

PROSPECTUS

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS 4

Emissie: € 50.000.000, 10.000 Participaties (à € 5.000)

Nieuwe en jonge huurwoningen in Nederland

De datum waarop de geldigheid van dit Prospectus verstrijkt is 19 juni 2024. De geldigheidsduur van dit Prospectus loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot één jaar na de datum van dit Prospectus).

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.



19 juni 2023

Huurwoningen Nederland Fonds 4 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	23
3. Emissie en deelname	25
4. De verwachte belegging in de Woningportefeuille	29
4.1 Doelstelling en Duurzaamheid	29
4.2 Looptijd en verwacht rendement	30
4.3 Beleggingsbeleid	32
4.4 Beleggingsstrategie	33
4.5 Overdracht van Participaties	37
4.6 De Woningportefeuille	39
4.7 Beheersing risico's Fonds en Woningportefeuille	41
5. Financieringsstructuur	42
6. Relevante markten en regelingen	47
6.1 De woningmarkt in Nederland	47
6.2 Overheid: Maatregelen en plannen	51
6.3 Marktpartijen	53
7. Investering en prognose kasstroomoverzicht	54
7.1 Werkkapitaal	54
7.2 Vermogensstructuur	55
7.3 Investering en beoogde Financiering	56
7.4 Prognose-rendement (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000)	56
7.5 Veronderstellingen bij rendementsprognose	57
7.6 Geprognosticeerde kosten van het Fonds	61
7.7 Rekenmodel, kengetallen en resultaten	64
8. Scenario analyse prognose	68
9. Nettovermogenswaarde	70
10. Credit Linked Beheer B.V.	71
11. Structuur	78
12. Fiscale aspecten	91
13. Belangrijke informatie	94
14. Betrokken partijen	99
15. Definities	100
16. Onderzoeksrapport accountant	103
BIJLAGEN	
I. Fondsvoorwaarden	106
II. Statuten Credit Linked Beheer B.V.	114
III. Uittreksel statuten Stichting Bewaarder	131

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 rechtsvordering wordt ingesteld.

De beheerder, Credit Linked Beheer B.V. (met legal entity identifier (LEI) 894500XIDJKEOFXB3M68), 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4. De legal entity identifier (LEI) van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 is 894500NZMNDZRORS0C58, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) van de participaties in het fonds is NL0015001GM9. Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 19 juni 2023 goedgekeurd door de AFM.

Contactgegevens Huurwoningen Nederland Fonds 4

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 20 00
Website: www.afm.nl*

Contactgegevens DNB

Postadres: Postbus 98, 1000 AB Amsterdam
Bezoekadres: Spaklerweg 4, 1096 BA Amsterdam
Telefoon: 0800 – 020 10 68
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 Huurwoningen Nederland Fonds 4. De legal entity identifier (LEI) van Huurwoningen Nederland Fonds 4 is 894500NZMNDZRORS0C58. Huurwoningen Nederland Fonds 4 is gevestigd en aangegaan in Nederland te Baarn, met kantooradres Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn. Huurwoningen Nederland Fonds 4 is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de participanten afzonderlijk, Credit Linked Beheer B.V. en de stichting bewaarder HWF4 NL. Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 HWF4 NL. Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

Hoofdactiviteiten van de uitgevende instelling

Huurwoningen Nederland Fonds 4 heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in een woningportefeuille ter grootte van circa € 67,4 miljoen, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Naar verwachting beschikt Huurwoningen Nederland Fonds 4 ter financiering van de aankopen over:

- Een hypothecaire financiering van € 36.080.000 (naar verwachting bij een Nederlandse kredietinstelling).
- Eigen vermogen (verstrekkt door de participanten in het fonds), ter grootte van € 50.000.000).

Alle aan te kopen woningcomplexen hebben een energielabel A of beter. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel van A⁺⁺⁺. Bij alle aankopen wordt de nadruk gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.500.000 en € 20.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. De verwachte maandhuur ligt tussen € 750 en € 1.300 per maand, op basis van het huurpeil per datum prospectus. Het beleggingsbeleid voorziet in de opbouw van een gespreide woningportefeuille (onder andere naar locatie, prijsniveau en grootte van de woningen).

Aandeelhouders, bestuurders en auditors van de uitgevende instelling

Huurwoningen Nederland Fonds 4 vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de fondsvoorwaarden onderhoudt het 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. bestaat uit drie natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en de heren J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G. Stege. Mazars Accountants N.V., gevestigd aan Delftlandlaan 1, 1162 EA te Amsterdam, zal als accountant vanaf het eerste boekjaar verantwoordelijk zijn voor de controle van de jaarrekening van Huurwoningen Nederland Fonds 4.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Omdat Huurwoningen Nederland Fonds 4 nog in oprichting is, is geen historische essentiële financiële informatie beschikbaar. Voor verschillende scenario's is het verwachte effectief rendement berekend:

Prognose / pessimistisch / negatief rendement scenario	6,7% / 4,7% / -0,8%
Enmalig hoge exploitatiekosten / drie maanden vertraagde oplevering	6,3% / 6,6%

Voor alle voornoemde scenario's gelden aannames ten aanzien van prijs-, inflatie- en leegstandontwikkelingen over de prognose-periode van 1 oktober 2023 tot 31 december 2035. Voor het prognose-scenario gelden een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,55%, een gemiddelde jaarlijkse huurindexatie gelijk aan de inflatie +0,9%, een verwachte bruto huurfactor (aankoop prijs gedeeld door de verwachte huur) bij aankopen van 21,44 (en 21,44 bij verkoop in 2035). De leegstand is gelijk aan 0,5% (vanaf 2026). In het pessimistische scenario is de leegstand 3%, de gemiddelde jaarlijkse huurindexatie vanaf 2025 gelijk aan de inflatie en de bruto huurfactor bij verkoop 20,0. In het negatief rendement scenario blijven huren gelijk, is er 5% leegstand en is de bruto huurfactor bij verkoop 18,8. De aannames bij de overige scenario's zijn vergelijkbaar met het prognose-scenario, behoudens:

- Bij het eenmalige hoge exploitatiekosten scenario: In 2029 is er € 2.400.000 aan extra kosten.
- Bij het drie maanden vertraagde oplevering scenario: Alle woningopleveringen zijn drie maanden vertraagd.

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

Marktrisico – Een waardedaling van de verwachte woningportefeuille leidt tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de participaties. Ook kunnen gewijzigde marktomstandigheden leiden tot lager dan verwachte huuropbrengsten voor de woningportefeuille. Door een mogelijke heropleving van het coronavirus, de sterk opgelopen kapitaalmarktrente en de oorlog in Oekraïne bestaat de kans dat het economisch klimaat verslechtert, hetgeen negatieve effecten kan hebben op de waarde en rentabiliteit van de woningportefeuille.

Een hogere kapitaalmarktrente zal leiden tot een waardedaling van de verwachte woningportefeuille. Dit komt voort uit de waarderingmethodologie voor huurwoningen op basis van de discounted cashflow methode, waarbij een hogere discountfactor (gebaseerd op het renteniveau) leidt tot een lagere waarde.

Risico van gebruik hypothecaire financiering – Bij het wetslagen van de emissie zal de verwachte woningportefeuille voor een wezenlijk deel worden gefinancierd (55%) met een hypothecaire lening. Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van de woningportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Huurwoningen Nederland Fonds 4, omdat de verwachte woningportefeuille beduidend groter is dan het bedrag aan uitgegeven participaties.

Risico ten aanzien van doorbreken verwachte loan to value (LTV) covenant – Tevens werkt de beoogde financier met een LTV covenant (de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van de verwachte woningportefeuille) covenant. Is de LTV groter dan 65%, dan zullen huurinkomsten (minus exploitatiekosten) worden gebruikt voor aflossing van de financiering. Is de LTV groter dan 70%, dan ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde LTV per ultimo 2025 is 51%.

Risico ten aanzien van doorbreken verwachte net debt yield (DY) covenant – Tevens werkt de beoogde financier met een DY covenant (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande financiering) van minimaal 7,5%. Is de DY kleiner, dan zullen huurinkomsten (minus exploitatiekosten) worden gebruikt voor aflossing van de financiering. Is de DY kleiner dan 7%, dan ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde DY per ultimo 2026 bedraagt 8,4%.

Herfinancieringsrisico – Bij het aflopen van de juridische looptijd van de beoogde financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe financiering). In het prognose-scenario vallen aflossing en verkoop van de verwachte woningportefeuille samen. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt of dat de beheerder kiest voor een kortere juridische looptijd. Bij afloop van de juridische looptijd dient een nieuwe financiering te worden overeengekomen en is er het risico dat deze niet kan worden gevonden.

Risico ten aanzien van doorbreken verwachte debt service coverage ratio (DSCR) covenant – Bij vergelijkbare financieringen werkt de beoogde financier met een covenant op de DSCR (de verhouding tussen de netto huurinkomsten enerzijds en de rente- en aflossingslasten van de financiering anderzijds) van minimaal 1,4. Is de DSCR kleiner is dan 1,4 ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde DSCR bedraagt 1,8 in 2026, waarna deze oploopt naar 2,4 in 2035. Bij de berekening van de geprognosticeerde DSCR is uitgegaan van reguliere aflossingen ter grootte van 2% van de oorspronkelijke financiering.

Risico van wijzigingen in de niet-fiscale regelgeving – Door wijzigingen in wet- en regelgeving in Nederland kan de financiële positie van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 wijzigen en/of de rentabiliteit van het fonds worden beïnvloed. Voorbeelden zijn verdere beperkingen op de huurindexatie en aanvangshuren van woningen.

Risico van wijzigingen in de fiscale regelgeving – Door wijzigingen in fiscale wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 wijzigen en/of de rentabiliteit van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 worden beïnvloed. Voorbeelden zijn wijzigingen in de fiscale behandeling van (transparante) beleggingsfondsen en/of de fiscale behandeling van beleggingen bij participanten zelf.

Ontwikkelsrisico – Veronderstellingen ten aanzien van de te verwachten huur en de interesse van huurders kunnen afwijken van de daadwerkelijke huuropbrengsten (door marktontwikkelingen of tegenvallende interesse). Dit leidt tot een lager exploitatieresultaat en een lagere marktwaarde van de verwachte woningportefeuille. Ook kunnen vertragingen optreden bij de bouw van woningen.

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 met internationale

effectenidentificatiecode (ISIN) NL0015001GM9 luiden op naam, worden uitgegeven in euro's en hebben een onbepaalde looptijd.

Per de datum van het prospectus zijn geen participaties uitgegeven. Er worden 10.000 participaties uitgegeven. De uitgifteprijs van iedere participatie bedraagt € 5.000. De waarde van de participatie kan fluctueren gedurende de looptijd van het Huurwoningen Nederland Fonds 4. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal participaties dan de voornoemde 10.000, is Credit Linked Beheer B.V. gerechtigd uiterlijk op de sluitingsdatum het aantal participaties van de emissie te vergroten tot een maximum aantal van 15.000. De netto-opbrengsten van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 komen ten goede aan dan wel ten laste van de participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

Jaarvergadering

Tenminste eenmaal 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant. De overdracht van een participatie geschiedt altijd door middel van een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte waarbij ook de stichting bewaarder HWF4 NL partij is.

Credit Linked Beheer B.V. verleent de voor inkoop van participaties door Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 over voldoende middelen beschikt, dit ter uitsluitende beoordeling van Credit Linked Beheer B.V. Er wordt geen toestemming verleend voor overdracht en/of inkoop indien daartoe wettelijke en/of redelijke gronden bestaan met het oog op de belangen van de (overige) participanten, het Huurwoningen Nederland Fonds 4, de stichting bewaarder HWF4 NL of Credit Linked Beheer B.V.

Dividendbeleid

Het geprognosticeerde dividend is gebaseerd op het lange termijn verwachte directe verhuurrendement van de verwachte woningportefeuille. Het geprognosticeerde dividend, zijnde winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van reserves, bedraagt 5,3% tot ultimo 2035. 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.

Huurwoningen Nederland Fonds 4 streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Het interimdividend 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 exploitatieresultaat van het fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het exploitatieresultaat van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 teneinde een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen. Met name tot en met 2025 zullen de huurinkomsten beperkt zijn omdat de woningportefeuille nog in aanbouw is.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De participaties in het Huurwoningen Nederland Fonds 4 zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.

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

Risico van beperkte handelbaarheid – De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn handelbaar 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 gevolgd door uitgifte. Hiervoor gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de beschikbaarheid van middelen voor het Huurwoningen Nederland Fonds 4 om participaties in te kopen. In perioden waarin de vraag naar woningbeleggingen beperkt is en/of er sprake is van een neergaande economische conjunctuur, 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.

Omdat participaties gedurende de geldigheidsduur van het prospectus zullen worden uitgegeven, is het onwaarschijnlijk dat bestaande participanten hun participaties gedurende de geldigheidstermijn van het prospectus kunnen verkopen voor een opbrengst boven de uitgifteprijs van € 5.000.

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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan Credit Linked Beheer B.V. te mailen. De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de participaties worden aangeboden, start op de datum van het prospectus en sluit zodra alle participaties zijn toegewezen, maar niet later dan één jaar na de datum van het prospectus). Deelname is mogelijk vanaf twee participaties.

Participaties (met een uitgifteprijs van € 5.000) worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven, na het verschijnen van een supplement met daarin in ieder geval een taxatierapport (in de vorm van een reliance letter). De eerste verwachte datum van uitgifte van 2.000 van de beschikbare 10.000 participaties is 1 september 2023. De laatste verwachte datum van uitgifte is 19 juni 2024.

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 beheerder is gerechtigd, indien er sprake is van overtekening, om inschrijvingen gedeeltelijk te honoreren. 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 zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of
- de participant bij het uitkomen van een supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving in te trekken.

Het verzoek dan wel de uitoefening van het recht tot (al dan niet gedeeltelijke) intrekking van een inschrijving kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij Credit Linked Beheer B.V.

Raming van de kosten

De opbrengst van de emissie van participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 50.000.000. De begrote kosten voor de emissie bedragen € 2.375.050 (€ 1.625.000 structureringvergoeding, € 600.000 voor de marketing van het fonds en € 150.050 voor het opzetten van Huurwoningen Nederland Fonds 4). De netto opbrengst van de emissie is € 47.624.950. Dit is exclusief de kosten voor het aankopen van de woningportefeuille (€ 1.786.930, bestaande uit de acquisitievergoeding, de kosten voor due diligence onderzoek (en eventuele aanbrengvergoedingen), taxatiekosten en notariskosten) en de kosten voor de financiering (€ 126.280). De tabellen geven een overzicht van de belangrijkste partijen die diensten verlenen (en de bijbehorende kosten) aan het fonds.

Initiële en eenmalige kosten fonds

Credit Linked Beheer

Structureringsvergoeding	3,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties	€ 1.625.000
Acquisitievergoeding bij aankoop woningen	2,5% van de koopprijs	€ 1.640.000

Financier

Afsluitprovisie financiering	0,35% van de financiering	€ 126.280
------------------------------	---------------------------	-----------

Overige partijen

Kosten marketing fonds	1,2% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties	€ 600.000
Algemene kosten opzetten fonds	o.a. schrijven prospectus, goedkeuring AFM en assuranceverklaring	€ 150.050
Notaris, due diligence onderzoek en eventuele aanbrengvergoedingen	0,2% van de koopprijs	€ 131.200
Kosten aankoopadviezen	€ 13.000 (te vermeerderen met BTW)	€ 15.730

Totale eenmalige kosten		€ 4.288.260
--------------------------------	--	--------------------

Doorlopende kosten fonds

Credit Linked Beheer

Beheervergoeding	Maximaal 8% van de bruto huuropbrengsten vanaf 2026, 2% van de (theoretische) bruto huurinkomsten tot ultimo 2025	€ 141.146
------------------	---	-----------

Winstdeling bij verkoop woningen	5% van de bruto verkoopwinst bij woningprojecten, 20% bij uitponden	€ 135.998
----------------------------------	---	-----------

APEX Depository Services B.V.

Kosten AIFMD Bewaarder	Jaarlijks € 15.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 21.775
------------------------	--	----------

Mazars Accountants N.V.

Kosten accountant	Jaarlijks € 20.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 29.034
-------------------	--	----------

CSC Governance B.V.

Bestuur stichting bewaarder	Jaarlijks € 11.336 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 16.456
-----------------------------	--	----------

Capital Value

Taxatie woningen	Jaarlijks € 9.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 13.065
------------------	---	----------

Merel Vastgoedbeheer B.V.

Vaste Exploitatiekosten	Jaarlijks € 259 (te vermeerderen met BTW) per woning plus inflatie	€ 71.254
-------------------------	--	----------

Overige partijen

Overige kosten	Jaarlijks 0,025% van het bedrag aan uitstaande participaties	€ 14.997
----------------	--	----------

Totale doorlopende kosten		€ 443.726
----------------------------------	--	------------------

Voor diverse partijen betaalt het fonds een begrote vergoeding van gemiddeld 2,5% (te vermeerderen met BTW) over de waarde van de uitgegeven participaties binnen het netwerk van deze partijen. Deze vergoeding wordt betaald uit de separaat in rekening gebrachte emissiekosten, gelijk aan 3% van de uitgifteprijs.

De uitgifte van de participaties heeft geen verwatering tot gevolg.

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

Credit Linked Beheer B.V., tevens beheerder van het Huurwoningen Nederland Fonds 4, biedt de participaties aan. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing. Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is 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 bezighoudt 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 is het Huurwoningen Nederland

Fonds 4 in staat te stellen de met dit prospectus aangeboden 10.000 participaties uit te geven voor elk € 5.000 en de woningportefeuille te verwerven om het vervolgens te exploiteren door verhuur en uiteindelijk te verkopen.

Gebruik en geraamde nettobedrag van de opbrengsten

De netto opbrengst van de emissie is € 47.624.950. Met deze opbrengst plus de financiering van € 36.080.000, (exclusief € 126.280 financieringskosten), wordt een woningportefeuille ter grootte van € 65.600.000 aangekocht (exclusief € 1.786.930 aankoopkosten), renteswaps afgesloten op de financiering ter afdekking van het renterisico (€ 7.402.216) en een liquiditeitsreserve aangelegd (ter grootte van € 8.789.524). De aankoopkosten, financieringskosten en kosten voor de uitgifte bedragen 8,6% van de bruto opbrengst van de emissie.

Materiële belangenconflicten

Onderstaand een overzicht van materiële belangenconflicten en eventuele mitigerende maatregelen.

Credit Linked Beheer B.V. heeft het recht op een vergoeding bij de aankoop van een woningcomplex. Een hogere aankoopprijs is derhalve aantrekkelijk voor de Beheerder, maar niet in het belang van participanten. Omdat aankopen door een externe taxateur worden getaxeerd en de beheerder tevens een winstdeling ontvangt bij de verkoop van woningen, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein.

Credit Linked Beheer B.V. beheert naast Huurwoningen Nederland Fonds 4 diverse andere woningfondsen en eventuele toekomstige (woning)fondsen. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van de fondsen en de fondsen over voldoende middelen beschikken voor aankopen. 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 leidt tot een lager rendement. Dit laatste is uiteraard niet in het belang van (de participanten van) het betreffende fonds. Door gebruik te maken van een scorekaart methodiek (waarbij elk project op basis van absolute maatstaven wordt toegewezen) wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd. Per datum prospectus zijn (nagenoeg) alle liquiditeiten van de overige fondsen reeds toebedeeld aan woningprojecten.

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

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. en de bestuurders van de betreffende stichting bewaarders besproken.

Merel Vastgoedbeheer 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 aanbidding van de participaties als beschreven in dit prospectus. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer Merel Vastgoedbeheer 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 de jaarlijkse rapportage omtrent de resultaten van Merel Vastgoedbeheer B.V. wordt voldoende transparantie geborgd.

Voor het overige bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten van betekenis tussen de plichten jegens de uitgevende instelling welke op de beheerder, Merel Vastgoedbeheer B.V., de taxateur, de stichting bewaarder HWF4 NL, Mazars Accountants N.V. en de AIFMD bewaarder rusten, en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen. Tevens bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de beheerder welke op de bestuurders van de beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de beheerder rusten en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen. Tot slot bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling welke op de bestuurders van de beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de beheerder rusten en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen.

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

Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

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

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

Voor zover nodig, naar het inzicht van de Beheerder, worden bij enkele risicofactoren korte voorbeelden 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 tot de volgende risico score:

Kans	Impact	Risico score
Laag	Beperkt	Laag
Middel of hoog	Beperkt	Gemiddeld
Laag	Aanzienlijk of fors	Gemiddeld
Middel of hoog	Aanzienlijk of fors	Hoog

2.1 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 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.

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, zonder de mogelijkheid om de Participaties te verkopen. Voorts kan de illiquiditeit van de participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Omdat Participaties gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus zullen worden uitgegeven tegen de Uitgifteprijs van € 5.000, zullen positieve ontwikkelingen zich, gedurende de geldigheidstermijn van het Prospectus, niet vertalen in een hogere opbrengst van reeds uitgegeven Participaties. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat bestaande Participanten hun Participaties gedurende de geldigheidstermijn van het Prospectus kunnen verkopen voor een opbrengst boven de Uitgifteprijs van € 5.000.

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 prijs zal bedingen met de verkopende partij, die materieel lager is dan de (door de Beheerder opgegeven) waarde van de Participaties.

Risico aangaan bindende inschrijving (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Beleggers die hebben ingeschreven dienen rekening te houden met het feit dat de inschrijving bindend is en niet kan worden ingetrokken, tenzij:

- binnen zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of
- de Participant bij het uitkomen van een Supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving in te trekken.

Participaties (met een uitgifteprijs van € 5.000) worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven, na het verschijnen van een Supplement met daarin in ieder geval een taxatierapport (in de vorm van een reliance letter). De eerste verwachte datum van uitgifte is 1 september 2023.

Gedurende de periode van maximaal zes maanden vanaf het moment van inschrijven dient een belegger derhalve rekening te houden met het mogelijk opvragen van de inleg door het Fonds, de belegger kan derhalve zijn geld niet voor andere doeleinden aanwenden.

Belangenconflicten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Belangenconflicten kunnen een negatief effect hebben op de financiële positie van het Fonds en daarmee op 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. Tevens kunnen er belangenconflicten ontstaan tussen de woningfondsen van de Beheerder.

De aandelen van zowel Credit Linked Beheer B.V. als Merel Vastgoedbeheer B.V. zijn in bezit van dezelfde moedermaatschappij (CLB Investments B.V.). Wanneer Merel Vastgoedbeheer 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 hogere Exploitatiekosten, meer leegstand, meer wanbetalingen, ontevreden huurders en/of achterstallig onderhoud. Het kostenvoordeel

voor Merel Vastgoedbeheer B.V. staat daarbij haaks op het belang van de Beheerder om een optimaal resultaat te behalen voor de Participanten.

Wanneer Merel Vastgoedbeheer 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 Merel Vastgoedbeheer B.V. 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 over de resultaten van Merel Vastgoedbeheer B.V. 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.

Credit Linked Beheer B.V. beheert diverse andere woningfondsen en eventuele toekomstige (woning)fondsen. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van de fondsen en de 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 gebruik te maken van een scorekaart methodiek (waarbij elk project op basis van absolute maatstaven wordt toegewezen aan een fonds in beheer) wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd. De scorekaart methodiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4.4. Per datum Prospectus zijn (nagenoeg) alle liquiditeiten van de overige fondsen reeds toebedeeld aan woningprojecten.

Risico op kleiner dan verwachte Emissie(s) (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Indien minder Participaties worden uitgegeven dan beoogd, zal de omvang van de Woningportefeuille kleiner blijken dan de prognose. De huurinkomsten zullen zich evenredig aan het aantal uitgegeven Participaties ontwikkelen (bij een 50% kleinere Emissie zal de grootte van de Woningportefeuille uitkomen op circa 50% van de oorspronkelijk geprognosticeerde Woningportefeuille).

De vaste kosten (zoals bijvoorbeeld de kosten voor de accountant, Stichting Bewaarder en AIFMD Bewaarder) zullen echter drukken op het kleiner dan verwachte aantal Participaties. Dit leidt tot hoger dan verwachte kosten per Participatie, bij gelijkblijvende inkomsten per Participatie. Dit is nadelig voor het Exploitatieresultaat en daarmee op de rentabiliteit van de Participaties.

