS EEN FISCAAL TRANSPARANT FONDS VOOR GEMENE REKENING DAT NIET ONDER DE WERKING VAN ARTIKEL 2 LID 2 VAN DE WET OP DE VENNOOTSCHAPSBELASTING 1969 VALT.
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 MOGELIJK NADELIGE FISCALE GEVOLGEN VOOR HET FONDS. EEN UITZONDERING OP DIT VERBOD HEEFT TE GELDEN VOOR FONDSEN VOOR GEMENE REKENING DIE HUN FISCALE TRANSPARANTIE ONTLENEN AAN HET CORRECT IMPLEMENTEREN EN – VOORTDUREND – CORRECT TOEPASSEN VAN DE ZGN. "INKOOPVARIANT" ALS BESCHREVEN IN HET BESLUIT VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN DE DATO 15 DECEMBER 2015, NR. BLKB 2015/1511M - EN DAARNAAST NIET DE ZOGENAAMDE "TOESTEMMINGSVARIANT" ALS IN DIT BESLUIT BESCHREVEN, HEBBEN GEÏMPLEMENTEERD.

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 GERECHTIGDHEID PARTICIPANTEN, VERVOLGEMISSIONS

1. EEN PARTICIPANT DIENST 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 DIENST 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 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 BEHEERDER EN OPGENOMEN IN HET PARTICIPANTENREGISTER.

ARTIKEL 9. OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE.

1. PARTICIPATIES KUNNEN UITSLUITEND WORDEN OVERGEDRAGEN (I) AAN HET FONDS TEN TITEL VAN INKOOP, ALSMEDE (II) AAN BLOED- EN AANVERWANTEN IN DE RECHTE LIJN VAN DE PARTICIPANT, EEN OVERDRACHT AAN DE BLOED- EN AANVERWANTEN IN DE RECHTE LIJN VAN DE PARTICIPANT VEREIST DE VOORAFGAANDE TOESTEMMING VAN DE BEHEERDER, EEN OVERDRACHT AAN HET FONDS TEN TITEL VAN INKOOP VEREIST EVENEENS DE VOORAFGAANDE TOESTEMMING VAN DE BEHEERDER.
2. DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE GESCHIEDT DOOR EEN DAARTOE STREKKENDE ONDERHANDSE OF NOTARIËLE AKTE, WAARBIJ OOK DE BEWAARDER PARTIJS.
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 GELIJKTUDIG OF VOLGTUDELIG (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.
 - DE FISCALE STATUS VAN HET FONDS ZOU (KUNNEN) AANTASTEN;
 - DE ORDELIJKE VEREFFENING VAN HET FONDS (NA ONTBINDING VAN HET FONDS) ZOU (KUNNEN) VERSTOREN OF VERHINDEREN;
 - DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN NADELIG (KAN) BEÏNVLOEDEN;
 - OF (ANDERSZINS) IN STRIJD MET DE FONDSVOORWAARDEN ZOU (KUNNEN) KOMEN.
7. DE VEREISTE VOORAFGAANDE TOESTEMMING VAN DE BEHEERDER VOOR DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE AAN DE BLOED- EN AANVERWANTEN IN DE RECHTE LIJN VAN DE PARTICIPANT WORDT UITSLUITEND VERLEEND INDIEN DE REDELIJKE TOEPASSING VAN DE WWFT EN/OF WFT DAARTOE NIET IN DE WEG STAAN EN ER BOVENDIEN GEEN ANDERE WETTELIJKE EN/OF REDELIJKE GRONDEN BESTAAN WAAROP DE TOESTEMMING – MET HET OOG OP DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN, HET FONDS, DE BEWAARDER OF DE BEHEERDER – GEWEIGERD DIENST TE WORDEN.

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 BIJEENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEHEERDER TE BENOEMEN.
4. DE BEHEERDER BRENGT AAN HET FONDS EEN BEHEERVERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT (I) VEERTIG HONDERDSTE PROCENT (0,40%) VAN HET BALANSTOTAAL VAN HET FONDS PER DE ULTIMO VAN HET VOORGAANDE KWARTAAL, PER KWARTAAL VOORAF IN REKENING GEBRACHT.
5. INDIEN ÉÉN WONING OF EEN COMPLEX VAN WONINGEN WORDT VERKOCHT ONTVANGT DE BEHEERDER EEN VERGOEDING GELIJK AAN TWAALF PROCENT (12%) VAN HET VERSCHIL TUSSEN (I) DE VERKOOPPRIJS MINUS VERKOOPKOSTEN EN (II) DE OORSPRONKELIJKE AANKOOPPRIJS PLUS AANKOOPKOSTEN.