Voorbeeld: Indien slechts 50% van het aantal beschikbare Participaties worden geplaatst, zal de Woningportefeuille uitkomen op circa € 32,8 miljoen. Dit leidt uiteindelijk tot een verwacht effectief rendement van 6,5% (0,2 procentpunt lager dan de geprognosticeerde 6,7% indien alle Participaties worden geplaatst).

Omdat er meerdere uitgiften zullen plaatsvinden, zijn de gevolgen van dit risico met name materieel indien uiteindelijk minder dan 3.000 Participaties worden geplaatst.

Voorbeeld: Indien slechts 20% van het aantal beschikbare Participaties worden geplaatst (en de Emissie beperkt blijft tot één of twee kleine uitgiften), zal de Woningportefeuille uitkomen op circa € 12,7 miljoen. Dit leidt uiteindelijk tot een verwacht effectief rendement van 5,8% (0,9 procentpunt lager dan de geprognosticeerde 6,7% indien alle Participaties worden geplaatst). Het Dividend zal in een dergelijk scenario uitkomen op circa 4,6% (in plaats van 5,3%).

2.2 RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE VERWACHTE WONINGPORTEFEUILLE

Marktrisico (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de verwachte 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 verwachte 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. Bijzondere ongunstige gebeurtenissen zoals de heropleving van het coronavirus, de gestegen kapitaalmarktrente en de oorlog in Oekraïne kunnen invloed hebben op de economische ontwikkelingen in 2024 en later. Blijvende onzekerheid hieromtrent, een nieuwe golf aan besmettingen en/of een langere periode van hoge inflatie zal de Nederlandse economie vertragen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde en rentabiliteit van de verwachte Woningportefeuille, door enerzijds een mogelijke vraaguitval op de woningmarkt waardoor woningprijzen kunnen dalen en anderzijds hogere huurachterstanden door oplopende werkloosheid. Gegeven de onduidelijkheid omtrent de duur van voornoemde ongunstige gebeurtenissen is het niet uit te sluiten dat in 2024 en later sprake zal zijn van dalende huizenprijzen en oplopende huurachterstanden. Wordt (een deel van) de verwachte 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. Doorgaans worden dergelijke gebeurtenissen gekarakteriseerd door een crash op de effectenbeurzen en/of onrust in de financiële sector door een gebrek aan liquiditeiten of een sterke afname van de vermogensbuffers van financiële instellingen. Voorbeelden zijn de coronacrisis, de oorlog in de Oekraïne en de kredietcrisis van 2007-2008. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat de vraag naar (delen van) de verwachte 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 -0,8%. Participanten ontvangen uiteindelijk 93% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 7% van de inleg gaat verloren.

Ook een hogere kapitaalmarktrente kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de verwachte Woningportefeuille. Bij de waardering van woningen speelt de rentestand een belangrijke rol, toekomstige huurinkomsten worden immers verdisconteerd tegen een disconteringsvoet, die deels is gebaseerd op de rente.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat door de marktomstandigheden op dat moment (een deel van) de verwachte 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, via een waardevermindering van de verwachte Woningportefeuille, een negatief effect hebben op de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties.

Ontwikkelrisico (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Bij de ontwikkeling van de verwachte Woningportefeuille zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. De risico's ontstaan bij de aankoopbeslissing, gedurende de bouw en oplevering en bij de (eerste) verhuur en exploitatie van de Woningportefeuille. De negatieve impact van deze risico's openbaart zich echter niet chronologisch.

Aankoopbeslissing

Zo maakt de Beheerder bij de aankoop veronderstellingen over de waarde en de te verwachten huur en de interesse van huurders, maar ook over de bouwtijd, bouwkwaliteit en de financiële situatie van de bouwonderneming.

De aankoopprijs van de verwachte Woningportefeuille kan 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 Nettovermogenswaarde.

Gedurende de bouw en oplevering

Wanneer de bouwonderneming failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen (zoals de vertraagde levering van bouwmaterialen, warmtepompen, zonnepanelen e.d.), kan de oplevering van de verwachte Woningportefeuille later plaatsvinden dan verwacht.

Voorbeeld: Worden de verschillende projecten in de verwachte Woningportefeuille drie maanden na de geprognosticeerde opleverdata opgeleverd, dan heeft dit (omdat het Exploitatieresultaat circa € 770 duizend lager uitvalt over de gehele prognose-periode) een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds (circa -0,11 procentpunt).

In het algemeen wordt de grond bij notariële levering betaald en wordt de aannemer betaald in lijn met de voortgang van de bouw. In voorkomende gevallen zullen aanvullende zekerheden van de aannemer worden verlangd, in de vorm van bijvoorbeeld een afbouwgarantie, een concerngarantie of het in depot houden van een klein deel van de aanneemsom. Dit sluit echter niet uit dat een faillissement van de aannemer niet leidt tot een lager dan verwacht rendement op de Participaties. Het vinden van een vervangende aannemer leidt tot een latere oplevering (en dus later dan verwachte huurinkomsten). Daarbij kunnen de afbouwkosten, die de vervangende aannemer in rekening brengt, hoger uitvallen dan oorspronkelijk geprognosticeerd.

Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht.

(Eerste) verhuur en exploitatie

Het risico bestaat dat de werkelijke huuropbrengsten afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of doordat marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken. Verder is het mogelijk dat de eerste verhuur te laat wordt opgestart, waardoor een materieel deel van de verwachte Woningportefeuille nog niet is verhuurd bij oplevering.

Een eventuele tegenvallende kwaliteit zou zich pas jaren na oplevering kunnen openbaren, hetgeen kan leiden tot meer dan verwachte leegstand, lager dan verwachte huuropbrengsten en hogere exploitatielasten door extra onderhoud.

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 de verwachte Woningportefeuille 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 de Emissie 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, via een lager dan verwachte rentabiliteit op de uiteindelijke Woningportefeuille, 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.

2.3 RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE VAN DE VERWACHTE WONINGPORTEFEUILLE

Verhuur- en leegstandrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De verwachte Woningportefeuille wordt gekenmerkt door vele huurders (bij het welslagen van de Emissie zullen tussen de 200 en 300 woningen worden aangekocht) en huurcontracten voor onbepaalde tijd (doorgaans met een minimum van één jaar) met een relatief korte opzegtermijn van één tot maximaal drie maanden.

De afgelopen jaren was het percentage aan leegstaande woningen in Nederland circa 2% (bron: CBS). Dit beeld wordt bevestigd door de geobserveerde leegstand (minder dan 1%) 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 materieel zal worden ingelopen, is het risico van leegstand materieel, maar laag.

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurders van de verwachte 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 verwachte Woningportefeuille zullen teruglopen.

Indien de huurder in betalingsproblemen komt (door bijvoorbeeld scheiding of onvrijwillige werkloosheid) kan huurdering optreden. Wanneer huurdering 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 en mogelijk een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Inflatie- en loonontwikkeling risico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Tot het vierde kwartaal van 2022 liep de inflatie in Nederland (en Europa) sterk op, naar meer dan 14% per september 2022. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door de sterk stijgende energieprijzen en de toegenomen vraag naar producten en diensten. Sindsdien is er sprake van een nog altijd hoge, maar dalende inflatie (4,4% in maart 2023).

In het prognose-scenario is uitgegaan van een inflatie van 5% in 2023 en 2024, 4% in 2025, 3% in 2026 en vervolgens tot en met 2035 een jaarlijkse inflatie van 2%. DNB verwacht in 2023 en 2024 een inflatie van respectievelijk 4,9% en 5,0%. De geprognosticeerde gemiddelde huurstijging zal jaarlijks gelijk zijn aan de inflatie plus één procentpunt, behoudens in 2023, 2024 en 2025 (in 2025 is de huurindexatie gelijk aan de inflatie, in 2023 en 2024 is de huurindexatie gelijk aan de inflatie minus 1 procentpunt).

De ontwikkeling van de huuropbrengsten, maar ook de waarde van de verwachte Woningportefeuille, is mede afhankelijk van de inflatie en de loonontwikkeling in Nederland. De maximale huurprijsstijging is immers gekoppeld aan het minimum van de inflatie en de loonontwikkeling op jaarbasis (plus een opslag van maximaal één procentpunt), welke doorgaans vergelijkbaar bewegen.

Risico's bij een hoge inflatie

Een hoge inflatie heeft, ondanks de maatregelen van de overheid in 2022 en 2023, een negatief effect op de koopkracht van consumenten, hetgeen kan leiden tot minder consumentenbestedingen en mogelijk een recessie. Het risico dat huurders mogelijk in betalingsonmacht geraken wordt reeds weergegeven in "Verhuur- en

leegstandrisico". De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Fonds. Een deel van de doorlopende Fondskosten (zie de tabel in hoofdstuk 7.6) zal stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds hoger zullen uitvallen dan geprognosticeerd, indien de inflatie hoger is dan geprognosticeerd. Dit wordt meer dan teniet gedaan door de hoger dan geprognosticeerde huuropbrengsten.

Risico's bij een lage inflatie

Een lager dan geprognosticeerde inflatie zal leiden tot enerzijds lager dan geprognosticeerde doorlopende Fondskosten, maar eveneens tot lager dan geprognosticeerde huren. Het prognoserendement van het Fonds wordt uiteindelijk lager in een scenario met lager dan verwachte inflatie.

Voorbeeld: Als de inflatie gedurende de prognose-periode 1% lager uitkomt dan de geprognosticeerde inflatie en de huurindexatie en de verandering van de huizenprijzen eveneens 1% lager uitkomt, dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds met 1,5 procentpunt (van 6,7% naar 5,2%). Het gemiddelde Dividend neemt af van 5,3% naar 5%.

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.

In de tabel in hoofdstuk 7.6 worden de verschillende kosten (eenmalig en doorlopend) weergegeven. De belangrijkste kosten waarvoor nog geen overeenkomsten zijn afgesloten per datum Prospectus zijn de afsluitprovisie voor de Financiering, de marketingkosten, de notariskosten en het due diligence onderzoek (inclusief eventuele aanbrengrgoedingen), de kosten voor aankoopadviezen en taxaties van de woningen, de kosten voor de accountant en de overige kosten. Dit komt neer op circa 10% van alle doorlopende kosten in voornoemde tabel en ruim 20% van de eenmalige en initiële 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, via een lagere rentabiliteit op de verwachte Woningportefeuille en mogelijk ook een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille, 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 jaarlijks € 100.000 (te vermeerderen met inflatie), dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds van 6,7% naar 6,4%.

Duurzaamheidsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Het Fonds zal investeren in een Woningportefeuille waarvan het energielabel A of beter is. Om een dergelijk energielabel te bereiken zullen moderne duurzame technologieën zoals onder andere zonnepanelen, warmtepompen en (CO₂ gestuurde) ventilatiesystemen moeten worden toegepast die het energieverbruik en daarmee de impact op de omgeving beperken.

Het risico bestaat dat bestaande duurzame technologieën achterhaald kunnen raken, hetgeen kan inhouden dat onvoorziene vervangingskosten moeten worden gemaakt. Ook kan de daadwerkelijke werking van bijvoorbeeld een warmtepomp onvoldoende blijken of een korter dan verwachte levensduur hebben, waardoor aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld het plaatsen van relatief dure bijverwarming of een elektrische boiler) of vroegtijdige vervanging noodzakelijk zijn. Verder kunnen warmtepompen mogelijk leiden tot geluidsoverlast, waardoor

aanvullende geluidsisolerende maatregelen dienen te worden getroffen. Ook de (CO₂ gestuurde) ventilatiesystemen kunnen in de praktijk onvoldoende ventileren, waardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Alle bovenstaande voorbeelden leiden tot hogere exploitatie- en onderhoudskosten.

Voorbeeld: Bij, naar verwachting, een deel de Woningportefeuille wordt 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 en een voortijdige vervanging van de warmtepomp. Een combinatie van hogere kosten (van gemiddeld jaarlijks € 100.000, zoals beschreven bij Kostenrisico's) en een eenmalige vervangings-kostenpost (vergelijkbaar met het scenario zoals beschreven in hoofdstuk 8.3) leidt tot een neerwaartse aanpassing van het prognoserendement van 6,7% naar 6,2%.

Het risico op vertraagde leveringen wordt beschreven bij ontwikkelrisico. Hogere Exploitatiekosten kunnen tevens leiden tot een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille en derhalve een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

2.4 RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE VERWACHTE FINANCIERING

Financieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Bij het welslagen van de Emissie zal de verwachte Woningportefeuille worden aangekocht. Deze aankoop zal voor een wezenlijk deel (55%) met vreemd vermogen worden gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de verwachte Woningportefeuille versterkt door in de waarde van een Participatie. Dit volgt uit het feit dat de verwachte Woningportefeuille beduidend groter is dan het bedrag aan uitgegeven Participaties. In het algemeen geldt dat naar mate het percentage vreemd vermogen groter is, de waarde mutaties van de verwachte Woningportefeuille een groter effect hebben op de waarde van de Participaties.

Voorbeeld: Als, gegeven de cijfers van het geprognosticeerde investeringsoverzicht in hoofdstuk 7, de waarde van de Woningportefeuille ultimo 2025 10% afneemt (een waardedaling van € 7,1 miljoen), dan neemt de waarde van de Participaties eveneens af met € 7,1 miljoen. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van ruim 14%.

Per datum 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. Het risico bestaat dat geen of te weinig Financiering kan worden gevonden die voldoet aan de geprognosticeerde waarden ten aanzien van LTV, Net Debt Yield en Debt Service Coverage Ratio. Ook is het mogelijk dat de daadwerkelijke aflossingsverplichting zal afwijken van de verwachte aflossingsverplichting, waardoor de beschikbare cashflow voor dividenduitkeringen vermindert.

Verondersteld is dat met het aangaan van de beoogde Financiering Participanten niet als eerste gerechtigd zullen zijn op de opbrengsten van de verwachte Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de verwachte Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de verwachte Woningportefeuille, zal worden gehouden door de Financier. De Financier wordt daarmee de eerst gerechtigde op de opbrengsten van de verwachte Woningportefeuille.

Risico doorbreken verwachte LTV Convenant (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Naar verwachting zal op de beoogde Financiering een LTV (de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de verwachte Woningportefeuille) Convenant van toepassing zijn gelijk aan 65%. Indien de LTV groter is dan 65%, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus Exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering. Indien de LTV groter is dan 70% ontstaat een directe terugbetalingsverplichting.

Het doorbreken van de verwachte LTV Convenant kan een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk. Ook Dividenduitkeringen zullen in een dergelijk scenario zijn gestaakt.

Voorbeeld: Wanneer de LTV van het Fonds ultimo 2026 gelijk is aan 71% (door een waardedaling van circa 30% in 2026), wordt niet langer voldaan aan de verwachte LTV Convenant. De beoogde Financiering wordt direct opeisbaar, waardoor verkoop van de Woningportefeuille noodzakelijk zal blijken. Aannemend dat de aangekochte renteswaps nog circa 80% van hun oorspronkelijke waarde hebben, daalt het effectieve rendement in dit scenario naar circa -13,9%. Participanten ontvangen uiteindelijk 65% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 35% van de inleg gaat verloren.

De geprognoseerde LTV bij oplevering (en volledige verhuur) van de verwachte Woningportefeuille per ultimo 2025 is 51%.

Risico doorbreken verwachte Net Debt Yield Convenant (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Naar verwachting zal op de beoogde Financiering tevens een Debt Yield (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering) Convenant van toepassing zijn. De Debt Yield dient daarbij hoger te blijven dan 7,5%. Indien hier niet aan wordt voldaan, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus Exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering. Indien de Net Debt Yield kleiner is dan 7% ontstaat een directe terugbetalingsverplichting.

Het negatief doorbreken van dit Convenant maakt de beoogde Financiering direct opeisbaar en zal een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk. Ook Dividenduitkeringen zullen in een dergelijk scenario zijn gestaakt.

Voorbeeld: Wanneer ultimo 2026 de huuropbrengst 18% lager is dan in het prognose-scenario (door bijvoorbeeld dalende huren of meer leegstand) wordt de verwachte Debt Yield Convenant doorbroken. De beoogde Financiering wordt direct opeisbaar, waardoor verkoop van de Woningportefeuille noodzakelijk zal blijken. Aannemend dat de Woningportefeuille wordt verkocht voor 90% van de aankoop prijs en de aangekochte renteswaps nog circa 80% van hun oorspronkelijke waarde hebben, daalt het effectieve rendement in dit scenario naar circa -7,9%. Participanten ontvangen uiteindelijk 78% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 22% van de inleg gaat verloren.

De geprognoseerde Net Debt Yield van de verwachte Woningportefeuille per ultimo 2026 bedraagt 8,4%.

Herfinancieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Bij het aflopen van de juridische looptijd van de beoogde Financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe Financiering). In het prognose-scenario vallen aflossing en verkoop van de verwachte Woningportefeuille samen. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt of dat de Beheerder kiest voor een kortere juridische looptijd. Redenen om te kiezen voor een kortere juridische looptijd zijn onder andere de lagere kredietopslagen en/of de flexibiliteit om te kiezen voor een goedkopere Duitse kredietinstelling (daar tijdens de bouw fase de mogelijkheden van Duitse kredietinstellingen beperkt zijn).

In een dergelijk scenario dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen en is er het risico dat deze niet kan worden gevonden, omdat bijvoorbeeld:

- de op dat moment waargenomen verhouding tussen de Financiering en de balanswaarde van de verwachte Woningportefeuille te hoog is, en/of
- de op dat moment waargenomen verhouding tussen rentelasten (en eventuele aflossingslasten) en verwacht Exploitatieresultaat te laag is, en/of

- de op dat moment van toepassing zijnde Convenanten niet aansluiten bij de benodigde Financiering. Aanvullende Convenanten of meer stringente grenswaarden voor bestaande Convenanten kunnen herfinanciering onmogelijk maken, en/of
- financiële instellingen niet of onvoldoende bereid zijn beleggersfinancieringen voor woningen aan te gaan. Hierbij geldt het duurzame en jonge karakter van de Woningportefeuille als een sterk mitigerende factor. In gesprekken met verschillende Financiers heeft de Beheerder vastgesteld dat Financiers nieuwbouwwoningen prefereren boven de Financiering van bestaande en minder duurzame woningen.

Ook kunnen eventuele aflossingsverplichtingen van de nieuwe Financiering leiden tot een lager Dividend.

Indien het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit de beoogde Financiering bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens het Fonds worden ingesteld, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op de verwachte Woningportefeuille. De mogelijk lagere opbrengst bij de verkoop van de verwachte Woningportefeuille kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: In een scenario waarbij herfinanciering onmogelijk blijkt, 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 de gehele Woningportefeuille eind 2035 verkocht voor 80% van de geprognosticeerde aankoopprijs, dan verliezen Participanten uiteindelijk 3% van hun oorspronkelijke inleg.

Risico doorbreken verwachte Debt Service Coverage Ratio Convenant (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Aan financieringen worden over het algemeen (en ook in het geval van de beoogde Financiering) bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen. Bij vergelijkbare financieringen werkt de beoogd Financier met een Convenant op de Debt Service Coverage Ratio (DSCR, de verhouding tussen de netto huurinkomsten enerzijds en de rente- en aflossingslasten van de Financiering anderzijds) van minimaal 1,4. Is de DSCR kleiner is dan 1,4 ontstaat een directe terugbetalingsverplichting.

Tevens heeft de beoogd Financier bij vergelijkbare financieringen aflossingsvoorwaarden gesteld, afhankelijk van de LTV (de verhouding tussen de financiering en de waarde van het onderpand). Derhalve verwacht de Beheerder dat als de LTV kleiner is dan 55%, het Fonds geen aflossingslasten kent. In dat geval is de DSCR (bij een gelijkblijvende rente) alleen lager dan 1,4 bij meer dan 56% lagere huuropbrengsten dan in het prognose-scenario (door bijvoorbeeld leegstand of lagere huren). In een scenario waarbij de LTV van het Fonds groter is dan 55%, verwacht de Beheerder dat de reguliere aflossingen jaarlijks maximaal 2% van de oorspronkelijke Financiering bedragen. In een dergelijk scenario, in combinatie met 243 lagere huuropbrengsten, kan de situatie zich voordoen dat de DSCR kleiner is dan 1,4.

Voor bovenstaande voorbeelden geldt echter dat door de lagere huuropbrengsten de verwachte Net Debt Yield Convenant al zal zijn doorbroken (en de Financiering direct opeisbaar wordt). Dit betekent dat de verwachte DSCR Convenant pas na een mogelijke herfinanciering (met een hogere rentelast of aflossingsverplichtingen) tot materiele risico's leidt.

Bij een doorbraak van de verwachte DSCR Convenant is terugkoop van Participaties niet mogelijk. Ook Dividenduitkeringen zullen in een dergelijk scenario zijn gestaakt.

Voorbeeld: Wordt, na een herfinanciering met een hogere rentelast, de verwachte DSCR Convenant doorbroken, dan is het effect op het effectieve rendement vergelijkbaar zoals in het voorbeeld bij het "Risico doorbreken Net Debt Yield Convenant".

De geprognosticeerde DSCR bedraagt 1,8 in 2026, waarna deze oploopt naar 2,4 in 2035. Bij de berekening van de geprognosticeerde DSCR ratio is uitgegaan van reguliere aflossingen ter grootte van 2% van de oorspronkelijk beoogde Financiering.

Renterisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De verwachte Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. De geprognosticeerde verkoop van de verwachte Woningportefeuille valt samen met de rentevaste looptijd van de beoogde Financiering. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt. Op dat moment dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen met een op dit moment nog onbekende en wellicht significant hogere rente.

Een oplopende rente kan, naast stijgende lasten op de Financiering 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 verwachte Woningportefeuille. Dit komt voort uit de waarderingmethodologie voor huurwoningen op basis van de discounted cashflow methode, waarbij een hogere discountfactor (gebaseerd op het renteniveau) leidt tot een lagere waarde.

De hogere rente (leidend tot een lager Exploitatieresultaat) in combinatie met een daling van de waarde van de verwachte Woningportefeuille kan, met name na 2035, een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Wanneer de rente op nieuwe Financieringen in 2035 is gestegen naar 5,75% en verkoop van de Woningportefeuille blijkt niet opportuun, dan daalt het Dividend van 5,5% (in 2035) naar circa 3,5% in 2036. De DSCR (bij 2% reguliere aflossingen per jaar) daalt van 2,4 naar 1,5.

Risico gewijzigde kredietopslag (kwalitatieve risicoschaal: laag)

In het prognose-scenario is de verwachte looptijd van het Fonds gelijk aan de juridische looptijd van de beoogde Financiering. Wanneer gekozen wordt voor een juridische looptijd die afwijkt van de verwachte looptijd van het Fonds of indien de daadwerkelijke looptijd van het Fonds langer blijkt, loopt het Fonds het risico geconfronteerd te worden met hogere kredietopslagen van kredietinstellingen (naast het eerder beschreven herfinancieringsrisico). Kredietopslagen varieerden de afgelopen jaren tussen circa 1,4% en 3,0%. In het prognose-scenario is uitgegaan van een vaste kredietopslag van 2,1%, in lijn met de huidige kredietopslag van de beoogd Financier bij een juridische looptijd tot 31 december 2035.

De hogere kredietopslag (leidend tot een lager Exploitatieresultaat) kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit van de Participaties.

Voorbeeld: Wanneer de Beheerder kiest voor een juridische looptijd van de Financiering tot ultimo 2026 (met een kredietopslag van 1,97%), en vervolgens wordt geconfronteerd met een kredietopslag van 3% gedurende de resterende looptijd van het Fonds, dan heeft dit gevolgen voor het Dividend en het effectieve rendement. Het Dividend is dan tot ultimo 2026 5,4% (0,1 procentpunt hoger dan in het prognose-scenario) en vervolgens gemiddeld 4,66% tot ultimo 2035 (0,64 procentpunt lager dan in het prognose-scenario). Het effectieve rendement daalt van 6,7% naar 6,3%.