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 NIET NAKOMING 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 BIJEENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEWAARDER TE BENOEMEN.
7. DE BEWAARDER BRENGT AAN HET FONDS EEN VERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT PER 1 JANUARI 2021 JAARLIJKS TIENDUIZEND HONDERDVIJFTIG EURO (€ 10.150,00) EXCLUSIEF BTW. DEZE VERGOEDING WORDT JAARLIJKS GEÏNDEXEERD AAN DE HAND VAN HET CBS PRIJSINDEXCUJFER VOOR DE GEZINSCONSUMPTIE EN WORDT ELK KWARTAAL, BIJ VOORUITBETALING, VOLDAAN.

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. DE PARTICIPANTENVERGADERING IS TEVENS BEVOEGD TE BESLUITEN TOT:
 - VERKOOP EN VERVREEMDING VAN (EEN DEEL VAN) DE WONINGPORTEFEUILLE, BEHOUDENS DE VERKOOP VAN REGULIER VRIJGEKOMEN HUURWONINGEN;
 - HET VERLENEN VAN TOESTEMMING VOOR HET AANGAAN VAN EEN VERPLICHTING OF VERRICHTEN VAN EEN TRANSACTIE IN HET GEVAL DE BEHEERDER OF DE 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; EN
 - HET VERLENEN VAN TOESTEMMING AAN DE BEHEERDER TOT HET VERRICHTEN VAN WERKZAAMHEDEN OF DIENSTEN WAARMEE SUBSTANTIËLE (RENDEMENT)VERBETERINGEN - DIE NIET ZIJN GEPROGNOSTICEERD- VOOR HET FONDS KUNNEN WORDEN GEREALISEERD (ZOALS HERONTWIKKELING) EN HET VOOR BEDOELDE WERKZAAMHEDEN OF DIENSTEN BETALEN VAN EEN VERGOEDING AAN DE BEHEERDER.DAARNAAST IS DE PARTICIPANTENVERGADERING ZULKS MET INACHTNEMING VAN HET IN ARTIKEL 24 BEPAALDE OMTRENT MEERDERHEDEN EN QUORUMS BEVOEGD TE BESLUITEN TOT:

- OPZEGGING VAN DE BEHEERDER IN ZIJN FUNCTIE VAN BEHEERDER VAN HET FONDS MET INACHTNEMING VAN EEN OPZEGTERMIJN VAN DRIE (3) MAANDEN;

- OPZEGGING VAN DE BEWAARDER IN ZIJN FUNCTIE VAN BEWAARDER VAN HET FONDS MET INACHTNEMING VAN EEN OPZEGTERMIJN VAN DRIE (3) MAANDEN.

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 ALS DAN 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 AANGEWZEN 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 UITGEBRACHT 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 UITGEBRACHT 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 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 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 UITTREKSEL 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, BESTAADE 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 DIEN 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 VORM 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 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 3 EN 4 VAN ARTIKEL 9 ZAL ALSDAN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING ZIJN.
3. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR DE OORZAAK GENOEMD IN LID 1 LETTER B VAN DIT ARTIKEL GELDEN DE DOOR HEM GEHOUDEN PARTICIPATIES ALS TE KOOP AANGEBODEN AAN HET FONDS, TENZIJ SPRAKE IS VAN OVERDRACHT AAN BLOED- EN AANVERWANTEN IN DE RECHTE

LIJN VAN DE PARTICIPANT, IS GEEN SPRAKE VAN OVERDRACHT AAN BLOED- EN AANVERWANTEN IN DE RECHTE LIJN VAN DE PARTICIPANT, DAN ZAL HET BEPAALDE IN DE LEDEN 3 EN 4 VAN ARTIKEL 9 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 UITGEBRACHT 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 ALS DAN, ONGEACHT HET AANTAL AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE PARTICIPANTEN, MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE DRIE/VIJFDE VAN DE UITGEBRACHT 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.