2.5 RISICO'S TEN AANZIEN VAN WET- EN REGELGEVING

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 verwachte Woningportefeuille onder regulering van de overheid zal vallen. Dit zou kunnen leiden tot bijvoorbeeld verdere beperkingen op huurstijgingen en aanvangshuren van woningen of een verplichte afdracht van een deel van de huur. 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, door een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille, de waardeontwikkeling van de Participaties.

In mei 2019 heeft de Raad van State besloten dat de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden. 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 woningprijzen, vertragingen en/of faillissementen van bouwondernemingen, hetgeen een negatieve invloed heeft op de zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de verwachte Woningportefeuille. De manifestatie van de negatieve gevolgen wordt beschreven bij "Ontwikkelrisico" (vertraging en/of faillissementen van bouwbedrijven).

De verdere beperking van huurstijgingen komt voort uit de wetgeving omtrent de maximering van de jaarlijkse huurverhoging. Deze wetgeving maximeert de jaarlijkse huurverhoging op maximaal 1% plus het minimum van de jaarlijkse inflatie en loonkostenontwikkeling. Verdere aanpassingen kunnen echter niet worden uitgesloten, mede gegeven het wetsvoorstel van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het plan behelst de indexatie voor middenuren (maanduren van € 808,07 tot en met € 1.021,02, prijspeil 2023) verder te beperken tot de jaarlijkse loonkostenontwikkeling plus 0,5%. Omdat in het prognose-scenario rekening wordt gehouden met een gemiddelde jaarlijkse indexatie van 3,4%, zullen de eventuele gevolgen beperkt zijn.

Voorbeeld: Wordt een verhuurdersheffing voor vrije sector huurwoningen ingevoerd (ter grootte van 10% van de huurinkomsten, waardoor ook de verkoopprijs in 2035 circa 10% lager uitvalt, dan daalt het effectieve rendement in het prognose-scenario van 6,7% naar circa 5,1%. Een scenario waarbij aanvangshuren door regulering van de overheid 10% lager uitvallen dan geprognosticeerd leidt tot eenzelfde daling van het geprognosticeerde effectieve rendement. Wordt (vanaf 2026) de huurindexatie beperkt tot de geprognosticeerde inflatie plus 0,5% per jaar, dan daalt het effectieve rendement in het prognose-scenario van 6,7% naar circa 6,1%.

Door onvoorziene, abrupte wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieueisen of verdere versnelling van de energietransitie bestaat het risico van waardedaling van de verwachte 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 zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als, door een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille, de waardeontwikkeling van de Participaties.

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, door een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille, de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Concrete voorbeelden van veranderde regelgeving zijn de aanpassing aan de vermogensrendementsheffing en de aangekondigde maatregel op basis waarvan fiscale beleggingsinstellingen niet meer direct in vastgoed mogen beleggen.

Wijzigingen in de fiscale behandeling van beleggingsfondsen, bijvoorbeeld ten aanzien van transparante fondsen kan ertoe leiden dat het Fonds met een daadwerkelijke verschuldigheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd wordt, hetgeen een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als, door een lagere waardering van de verwachte Woningportefeuille, de waardeontwikkeling van de Participaties. In het prognose-scenario wordt immers uitgegaan van de huidige fiscale regelgeving, waarbij geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Voorbeeld: Wanneer regulier vennootschapsbelasting verschuldigd zou zijn, dan daalt het effectieve rendement in het prognose-scenario van 6,7% naar circa 5,1%.

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

LEESWIJZER

In deze leeswijzer vindt u een beknopt overzicht van de propositie van het Huurwoningen Nederland Fonds 4. Let op, overweegt u om te participeren in het Fonds, lees dan het gehele Prospectus. Deze leeswijzer geeft slechts een globale beschrijving.

Huurwoningen Nederland Fonds 4, een belegging in Nederlandse huurwoningen

Huurwoningen Nederland Fonds 4 (het "Fonds") wil met de opbrengst van de huidige Emissie beleggen in duurzame en betaalbare huurwoningen (de "Woningportefeuille"). Hiermee wil het Fonds een bijdrage leveren aan (i) het terugbrengen van het woningtekort in Nederland en (ii) de reductie van de CO₂ uitstoot in Nederland. Daarnaast hebben Participanten in het Fonds uiteraard een financieel belang bij een belegging in de Woningportefeuille. Samen met gemeentes, ontwikkelaars, bouwers, huurders en beleggers zal een Woningportefeuille worden gerealiseerd (en verhuurd) waarbij de belangen van alle betrokken partijen worden gewaarborgd.

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met energielabel A of beter, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen in Nederland. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 750 en € 1.300 (vrije sector huurwoningen), op basis van het huurpeil per datum Prospectus. De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 2.500.000 en € 20.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook kan worden belegd in senioren- en zorgwoningen (mits woningen, indien nodig, zelfstandig te verhuren zijn) alsmede commerciële ruimten (zoals bijvoorbeeld buurtwinkels, supermarkten en/of kantoorruimte), mits deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt verder dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten. Bij spreiding wordt verder gekeken naar geografische spreiding (waarbij bij voorkeur in minimaal drie verschillende plaatsen in drie verschillende provincies wordt belegd, afhankelijk van het uiteindelijk aantal uitgegeven Participaties), spreiding tussen grotere en kleinere plaatsen, spreiding naar huurniveaus (niet alleen relatief lage of hoge huren) en grootte van de individuele woningen.

Conform het prognose-scenario zal de verwachte Woningportefeuille ultimo 2025 worden opgeleverd. Het Beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen met energielabel A of beter worden aangekocht. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel van A⁺⁺⁺.

Huurwoningen Nederland Fonds 4, het rendement (op basis van de Uitgifteprijs 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 verwachte Woningportefeuille (circa 5,3 procentpunt op jaarbasis).
- Rendement door verkoop van de verwachte Woningportefeuille (circa 1,4 procentpunt op jaarbasis).

Het verwachte effectieve rendement bedraagt 6,7% (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000). Het geprognosticeerde Dividend bedraagt 5,3% tot ultimo 2035. Het Dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-Dividend uitgekeerd aan de Participanten. Participanten kunnen opteren voor een uitkering in Deelparticipaties (stockdividend). Meer informatie over het verwachte rendement vindt u in hoofdstuk 7.

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 ultimo 2025 de verwachte Woningportefeuille in aanbouw is (en derhalve beperkte huurinkomsten genereert), zal het Fonds tijdelijk een materieel hoger Dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Nettovermogenswaarde van het Fonds. Meer informatie over het Dividend vindt u in hoofdstuk 4.2.

Huurwoningen Nederland Fonds 4, het risico

Er zal worden belegd in Nederlandse huurwoningen. Het rendement hangt onder andere af van de prijsontwikkeling van woningen, leegstand, inflatie, rente en mogelijke wijzigingen in de (fiscale) wetgeving. In hoofdstuk 2 staat een overzicht van de risicofactoren.

Participanten zijn niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de verwachte Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de verwachte Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de verwachte Woningportefeuille, wordt gehouden door de beoogd Financier. De beoogd Financier is daarmee de eerst gerechtigde op de opbrengsten van de verwachte Woningportefeuille. In een situatie waarbij de beoogd Financier de verwachte Woningportefeuille opeist (zoals bijvoorbeeld bij een combinatie van een sterke waardedaling van de verwachte Woningportefeuille en hoge leegstand of indien herfinanciering van de beoogde Financiering niet mogelijk blijkt), kunnen Participanten slechts beschikken over de eventuele opbrengsten die resteren nadat de beoogd Financier in zijn geheel is terugbetaald. Meer informatie over de beoogde Financiering is weergegeven in hoofdstuk 5.

Huurwoningen Nederland Fonds 4, Emissie en deelname

Deelname is mogelijk vanaf € 10.000 (twee Participaties).

De inschrijvingsperiode start op de datum van het Prospectus. Participaties worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven, na het verschijnen van een Supplement met daarin in ieder geval een taxatierapport (in de vorm van een reliance letter). De eerste verwachte datum van uitgifte van 2.000 van de beschikbare 10.000 participaties is 1 september 2023. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3.

Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Bij het vormgeven van het Fonds is fiscale transparantie nagestreefd door de voorwaarden omtrent de overdracht van Participaties vorm te geven conform de door de Staatssecretaris van Financiën in zijn beleidsbesluit van 25 december 2015 beschreven "inkoopvariant". Ter meerdere zekerheid is de Belastingdienst gevraagd om de fiscaal transparante status van het Fonds te bevestigen. Per datum Prospectus is deze bevestiging van de Belastingdienst ontvangen. Bij het opstellen van de definities en de Fondsvoorwaarden is het uitgangspunt van fiscale transparantie gehanteerd. Bij een fiscaal transparant fonds is geen sprake van het inhouden dan wel verrekenen 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 datum waarop de geldigheid van dit Prospectus verstrijkt is 19 juni 2024. De geldigheidsduur van dit Prospectus loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot één jaar na de datum van dit Prospectus).

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 vaststelling van de (half)jaarcijfers.
- Bij aankoop van een woningproject: Op het moment dat het taxatierapport (zoals gebruikt voor het vaststellen van de balanswaarde) van het woningcomplex beschikbaar is.
- Wanneer een materiële afwijking wordt verwacht ten aanzien van de voorwaarden van de beoogde Financiering, het verwachte rendement (IRR) en/of het dividendrendement.
- Wanneer er sprake is van materiële 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. Gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus kunnen derhalve Supplementen worden uitgegeven over de voortgang en realisaties van het Fonds, met name wanneer woningaankopen hebben plaatsgevonden en/of (een deel van) de beoogde Financiering is vastgelegd.

Emissie

De reden voor de aanbieding tot deelname aan Huurwoningen Nederland Fonds 4 is het Fonds in staat te stellen de met dit Prospectus aangeboden 10.000 Participaties (de Uitgifteprijs per Participatie is € 5.000, exclusief 3% Emissiekosten) de verwachte Woningportefeuille te verwerven om het vervolgens te exploiteren door verhuur en uiteindelijk te verkopen.

De Participaties worden aangeboden door 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.

De totale beoogde opbrengst van de Emissie is gelijk aan € 50.000.000. De opbrengst zal, na aftrek van de toepasselijke kosten (€ 2.375.050) en inclusief een beoogde Financiering van € 36.080.000, worden aangewend voor de aankoop van de verwachte Woningportefeuille ter grootte van € 67.386.930 (inclusief € 1.786.930 kosten koper), het aankopen van renteswaps (ter afdekking van renterisico's) ter waarde van € 7.402.216 en het aanleggen van een liquiditeitsreserve van € 8.789.524 (zie tevens paragraaf 7.3).

De totale kosten van de uitgifte van de Participaties en de verwerving van de verwachte Woningportefeuille ter grootte van € 50.000.000, de renteswaps op de beoogde Financiering en de aangehouden liquiditeiten worden

geprognosticeerd op € 4.288.260. Deze kosten bestaan uit aankoopkosten ter grootte van € 1.786.930, de kosten voor de beoogde Financiering ter grootte van (€ 126.280) en de kosten voor het opzetten van het Fonds en de uitgifte van de Participaties (€ 2.375.050). De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties, gedefinieerd als de opbrengst van de Participaties minus (i) de kosten van het opzetten van het Fonds en de uitgifte van de Participaties, (ii) de kosten van de beoogde Financiering en (iii) de aankoopkosten voor de verwachte Woningportefeuille, wordt geprognosticeerd op € 45.711.740 (gelijk aan 91,4% van de opbrengst van de Emissie). Deze bedragen zijn exclusief eenmalige Emissiekosten, die gelijk aan 3% van de Uitgifteprijs van de Participaties, welke separaat in rekening worden gebracht.

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 Participaties worden beheerst door Nederlands recht.

Inschrijving

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). De Beheerder zal gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus minimaal tweemaandelijks tussentijdse resultaten van de aanbieding publiceren op de Website. Tevens zal de Beheerder minimaal twee weken voor de Sluitingsdatum de definitieve Sluitingsdatum vermelden op de Website. Deelname is mogelijk vanaf twee Participaties.

Door middel van de ondertekening van de verklaring van deelname verleent een geïnteresseerde belegger een volmacht tot het aanvaarden van de toegewezen Participaties. De Beheerder behoudt zich, tot het moment van het verzenden van een betalingsverzoek, het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgave van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan niet worden ingetrokken, tenzij:

- zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of
- de Participant bij het uitkomen van een Supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving in te trekken.

Het verzoek dan wel de uitoefening van het recht tot (al dan niet gedeeltelijke) intrekking van een inschrijving kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder.

Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld. Inschrijvingen van particulieren en/of verbonden rechtspersonen waarbij de uiteindelijk begunstigde een belang verwerft groter dan het maximum van (i) 500 Participaties en (ii) 15% van het aantal uitgegeven Participaties zullen niet worden toegewezen.

Identificatie

In verband met de identificatievereisten dienen geïnteresseerde beleggers naast de ondertekende verklaring van deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort) bij te sluiten. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden.

De Beheerder zal achtergrondonderzoeken 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 bescheiden bij een Participant. Door ondertekening van de verklaring van deelname stemt de Participant ermee in dat voornoemde achtergrondonderzoeken worden verricht. Het ingevulde beleggersprofiel, het 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.

Uitgifte van Participaties

Participaties worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven, na het verschijnen van een Supplement met daarin in ieder geval een taxatierapport (in de vorm van een reliance letter). De eerste verwachte datum van uitgifte van 2.000 van de beschikbare 10.000 participaties is 1 september 2023. Naar verwachting zal de laatste uitgifte van Participaties in juni 2024 plaatsvinden. De verwachte Sluitingsdatum is derhalve 19 juni 2024.

Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Participaties dan de voornoemde 10.000, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 15.000. 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.

Toewijzing en betalingsverzoek

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in het Fonds. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare aantal Participaties 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.

Wanneer het Fonds Participaties uitgeeft, zal de Beheerder aan inschrijvers een betalingsverzoek zenden. Het bedrag op het betalingsverzoek (inclusief 3% Emissiekosten) dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder. Betaling dient te geschieden vanaf een bankrekening zoals vermeld op de verklaring van deelname die op naam is gesteld van de Participant. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag krijgt de Participant schriftelijk bericht dat de Participaties aan de Participant zijn uitgegeven. Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen kan de Participant rechten ontlenen aan het Prospectus.

De Beheerder retourneert eventueel te veel gestorte bedragen binnen tien werkdagen. De Beheerder verzendt alleen een betalingsverzoek, als het Fonds de betreffende Participaties inderdaad uitgeeft. Een beschrijving omtrent de handelswijze van de Beheerder over het retourneren van te veel gestorte bedragen is derhalve niet van toepassing.

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.

Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen worden niet geaccepteerd als Participant in verband met de mogelijke nadelige fiscale gevolgen voor het Fonds. Een uitzondering op dit verbod heeft te gelden voor 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. 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 die het Prospectus goed begrijpen en:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring;
- met een korte of middellange beleggingshorizon;
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen;
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.

Het Fonds zal haar marketingactiviteiten vooralsnog richten op vermogende particuliere beleggers en rechtspersonen, voor wie, op basis van bovenstaande criteria, het product geschikt is. De doelgroep wordt benaderd via (online) adverteren in belegging gerelateerde media, direct e-mail, direct mail, via vermogensbeheerders en family offices (financiële dienstverleners die één of meerdere vermogende families ondersteunen bij het beheer van haar vermogen). Bij de selectie binnen adressenbestanden zal (voor zover mogelijk) de Beheerder selecteren op beleggingservaring en beschikbaar vermogen. Hierbij ligt de nadruk op vermogende (voormalige) ondernemers met affiniteit met vastgoedbeleggingen en particulieren, geïnteresseerd in lange termijn vastgoedbeleggingen.

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. DE VERWACHTE BELEGGING IN DE WONINGPORTEFEUILLE

4.1 DOELSTELLING EN DUURZAAMHEID

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

Het Fonds heeft als duurzame doelstelling bij te dragen aan de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Dit wordt bewerkstelligd door alleen te beleggen in woningen met energielabel A of beter.

Het energielabel is gebaseerd op het primair fossiel energiegebruik (uitgedrukt in kWh per vierkante meter en weergegeven met de term EP2) van woningen (het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwater en ventilatoren). Energielabels voor woningen zijn wettelijk verplicht en worden uitgegeven door de overheid erkende energieadviseurs. Er zijn diverse koepelorganisaties voor energieadviseurs en (per april 2023) circa 800 gekwalificeerde ondernemingen en personen die een energielabel voor woningen kunnen afgeven. Energieadviseurs bepalen het energielabel volgens een vaste berekeningsmethode (NTA 8800), de opleiding voor energieadviseur (voor woningen) duurt doorgaans vier tot zes dagen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de energielabels en het primair fossiel energiegebruik van een woning.

Energielabel	Primair fossiel energiegebruik (=EP2)	Energielabel	Primair fossiel energiegebruik (=EP2)
A++++	≤ 0	C	$190 < EP2 \leq 250$
A+++	$0 < EP2 \leq 50$	D	$250 < EP2 \leq 290$
A++	$50 < EP2 \leq 75$	E	$290 < EP2 \leq 335$
A+	$75 < EP2 \leq 105$	F	$335 < EP2 \leq 380$
A	$105 < EP2 \leq 160$	G	$EP2 > 380$
B	$160 < EP2 \leq 190$		

De Nederlandse overheid heeft als doel om in 2030 de CO₂ uitstoot met 55% te reduceren (ten opzichte van 1990). Voor nieuwbouwwoningen zijn daarvoor eisen vastgelegd in de normen van het Bouwbesluit. Naar verwachting zal het Bouwbesluit in 2024 (bij invoering van de Omgevingswet) worden vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit leidt echter niet tot materiele wijzigingen. Wel kunnen gemeenten dan in bijzondere gevallen aanvullende eisen stellen ten aanzien van Duurzaamheid.

Het Bouwbesluit (en vanaf 2024 het Besluit Bouwwerken Leefomgeving) is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Het Nederlands Bouwbesluit bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Ten aanzien van Duurzaamheid is hierin de afgelopen jaren

bijvoorbeeld het verbod op aardgasaansluitingen voor nieuwbouwwoningen toegevoegd en worden periodiek de eisen ten aanzien van energiezuinigheid en milieubelasting van de gebruikte materialen aangescherpt.

De MPG, een maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw, mag voor nieuwbouwwoningen niet hoger zijn dan 0,8. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Door te kiezen voor materialen die langer mee gaan en "bio-based" zijn (zoals hout en vlaswol) en/of hergebruikte materialen kan een lagere MPG score worden behaald.

Ten aanzien van energiezuinigheid wordt in het Bouwbesluit gewerkt met de BENG maatstaf. Deze maatstaf bestaat uit drie onderdelen:

- BENG 1 laat zien hoeveel energie een woning nodig heeft om te zorgen dat het binnen comfortabel is.
- BENG 2 laat zien hoeveel fossiele energie nodig is om de noodzakelijke energie aan een woning te leveren.
- BENG 3 is het aandeel hernieuwbare energie dat op of aan de woning wordt opgewekt (bijvoorbeeld door pv-panelen).

Wanneer BENG 3 gelijk is aan 100%, dan is BENG 2 gelijk aan nul. Alle voor het gebouw noodzakelijk energie wordt immers geleverd door hernieuwbare energie dat op of aan de woning wordt opgewekt. De exacte normen zijn afhankelijk van het type woning, maar grosso modo geldt dat een nieuwbouwwoning voldoet aan het Bouwbesluit als het energielabel minimaal A+++ is en BENG 3 minimaal gelijk is aan 50%.

Het Fonds draagt, naast de Duurzaamheidsdoelstelling, ook bij aan het vergroten van het Nederlandse middenhuur segment en daarmee levert het fonds een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.

Het Fonds belegt alleen in Nederland waar de klimaatgevolgen voorlopig nog beperkt zijn. Zaken als overstroming bij hevige regenbuien en hittestress worden conform de eisen in het Bouwbesluit gemitigeerd. In de periodieke rapportages van het Fonds (de jaarcijfers en halfjaarcijfers) zal hierover verantwoording worden afgelegd. Ook wordt deze informatie opgenomen in het zogenaamde PAI statement zoals dat is opgenomen op de Website van de Beheerder. Het PAI statement ("Principal Adverse Impacts") is een toelichting van de Beheerder over hoe zij het voorkomen van eventuele negatieve effecten op de Duurzaamheid meeweegt bij haar beleggingsbeslissingen.

4.2 LOOPTIJD EN VERWACHT RENDEMENT

Op basis van het Bruto Aanvangsrendement van de verwachte Woningportefeuille en de beoogde Financiering (hoofdstuk 5) bedraagt het verwachte effectieve rendement van de Participaties over de prognose-periode vanaf het vierde kwartaal van 2023 tot ultimo 2035 6,7%. Dit rendement komt voort uit de huurinkomsten van de verwachte Woningportefeuille en de geprognosticeerde waardeinstijging van deze Woningportefeuille.

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

Het bovenstaande rendement is gebaseerd op de uiteindelijke verkoop van de verwachte Woningportefeuille per ultimo 2035. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt. Derhalve wordt het Fonds voor onbepaalde duur aangegaan. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in hoofdstuk 4.5.

Geprognosticeerd Dividend

Er wordt belegd in de verwachte Woningportefeuille, die ultimo 2025 in zijn geheel is opgeleverd. Een nadeel van een dergelijke belegging is dat vanaf de aankoop tot de eerste verhuur geen huurinkomsten worden ontvangen. Omdat de Beheerder inschat dat beleggers meer geïnteresseerd zijn in een belegging met een directe dividendstroom, is het geprognosticeerde Dividend gedurende de bouwfase van de verwachte Woningportefeuille gebaseerd op de lange termijn verwachte directe huurinkomsten van deze Woningportefeuille, minus de aan deze Woningportefeuille gerelateerde Exploitatiekosten.

Het geprognosticeerde Dividend bedraagt 5,3% tot ultimo 2025. Het Dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-Dividend uitgekeerd aan Participanten, waarbij zij kunnen opteren voor een uitkering in Deelparticipaties (stockdividend). Meer informatie over het verwachte rendement vindt u in hoofdstuk 7.

Het prognosemodel voorziet tot en met ultimo 2025 een duidelijk lager Exploitatieresultaat (zijnde het saldo van de kasontvangsten en -uitgaven) dan het geprognosticeerde Dividend (zie paragraaf 7.7.2). Het verschil tussen het geprognosticeerde Dividend (tot ultimo 2025) en het Exploitatieresultaat, ter grootte van € 5,0 miljoen, wordt betaald uit de beschikbare liquiditeiten van het Fonds. Dit leidt, onder verder gelijkblijvende omstandigheden tot een lagere waarde van het Fonds. De positieve bijdrage van het Exploitatieresultaat aan het Fonds wordt immers meer dan teniet gedaan door de hogere dividenduitkering. Voor de resterende prognose-periode is het verschil tussen het uitgekeerde Dividend en het Exploitatieresultaat gemiddeld circa € 36 per Participatie per jaar (en nooit groter dan € 81 per Participatie per jaar) en derhalve in lijn met het Exploitatieresultaat van het Fonds (met name vanaf 2031).

Dividendaanpassingen in 2024 en 2025

Het geprognosticeerde Dividend gedurende de bouwfase van de verwachte Woningportefeuille is gebaseerd op de lange termijn verwachte directe huurinkomsten van deze Woningportefeuille, minus de aan deze Woningportefeuille gerelateerde Exploitatiekosten. Daarnaast, omdat het Dividend in 2024 en 2025 grotendeels wordt betaald uit de beschikbare liquiditeiten, is het Dividend tevens afhankelijk van de beschikbare liquiditeiten.

De beschikbare liquiditeiten kunnen onvoldoende blijken indien huurinkomsten later dan verwacht worden ontvangen door bijvoorbeeld vertraging van de bouw en/of de verhuur van de woningen. Daarnaast is het mogelijk dat het daadwerkelijke Bruto Aanvangsrendement van de verwachte Woningportefeuille lager is dan het geprognosticeerde Bruto Aanvangsrendement. Beide situaties kunnen leiden tot een neerwaartse aanpassing van het Dividend in 2024 en 2025 (en mogelijk ook na 2025) ter grootte van de gemiste huurinkomsten ten opzichte van het prognose-scenario.

Bij een gemiddelde vertraging van drie maanden loopt het Fonds circa € 770 duizend aan Exploitatieresultaat mis (gelijk aan 1,5% van de Emissie). Afhankelijk van o.a. het moment waarop een dergelijke vertraging wordt geconstateerd en de eventuele onzekerheid van een dergelijke vertraging, zal het Dividend gedurende een jaar met circa 1,5% neerwaarts worden bijgesteld, hetgeen leidt tot een neerwaartse aanpassing van het prognoserendement van 6,7% naar 6,6%.

Worden eerder dan verwacht huurinkomsten ontvangen en/of is het daadwerkelijke Bruto Aanvangsrendement hoger dan geprognosticeerd, dan kan dit leiden tot een opwaartse aanpassing van het Dividend in 2024 en 2025 (en mogelijk ook na 2025). Meer hierover leest u in hoofdstuk 8.

Eventuele dividendaanpassingen vanaf 2026

In het prognose-scenario bedraagt het Dividend jaarlijks 5,3%. Het Dividend blijft echter wel afhankelijk van de behaalde resultaten van het Fonds en de beschikbare liquiditeiten. Tegenvallende resultaten kunnen derhalve leiden tot een neerwaartse aanpassing van het Dividend.

4.3 BELEGGINGSBELEID

Voor het verwezenlijken van de beleggingsdoelstelling wordt bij de opbouw en het beheer van de verwachte 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, het risico ten aanzien van de beperkte verhandelbaarheid wordt beschreven in hoofdstuk 2.

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).

Afwijken van het Beleggingsbeleid is in strijd met de Fondsvoorwaarden en derhalve niet toegestaan. Wanneer door een van de bij dit Fonds betrokken partijen wordt geconstateerd dat er sprake is van een inbreuk op het Beleggingsbeleid, dan kan dit bij de AIFMD Bewaarder worden gemeld. Participanten zullen binnen tien werkdagen na constatering via e-mail (dan wel schriftelijk indien het e-mail adres niet bekend is) worden geïnformeerd over de afwijking. Eventuele wijzigingen in het Beleggingsbeleid kunnen alleen worden bewerkstelligd door een wijziging van de Fondsvoorwaarden, waarbij toestemming van de vergadering van Participanten is vereist.

De verwachte Woningportefeuille, duurzame, jonge en betaalbare huurwoningen

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met energielabel A of beter, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 750 en € 1.300 (vrije sector huurwoningen), op basis van het huurpeil per datum Prospectus. De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 2.500.000 en € 20.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook kan worden belegd in senioren- en zorgwoningen (mits woningen, indien nodig, zelfstandig te verhuren zijn) alsmede commerciële ruimten (zoals bijvoorbeeld buurtwinkels, supermarkten en/of kantoorruimte), mits deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt verder dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten. Bij spreiding wordt verder gekeken naar geografische spreiding (waarbij bij voorkeur in minimaal drie verschillende plaatsen in drie verschillende provincies wordt belegd, afhankelijk van het uiteindelijk aantal uitgegeven Participaties), spreiding tussen grotere en kleinere plaatsen, spreiding naar huurniveaus (niet alleen relatief lage of hoge huren) en grootte van de individuele woningen.

Waar mogelijk en gewenst zullen afspraken met gemeenten worden gemaakt over de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in aan te kopen woningprojecten. Hierbij kunnen bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over het huurniveau, maximale huurindexatie, de mogelijkheden om huurwoningen aan zittende huurders te verkopen dan wel de minimale termijn dat de huurwoningen beschikbaar dienen te blijven voor de huurmarkt. Door het maken van heldere en ondubbelzinnige afspraken hieromtrent kunnen woningcomplexen worden gerealiseerd die zowel aantrekkelijk zijn voor huurders (betaalbaarheid en redelijke indexatie) als beleggers (minimale leegstand en aantrekkelijke grondprijzen en uitpondmogelijkheden).

Het Beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen met een energielabel A of beter worden aangekocht. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel van A⁺⁺⁺ of beter waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de vermindering van de CO₂ uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland.

Behoudens liquiditeiten (eventueel in de vorm van tegoeden in euro's bij spaarrekeningen en deposito's bij Nederlandse banken) en overige activa (vanuit de reguliere bedrijfsvoering) zal 100% van de beleggingen bestaan uit opgeleverde, in aanbouw zijnde en/of in voorbereiding van aanbouw zijnde woningprojecten en eventuele commerciële ruimten. Alle activa wordt aangehouden door Stichting Bewaarder HWF4 NL.

Locatie van het vastgoed

Het Fonds zal alleen beleggen in Nederland, waarbij bij voorkeur in minimaal drie verschillende plaatsen in drie verschillende provincies wordt belegd (afhankelijk van het uiteindelijk aantal uitgegeven Participaties).

Aankooprijks van het vastgoed

Wanneer het Fonds een woningcomplex wil aankopen, geldt dat de aankooprijks dient te worden bevestigd door middel van een aankoopadvies door een externe taxateur. Bij een aankoopadvies wordt door de externe taxateur het aan te kopen woningcomplex gewaardeerd. De waardering vindt plaats op basis van de waarde in verhuurde staat, waarbij geen verdere aankoopkosten worden verondersteld (de marktwaarde in verhuurde staat vrij op naam). Hierbij mag de negatieve afwijking van de gemiddelde aankooprijks ten opzichte van de gemiddelde aankoopadviezen niet groter zijn dan 5%. Bij eerdere aankopen voor de andere woningfondsen van de Beheerder was het verschil tussen de aankooprijks en de waarde van het aankoopadvies niet materieel verschillend van nul.

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.

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 en exploitatie woningen

Een belegging in een woningproject kan in drie delen worden gesplitst:

- De aankoopbeslissing.
- De bouwfase (bij nieuwbouw).
- De eerste verhuur (bij nieuwbouw) en exploitatie.

Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op een aantal bijzondere situaties.

De aankoopbeslissing

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

- In het geval van nog te realiseren woningen het beoordelen van onder andere tekeningen, technische uitgangspunten en publiek- en privaatrechtelijke voorwaarden.
- De technische en bouwkundige staat van de aan te kopen woningen, inclusief een bodemonderzoek bij nog te bouwen woningen.
- De mate waarin de aan te kopen woningen ten aanzien van Duurzaamheid en energiezuinigheid bijdragen aan behoud van de duurzaamheidsdoelstelling van de Woningportefeuille.

- Samen met de projectontwikkelaar en aannemer wordt onderzocht of aanvullende duurzaamheidsmaatregelen haalbaar zijn, zoals het toevoegen van zonnepanelen, het gebruik van FSC-gecertificeerd hout of verbeterde isolatie en ventilatie.
- De beoordeling van de technieken die worden gebruikt voor het bereiken van de gewenste Duurzaamheid en energiezuinigheid. Om het risico op onverwachte extra uitgaven te verkleinen zal een woningcomplex waarbij wordt gekozen voor bestaande en in de praktijk bewezen technologieën en materialen (zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, modulaire bouw, CO₂ gestuurde ventilatie en zonnepanelen) de voorkeur krijgen boven complexen met meer experimentele technologieën en materialen (zoals bijvoorbeeld waterstof cv-ketels, verwarming via ramen en het gebruik van lokaal en gebruikt hout).
- De vraag naar huurwoningen in de regio.
- De (verwachte) huurprijs van de woningen, alsmede de toetsing van de huren aan het overheidsbeleid.
- Het uitgevoerde en verwachte onderhoud.
- De waardering van het vastgoed.
- De regionale ontwikkelingen.
- De financiële geschiedenis van de aan te kopen woningen.
- Het screenen van de betrokken partijen.
- De uitpandmogelijkheden. Men spreekt van uitpanden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd.

Aangezien elk woningcomplex verschillend is (o.a. ten aanzien van het type woningen en de locatie) is er geen vaststaande weging voor voornoemde facetten. Een belangrijk doel van de screening is het verminderen van de ontwikkelrisico's (zoals beschreven in paragraaf 2.2. Tijdens het due diligence onderzoek worden de verwachte huren en de waarde van de woningen getoetst aan de marktwaarden. Ook wordt de aannemer gescreend (zowel financieel als op basis van de kwaliteit van eerdere werken).

De doelstelling van de Beheerder is om te beleggen in te ontwikkelen complexen van huurwoningen, zoals ook is gebeurd bij de andere fondsen die worden beheerd door de Beheerder. Door te kiezen voor build-to-let beleggingen, vergelijkbaar met die van woningcorporaties en institutionele partijen, worden betaalbare (huur)woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Nederland. Dit in tegenstelling tot buy-to-let beleggingen, waar geen bijdrage wordt geleverd aan het terugbrengen van het woningtekort. Buy-to-let beleggingen (jonge bestaande woningcomplexen) worden echter niet uitgesloten door de Beheerder. Incidenteel worden dergelijke projecten aan de Beheerder aangeboden en kunnen vanwege het ontbreken van ontwikkelrisico en de direct beschikbare huurinkomsten aantrekkelijk zijn. Uiteraard dient ook een dergelijke belegging te passen binnen het Beleggingsbeleid. Ook kan worden belegd in commerciële ruimten, mits deze onderdeel is van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt wel dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten. Woningprojecten zonder "commerciële plint" genieten echter de voorkeur. Zorg- en seniorenwoningen vallen tevens binnen het Beleggingsbeleid, mits wonen en zorg zijn gescheiden en het Fonds vrij is in de keuze van particuliere huurders.

De bouwfase (bij nieuwbouw)

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 algemeen wordt de grond bij notariële levering betaald en wordt de aannemer betaald in lijn met de voortgang van de bouw (in grote lijnen vergelijkbaar met de particuliere koop van een woning). Indien het due diligence onderzoek hiertoe aanleiding geeft, zullen aanvullende zekerheden van de aannemer worden verlangd, in de vorm van bijvoorbeeld een afbouwgarantie, een concerngarantie of het in depot houden van een klein deel van de aanneemsom. 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 eerste verhuur (bij nieuwbouw) en exploitatie

Enkele maanden voor de verwachte opleverdatum (afhankelijk van de grootte en locatie van het project) zullen de verhuurwerkzaamheden worden gestart. Hierbij worden onder andere de eerdere verwachtingen omtrent de markthuur nogmaals getoetst aan de op dat moment geldende marktomstandigheden. Alvorens een huurovereenkomst wordt aangegaan, zal de beoogd huurder worden gescreend (op o.a. de aard en het niveau van de inkomsten).

Voor de huuradministratie en verzekeringen, de oplevering en het daadwerkelijke technische beheer (onderhoud) van het vastgoed, het innen van de huurinkomsten en de verhuur en verkoop van de woningen is een beheerovereenkomst aangegaan met Merel Vastgoedbeheer B.V. (zie "Beheer van het vastgoed", onderdeel van paragraaf 4.6).

Bijzondere situaties

De Beheerder beheert zeven woningfondsen alsmede eventuele toekomstige (woning)fondsen. 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 scorekaart methodiek (waarbij elk project op basis van absolute maatstaven en, indien nodig aanvullende criteria, wordt toegewezen aan een fonds in beheer). Bij de scorekaart 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 groenverklaring wordt afgegeven door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De RVO toetst namens de minister van Economische Zaken de bouwprojecten op hun milieuverdiensite.
- De ruimte voor sociale huurwoningen voordat de eventuele 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.

Aangezien elk woningcomplex verschillend is (o.a. ten aanzien van het type woningen en de locatie) is er geen vaststaande weging voor voornoemde maatstaven en criteria. 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, naar eigen inzicht, een fonds te selecteren.

Indien mogelijk kan de Beheerder in een dergelijke situatie besluiten het woningproject te splitsen. Bij grondgebonden woningen of projecten van appartementen bestaande uit meerdere gebouwen is dit realiseerbaar. Splitsing van een appartementencomplex dat uit één gebouw bestaat is echter onwenselijk. Naar verwachting zou een dergelijke splitsing tot nieuwe taxaties leiden, waarbij de som van de taxaties van het gesplitste complex lager is dan de taxatie van het gehele complex. Is splitsing geen redelijke optie, 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.

De scorekaart en de besluitvorming ten aanzien van de toewijzing van een woningproject aan een fonds wordt schriftelijk vastgelegd en beschikbaar gesteld aan de Stichting Bewaarder en AIFMD Bewaarder. Deze informatie wordt echter niet gedeeld met Participanten.

In het uitzonderlijke geval dat het voornemen bestaat om een vastgoedtransactie aan te gaan met een ander door de Beheerder beheerd fonds, is voor het verkopende fonds toestemming van de Participanten vereist (in de vorm van een reguliere meerderheid zonder quorumvereiste). Omdat voor het Fonds elke aankoop dient te worden bevestigd door middel van een aankoopadvies door een externe taxateur is toestemming van de Participanten voor de aankoop niet nodig.

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). 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. Het is echter mogelijk dat in de toekomst wel projecten in Amsterdam worden overwogen, wanneer bijvoorbeeld de Bruto Aanvangsrendementen meer vergelijkbaar zijn met de Bruto Aanvangsrendementen van kleinere gemeenten en plaatsen.

Afweging doorverhuur versus verkopen

In de afgelopen jaren verhuisden gemiddeld 1,8 miljoen mensen per jaar in Nederland (bron: CBS). In de huursector is daarbij een duidelijk patroon te zien: in de vrije sector huur is de verhuisdynamiek aanzienlijk groter dan bij gereguleerde huurwoningen. Meer dan 30% van de huurders in vrije sector huurwoningen verhuisde in de afgelopen twee jaar (bron: Wonen langs de meetlat, ABF Research, juni 2022). Dit betekent, grosso modo, dat gedurende de prognoseperiode van het Fonds voor elke huurwoning zo'n twee á driemaal de huur wordt opgezegd.

Wanneer een woning vrijkomt van huur en derhalve in onverhuurde staat verkocht kan worden of wanneer huurders aangeven de huurwoning te willen kopen, wordt telkens de afweging gemaakt tussen doorverhuur en verkopen. Belangrijke parameters bij deze afweging zijn (niet uitputtend):

- De situatie van (de liquiditeiten van) het Fonds. Wanneer het Fonds in opbouw is, zal minder snel gekozen worden voor verkoop.
- 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. Hoe ouder de woning, des te eerder zou verkoop kunnen worden overwogen.
- Het verloop binnen het woningproject. Een groter verloop maakt het uitpanden (het verkopen van de vrijgekomen woningen) eenvoudiger.
- De resterende looptijd van de Financiering en het renteniveau. Wanneer een hoge boeterente verschuldigd is, zal minder snel gekozen worden voor verkoop.

In het prognose-scenario is aangenomen dat alle vrijkomende woningen wederom worden verhuurd.

Verkopen

Naast voornoemde afwegingen ten aanzien van doorverhuur versus verkopen is de uiteindelijke selectie van de te verkopen woningen en woningprojecten 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 en woningcomplexen, die meer dan tien jaar geleden zijn gebouwd of aangekocht, worden verkocht.

Voor de complexgewijze verkoop van woningen is toestemming vereist van de vergadering van Participanten. Voor de verkoop van individuele woningen is geen voorafgaande toestemming vereist. In het prognose-scenario is aangenomen dat alle woningen ultimo 2035 in verhuurde staat (en derhalve complexgewijs) worden verkocht.

In een scenario waarbij vanaf 2030 jaarlijks 6% van de verwachte Woningportefeuille wordt uitgepond (en het verschil tussen de woningwaarde in verhuurde en leegstaat gelijk is aan 12%), kan vanaf 2030 een extra rendement worden gegenereerd van circa 0,35 procentpunt. Wordt het Dividend hierdoor inderdaad verhoogd met gemiddeld 0,35 procentpunt, dan stijgt het effectieve rendement van 6,7% naar 6,8%.

4.5 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. Participaties kunnen 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 (ook bij vererving) – welke toestemming uitsluitend wordt geweigerd indien de toepassing van de Wwft en/of de Wft daartoe aanleiding geeft. Een overdracht aan het Fonds ten titel van inkoop vereist eveneens de voorafgaande toestemming van de Beheerder. Overdracht van participaties aan anderen dan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant is uitsluitend mogelijk via inkoop van participaties door het Fonds, gevolgd door uitgifte. Indien de Convenanten voor de Financiering worden doorbroken is inkoop uit middelen van het Fonds niet mogelijk.

De Beheerder verleent de voor inkoop van Participaties door het Fonds vereiste toestemming uitsluitend:

- indien en voor zover de aangeboden Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde of een of meerdere bestaande Participanten; of
- voor zover het Fonds over voldoende middelen beschikt om tot inkoop over te gaan, dit ter uitsluitende beoordeling van de Beheerder.

Omdat Participaties gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus zullen worden uitgegeven tegen de Uitgifteprijs van € 5.000, zullen positieve ontwikkelingen zich, gedurende de geldigheidstermijn van het Prospectus, niet vertalen in een hogere opbrengst van reeds uitgegeven Participaties. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat bestaande Participanten hun Participaties gedurende de geldigheidstermijn van het Prospectus kunnen verkopen voor een opbrengst boven de Uitgifteprijs van € 5.000.

De Beheerder beoordeelt de mogelijkheden om Participaties volgtijdelijk uit te geven en is gerechtigd om, uit hoofde van efficiency overwegingen, de ingekochte Participaties over een langere periode aan te laten houden door het Fonds, alvorens de ingekochte Participaties uit te geven.

Worden Participaties ter inkoop aangeboden, dan heeft de Beheerder geen verplichting om derden of één of meerdere Participanten te benaderen voor de aankoop van de aangeboden Participaties. Het staat Participanten vrij om geïnteresseerde beleggers te benaderen. Tevens kan een Participant verzoeken aan de Beheerder om bestaande Participanten te benaderen. De Beheerder is niet verplicht om een dergelijk verzoek te honoreren.

De Beheerder zal, indien toestemming wordt verleend voor de overdracht, binnen veertien dagen na toestemming de prijs van de Participaties communiceren aan de aan- en verkopende partij. De prijs is gebaseerd op de laatste Nettovermogenswaarde per Participatie, rekening houdend met ontwikkelingen sinds de laatste vaststelling van de Nettovermogenswaarde. Meer informatie over de Nettovermogenswaarde vindt u in hoofdstuk 9. Participanten kunnen schriftelijk en elektronisch aangeven dat zij hun Participaties willen verkopen. Alle verzoeken worden over een periode van een kalendermaand verzameld. De volgorde van binnenkomst van deze verzoeken is bepalend bij de toewijzing van middelen. Indien meerdere verzoeken op eenzelfde dag worden ontvangen en het Fonds over onvoldoende middelen beschikt, zal de volgorde voor de betreffende verzoeken door loting worden bepaald.

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 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 brengt een administratievergoeding van € 50 exclusief BTW per Participatie in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte aan zowel de toetredende als uittreedende Participant (over maximaal 20 Participaties).

4.6 DE WONINGPORTEFEUILLE

Per datum van het Prospectus zijn nog geen koopovereenkomsten gesloten. Aangezien nog geen woningen zijn aangekocht, is de verwachte Woningportefeuille niet gecontroleerd. Na aankoop van de Woningportefeuille zal jaarlijks, bij de controle van de jaarcijfers, tevens de Woningportefeuille worden gecontroleerd.

Sinds 2019 zijn meer dan 400 woningprojecten (met een gemiddelde woningomvang van ruim veertig woningen per project) aangeboden aan de Beheerder. Voor de verschillende woningfondsen van de Beheerder leidde dat tot meer dan 2.500 woningaankopen sinds 2019.

Per datum Prospectus vinden gesprekken plaats over de aankoop van circa 40 verschillende woningprojecten (meer dan 1.000 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 aangekocht kunnen worden, is het niet uit te sluiten dat andere projecten uiteindelijk 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	Type en aantal	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Terneuzen	18 grondgebonden	€ 5.400.000	€ 252.700	2 ^e kwartaal 2024
Breda	33 appartementen, 360 m ² commercieel	€ 10.380.000	€ 480.000	3 ^e kwartaal 2024
Hoorn	37 grondgebonden	€ 12.250.000	€ 588.600	4 ^e kwartaal 2024
Almere	36 appartementen	€ 12.800.000	€ 599.600	1 ^e kwartaal 2025
Etten-Leur	23 appartementen	€ 5.235.000	€ 246.000	3 ^e kwartaal 2025
Eindhoven	56 appartementen	€ 15.285.000	€ 695.000	4 ^e kwartaal 2025
Totaal	203 woningen plus 360 m² commercieel	€ 61.350.000	€ 2.861.900	

Bovenstaand overzicht is een doorsnede van alle projecten, die per datum Prospectus worden overwogen door de Beheerder. Voor al deze projecten geldt dat voldoende informatie beschikbaar is om een interne inschatting te maken van onder andere de waarde van elk project en de mogelijke huurinkomsten. Er heeft geen externe taxatie plaatsgevonden, de Beheerder verwacht echter geen materieel verschil tussen de bovengenoemde aankooprijzen en taxatiewaarden. Zou, indien het Fonds zich committeert voor een project een materieel verschil worden geconstateerd, dan is dit een vooraf overeengekomen ontbindende voorwaarde voor de afgegeven commitment.

De gemiddelde Bruto Huurfactor bedraagt 21,44, het Bruto Aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,66%. De gemiddelde Bruto Huurfactor is gelijk aan de aankoopprijs van de Woningportefeuille gedeeld door de jaarhuur, het Bruto Aanvangsrendement is gelijk aan één gedeeld door de Bruto Huurfactor (uitgedrukt als percentage). Alleen de gemiddelde Bruto Huurfactor van voornoemde mogelijk aan te kopen woningen maakt onderdeel uit van de winstprognose.

Alle nog aan te kopen woningen voldoen aan de voorwaarden beschreven in het Beleggingsbeleid. Het betreffen derhalve voornamelijk jonge vrije sector huurwoningen. Het Fonds kan zowel appartementen als grondgebonden woningen aankopen.

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, roestvrijstalen afzuigkap en vaatwasser. De badkamers zullen naar verwachting beschikken over een glazen douchecabine en 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.

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 bovengenoemd afwerkingsniveau indicatief.

Beheer van het vastgoed

Voor de huuradministratie en verzekeringen, de oplevering en het daadwerkelijke technische beheer (onderhoud) van het vastgoed, het innen van de huurinkomsten en de verhuur en verkoop van de woningen is een beheerovereenkomst aangegaan met Merel Vastgoedbeheer B.V.

Merel Vastgoedbeheer B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Derhalve is vastgelegd dat een onafhankelijke accountant de tarieven voor voornoemde werkzaamheden periodiek toetst aan de markttarieven, zodat de werkzaamheden niet leiden tot hogere lasten voor het Fonds. Elk boekjaar zal de Beheerder de resultaten van Merel Vastgoedbeheer B.V. rapporteren.

Bovengenoemde toetsing vindt in ieder geval plaats op vijf 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 en verkoop van woningen.

Merel Vastgoedbeheer 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. Merel Vastgoedbeheer B.V. is voor onbepaalde duur opgericht op 8 augustus 2018.

4.7 BEHEERSING RISICO'S FONDS EN WONINGPORTEFEUILLE

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

- Maandelijks beoordeelt de Beheerder het rapport omtrent het operationele beheer van de verwachte Woningportefeuille met o.a. informatie over leegstand en betalingsachterstanden.
- Maandelijks geeft de Beheerder aandacht aan de risico's van het Fonds, de Beheerder en haar organisatie en processen.
- Elk kwartaal toetst de Beheerder de prognoses van het Fonds aan de realisaties.
- Jaarlijks accordeert de Beheerder de jaarprognoses van het Fonds.
- Jaarlijks (her)beoordeelt de Beheerder de risico's van het Fonds.

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.
- De mate waarin de aankoop bijdraagt aan verdere diversificatie (zowel geografisch als type woning) van de gehele Woningportefeuille.

5. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

De verwachte Woningportefeuille zal worden gefinancierd met de opbrengst van de Emissie van het Fonds en met vreemd vermogen in de vorm van een hypothecaire geldlening (de beoogde Financiering). Per datum Prospectus is de Beheerder in gesprek met verschillende Financiers. De uiteindelijke Financier(s) is/zijn derhalve nog niet bekend. De informatie over de Financiering alsmede de Convenanten in dit Prospectus is derhalve gebaseerd op voornoemde gesprekken en is niet meer dan een redelijke inschatting van de beoogde Financiering en Convenanten. Zoals omschreven in hoofdstuk 3 zal wanneer een materiële afwijking wordt verwacht ten aanzien van de voorwaarden van de beoogde Financiering een Supplement worden uitgegeven.