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 FINACIEEL TOEZICHT;
- B. HET RECHTSTREEKS OF MIDDELLIJK 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 AFGEWOKEN 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 UITTREKSEL 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, UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS OM NIET VERKRIJGEN, DAT VERMELDT DE NUMMERS VAN DE AANDELEN, WELKE OP DE DAG VAN AFGIFTE VAN HET UITTREKSEL 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 UITTREKSEL 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 ONVERWILD 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 ONVERWILD 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 GEREISTREED 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 AANDEELHOUDEURS MEDE, DAT ZIJN CASU QUO HUN AANDELEN GELDEN ALS AANGEBODEN IN DE ZIN VAN DIT ARTIKEL. HET BESTUUR IS DAN VERPLICHT ONVERWIJLD DE AANDEELHOUDEURS 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 AANDEELHOUDEURS 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 VOLDAAAN.

13. BLIJFT DE AANDEELHOUDER OF BLIJVEN DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDEURS, 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 VOLDAAAN 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 AANDEELHOUDEURS 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 AANDEELHOUDEURS HET RECHT DE BETREFFENDE AANDELEN TE BEHOUDEN, INDIEN ALLE MEDE-AANDEELHOUDEURS SCHRIFTELIJK VERKLAREN AF TE ZIEN VAN HUN RECHT OP OVERNEMING EN MITS DE LEVERING GESCHIEDT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT ALLE MEDE-AANDEELHOUDEURS 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 GEREISTREED 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 GEREISTREED 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 ARBEIDSVORWAARDEN 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 FINANCIËEL 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 GELIJKTIJDIG 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 AANGeweZEN, DAN BESLIST DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.
6. BESTUURSVERGADERINGEN WORDEN VOORGEZETEN DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR. IS GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR AANGeweZEN 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. INDIEN HET BESTUUR UIT TWEE OF MEER BESTUURDERS BESTAAT, WORDT DE VENNOOTSCHAP VERTEGENWOORDIGD DOOR TWEE BESTUURDERS, GEZAMENLIJK HANDELEND.
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, GEREGEREED 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 STILZWIGENDE, 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 COMMISSARISSSEN OF ÉÉN OF MEER VAN HEN EEN BELONING TOEKENNEN. DEZE BELONING BESTAAT UIT EEN VAST BEDRAG. AAN COMMISSARISSSEN WORDEN DE DOOR HEN ALS ZODANIG GEMAAKTE KOSTEN VERGOED.
10. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 TERZIJDE. BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN BETREKT DAARBIJ OOK DE VOOR DE ONDERNEMING RELEVANTE MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN VAN ONDERNEMEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 ZOVERRE ALS VOOR DE UITOEFENING VAN HUN TAAK NOODZAKELIJK IS.
12. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN EN INGEVAL VAN ZIJN ONTSTENTENIS OF BELET DOOR EEN VAN DE ANDERE COMMISSARISSSEN MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE COMMISSARIS RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE COMMISSARISSSEN KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE COMMISSARIS BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. VERGADERINGEN, VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE COMMISSARIS DOOR ALLE ANDEREN GELIJKTIJDIG KAN WORDEN GEHOORD. DESGEVRAAGD WONEN DE BESTUURDERS DE VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN BIJ, ZULKS TENZIJ DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN ANDERS BESLIST. DE BESTUURDERS HEBBEN ALS DAN 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 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.
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)EN 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 BIJEEN 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 BIJEEN 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 COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 VERZOEKT 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 COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN EN INDIEN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN GEEN VOORZITTER HEEFT AANGEWEEZEN, OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 UITGEBRACHTE 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 DOCHTERMAATSCHAPPIJ 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. ÉÉN 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 UITTREKSEL 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 TEVENS VOLDAAN INDIEN HET BESLUIT ONDER VERMELDING VAN DE WIJZE WAAROP IEDER VAN DE AANDEELHOUDERS STEM 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 TEVENS 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 TEVENS 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 BESCHIKING 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 WET 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 PLAATSEBBIJEN, 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 GEGEVENS DRAGERS 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. UTTREKSEL 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**; DUURZAAMWONINGEN FONDS, EEN FONDS VOOR GEMENE REKENING AANGEGAAN NAAR NEDERLANDS RECHT, GEVESTIGD EN KANTOORHOUDENDE TE 3763 LX SOEST OP HET ADRES OOSTERGRACHT 13-15;
- **PARTICIPANTEN**; DE PARTICIPANTEN VAN HET FONDS;
- **PARTICIPATIES**; EEN DEELNAME IN HET KAPITAAL VAN HET FONDS;
- **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.