De beoogde Financiering wordt aangegaan door het Fonds. De Beheerder heeft minimaal elk kwartaal contact met de Financier over de ontwikkeling van de voorwaarden en kenmerken van de beoogde Financiering. Derhalve verwacht de Beheerder dat de voorwaarden en kenmerken van de uiteindelijke Financiering in lijn zullen zijn met hetgeen beschreven is in het Prospectus.

Per datum Prospectus is er nog geen Financiering onvoorwaardelijk overeengekomen met een Financier. De condities van de beoogde Financiering (zoals de kosten van de renteswaps, (juridische) looptijd, aflossingscondities en de Convenanten) zijn getoetst aan de voorwaarden en het beleid dat de uiteindelijke Financier per datum Prospectus hanteert.

Het niet kunnen beschikken over de beoogde Financiering heeft uiteraard materiële gevolgen voor het Fonds. Parallel aan de aankopen van het Fonds zal telkens een deel van de beoogde Financiering door het Fonds worden aangegaan. Indien de condities van de uiteindelijke Financiering materieel afwijken van hetgeen beschreven in dit Prospectus, dan zal voor de uitgifte van Participaties een Supplement worden opgesteld met de verwachte nieuwe condities van de Financiering. De materialiteit van de afwijkende condities wordt door de Beheerder beoordeeld op basis van de negatieve impact op het effectieve rendement (meer dan 0,3 procentpunt), het jaarlijkse dividend (meer dan 0,3 procentpunt) en (het niveau van) de (aflossings-)afspraken en Convenanten.

Voorbeeld: Uit de voorbeelden in paragraaf 2.4 blijkt dat een waardedaling van 30% of een daling van de huurinkomsten van 18% kan leiden tot een negatieve doorbraak van de Convenanten. Wanneer voor de uiteindelijke Financiering (aflossings-)afspraken en Convenanten worden aangegaan waarbij voornoemde percentages meer dan 5% (in negatieve zin) afwijken, dan beschouwt de Beheerder dit als een materiele afwijking.

Participanten zullen niet als eerste gerechtigd zijn op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de verwachte Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de verwachte Woningportefeuille, zal worden gehouden door de beoogde Financier. De beoogde Financier is daarmee de eerste gerechtigde op de opbrengsten van de verwachte Woningportefeuille. Gedurende de bouw van deze Woningportefeuille wordt als onderpand het eerste hypotheekrecht op de bouwgrond en opstallen gegeven aan de beoogde Financier.

Dit dient als zekerheid voor de door de beoogde Financier te verstrekken Financiering. In een scenario waarbij niet kan worden voldaan aan de verplichtingen uit hoofde van de beoogde Financiering, kan de verwachte Woningportefeuille (inclusief de huurpenningen) worden opgeëist door de Financier. Eventuele middelen, die resteren na verkoop van de verwachte Woningportefeuille en aflossing van de beoogde Financiering, worden aangewend voor betalingen van Participanten. De positie van de Participanten is derhalve achtergesteld aan de positie van de Financier.

In hoofdstuk 2 worden de risico's ten aanzien van de beoogde Financiering weergegeven. Deze zijn in grote lijnen vergelijkbaar met de financieringsrisico's van andere niet-beursgenoteerde, prospectusplichtige vastgoedfondsen. Benadrukt wordt dat alle risico's met een kwalitatieve risicoschaal "hoog" of "gemiddeld" kunnen leiden tot een significant tot geheel verlies van de inleg van Participanten.

De beoogde Financiering

De beoogde Financiering van het Fonds bedraagt € 36.080.000. Dit is gelijk aan 55% van de aankoopprijs van de verwachte Woningportefeuille (en ook de maximaal toegestane verhouding tussen de beoogde Financiering en de aankoopprijs). De LTV van het Fonds bij het aangaan van de beoogde Financiering mag niet hoger zijn dan 55%.

Kijkend naar de verhouding tussen eigen vermogen en (alle vormen van) vreemd vermogen, dan betekent het bovenstaande dat de minimale grenswaarde voor deze verhouding gelijk is aan 1,39 (zijnde € 50.000.000 gedeeld door € 36.080.000). Er is geen maximale grenswaarde voor deze verhouding.

De beoogde Financiering wordt door de beoogd Financier verschaft gedurende de bouw en oplevering van de verwachte Woningportefeuille en zal worden gebruikt voor (i) het betalen van deze Woningportefeuille en (ii) het aanvullen van de liquiditeiten van het Fonds. De geprognosticeerde einddatum van de juridische looptijd van de beoogde Financiering is 31 december 2035. De beoogde Financiering wordt derhalve op meerdere momenten aangegaan (parallel aan de aankopen van het Fonds).

Rente en kredietopslag

De rente op de beoogde Financiering zal gelijk zijn aan het driemaands Euribor tarief plus een kredietopslag. Een driemaands Euribor Financiering kent een variabele rente, hetgeen betekent dat de te betalen rente elke drie maanden wordt aangepast aan het actuele driemaands Euribor tarief.

Teneinde het renterisico over de looptijd van de beoogde Financiering af te dekken, zal het Fonds bij het aangaan van elk deel van beoogde Financiering een renteswap afsluiten met een looptijd tot ultimo 2035, als gevolg waarvan de rente op de beoogde Financiering tot ultimo 2035 stabiel zal zijn en, in het prognose-scenario, gelijk zal zijn aan 2,60% op jaarbasis.

Een renteswap is een zelfstandig financieel instrument (een zogenoemd rentederivaat) waarbij het driemaands Euribor tarief wordt geruild tegen een voor een langere periode, op basis van de kapitaalmarktrente, vastgestelde rente (in dit geval tot ultimo 2035). In dit geval zal het driemaands Euribor tarief worden geruild tegen een vastgestelde rente van 2,60% (inclusief kredietopslag) voor een periode tot ultimo 2035.

De uitgave aan de renteswaps bedraagt, in het prognose-scenario, circa € 7,4 miljoen. Op het moment dat het prognose-scenario is opgesteld, was (ter indicatie) de tienjarig swaprente 3,00% en het driemaands Euribor tarief 3,49%. De uiteindelijke prijs van de renteswaps is afhankelijk van de bewegingen van de geldmarktrente, de kortere en de langere termijn swaprentes. Bij ongunstige rentebewegingen zal de prijs van de renteswaps toenemen om het voornoemde renteniveau van 2,60% tot ultimo 2035 te bewerkstelligen. Bij gunstige rentebewegingen zal de Beheerder kiezen voor een lager renteniveau (bij een gelijkblijvende uitgave van € 7,4 miljoen aan de renteswaps). In hoofdstuk 8.6 wordt weergegeven wat het effect van een ongunstige rentebeweging is op het Dividend en het rendement van het Fonds.

De kredietopslag van de beoogd Financier is afhankelijk van onder andere de juridische looptijd van de beoogde Financiering, de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en veranderende solvabiliteitsverplichtingen (opgelegd door de toezichthouder). Kredietopslagen varieerden de afgelopen jaren tussen circa 1,4% en 3%. In het prognose-scenario is uitgegaan van een vaste kredietopslag van 2,10%, in lijn met de huidige kredietopslag van de beoogd Financier bij een juridische looptijd tot 31 december 2035. De Beheerder kan echter bij het aangaan van de Financiering kiezen voor een kortere juridische looptijd en/of geconfronteerd worden met een afwijkende kredietopslag van de beoogd Financier. Redenen om te kiezen voor een kortere juridische looptijd zijn onder andere de lagere kredietopslagen en/of de flexibiliteit om te kiezen voor een goedkopere Duitse kredietinstelling (daar tijdens de bouwfase de mogelijkheden van Duitse kredietinstellingen beperkt zijn). Dit kan ertoe leiden dat de rente op de Financiering afwijkt van de eerdergenoemde 2,60% op jaarbasis.

Kiest de Beheerder bijvoorbeeld voor een juridische looptijd van de Financiering tot ultimo 2026 (met een kredietopslag van 1,97%), en wordt het Fonds vervolgens geconfronteerd met een kredietopslag van 3% gedurende de resterende looptijd van het Fonds, dan heeft dit gevolgen voor het Dividend en het effectieve rendement. Het Dividend is dan tot ultimo 2026 5,4% (0,1 procentpunt hoger dan in het prognose-scenario) en vervolgens gemiddeld 4,66% tot ultimo 2035 (0,64 procentpunt lager dan in het prognose-scenario). Het effectieve rendement daalt van 6,7% naar 6,3%.

Aflossing

Naast rentebetalingen zal periodiek op de beoogde Financiering worden afgelost. Deze aflossingen bedragen, op basis van de huidige condities van de beoogd Financier, jaarlijks:

- 2% van de oorspronkelijke Financiering, indien de LTV groter of gelijk is aan 60%;
- 1% van de oorspronkelijke Financiering, indien de LTV groter of gelijk is aan 55%, maar kleiner dan 60%;
- € 0 per jaar, indien de LTV kleiner is dan 55%;

Bij vervroegde aflossing van de beoogde Financiering in zijn geheel (aflossing vóór de datum waarop de renteswaps eindigen, zijnde ultimo 2035) zullen de renteswaps verkocht moeten worden en zal de marktwaarde van de renteswaps tot uitdrukking komen. De marktwaarde van de renteswaps is afhankelijk van:

- De resterende looptijd van de renteswaps (hoe vaak wordt het verschil tussen het driemaands Euribor tarief en de vaste rente verrekend).
- De resterende hoofdsom (over welk bedrag vindt voornoemde verrekening plaats).
- Het verschil tussen de op dat moment geldende marktrente voor de resterende looptijd en de vaste rente van de renteswaps.

Bij een dalende kapitaalmarktrente zullen de renteswaps in beginsel een lagere waarde hebben (lager dan de waarde bij aankoop van de renteswaps (€ 7,4 miljoen). Indien de kapitaalmarktrente (met een vergelijkbare resterende rentelooptijd als de renteswaps) onder het niveau van 0,50% zakt (zijnde het vastgestelde tarief minus de bankmarge en de liquiditeitsopslag), dan zal de waarde van de renteswaps negatief zijn. Dit is (ook in omvang) vergelijkbaar met een boeterente bij een financiering die een rente met vaste looptijd kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor een vergelijkbare resterende rentevaste periode op het moment van vervroegde aflossing.

Kenmerkend voor een renteswap is derhalve, dat bij een kapitaalmarktrente die gelijk is aan of stijgt boven de vastgelegde rente van de renteswap, de renteswap in beginsel een waarde heeft die bij verkoop van de renteswap gerealiseerd kan worden ten gunste van het Fonds. Dit voordeel blijft bij een financiering met een vaste rente achter bij de financier die de lening heeft verstrekt.

Behoudens voornoemde boeterente (de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor een vergelijkbare resterende rentevaste periode op het moment van vervroegde aflossing) zijn, naar verwachting, geen verdere exitfees verschuldigd aan de beoogd Financier.

Verwachte Convenanten

Met de beoogd Financier zullen, naar verwachting, de volgende Convenanten voor de beoogde Financiering worden afgesloten. Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van het Fonds (en met name bij herfinanciering) de Convenanten wijzigen:

LTV Convenant

De LTV (de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de verwachte Woningportefeuille) dient lager te blijven dan 65%. Indien hier niet aan wordt voldaan, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus Exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering. Indien de LTV groter is dan 70% ontstaat een directe terugbetalings-verplichting. De geprognosticeerde LTV bij oplevering (en volledige verhuur) van de verwachte Woningportefeuille per ultimo 2025 is 51%.

Debt Service Coverage Ratio Convenant

De Debt Service Coverage Ratio (de verhouding tussen de netto huurinkomsten enerzijds en de rente- en aflossingslasten van de financiering anderzijds) dient, na opname van de gehele beoogde Financiering, minimaal gelijk te zijn aan 1,4. Bij het negatief doorbreken van dit Convenant ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde Debt Service Coverage Ratio bedraagt 1,8 in 2026, waarna deze oploopt naar 2,4 in 2035. Bij de berekening van de geprognosticeerde Debt Service Coverage ratio is uitgegaan van reguliere aflossingen ter grootte van 2% van de oorspronkelijk beoogde Financiering. Met de beoogd Financier zal, naar verwachting, worden overeengekomen dat alleen een reguliere aflossingsverplichting ontstaat wanneer de verhouding tussen de uitstaande beoogde Financiering en de waarde van de verwachte Woningportefeuille groter is dan 55%.

Net Debt Yield Convenant

De Debt Yield (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande beoogde Financiering) dient hoger te blijven dan 7,5% per ultimo 2026. Indien hier niet aan wordt voldaan, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus Exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering. Indien de Net Debt Yield kleiner is dan 7% ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde Net Debt Yield bij oplevering (en volledige verhuur) van de verwachte Woningportefeuille per ultimo 2026 bedraagt 8,4%.

Non-recourse

De beoogde Financiering zal non-recourse zijn, hetgeen inhoudt dat bij eventuele tekorten de Financier de Participanten niet rechtstreeks kan aanspreken. De Participanten zijn naar derden derhalve niet aansprakelijk voor verbintenissen van het Fonds. De Beheerder zal, zonder een dergelijke "non-recourse"-conditie, geen Financiering aangaan.

Herfinanciering en houdbaarheid Financiering

Bij het aflopen van de juridische looptijd van de beoogde Financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe Financiering). In het prognose-scenario vallen aflossing en verkoop van de verwachte Woningportefeuille samen. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt of dat de Beheerder kiest voor een kortere juridische looptijd.

In een dergelijk scenario zal herfinanciering noodzakelijk zijn. Derhalve zal de Beheerder periodiek de marktconformiteit en houdbaarheid van de beoogde Financiering beoordelen, om eventuele mogelijke herfinancieringsproblemen in een vroeg stadium te signaleren en waar mogelijk te repareren. Deze beoordeling vindt in ieder geval plaats op basis van de volgende variabelen:

Net Debt Yield

De Net Debt Yield dient minimaal gelijk te zijn aan het niveau dat kredietinstellingen op dat moment acceptabel vinden. Ligt de daadwerkelijke Net Debt Yield lager, dan zal de Beheerder een plan opstellen om voor de einddatum van de Financiering de Net Debt Yield weer op een marktconform niveau te brengen.

Voorbeeld: In 2026 is de verwachte Net Debt Yield gelijk aan 8,4%. Dalen de netto huurinkomsten door bijvoorbeeld een combinatie van overheidsingrijpen en oplopende leegstand met 10%, dan loopt de Net Debt Yield terug naar 7,6%. Als tegelijkertijd de door kredietinstellingen vereiste Net Debt Yield is gestegen, dan kan dit leiden tot eventuele toekomstige herfinancieringsproblemen. Dit ondanks het feit dat de Convenanten met de Financier ten aanzien van de Net Debt Yield niet worden geschonden. De Beheerder zal op een dergelijk moment een plan opstellen om de tussentijdse Net Debt Yield voor de eerstvolgende renteherzieningsdatum terug te brengen op het niveau waarop herfinanciering wel mogelijk is.

LTV (Loan-To-Value)

De LTV 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. Concreet worden bijvoorbeeld huuropbrengsten van de Woningportefeuille aangewend om de Financiering versneld af te lossen en daarmee de LTV te verlagen. Dit leidt doorgaans tot uitstel van winstuitkeringen aan de Participanten, hetgeen een beperkt negatief effect heeft op het effectieve rendement van het Fonds.

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

- De tussentijdse Net Debt Yield van de Financiering is lager dan 8,0%.
- De LTV van de Financiering is hoger dan 62,5%.
- Het tarief van de vijfjaars renteswap (als indicatie voor de lange rente) stijgt naar 5%.
- 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, Convenanten en financieringscriteria te volgen;
 - door de ontwikkelingen ten aanzien van de vermogenseisen van kredietverstrekkers te volgen.

De maatregelen zullen bestaan uit het opzetten van een plan van aanpak, om de houdbaarheid van de Financiering te borgen. Dit plan 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 het wijzigen, indien mogelijk, van de uitpondstrategie.
- 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. Wanneer een plan van aanpak noodzakelijk is, zal dit leiden tot een uitstel van de uitkering van rendement aan de Participanten, hetgeen (afhankelijk van de exacte invulling van een plan van aanpak en de termijn) kan leiden tot lager verwacht effectief rendement van 6,5% (wanneer zes maanden geen Dividend wordt uitgekeerd) dan wel 6,2% (wanneer vier jaar geen Dividend wordt uitgekeerd). Vrijkomende middelen worden immers aangewend voor aflossingen en het versterken van de liquiditeitspositie in plaats van voor dividenduitkeringen.

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

Alle geprognosticeerde geldleningen worden aangetrokken in euro's. Er zal derhalve geen sprake van valutarisico zijn.

6. RELEVANTE MARKTEN EN REGELINGEN

Het Fonds belegt in voornamelijk vrije sector huurwoningen in Nederland. Het rendement van het Fonds is zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland.

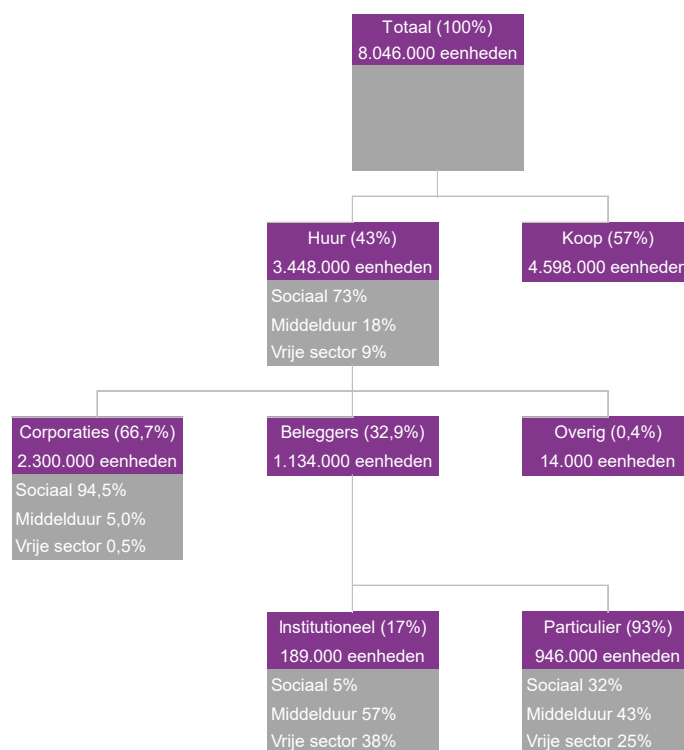
6.1 DE WONINGMARKT IN NEDERLAND

Voorraad, vraag, aanbod

De Nederlandse woningmarkt bestaat per 2023 uit 8.046.000 woningen. In 2022 zijn er circa 84.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Binnen Nederland blijft de koopmarkt met 4.598.000 woningen het grootste deel uitmaken van de voorraad (48.000 woningen meer dan in 2022). Binnen de huurvoorraad was de stijging van 36.000 woningen tot 3.448.000 woningen. Binnen de huursector zijn woningcorporaties van oudsher verantwoordelijk voor het grootste deel van de huurwoningen, maar dit aandeel neemt de afgelopen jaren gestaag af. Sinds 2021 verhuren woningcorporaties circa 2,3 miljoen woningen waarvan veruit het grootste deel (2,2 miljoen woningen) uit sociale huur bestaat.

De overige 1,1 miljoen huurwoningen zijn in bezit van particulieren en institutionele beleggers (een toename van 34.000 woningen in 2022). Deze beleggersgroep is met 822.000 woningen verantwoordelijk voor het grootste aandeel vrije sector (waaronder middeldure huur) woningen (een toename van 52.000 woningen in 2022)

Ultimo 2022 telde Nederland 17,8 miljoen inwoners, met circa 8,1 miljoen huishoudens. Het aantal inwoners steeg in 2022 met meer dan 200.000. De verwachting is dat per 2028 er meer dan 18,4 miljoen mensen in Nederland wonen. Aan de aanbodzijde is de totale woningvoorraad gelijk aan bijna 8 miljoen woningen (2022).

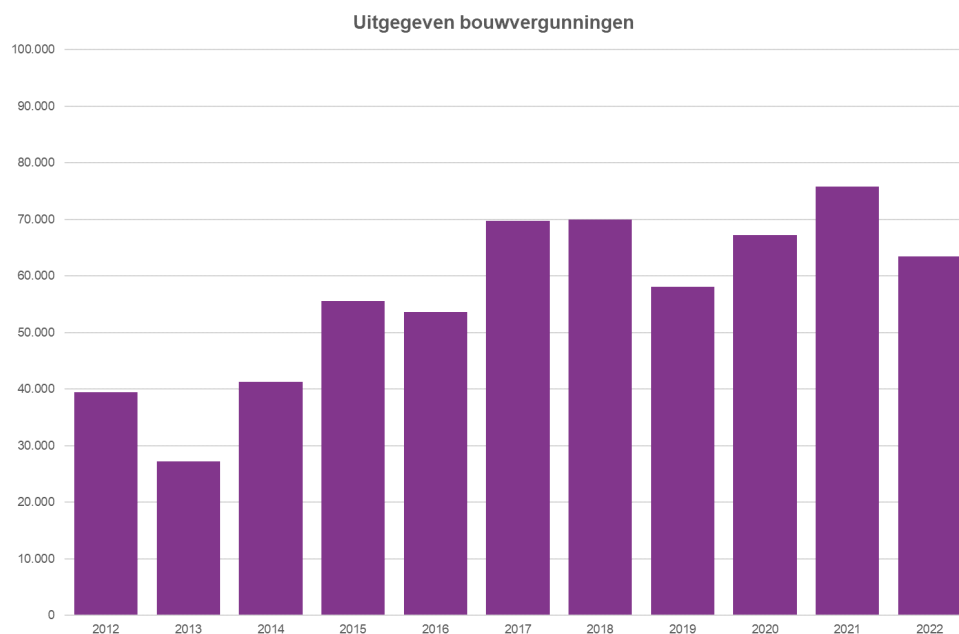
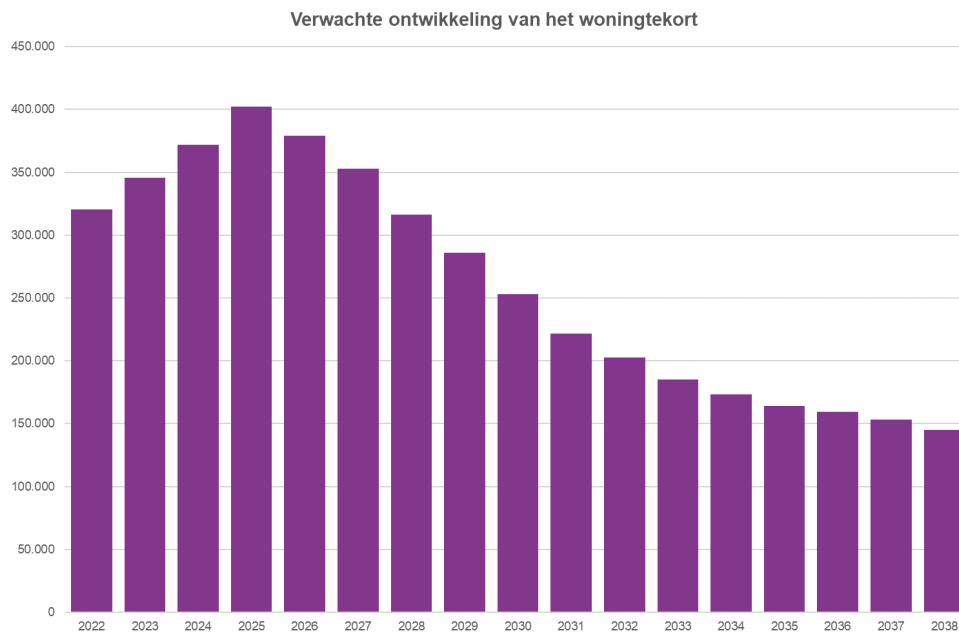


Bron: CBS 2023, Dpi 2021, IVBN 2022, Capital Value 2023

Rekening houdend met regionale verschillen in aanbod is er op dit moment een kwalitatief tekort van circa 280.000 woningen (gelijk aan 3,5% van de woningvoorraad). Tekorten zijn met name hoog in de grote steden, omdat daar de grootste groei van de huishoudens plaatsvindt. De groei is het resultaat van de trends verstedelijking en individualisering. Daarnaast wordt dit tekort onder andere veroorzaakt door de minimale ontwikkelingsactiviteiten tijdens de laatste recessie, wat terug te zien is in de in de sterke daling van het aantal uitgegeven percelen voor nieuwbouw. Vervolgens is tot 2022 het aantal uitgegeven omgevingsvergunningen opgelopen tot circa 76.000 in 2021, aanzienlijk hoger dan de nog geen 30.000 tijdens financiële crisis in 2013 maar substantieel lager dan de door de overheid gewenste 100.000 om het woningtekort de komende jaren terug te brengen.

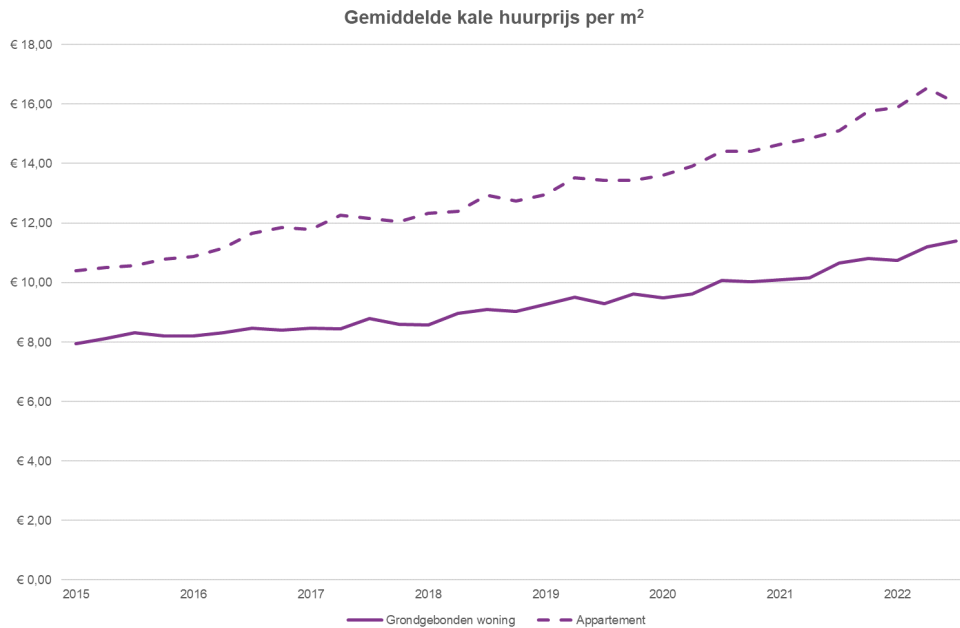
Ontwikkeling woningtekort

Voor 2022 lag het aantal uitgegeven omgevingsvergunningen op ruim 63.000, een daling door onder andere de onzekerheid over het overheidsbeleid, de hogere rente en inflatie en een tekort aan bouwmaterialen. Voor 2023, 2024 en 2025 wordt, zonder stimulerend en effectief beleid van de overheid, een afname van het aantal opgeleverde woningen verwacht tot 40.000 – 50.000 woningen per jaar. Naar verwachting zal het woningtekort hierdoor pieken in 2025 op circa 400.000 woningen waarna het geleidelijk daalt. Rond 2029 zou het woningtekort vergelijkbaar moeten zijn met de situatie in 2021 (een jaar waarin ook al sprake was van een groot woningtekort).

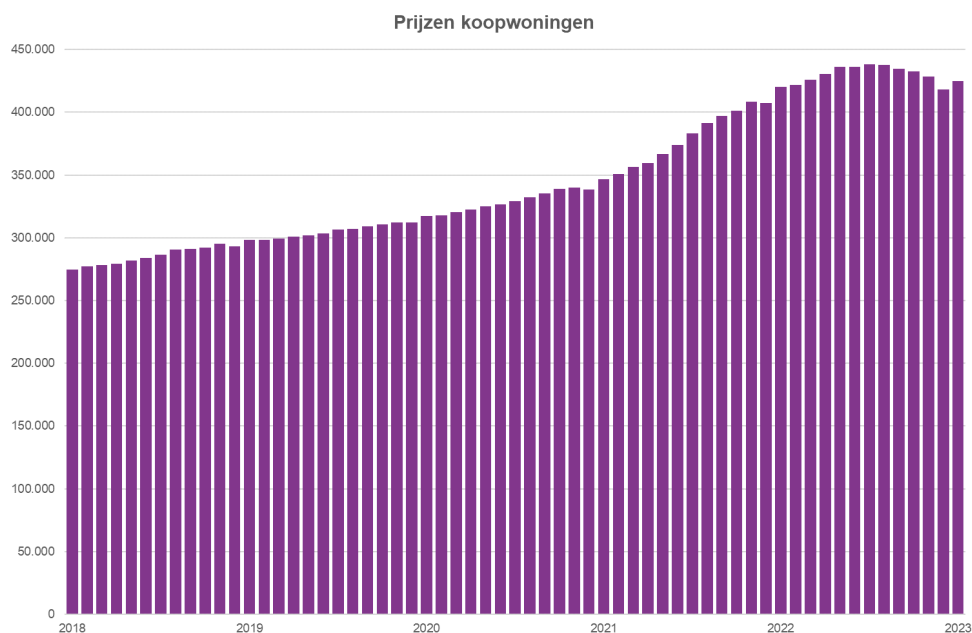


Gebruikersmarkt

Aanhoudende tekorten zorgen dat de huren in de grote steden en haar omliggende gebieden verder stijgen. Alleen in het derde kwartaal van 2022 was een dalende gemiddelde huurprijs zichtbaar door dalende huren in Almere, Amstelveen, Utrecht en Groningen (de overige grote steden, binnen en buiten de Randstad, lieten een stijging zien, bron: NVM).



Tot de top in 2022 zijn koopwoningen sinds 2013 gestaag in prijs gestegen, gedreven door de lage hypotheekrente, de groei van het aantal huishoudens en de beperkte bouwproductie. Onderstaande figuur geeft een weergave van het aantal verkochte woningen afgezet tegen de gemiddelde verkoopprijs. De oplopende hypotheekrente in 2022 en 2023 heeft echter (vanaf medio 2022) geleid tot lagere prijzen voor koopwoningen.

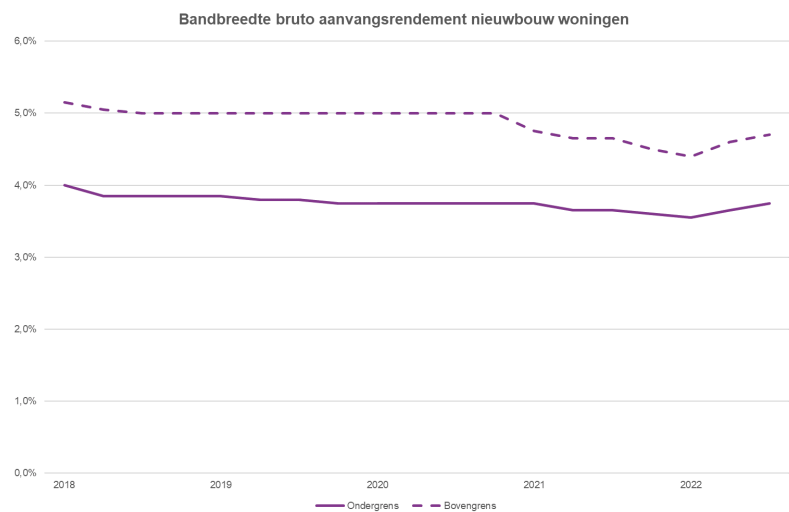
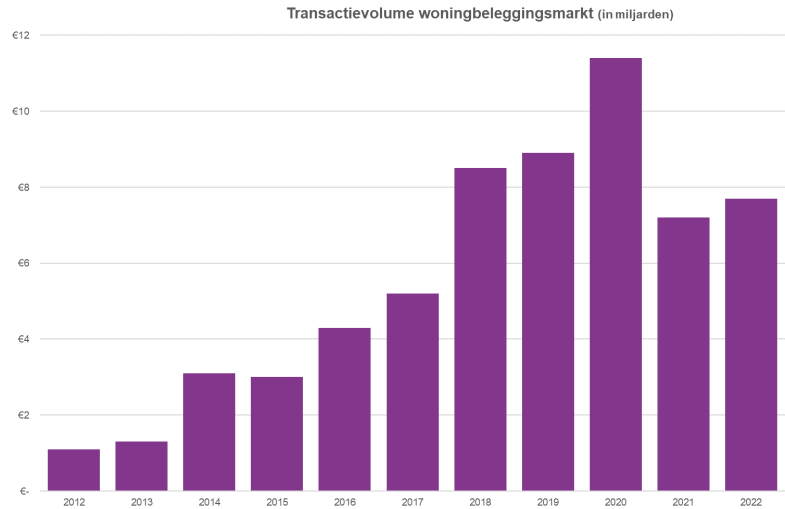


Beleggersmarkt

Het gezonde beleggingsklimaat in Nederland, maar ook de krapte op de woningmarkt, zorgde tot 2022 voor aanhoudende interesse van Nederlandse en buitenlands beleggers in Nederlands vastgoed. Onzekerheid over het overheidsbeleid en de stijgende rente in 2022 hebben echter gezorgd voor een kentering. Alhoewel het transactievolume is gestegen ten opzichte van 2021, komt dit grotendeels voort door de sterke groei van transacties met en tussen woningcorporaties.

In nevenstaande grafiek valt verder op dat het beleggingsvolume in 2021 relatief laag was, dit is te verklaren door de verhoging van de overdrachtsbelasting begin 2021, waardoor beleggers transacties nog voor eind 2020 rond probeerden te krijgen. Vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting hebben beleggers hun focus van bestaande bouw naar nieuwbouw verschoven. Het tekort aan nieuwbouw betekent echter ook dat er minder transacties kunnen plaatsvinden, hoewel er nog steeds voldoende kapitaal beschikbaar is.

Voor huurwoningen was de afgelopen jaren een duidelijke neerwaartse tendens te zien in het Bruto Aanvangsrendement. In 2022 lijkt deze beweging te keren door onder andere de gestegen hypotheekrente, hoge inflatie en de onzekerheden over de toekomstige economische ontwikkelingen.



6.2 OVERHEID: MAATREGELEN EN PLANNEN

De Nederlandse overheid heeft als streven dat iedereen betaalbaar kan wonen en heeft in de vorm van het Rapport Betaalbaar Wonen een richting gegeven welke wetgeving zij voornemens is in te voeren en welke onderdelen nog in onderzoeksfase bevinden. Ook heeft de overheid in februari 2023 het wetsvoorstel Betaalbare Huur opengesteld voor consultaties.

Het Programma Betaalbaar Wonen en het wetsvoorstel Betaalbare Huur verloopt langs de volgende drie hoofdlijnen:

1. Vergroten van het aanbod (herverdeling)

- Van de 900.000 woningen die tot 2030 gebouwd worden, moeten er 250.000 bestaan uit sociale huurwoningen (28%), 350.000 middeldure huur- of koopwoningen (39%). De overige 300.000 woningen (33%) mogen in het hogere segment worden gebouwd.
- Huurprijsbescherming in het middensegment. Dit doet het kabinet door het wws-puntenstelsel dwingend door te trekken tot een huur van € 1.021,02 (op dit moment maximaal € 808,06, beide prijspeil 2023). Hierdoor vallen meer huurwoningen in het 'betaalbare' segment, vandaar dat het kabinet dit schaaft onder 'vergroten van het aanbod'. In werkelijkheid komen er geen huurwoningen bij, maar is de verwachting dat het er minder worden, doordat er verwacht wordt dat beleggers de woningen noodgedwongen zullen verkopen. Het kabinet voert nog wel een aantal 'botsproeven uit' om te inventariseren of de maatregelen goed uitpakken. Het voornemen is om de wet per 1 januari 2024 in te laten gaan.
- Meer koopwoningen beschikbaar maken voor consumenten door het particuliere beleggers moeilijker te maken individuele woningen te kopen om ze te verhuren. Deze opkoopbescherming is reeds ingevoerd.
- Vanaf 2023 is het wettelijke box 3-stelsel aangepast. Voor de systematiek van het nieuwe stelsel verwijzen wij u naar paragraaf 12.2 van dit Prospectus. Onderdeel van deze aanpassing is onder andere de versoering van de leegwaarderatio. De waarde van de verhuurde woningen die in box 3 in aanmerking dient te worden genomen valt hierdoor doorgaans hoger uit. De Staatssecretaris heeft voorts aangekondigd om op zijn vroegst vanaf 2027 een box 3-heffing op basis van het werkelijk rendement in te voeren. Dit zou – afhankelijk van individuele omstandigheden - tot gevolg kunnen hebben dat de box 3-belasting hoger uitvalt.
- De overdrachtsbelasting voor woningbeleggers bedraagt 10,4%.

2. Betere betaalbaarheid

Voor betere betaalbaarheid van woningen heeft het kabinet de volgende punten in gedachten.

- De grenzen voor passend toewijzen worden aangepast. Hierdoor kunnen meer woningen worden toegewezen aan de laagste inkomens.
- Huurverlaging voor de allerlaagste inkomens en afspraken met corporaties over maximale huurverhoging.
- Afspraken maken met verhuurders van slecht geïsoleerde woningen om desnoods via de huurprijs de totale woonlasten betaalbaar te houden.
- De maximale huurverhoging die op dit moment voor de vrije huursector geldt is het minimum van de jaarlijkse inkomensontwikkeling en de inflatie +1%. Voor middenhuur woningen (huurwoningen met minimaal 149 en maximaal 186 wws-punten) is het voornemen de indexatie te maximeren op inkomensontwikkeling plus 0,5%.
- De huurtoeslag gaat op de schop: de leeftijdsgrens wordt verlaagd, de maximale huurgrens wordt geschrapt en de servicekosten worden niet langer meegenomen bij het bepalen van de toeslag.

3. Betere bescherming

De derde pijler van het woonplan gaat over een betere bescherming van kopers en huurders.

- Wetsvoorstel goed verhuurderschap. Dit is een basisnorm, een soort keurmerk, waaraan goede verhuurders moeten voldoen. Wie niet voldoet, kan door een gemeente worden geweerd.
- Biedlogboek wordt verplicht. Hierdoor komt er meer transparantie in het verkoopproces. Ook komt er een sectoroverstijgend tuchtrecht.
- Wet toeristische verhuur moet erop toezien dat tijdelijke verhuur aan toeristen zichtbaar wordt voor gemeenten. Deze wet is reeds ingegaan.
- Het kabinet vermoedt dat 20% van de woningen wordt verhuurd voor een prijs die boven het WWS-maximum voor die woningen ligt. Het kabinet wil het WWS daarom dwingend maken (het is nu afdwingbaar, maar niet dwingend). Gemeenten gaan hierop handhaven en het ook afdwingen in het verlenen van een verhuurdersvergunning.
- Huurders in de middenhuur krijgen ook toegang tot de huurcommissie.
- Meer transparantie over de huurprijs. Zo komen er verplichtingen voor advertenties over oppervlakte, aantal kamers, bouwjaar, hoogte van de borg, inkomenseisen, servicekosten en de geldende jaarlijkse huurverhoging.
- Er komt huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten.

De exacte gevolgen van het Programma Betaalbaar Wonen en het wetsvoorstel Betaalbare Huur lijken voornamelijk beperkt voor het Fonds. Dit komt voornamelijk door het duurzame karakter van de verwachte Woningportefeuille (minimaal energielabel A) en de toetsing van aankopen aan het overheidsbeleid.

In de voortgangsrapportage van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 mei 2023 (bron: Rijksoverheid) waarschuwt de minister voor een forse dip in de woningbouwproductie (door gestegen bouwkosten en rente). Daarbij neemt de vraag naar woningen toe door de toegenomen bevolkingsgroei (vooral door migratie).

6.3 MARKTPARTIJEN

Nu de plannen van de overheid verder zijn uitgewerkt, worden ook de consequenties voor de woningmarkt duidelijker. Vanuit de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed) wordt waardering uitgesproken over de ambitie en de regierol die door de overheid wordt genomen. Met name op het gebied van betaalbaarheid, het bestrijden van malafide verhuurders en het vergroten van de transparantie in de verhuursector ziet de IVBN parallellen met haar eigen speerpunten.

Er worden echter ook kanttekeningen geplaatst ten aanzien van de te grote focus op koopwoningen en de mate van regulering (voldoende marktconformiteit dient te worden gewaarborgd). Verder blijken er zorgen over het eerbiedigen van eerdere afspraken en wordt aangegeven dat institutionele beleggers bepaalde lange termijn zekerheden nodig hebben. Benadrukt wordt dat woningbouw met passende grondprijzen en een goed werkend gemeentelijk apparaat essentieel zijn om de problematiek aan te pakken en te zorgen dat investeren in huurwoningen aantrekkelijk en verantwoord blijft voor institutionele investeerders. Diverse aangesloten investeerders hebben gewaarschuwd voor de negatieve effecten van de verregaande regulering.

De EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) zet vraagtekens bij de haalbaarheid van de bouwplannen van de overheid. Het tekort aan personeel en de beperkte mogelijkheden om de productiecapaciteit zijn hierbij knelpunten. Ook ziet het EIB de complexiteit bij bouwen in binnenstedelijk gebied als een vertragende factor, alsmede de opstapeling van bovenwettelijke eisen op het gebied van Duurzaamheid. Op de korte termijn lijken de ambities van de overheid derhalve niet haalbaar. Worden voornoemde problemen opgelost, dan is de realisatie van 900.000 woningen mogelijk.

Capital Value ziet de stijgende bouwkosten en rente als een bedreiging op de bouwproductie (waardoor wellicht op korte termijn de bouw van 25.000 woningen wordt uitgesteld) en pleit voor een verlaging van het BTW tarief naar 9% voor het stimuleren van de bouw. Zij verwachten een verdere toename van het woningtekort naar mogelijk 400.000 woningen (2022: 280.000 woningen).

De NVM maakt zich ernstige zorgen over alle regulerende maatregelen die op de middenhuur afkomen. De mix van maatregelen en de oplopende rente maakt verhuur onrendabel, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de doorstroming op de woningmarkt en het beschikbare aanbod aan vrije sector huurwoningen.

Uit de bovenstaande reacties blijkt dat de haalbaarheid en wenselijkheid van de plannen van de overheid wordt betwijfeld. Indien de plannen inderdaad onhaalbaar blijken, leidt dit tot een blijvend tekort aan woningen in Nederland. Bij een blijvende schaarste aan (betaalbare) woningen is het aannemelijk dat het Fonds kan profiteren van lage leegstand en oplopende markthuren en woningprijzen.

Bronnen: ABF Research, BZK, Capital Value, CBS, EIB, Neprom, NVM, Primus, Savills Research en Vastgoedmarkt

7. INVESTERING EN PROGNOSE KASTROOMOVERZICHT

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. De totale kosten van de uitgifte van 10.000 Participaties (bestaande uit de algemene kosten voor het opzetten van het Fonds (€ 150.050), de structureringsvergoeding (€ 1.625.000) en de kosten voor marketing (€ 600.000)) plus de kosten van de Financiering (€ 126.280) en de aankoopkosten voor de woningen (€ 1.786.930) worden geprognosticeerd op € 4.288.260. De netto opbrengst van de Emissie van Participaties wordt derhalve geschat op € 45.711.740 (91,4% van de bruto opbrengst van de Emissie van Participaties, zijnde € 50.000.000).

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 niet toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.

Vooropgesteld dient te worden dat het Fonds geen verplichtingen zal aangaan als er geen sprake is van voldoende opbrengst uit de Emissie en de bijbehorende beoogde Financiering. Het Beleggingsbeleid van het Fonds is erop gericht om, gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus, diverse woningprojecten aan te kopen met een totale grootte van € 65,6 miljoen (exclusief aankoopkosten). Zonder voldoende opbrengsten uit de Emissie en de beoogde Financiering kunnen deze aankopen niet plaatsvinden.

Het tekort zal ontstaan als voor 1 oktober 2023 onvoldoende middelen beschikbaar zijn (€ 10 miljoen inleg van Participanten alsmede € 9 miljoen aan Financiering) om de aankoop van één of meerdere woningprojecten te kunnen effectueren (met een omvang van € 16,4 miljoen, exclusief aankoopkosten, conform de veronderstelling in hoofdstuk 7.5). In een dergelijke situatie zal het Fonds, indien voor 1 oktober 2023 koopovereenkomsten zijn aangegaan, gebruik maken van de ontbindende voorwaarden en daarmee deze koopovereenkomst kosteloos ontbinden.

Gegeven het prognose-scenario is het derhalve noodzakelijk dat, om woningprojecten te kunnen aankopen, niet later dan in het derde kwartaal van 2023 de inleg voor 2.000 Participaties wordt ontvangen (€ 10.000.000), niet later dan in het vierde kwartaal van 2023 de inleg van 2.000 Participaties (€ 10.000.000) wordt ontvangen, niet later dan in het eerste kwartaal van 2024 de inleg van 2.000 Participaties (€ 10.000.000) wordt ontvangen en niet later dan in het tweede kwartaal van 2024 de inleg van de resterende 4.000 Participaties (€ 20.000.000) wordt ontvangen.

Daarbij dient parallel aan de uitgifte van de Participaties voldoende Financiering beschikbaar te komen. De noodzakelijke Financiering is gelijk aan circa 72% van de uitgegeven Participaties.

Wanneer onvoldoende Participaties worden uitgegeven en/of onvoldoende Financiering beschikbaar komt heeft dit gevolgen voor de aankoopmomenten van de woningprojecten, de uiteindelijke grootte van de Woningportefeuille, het geprognosticeerde Dividend en het geprognosticeerde effectieve rendement. Met name wanneer de uiteindelijke Woningportefeuille niet groter wordt dan € 20 miljoen of Financiering niet beschikbaar blijkt worden de gevolgen materieel.

Worden slechts 20% van het aantal beschikbare Participaties geplaatst (en de Emissie beperkt blijft tot één of twee kleine uitgiften), dan zal de Woningportefeuille uitkomen op circa € 12,7 miljoen. Dit leidt uiteindelijk tot een verwacht effectief rendement van 5,8% (0,9 procentpunt lager dan de geprognosticeerde 6,7% indien alle Participaties worden geplaatst). Het Dividend zal neerwaarts worden aangepast naar circa 4,6% (0,7 procentpunt lager dan in het prognose-scenario).

In het scenario dat geen Financiering beschikbaar blijkt en de Emissie beperkt blijft tot 40% van het aantal beschikbare Participaties, zal het effectieve rendement uitkomen op circa 5,6% (1,1 procentpunt lager dan in het prognose-scenario. Het Dividend zal neerwaarts worden aangepast naar gemiddeld 3,9% (1,4 procentpunt lager dan in het prognose-scenario).

Omdat het Fonds geen verplichtingen aangaat als er geen sprake is van voldoende opbrengst uit de Emissie en de bijbehorende beoogde Financiering, zijn er, naast het mogelijk lager dan geprognosticeerde Dividend en effectief rendement, geen verdere gevolgen.

7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR

Omdat het Fonds nog niet is aangegaan, is alleen een indicatieve vermogensstructuur beschikbaar. Het indicatieve overzicht is voor illustratieve doeleinden opgesteld. Het indicatieve overzicht toont de vermogensstructuur nadat de Emissie succesvol heeft plaatsgevonden, de beoogde Financiering is aangetrokken en de verwachte Woningportefeuille is aangekocht en opgeleverd. Wanneer bijvoorbeeld de aankoop en/of oplevering van woningen afwijkt van het prognose-scenario, kan ook de uiteindelijke vermogensstructuur afwijken van onderstaand overzicht.