ARTIKEL 2. NAAM EN ZETEL.

1. DE STICHTING DRAAGT DE NAAM: STICHTING BEWAARDER DUURZAAMWONINGEN.
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 GELIJK AAN TIENDUIZEND EURO (€ 10.000) EXCLUSIEF OMZETBELASTING PER JAAR. DEZE VERGOEDING WORDT ELK KWARTAAL, BIJ VOORUITBETALING, VOLDAAN.

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 DEFUNGEEFT:
 - 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 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 VERBINDT, ZICH VOOR EEN DERDE STERK MAAKT OF ZICH TOT ZEKERHEIDSTELLING VOOR EEN SCHULD VAN EEN ANDER VERBINDT, 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 DIKWILS 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 BEPALEN DOOR 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 UITGEBRACHTTE 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 VERMOGENS-TOESTAND 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 GEGEVENS-DRAGERS 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. 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.

5. HET BESTUUR IS VERPLICHT DE IN DE LEDEN 2 EN 3 BEDOELDE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENS-DRAGERS 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.

BIJLAGE IV. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Reliance Letter Portefeuille "Duurzaam Woningen Fonds"

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 31 december 2020). De wooncomplexen maken onderdeel uit van het "Duurzaam Woningen Fonds" en zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateurs van Capital Value Taxaties de dato zoals gespecificeerd in onderstaand overzicht:

Complex	Plaats	Adres	Opnamedatum
PRP-282	Capelle aan den IJssel	Roer ong.	2 februari 2021
PRP-302	Tiel	Lingedijk 5-01 t/m 5-49	5 februari 2021
PRP-306	Hoogeveen	Beukemaplein 1 t/m 19	5 december 2020
PRP-321	Gouda	Noothoven van Goorstraat ong.	26 mei 2020
PRP-249	Waalre	Heistraat 1 t/m 39	8 februari 2021
PRP-259	Best	Molenstraat 20 t/m 90	3 februari 2020
PRP-296	Zutphen	Reesinkhof 38 t/m 72	7 december 200

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.

Marktwaarde 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.

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 transactieprijzen voor de verschillen met het te taxeren object wordt de marktwaarde 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 huurderiving, 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 voor de complexen 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 marktwaarde.

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

Voor de complexen 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 marktwaarde 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 alsmede bij complexen die minder dan 2 jaar voor waardepeildatum voor het eerst in gebruik zijn genomen.

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.

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 met als rapportdatum 10 maart 2021 met kenmerk CVT2002506. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

Capelle aan den IJssel, Roer ong.

EUR 7.570.000,- k.k., zegge zeven miljoen vijfhonderdzeventigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 25 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 80 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 1.988 m²

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 het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- 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 verleend op waardepeildatum.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Tiel, Lingedijk 5-01 t/m 5-49

EUR 9.340.000,- k.k., zegge negen miljoen driehonderdveertigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 41 appartementen. De woningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 67 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 2.747 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- 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
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Hoogeveen, Beukemaplein 1 t/m 19

EUR 2.320.000,- k.k., zegge twee miljoen driehonderdtwintigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 10 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 101 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 1.010 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- 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.
- Het is ontwikkelaar niet toegestaan om de woningen korter dan een periode van tien (10) jaar te verhuren.

Gouda, Noothoven van Goorstraat ong.

EUR 5.540.000,- k.k., zegge vijf miljoen vijfhonderdveertigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 23 appartementen alsmede 18 parkeerplaatsen. De woningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 59 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 1.360 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is conform opgave opdrachtgever rekening gehouden met de verhuurrestricties met een maximale huur van €950,- voor de appartementen op de begane grond en €900,- voor de overige appartementen.
- 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 bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Waalre, Heistraat 1 t/m 39

EUR 2.530.000,- k.k., zegge twee miljoen vijfhonderddertigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 12 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 74 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 893 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- 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.
- Koper is verplicht om het verkochte minimaal tien (10) jaar te verhuren voor ten hoogste de maximale huurprijs voor het verkrijgen van Huurtoeslag.