Indicatieve vermogensstructuur Fonds per oplevering Woningportefeuille (ultimo 2025) (bedragen in €)

Kapitalisatie		Netto schulden	
Kortlopende schulden	0	Geld	3.793.546
Schulden met zekerheden	0	Geld gelijkwaardig	0
Schulden met garanties	0	Effecten in handelsportefeuille	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	0	Liquiditeiten	3.793.546
Langlopende schulden	36.080.000	Kortlopende financiële schulden	0
Schulden met zekerheden	36.080.000	Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden met garanties	0	Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	0	Overige kortlopende schulden	0
		Kortlopende schulden	0
		Saldo liquiditeiten minus kortlopende schulden	3.793.546
Eigen vermogen		Langlopende schulden aan kredietinstellingen	36.080.000
Aandelenkapitaal	50.000.000	Obligatieleningen	0
Wettelijke reserves	0	Overige langlopende schulden	0
Overige reserves	0	Langlopende schulden	36.080.000
Totaal	86.080.000	Netto schuld	32.286.454

Omdat het Fonds nog niet is aangegaan, is geen (historische) financiële informatie beschikbaar. Er zijn per datum Prospectus nog geen werkzaamheden aangevangen door het Fonds en er zijn geen financiële overzichten opgesteld.

7.3 INVESTERING

De investering die het Fonds in deze Emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten), € 86.080.000 en bestaat uit de aankoopprijs van de Woningportefeuille inclusief de kosten koper, de aangekochte renteswaps en de liquiditeiten.

Het investeringsoverzicht 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	€ 65.600.000
Acquisitievergoeding	€ 1.640.000
Kosten koper (o.a. notaris, aankoopadviezen, advies, due diligence, aanbrengvergoedingen)	€ 146.930
Totale investering Woningportefeuille	€ 67.386.930
Structureringsvergoeding	€ 1.625.000
Algemene kosten voor opzetten Fonds	€ 150.050
Marketingkosten	€ 600.000
Kosten Financiering	€ 126.280
Aankoop renteswaps voor Financiering	€ 7.402.216
Liquiditeiten	€ 8.789.524
Totale investering	€ 86.080.000
Participaties	€ 50.000.000
Financiering	€ 36.080.000
Totaal vermogen	€ 86.080.000

7.4 PROGNOSE-RENDEMENT (OP BASIS VAN DE UITGIFTEPRIJS 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 verwachte Woningportefeuille (circa 5,3 procentpunt op jaarbasis).
- Rendement door verkoop van de verwachte Woningportefeuille (circa 1,4 procentpunt op jaarbasis).

Het verwachte effectieve rendement bedraagt 6,7% (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000). Het geprognosticeerde Dividend bedraagt 5,3% tot ultimo 2035. Dividendbetalingen geschieden kwartaalijks.

Onderstaand een schematische weergave van de uitkeringen op basis van twee Participaties.

Bedragen in €	2023 (drie maanden)	2024- 2034 (jaarlijks)	2035
Dividend	133,75	535	535
(als % van € 10.000)	5,3%	5,3%	5,3%
Terugbetaling			12.268
(als % van € 10.000)			122,7%
Totaal	133,75	535	12.803
(als % van € 10.000)	5,3%	5,3%	128,0%

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.

Bij de rendementsprognose wordt uitgegaan van een bouwfase vanaf 1 oktober 2023 die in 2025 (door de oplevering van verschillende woningprojecten) overloopt naar de exploitatiefase tot ultimo 2035 en vervolgens een verkoop van de verwachte Woningportefeuille. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2035 niet opportuun blijkt. Derhalve wordt het Fonds voor onbepaalde duur aangegaan.

7.5 VERONDERSTELLINGEN BIJ RENDEMENTSPROGNOSE

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

Veronderstellingen ten aanzien van de verwachte Woningportefeuille

Timing van de aankoop en oplevering van de verwachte Woningportefeuille

Met de opbrengst van de eerste Emissie koopt het Fonds de verwachte Woningportefeuille. Hierbij is verondersteld dat op 1 oktober 2023, 1 januari 2024, 1 april 2024 en 1 juni 2024 telkens voor € 16,4 miljoen aan woningprojecten worden aangekocht. Oplevering en volledige verhuur (behoudens de veronderstelde leegstand) zijn geprognosticeerd per ultimo 2025.

Wordt deze Woningportefeuille drie maanden vertraagd opgeleverd ten opzichte van het prognose-scenario, dan heeft dit (omdat circa € 770 duizend aan Exploitatieresultaat worden misgelopen) een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds (circa -0,11 procentpunt).

De Beheerder heeft geen materiële invloed op de oplevertermijn van de woningen.

Bruto Huurfactor bij aan- en verkoop van de verwachte Woningportefeuille

Bij aankopen van de Woningportefeuille wordt uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 21,44 (het Bruto Aanvangsrendement is dan gelijk aan 4,66%).

De Bruto Huurfactor is bepaald op basis van de huur na afdracht van eventueel verschuldigde verhuurderheffing en inclusief eventueel bijkomende kosten van huurgaranties en gederfde huur gedurende de bouw, voor zover deze bijkomende kosten hoger zijn dan de verwachte aankoopkosten. Bij de veronderstelde verkoop van de Woningportefeuille in 2035 wordt eveneens uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 21,44. De verkoopkosten zijn geprognosticeerd op 1,25% van de verkoopprijs, maar kunnen afwijken wanneer daadwerkelijk woningen worden verkocht.

De Beheerder heeft geen materiële invloed op de hoogte van de Bruto Huurfactor. 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.

Uitponden

Er wordt geen rekening gehouden met het uitponden van vrijkomende woningen gedurende de prognoseperiode.

Inflatie en ontwikkeling huur

Ten aanzien van de inflatie is uitgegaan van een inflatie van 5% in 2023 en 2024, 4% in 2025, 3% in 2026 en vervolgens tot en met 2035 een jaarlijkse inflatie van 2%. Dit is gebaseerd op de verwachting dat de huidige hoge inflatie (per mei 2023 bedroeg de inflatie 6,1%, bron: CBS) geleidelijk zal afnemen alsmede de ECB doelstellingen ten aanzien van de inflatie (een inflatie beneden, maar dicht bij de 2%). DNB verwacht in 2023 en 2024 een inflatie van respectievelijk 4,9% en 5,0%. De geprognosticeerde gemiddelde huurstijging zal jaarlijks gelijk zijn aan de inflatie plus één procentpunt, behoudens in 2023, 2024 en 2025 (in 2025 is de huurindexatie gelijk aan de inflatie, in 2023 en 2024 is de huurindexatie gelijk aan de inflatie minus 1 procentpunt).

Bij wederverhuur van de woningen wordt een aanvullende huurindexatie geprognosticeerd van 3%. Hierbij wordt verder geprognosticeerd dat vanaf 2026 jaarlijks voor één op elke negen woningen sprake zal zijn van wederverhuur.

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 de leegstand vanaf 2026 gelijk zal zijn aan 0,5% van de Woningportefeuille. Deze veronderstelling is gebaseerd op de leegstandpercentages van de overige woningfondsen die worden beheerd door de Beheerder.

Vanwege het tekort aan betaalbare en 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 en begeleiding door Merel Vastgoedbeheer B.V.) inclusief de reservering groot onderhoud en de vaste vergoeding aan Merel Vastgoedbeheer B.V. (ter grootte van € 259, te vermeerderen met BTW, per woning per jaar) wordt verondersteld dat deze gelijk is aan 12,5% van de bruto huurinkomsten. Alle bedragen hebben betrekking op het prijspeil per 1 januari 2023 en worden jaarlijks gecorrigeerd met de veronderstelde inflatie. Omdat er gedurende de bouw nog geen huurinkomsten worden ontvangen, bedragen de Exploitatiekosten gedurende de bouw 2,5% van de geprognosticeerde theoretische huuropbrengsten.

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 Merel Vastgoedbeheer B.V. hanteert), onderhandelen met derden over de voorwaarden en het onderhoud plannen.

Overige veronderstellingen

Financiering

Ten aanzien van de beoogde Financiering zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

- De rente van de beoogde Financiering is, door gebruik te maken van renteswaps, gelijk aan 2,60% gedurende de gehele prognose-periode.
- Over het niet opgenomen deel van de beoogde Financiering wordt een bereidstellingsprovisie geprognosticeerd van 0,70% (op jaarbasis).
- Er wordt geen rekening gehouden met aflossingen.

De Beheerder heeft beperkte invloed op de hoogte van de rente op de beoogde Financiering en/of de kosten van de renteswaps, omdat zij met de Financier kan onderhandelen over de renteopslag op de marktrente.

Rente op liquiditeiten

Er wordt verondersteld dat over het saldo aan liquiditeiten een rente van 0,75% op jaarbasis wordt ontvangen in 2023. In 2024 en 2025 loopt de vergoeding jaarlijks 0,25 procentpunt op om vervolgens tot ultimo 2035 stabiel te blijven op 1,25%. De Beheerder heeft geen invloed op de ontwikkeling van de rente op liquiditeiten, dit wordt bepaald door marktwerking.

Plaatsen van Participaties

Er wordt verondersteld dat tot en met het derde kwartaal van 2023 de inleg voor 2.000 Participaties wordt ontvangen (€ 10.000.000), in het vierde kwartaal van 2023 2.000 Participaties (€ 10.000.000), in het eerste kwartaal van 2024 2.000 Participaties (€ 10.000.000) en in het tweede kwartaal van 2024 4.000 Participaties (€ 20.000.000). 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

Gedurende de looptijd van het Fonds zullen kosten worden gemaakt ten aanzien van het toezicht (zoals bijvoorbeeld de kosten voor onderzoeken in het kader van de Wwft) en eventuele onvoorziene noodzakelijke (juridische en fiscale) advisering. Het exacte niveau voor deze kosten is vanwege de aard van deze kosten nog onzeker, er wordt verondersteld dat deze kosten gelijk zijn aan 0,025% van het bedrag aan uitstaande Participaties.

De Beheerder heeft, met name door al dan niet gebruik te maken van derden en via onderhandelingen met derden, enige invloed op de deze kosten. Op wijzigingen en aanvullingen van de regelgeving heeft de Beheerder geen invloed.

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

Algemene kosten opzetten Fonds	Schrijven Prospectus, goedkeuring AFM en assuranceverklaring	€ 150.050
Structureringsvergoeding	3,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties	€ 1.625.000
Kosten marketing Fonds	1,2% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties	€ 600.000
Acquisitievergoeding bij aankoop woningen	2,5% van de koopprijs	€ 1.640.000
Afsluitprovisie Financiering	0,5% van de Financiering	€ 126.280
Notaris, due diligence onderzoek en eventuele aanbrengvergoedingen	0,2% van de koopprijs	€ 131.200
Kosten aankoopadviezen	€ 13.000 (te vermeerderen met BTW)	€ 15.730

Totale eenmalige kosten		€ 4.288.260
--------------------------------	--	--------------------

Doorlopende kosten Fonds

Beheervergoeding	Maximaal 8% van de bruto huuropbrengsten vanaf 2026, 2% van de (theoretische) bruto huurinkomsten tot ultimo 2025	€ 141.416
Winstdeling bij verkoop woningen	5% van de bruto verkoopwinst bij woningprojecten, 20% bij uitponden	€ 135.998
Kosten AIFMD Bewaarder	Jaarlijks € 15.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 21.775
Kosten accountant	Jaarlijks € 20.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 29.034
Bestuur Stichting Bewaarder	Jaarlijks € 11.336 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 16.456
Taxatie woningen	Jaarlijks € 9.000 (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 13.065
Vaste Exploitatiekosten	Jaarlijks € 259 per woning (te vermeerderen met BTW) plus inflatie	€ 71.254
Overige kosten	Jaarlijks 0,025% van het bedrag aan uitstaande Participaties	€ 14.997

Totale doorlopende kosten		€ 443.726
----------------------------------	--	------------------

De doorlopende kosten van het 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 eenmalige 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 10.000 Participaties zijn toegewezen, worden de hieronder genoemde mogelijke overschrijdingen bepaald op basis van de waarde van het daadwerkelijk aantal uitgegeven Participaties.

Kosten opzetten Fonds

Deze kosten hebben betrekking op de kosten voor de accountant (€ 20.500 te vermeerderen met BTW), het schrijven, ontwerpen en produceren van het Prospectus (€ 35.000 te vermeerderen met BTW), toetsing en registratie door de AFM (€ 69.400) en overige kosten (€ 17.545). De totale kosten worden ingeschat op € 150.050 en worden door derden in rekening gebracht. De kosten voor het opzetten van het Fonds worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele overschrijdingen komen ten laste van het Fonds. 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) 3,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties. Deze vergoeding komt voor rekening van het Fonds. De structureringsvergoeding wordt geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

Kosten marketing Fonds

De kosten voor marketing van het Fonds bedragen 1,2% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties. Deze kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele overschrijdingen komen ten laste van het Fonds. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij kan onderhandelen over de hoogte van de door derden gemaakte kosten.

Kosten plaatsen Fonds

Voor diverse partijen betaalt het Fonds een begrote vergoeding van gemiddeld 2,5% (te vermeerderen met BTW) over de waarde van de uitgegeven Participaties binnen het netwerk van deze partijen. Deze vergoeding wordt betaald uit de separaat in rekening gebrachte Emissiekosten, gelijk aan 3% van de Uitgifteprijs. Eventuele overschrijdingen komen ten laste van het Fonds. In het prognose-scenario wordt niet uitgegaan van een overschrijding.

De Beheerder ontvangt een vergoeding van maximaal 1,5% over de waarde van de uitgegeven Participaties binnen haar netwerk. Deze vergoeding wordt uitgekeerd uit de ontvangen Emissiekosten. De vergoeding is geprognosticeerd op € 0 omdat verwacht wordt dat minder dan 40% van de Participaties geplaatst zal worden binnen het eigen netwerk, in welk geval er geen vergoeding wordt uitgekeerd.

De Emissiekosten hebben geen betrekking op de kosten voor de marketingactiviteiten van het Fonds, de Beheerder of externe partijen, deze vallen immers onder de kosten marketing Fonds.

Lasten in verband met de aankoop en financiering van de Woningportefeuille

Het Fonds belegt met haar beschikbare middelen in de verwachte Woningportefeuille.

Aankoop, verkoop en kosten koper

Wanneer het Fonds de verwachte Woningportefeuille verwerft, dient de koopprijs te worden voldaan. Daarnaast worden er kosten koper gemaakt. Deze kosten koper bedragen gemiddeld 2,7% en zijn onder te verdelen in:

- **Nederlandse belastingheffing**

Over de rechtstreekse overdracht van 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 de Woningportefeuille voor het merendeel nieuwbouw betreft. De Beheerder heeft geen invloed op de hoogte van de overdrachtsbelasting- en omzetbelastingtarieven. Deze worden van overheidswege vastgesteld.

- **Kosten due diligence onderzoek en eventuele aanbrengrvergoedingen derden**
Alvorens zal worden overgegaan tot de aankoop van de verwachte Woningportefeuille zal ook een (technisch) onderzoek worden gedaan van het vastgoed, de grond en de betrokken partijen. Tevens wordt een analyse van de markthuur en vraag uitgevoerd. Ook kan er sprake zijn van eventuele aanbrengrvergoedingen voor derden voor het aanbrengr van het vastgoed. De kosten voor deze onderzoeken en de aanbrengrvergoedingen worden begroot op 0,13% van de koopsom en worden direct door derden in rekening gebracht bij het Fonds. De kosten zijn gebaseerd op eerdere waarnemingen van de Beheerder en 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.
- **Kosten aankoopadvies**
De Beheerder zal voor een aankoopadvies zorg dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de beoogde Financiering. De kosten voor het aankoopadvies worden begroot op € 13.000 (te vermeerderen met BTW) en worden direct door derden in rekening gebracht bij het Fonds. De kosten zijn gebaseerd op eerdere waarnemingen van de Beheerder en 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 0,07% van de aankoopsom. Deze kosten worden door de betreffende notaris in rekening gebracht en geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.
- **Acquisitievergoeding**
De acquisitievergoeding is de vergoeding voor het selecteren en verwerven van de verwachte Woningportefeuille. De vergoeding komt ten goede aan de Beheerder. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 2,5% van de koopprijs van de woningen. De vergoeding is verschuldigd bij ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst. Wordt een koop/aannemingsovereenkomst op een later tijdstip ontbonden, dan zal 80% van de acquisitievergoeding worden gecrediteerd. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

Financieringskosten

- **Afsluitprovisie**
Bij het verkrijgen en het afsluiten van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluitprovisie geprognosticeerd van 0,35%. Afsluitprovisies worden door de beoogd Financier in rekening gebracht en worden geactiveerd als afsluitkosten van deze Financiering en gedurende de looptijd van deze Financiering afgeschreven. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

7.6.2 DOORLOPENDE KOSTEN

Vergoedingen aan de Beheerder

De beheervergoeding bedraagt vanaf 1 januari 2026 minimaal 4% van de bruto huuropbrengsten van de verwachte Woningportefeuille. Wanneer de prestaties van het Fonds aan bepaalde criteria voldoen, zal de beheervergoeding omhoog worden bijgesteld naar maximaal 8% van de bruto huuropbrengsten:

- Indien het uitgekeerde Dividend in een kalenderjaar (vanaf 2026) groter is dan 5,3%, dan geldt voor elke 0,1 procentpunt hoger Dividend, dat de beheervergoeding over dat kalenderjaar met 1 procentpunt toeneemt (tot een maximale beheervergoeding van 8%).
- Indien het gerealiseerde Bruto Aanvangsrendement in 2026 hoger is dan 4,66%, dan geldt voor elke 0,1% procentpunt hoger Bruto Aanvangsrendement, dat de beheervergoeding met 1 procentpunt toeneemt (tot een maximale beheervergoeding van 8%).
- Indien de vaste rente op de Financiering lager is dan 2,60% (bij aangekochte renteswaps voor € 7,5 miljoen), dan geldt voor elke 0,15% procentpunt lagere rente, dat de beheervergoeding met 1 procentpunt toeneemt (tot een maximale beheervergoeding van 8%).
- Indien de cumulatieve aankoopadviezen hoger blijken dan de cumulatieve aankooprijzen, dan geldt dat voor elke procentpunt verschil tussen de cumulatieve aankoopadviezen en aankooprijzen, dat de beheervergoeding met 1 procentpunt toeneemt (tot een maximale beheervergoeding van 8%).

Wanneer de combinatie van bovengenoemde effecten leidt tot een beheervergoeding groter dan 8%, dan bedraagt de beheervergoeding 8% (van de bruto huuropbrengsten). De beheervergoeding kan (vanaf 1 januari 2026) niet lager zijn dan 4%.

De beheervergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht over de bruto huurinkomsten van het direct voorafgaande kwartaal. Als onvoldoende middelen aanwezig zijn om de verschuldigde beheervergoeding te betalen, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd. Een eventueel hogere verschuldigde beheervergoeding uit hoofde van voornoemde effecten zal niet later dan zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar in rekening worden gebracht. Tot 1 januari 2026 bedraagt de beheervergoeding 2% over de theoretische bruto huuropbrengsten (berekend vanaf het moment dat een koop- en aannemingsovereenkomst zijn getekend).

Daarnaast ontvangt de Beheerder een winstdeling van het Fonds van 5% van de bruto winst bij de verkoop van een woningproject (waarbij meerdere woningen aan één koper worden verkocht) en een winstdeling van 20% van de bruto winst bij het uitpanden van individuele woningen (waarbij één woning aan één koper wordt verkocht).

Algemene Fondskosten

Voor de AIFMD Bewaarder, APEX Depositary Services B.V., wordt een jaarlijkse totale vergoeding begroot van € 15.000 (te vermeerderen met BTW). Voor CSC Governance B.V. wordt jaarlijks € 11.336 (te vermeerderen met BTW) begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Voor de accountant (Mazars Accountants N.V.) wordt uitgegaan van jaarlijks € 20.000 (te vermeerderen met BTW). De jaarlijkse taxatiekosten (in opdracht van het Fonds) bedragen naar verwachting € 9.000 (te vermeerderen met BTW) en zijn afhankelijk van het aantal woningen en woningprojecten in de Woningportefeuille.

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

Vaste Exploitatiekosten

Merel Vastgoedbeheer B.V. is verantwoordelijk voor het operationele beheer van de verwachte Woningportefeuille. De vaste vastgoedbeheerkosten bedragen € 259 per woning per jaar (te vermeerderen met BTW, prijsniveau 1 januari 2023). De inschatting van de variabele Exploitatiekosten zoals onder andere belastingen, verzekeringen en klein onderhoud wordt vermeld op pagina 58.

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 (theoretische) bruto huuropbrengst

De (theoretische) bruto huuropbrengst (na aftrek van eventueel verschuldigde verhuurderheffing) bedragen op de aanvang van de prognose-periode € 3.056.960. Vervolgens wordt de (theoretische) bruto huuropbrengst als volgt aangepast:

- De (theoretische) bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verhoogd. Tot ultimo 2026 met jaarlijks 4% en vervolgens jaarlijks met 3% (huurindexatie).
- De (theoretische) bruto huuropbrengst wordt neerwaarts gecorrigeerd aan de hand van het percentage leegstand van 0,5% (vanaf 2026).
- Er wordt verder aangenomen dat, indien een woning wordt wederverhuurd (jaarlijks, vanaf 2026, één van elke negen woningen), de huur van die woning 3% extra wordt verhoogd.

De term "theoretische" wordt gebruikt omdat tot het moment van opleveren nog geen huur wordt ontvangen.

Totale vergoeding Beheerder

De inkomsten van de Beheerder bestaan uit:

- De beheervergoeding, gelijk aan maximaal 8% van de bruto huuropbrengsten van de Woningportefeuille. Tot 1 januari 2026 bedraagt de beheervergoeding 2% van de theoretische bruto huuropbrengsten.
- Een winstdeling van 5% van de bruto winst bij de verkoop van een woningproject (waarbij meerdere woningen aan één koper worden verkocht). Een winstdeling van 20% van de bruto winst bij het uitpenden van individuele woningen (waarbij één woning aan één koper wordt verkocht).
- Voor de acquisitie van de verwachte Woningportefeuille ontvangt de Beheerder een vergoeding van 2,5% van de koopprijs (inclusief BTW).
- De structureringsvergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief BTW) 3,25% van de waarde van de uitgegeven Participaties.
- Voor het plaatsen van de Participaties binnen haar netwerk ontvangt de Beheerder een deel van de in rekening gebrachte Emissiekosten, met een maximum van 1,5% van de waarde van de in haar netwerk geplaatste Participaties. In het prognose-scenario is deze vergoeding gelijk aan € 0.

Om inzicht te verschaffen in de totale vergoeding van de Beheerder is bovengenoemde vergoeding uitgerekend als gemiddelde last op het rendement van de Participaties.

	Prognose-scenario	Scenario zonder winstdeling
Totale vergoeding Beheerder:	1,59 procentpunt	1,41 procentpunt

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale vergoeding aan de Beheerder, afhankelijk van het resultaat van het Fonds, gelijk is aan 1,4%-1,6% van de inleg van de Participant op jaarbasis.

Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio (de jaarlijkse lopende kosten als percentage van de Woningportefeuille) 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 vaste vergoeding voor het operationele beheer door Merel Vastgoedbeheer B.V.). Voorbeelden zijn kosten van de accountant en onderhoudskosten. Onderstaande tabel bevat (mogelijk) afrondverschillen.

	Derden	Beheerder en verbonden partijen	Totaal
Initiële kosten (op jaarbasis)	€ 80.074	€ 269.988	€ 350.062
Exploitatiekosten (vastgoed)	€ 357.692	€ 71.254	€ 428.947
Fondskosten (Fonds)	€ 95.327	€ 141.146	€ 236.473
Verkoopkosten (vastgoed)	€ 102.216	-	€ 102.216
Totaal	€ 635.310	€ 482.388	€ 1.117.698
Total Expense Ratio	0,78%	0,60%	1,38%

(als % van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille gedurende de prognose-periode, zijnde € 81.015.061)

Bovenstaand overzicht is exclusief de winstdeling voor de Beheerder. Deze wordt alleen uitgekeerd indien bij verkoop van de woningen een positief resultaat wordt behaald. In het prognose-scenario, waar Participanten een effectief rendement van 6,7% behalen, is de Total Expense Ratio inclusief de winstdeling gelijk aan 1,55% (waarvan 0,76 procentpunt door kosten en vergoedingen aan de Beheerder en verbonden partijen).