Best, Molenstraat 20 t/m 90

EUR 8.630.000,- k.k., zegge acht miljoen zeshonderddertigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 36 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 59 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 2.106 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- 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.
- Conform akte van levering dienen er 12 sociale koop- en/of huurwoningen in stand te worden gehouden gedurende een periode van 20 jaar.

Zutphen, Reesinkhof 38 t/m 72

EUR 4.560.000,- k.k., zegge vier miljoen vijfhonderdzesigduizend kosten koper

Het getaxeerde omvat: 18 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 74 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 1.333 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

BIJLAGE V. OVERZICHT WONINGFONDSEN

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de veertien verschillende niet-beursgenoteerde prospectusplichte woningfondsen, die van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2021 zijn geïntroduceerd.

IRR - Het verwachte effectieve rendement zoals weergegeven in het prospectus van het betreffende woningfonds.

INDEXATIE - Het gemiddelde van de geprognosticeerde jaarlijkse huurindexatie en woningprijsstijging.

LTV - De verhouding tussen de hypothecaire financiering en de aankoopprijs (exclusief kosten koper).

IRR (afgeleid) - Dit is, op basis van het prospectus van de verschillende woningfondsen, een door Credit Linked Beheer berekend verwacht effectief rendement, indien voor de huurindexatie en woningprijsstijging dezelfde aannames worden gemaakt als bij het Duurzaamwoningen Fonds.

INLEG% - Dit is, op basis van het prospectus van de verschillende woningfondsen, een door Credit Linked Beheer berekend percentage, dat een indicatie geeft over het deel van de inleg dat daadwerkelijk in woningen en liquiteiten wordt belegd. Hoe hoger dit percentage, des te lager zijn de initiële kosten en vergoedingen voor de aankoop van het vastgoed. Dit wordt berekend door:

$$\frac{\text{aankoopprijs vastgoed exclusief kosten koper} + \text{liquiditeiten} - \text{hypothecaire financiering}}{\text{inleg deelnemers}} \times 100\%$$

	IRR	INDEXATIE	LTV	IRR (afgeleid)	INLEG%
Duurzaamwoningen Fonds	8,0%	2,75%	45%	8,0%	92%
Gemiddelde veertien woningfondsen	6,9%	2,2%	60%	8,8%	85%
Annexum					
Woningfonds Starterswoningen 1	7,0%	2%	67%	9,2%	72%
Credit Linked Beheer					
Huurwoningen Nederland Fonds	9,6%	2,75%	58%	9,6%	90%
Huurwoningen Nederland Fonds II	9,0%	2,5%	57%	9,7%	90%
Groenwoningen Fonds*	9,1%	2,3%	58%	10,4%	90%
Ecowoningen Fonds*	9,1%	2,35%	59%	10,3%	90%
Duinweide Investerings					
Duinweide Woningen	6,3%	2%	58%	8,5%	86%
Holland Immo Group					
IMMO Huurwoningfonds 5	7,0%	2,1%	64%	9,0%	75%
IMMO Huurwoningfonds 3	7,4%	2,9%	53%	7,0%	84%
IMMO Huurwoningfonds 2	6,6%	2,6%	55%	7,0%	83%
NL Woningfondsen					
NL Woningfonds 3	5,9%	2,7%	57%	6,0%	87%
NL Woningfonds 2	6,5%	2,75%	62%	6,5%	77%
Vastgoed Syndicering Nederland					
Woningmaatschap Zoetermeer	5,7%	1%	65%	10,8%	86%
Woningmaatschap Goes	5,6%	1,4%	64%	9,6%	88%
Woningmaatschap Nieuwerkerk	4,7%	1,25%	66%	9,1%	93%

* Dit betreft een fiscaal groenfonds, de IRR wordt weergegeven inclusief 1,24% jaarlijks belastingvoordeel



Beheerder van woningfondsen