Omdat 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.

Wanneer slechts 2.000 Participaties worden uitgegeven (in plaats van de geprognosticeerde 10.000 Participaties, dan bedraagt de Total Expense Ratio 1,87%. Het rendement neemt in dergelijk scenario af van 6,7% naar 5,8%, omdat vaste kosten over minder Participaties worden toegerekend.

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 2035.

Het totale geprognosticeerde effectief rendement (IRR) bedraagt 6,7% (op jaarbasis). De IRR wordt uitgedrukt als percentage van de Uitgifteprijs (exclusief Emissiekosten) gedurende de prognose looptijd van het Fonds.

bedragen in x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN													
Bruto huuropbrengsten	€ -	€ -	€ 1.575	€ 3.406	€ 3.538	€ 3.655	€ 3.777	€ 3.903	€ 4.033	€ 4.168	€ 4.307	€ 4.450	€ 4.599
Leegstand	€ -	€ -	€ -	€ 17	€ 18	€ 18	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23
Exploitatiekosten	€ -	€ 61	€ 239	€ 424	€ 440	€ 455	€ 470	€ 485	€ 502	€ 518	€ 536	€ 553	€ 572
Rente opbrengsten	€ 6	€ 29	€ 4	€ 36	€ 29	€ 22	€ 16	€ 11	€ 8	€ 5	€ 3	€ 2	€ 3
TOTALE OPBRENGST BELEGGINGEN	€ 6	€ -32	€ 1.340	€ 3.001	€ 3.109	€ 3.205	€ 3.305	€ 3.410	€ 3.519	€ 3.633	€ 3.753	€ 3.877	€ 4.007
LASTEN													
Beheerlasten van beleggingen	€ 35	€ 145	€ 151	€ 225	€ 232	€ 239	€ 245	€ 252	€ 259	€ 267	€ 274	€ 282	€ 290
Rentelasten	€ 63	€ 322	€ 735	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938	€ 938
TOTALE LASTEN	€ 98	€ 467	€ 886	€ 1.163	€ 1.170	€ 1.177	€ 1.183	€ 1.190	€ 1.197	€ 1.205	€ 1.212	€ 1.220	€ 1.228
EXPLOITATIERESULTAAT	€ -93	€ -498	€ 454	€ 1.839	€ 1.938	€ 2.028	€ 2.121	€ 2.219	€ 2.322	€ 2.429	€ 2.540	€ 2.657	€ 2.779
	-0,7%	-1,0%	0,9%	3,7%	3,9%	4,1%	4,2%	4,4%	4,6%	4,9%	5,1%	5,3%	5,6%
DIVIDEND	€ 133	€ 2.076	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650	€ 2.650
	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
OVERIGE INFORMATIE													
Liquiditeitsreserve	€ 8.196	€ -	€ 3.794	€ 2.982	€ 2.271	€ 1.649	€ 1.120	€ 689	€ 361	€ 139	€ 29	€ 36	€ 165
LTV (Woningportefeuille)	0,0%	22,3%	50,9%	49,1%	47,6%	46,3%	45,1%	43,8%	42,7%	41,5%	40,4%	39,3%	38,2%
Net Debt Yield				8,4%	8,7%	9,0%	9,3%	9,6%	9,9%	10,2%	10,5%	10,9%	11,3%
DSCR (bij 2% aflossing)				1,81	1,87	1,93	1,99	2,05	2,12	2,19	2,26	2,34	2,41
Uitstaande financiering	€ -	€ 15.330	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

Onderstaande tabel geeft het verkoopresultaat in 2035 alsmede het totale rendement van het Fonds.

bedragen in x € 1.000, tenzij anders vermeld	Prognose			Break even Geen waardeestijging	
WONINGPROJECT					
BAR bij verkoop	4,32%	4,66%	5,00%	5,30%	7,12%
Bruto huuropbrengsten ultimo 2035	€ 4.668	€ 4.668	€ 4.668	€ 4.668	€ 4.668
Verkoopopbrengst	€ 108.056	€ 100.172	€ 93.360	€ 88.085	€ 65.600
Aflossing Financiering	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080	€ 36.080
Verkoopkosten	€ 1.351	€ 1.252	€ 1.167	€ 1.101	€ 820
Winstdeling Beheerder	€ 2.055	€ 1.666	€ 1.330	€ 1.069	€ -
Liquiditeiten	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 68.735	€ 61.339	€ 54.948	€ 50.000	€ 28.865
Terugbetaling Deelnamesom Participanten	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Totale betaling per Participatie (in euro's)	€ 6.873	€ 6.134	€ 5.495	€ 5.000	€ 2.886
Totale betaling als % van de Deelnamesom	137%	123%	110%	100%	58%
Indirect rendement (per jaar)	3,1%	1,9%	0,8%	0,0%	-3,5%
Fondsrendement					
Gemiddeld dividend	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Gemiddeld indirect rendement verkoop	3,1%	1,9%	0,8%	0,0%	-3,5%
Totaal rendement per jaar	8,4%	7,2%	6,1%	5,3%	1,8%
IRR Fonds	7,4%	6,7%	6,0%	5,4%	2,3%

In het prognose-scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de verwachte Woningportefeuille circa € 11,3 miljoen, zijnde de bruto verkoopopbrengst van circa € 100,2 miljoen plus de beschikbare liquiditeiten minus het bedrag aan uitstaande Participaties van € 50 miljoen, de beoogde Financiering, de verkoopkosten en de winstdeling. Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario, een meer pessimistisch verkoopscenario en een verkoopscenario waarbij geen meeropbrengst wordt behaald (break-even verkoop).

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop is het verwachte effectieve rendement (IRR) gelijk aan 6,7%.

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 Nettovermogenswaarde per Participatie zal oplopen naar uiteindelijk € 6.134 in 2035 (in het break-even verkoop scenario zal de Nettovermogenswaarde per Participatie uitkomen op € 5.000 in 2035), Voor meer ongunstige scenario's zal de Nettovermogenswaarde per Participatie uitkomen onder de Uitgifteprijs van € 5.000.

Is er in het geheel geen waardeestijging van het onderliggende vastgoed, dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 2,3%. De Bruto Huurfactor bij verkoop is dan gelijk aan circa 14,1, een afname van circa 35% ten opzichte van 2023.

8. SCENARIO ANALYSE PROGNOSE

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

8.1 PESSIMISTISCH SCENARIO

In dit scenario vallen de ontwikkeling van de huizenprijzen en de huur tegen. De leegstand komt beduidend hoger uit dan verwacht op 3%. De huurindexatie is (vanaf 2025) gelijk aan de inflatie en de Bruto Huurfactor bij verkoop van de Woningportefeuille is 20 (21,44 bij aankoop). Het verwachte effectieve rendement van het Fonds bedraagt dan 4,7%.

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 blijven gelijk (en volgen derhalve niet de inflatie).
- De leegstand blijkt 5%.
- De huurfactor bij verkoop van de Woningportefeuille is gelijk aan 18,8 (door de dalende huizenprijzen en de lagere huurfactor worden de woningen met 9% verlies verkocht).

In dit scenario wordt het rendement van het Fonds circa -0,8%. Gedurende de prognose-periode wordt aan de participanten 93% van hun oorspronkelijke inleg uitgekeerd. De Beheerder ontvangt geen winstdeling. In een dergelijk scenario is er nog altijd een jaarlijkse positieve kasstroom (een Exploitatieresultaat van circa 2,9%), het verlies ontstaat door de geprognoseerde verkoop van de Woningportefeuille in 2035. De Vergadering van Participanten kan, bij een dergelijk scenario, uiteraard besluiten om de Woningportefeuille nog niet te verkopen (mits een nieuwe Financiering kan worden gevonden met een LTV van circa 61%).

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. Wordt in 2029 een extra uitgave gedaan van € 2.400.000, dan zal dit leiden, gemeten over de prognose-periode, tot een daling van het effectieve rendement van het Fonds van 6,7% naar 6,3%. De extra uitgave leidt tot een daling van het Dividend in 2029 van 5,3% naar 0,5% en heeft geen gevolgen voor het Dividend in de jaren ervoor of erna.

8.4 VERTRAAGDE OPLEVERING WONINGEN

Vertragingen in de oplevering kunnen leiden tot een lager rendement. Worden 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 -0,11 procentpunt).

Door de vertraging van drie maanden wordt het Exploitatieresultaat over de gehele prognose-periode circa € 770 duizend lager (hetgeen overeenkomt met circa 1,5% van de Emissie). Afhankelijk van o.a. het moment waarop een dergelijke vertraging wordt geconstateerd en de eventuele onzekerheid van een dergelijke vertraging, zal het Dividend gedurende een jaar met circa 1,5 procentpunt neerwaarts worden bijgesteld. Bovengenoemde vertraging

heeft (logischerwijs) voornamelijk effect op het resultaat tot en met 2026, 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 0,23 procentpunt (en derhalve tweemaal zo groot als een vertraging van drie maanden). Dergelijke lange vertragingen worden echter niet verwacht door de Beheerder.

8.5 AANKOPEN TEGEN HOGER OF LAGER BRUTO AANVANGSRENDEMENT

In het prognose-scenario wordt uitgegaan van een Bruto Aanvangsrendement van 4,66%. Op basis van onder andere het Bruto Aanvangsrendement is het verwachte lange termijn directe verhuurrendement van de Woningportefeuille berekend. Dit verhuurrendement is de basis voor het geprognosticeerde Dividend.

Het is uiteraard mogelijk dat het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille lager dan wel hoger wordt dan verwacht. Een hoger of lager Bruto Aanvangsrendement kan bijvoorbeeld tot stand komen door stijgende prijzen van woningprojecten of de keuze door de Beheerder voor woningprojecten op relatief dure of goedkope locaties. Dit kan leiden tot een aanpassing van het Dividend alsmede tot een hoger dan wel lager prognose-rendement.

Wordt het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille (bij aan- en uiteindelijk verkoop) 4,32%, dan zal het Dividend gedurende de gehele prognose-periode worden aangepast naar 4,8%. Het effectieve rendement komt dan uit op 6,2% (0,5 procentpunt lager dan in het prognose-scenario).

Wordt het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille (bij aan- en uiteindelijk verkoop) 5%, dan zal het Dividend direct worden aangepast naar 5,5% en vervolgens naar 5,6% vanaf 2029. Het effectieve rendement komt dan uit op 6,9% (0,2 procentpunt hoger dan in het prognose-scenario). Het effect is derhalve kleiner dan bij een lager Bruto Aanvangsrendement, omdat de beheervergoeding in het gunstige scenario hoger ligt).

8.6 HOGERE OF LAGERE FINANCIERINGSLASTEN

In het prognose-scenario wordt uitgegaan van een, uit hoofde van de aangekochte renteswaps, vaste rente op de Financiering van 2,60%. Gedurende de aanbiedingsperiode van de Participaties is het mogelijk dat:

- de kosten voor de renteswaps zullen stijgen, omdat de rente in de periode vanaf het uitkomen van het Prospectus tot het aangaan van de beoogde Financiering is gestegen, of
- de vaste rente op de beoogde Financiering lager zal uitkomen dan geprognosticeerd, omdat de rente in de periode vanaf het uitkomen van het Prospectus tot het aangaan van de beoogde Financiering is gedaald.

Beide scenario's kunnen leiden tot een aanpassing van het Dividend gedurende de prognose-periode alsmede tot een hoger dan wel lager prognose-rendement.

Wanneer het rentetarief voor swaps met een identieke looptijd als de Financiering met 0,6 procentpunt toeneemt, dan leidt dit tot een geprognosticeerd effectief rendement van 6,3%. Het Dividend wordt verlaagd naar 5,1%. Het lagere rendement komt voort uit de hogere prijs die voor de renteswaps dient te worden betaald (€ 8,8 miljoen in plaats van € 7,4 miljoen).

Bij een afname van 0,6 procentpunt is het effect kleiner (door de hogere beheervergoeding). Het geprognosticeerde effectieve rendement stijgt dan naar 6,9%. Het geprognosticeerde Dividend zal gedurende de gehele prognose-periode worden aangepast naar 5,5%.

9. NETTOVERMOGENSWAARDE

Jaarlijks stelt de Beheerder in de jaarcijfers van het Fonds de Nettovermogenswaarde per Participatie vast.

De Nettovermogenswaarde per Participatie van het Fonds wordt bepaald op basis van de in hoofdstuk 11.9 omschreven waarderingsgrondslagen en komt neer op de waarde van de bezittingen van het Fonds minus eventuele schulden, gedeeld door het aantal uitstaande Participaties.

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

De Nettovermogenswaarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar de verwachte Woningportefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. Er zijn geen omstandigheden waaronder taxaties kunnen worden opgeschort.

Bij de comparatieve methode worden parallellen getrokken met direct omliggende of anderszins vergelijkbare woningprojecten om zo tot een waardering te komen. De huurwaardekapitalisatie methode komt neer op het vaststellen van de waarde door de jaarlijkse huurstream te vermenigvuldigen met de marktconforme kapitalisatiefactor (gelijk aan de Bruto Huurfactor). De hoogte van de kapitalisatiefactor hangt onder andere af van de rentestand, de locatie en de kwaliteit van de woningen. De discounted cashflow-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet).

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 actualiseringen.

De Nettovermogenswaarde wordt op de Website gepubliceerd.

Overdracht van Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. Informatie over de overdracht van Participaties wordt gegeven in paragraaf 4.5.

10. CREDIT LINKED BEHEER B.V.

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V. (officiële en handelsnaam), 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. is opgericht in Nederland op 30 november 2012 en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. 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. Credit Linked Beheer B.V. opereert alleen in Nederland en heeft tot op heden alleen Nederlandse woningfondsen in beheer.

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Uitgevende Instelling en de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Uitgevende Instelling en de Beheerder.

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uit drie natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer (werkzaam sinds 1 januari 2018, Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance) en de heren J.G. Reijersen van Buuren (werkzaam sinds 1 juli 2019, Directeur Vastgoed) en R.A.G. Stege (werkzaam sinds 1 september 2019, Financieel en Commercieel Directeur). De Directie heeft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Het bedrag van de bezoldiging over 2022 bedroeg:

- € 694.250 voor de Directie (drie beleidsbepalers per ultimo 2022)
- € 44.110 voor de leden van de Raad van Commissarissen

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 tweemaal dividend uitgekeerd.

- In 2021 is over 2020 € 4,7 miljoen dividend uitgekeerd aan Linked Holding B.V.
- In 2022 is over 2021 € 6,4 miljoen dividend uitgekeerd aan CLB Investments B.V.

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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 beheert de Beheerder tevens het Huurwoningen Nederland Fonds (sinds 2014), het Groenwoningen Fonds (sinds 2016), het Duurzaamwoningen Fonds (sinds 2018), het Ecowoningen Fonds (sinds 2019), het Huurwoningen Nederland Fonds II (sinds 2020), het Huurwoningen Nederland Fonds III (sinds 2021) en het NOVA Woningfonds (sinds 2022)

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, 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. Woningen dienen te liggen in een gewilde omgeving. Het type woning dient courant en van goede kwaliteit te zijn. De woningen die worden aangekocht dienen energielabel A of beter te hebben. 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 2022. Behoudens bij transformatieprojecten zal het energielabel voor deze woningen minimaal gelijk zijn aan A+++.
- **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 deels achtergesteld aan verschillende performance indicatoren. De kostenstructuur dient volledig transparant te zijn.
- **Eisen aan risicobeheersing**
De financiering, voor zover mogelijk binnen de verschillende fondsen, 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**
Waar mogelijk wordt de verhandelbaarheid bevorderd, zoals bijvoorbeeld via een terugkoopfaciliteit.

Door te investeren in duurzame jonge en nieuwe woningen draagt Credit Linked Beheer B.V. bij aan een vergroot woningaanbod. Er zal met name belegd worden in te ontwikkelen complexen van huurwoningen. Deze zogenaamde build-to-let beleggingen, vergelijkbaar met die van woningcorporaties en institutionele partijen, zorgen uiteindelijk voor de noodzakelijke gelden om de bouw van nieuwe huurhuizen te financieren. In tegenstelling tot buy-to-let beleggers (die bestaande woningen opkopen om te verhuren) levert deze aanpak een bijdrage aan het terugbrengen van het woningtekort.

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 S.W.M.M. Maassen, F.J.W. van Blokland en S.P.N. de Bonth. De heer S.W.M.M. Maassen is aangesteld op 11 september 2018 en herbenoemd op 11 september 2022 voor een tweede periode van vier jaar. De heren F.J.W. van Blokland en S.P.N. de Bonth zijn aangesteld op 29 september 2022 voor de periode tot 11 september 2026.

De heer 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 heer Van Blokland was van 2002 tot en met 2022 directeur van de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), waar hij de belangen behartigde van de aangesloten leden en het verder professionaliseren van de IVBN.

De heer De Bonth heeft tot 2001 diverse bouw- en ontwikkelingsbedrijven in Nederland en Duitsland geleid. Sinds 2001 heeft hij voor verschillende bouw- en beleggingsondernemingen (waaronder Credit Linked Beheer B.V.) adviserende werkzaamheden verricht op het gebied van vastgoedontwikkeling en verduurzaming. Thans is hij lid van de raad van toezicht bij Clever Qalitaet Haus Duesseldorf en mede-eigenaar van Brisk B.V. (handelsonderneming in Cross- Laminated Timber en houtskeletbouw) en BoQz B.V. (ontwikkelmaatschappij te Boxtel).

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 9 april 2021) 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 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 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 jaar respectievelijk acht jaar kan krachtens een besluit van de algemene vergadering worden afgeweken. Het lopende mandaat van alle (beoogde) leden van de Raad van Commissarissen loopt derhalve, naar verwachting, tot 11 september 2026.

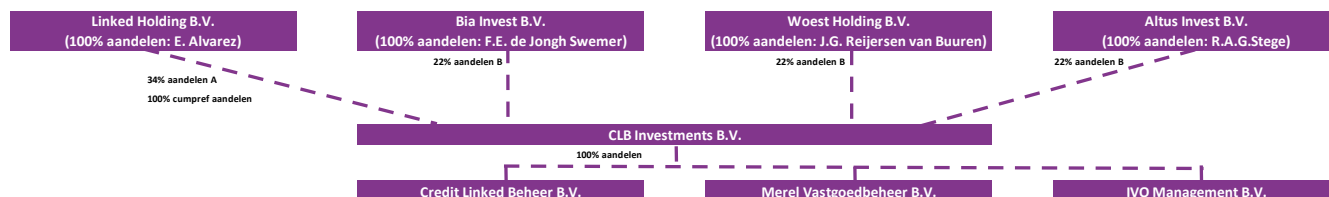
10.3 GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING

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 van 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), houdt kantoor aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, 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 Merel Vastgoedbeheer 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. Laatstgenoemde financiering is in 2022 in zijn geheel afgelost.

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

Mevrouw F.E. de Jongh Swemer

Mevrouw de Jongh Swemer is bestuurder bij Credit Linked Beheer B.V. en CLB Investments B.V. en 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 negen 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 leidinggegeven aan zowel de vastgoed en facilitaire teams die verantwoordelijk waren voor honderden USG vestigingen alsmede de bijbehorende huur- en projectadministratie 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- danwel outsourcen.

Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

De heer J.G. Reijersen van Buuren

De heer Reijersen van Buuren is bestuurder bij Credit Linked Beheer B.V. en CLB Investments B.V. en is na zijn opleiding HTS Bouwkunde 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 B.V. 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 is bestuurder bij Credit Linked Beheer B.V. en CLB Investments B.V. en 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 en Commercieel 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.

De heer E. Alvarez

De heer Alvarez is bestuurder bij CLB Investments B.V. en heeft na zijn studie Econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea 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. In 2008 heeft de heer Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked B.V. heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen. In 2021 zijn de activiteiten van Credit Linked B.V. gestaakt.

Eind 2012 heeft de heer E. Alvarez Credit Linked Beheer B.V. opgericht. Sinds 2014 beheert Credit Linked Beheer B.V. diverse woningfondsen. In 2018 heeft de heer E. Alvarez Merel Vastgoedbeheer B.V. opgericht. Op de datum van het Prospectus is de heer E. Alvarez bestuurder van Linked Holding B.V., Linked Consultancy B.V. en CLB Investments B.V.

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.

10.5 OVERIG

BDO Audit & Assurance B.V., gevestigd aan Krijgsmann 9, 1186 DM te Amstelveen, is als accountant verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de Beheerder. De accountant, werkzaam bij BDO Audit & Assurance B.V., is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

De gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over [2020](#), [2021](#) en [2022](#) zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De exacte links zijn:

- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2021/05/jv20-Credit-Linked-Beheer-BV.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2022/05/Credit-Linked-Beheer-jaarverslag-2021.pdf>.
- (<https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2023/05/Credit-Linked-Beheer-jaarverslag-2022.pdf>).

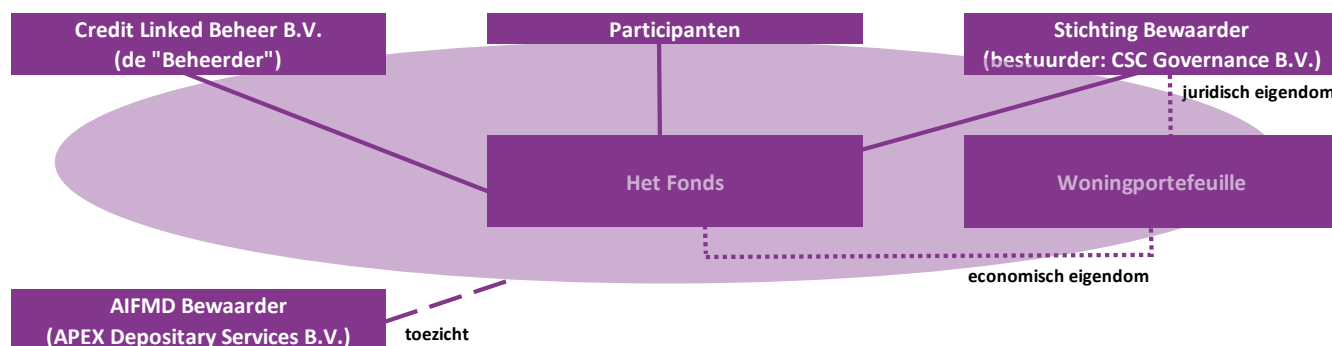
In 2023 is de eerste emissie van het NOVA Woningfonds afgerond. Oorspronkelijk leidde de combinatie van de lage rente in Europa en het tekort aan woningen in Nederland tot een bovenmatige interesse in woningfondsen, door de rentestijging in 2022 is de interesse voor woningfondsen met bancaire financiering echter afgenomen. Daarom is in het vierde kwartaal van 2022 de eerste emissie van NOVA Woningfonds gestart.

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

Huurwoningen Nederland Fonds 4, tevens de handelsnaam, (het "Fonds") is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant Fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Bij het vormgeven van het Fonds is fiscale transparantie nagestreefd door de voorwaarden omtrent de overdracht van Participaties vorm te geven conform de door de Staatssecretaris van Financiën in zijn beleidsbesluit van 25 december 2015 beschreven "inkoopvariant". Ter meerdere zekerheid is de Belastingdienst gevraagd om de fiscaal transparante status van het Fonds te bevestigen. Per datum Prospectus is deze bevestiging van de Belastingdienst ontvangen.

Het Fonds is op 19 juni 2023 opgericht voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder (voor adres en telefoonnummer, zie hoofdstuk 14 bij Beheerder), staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). De legal entity identifier (LEI) van het Fonds is 894500NZMNDZRORS0C58, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) van de Participaties in het Fonds is NL0015001GM9.

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, fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening en 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 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 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 het bedrag waarvoor zij participeren.

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 de Woningportefeuille is vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten.

Het Fonds zal kantoor houden aan het adres van de Beheerder. Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

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

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen. Voor zover het Fonds (en daarmee de Uitgevende Instelling) daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld, daar nog geen Participaties zijn uitgegeven.

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 taken 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 verhandelbaar 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 Uitgifteprijs bedraagt € 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. Er is derhalve geen sprake van afwijkende stemrechten, ook omdat nog geen Participaties zijn uitgegeven. Elke Participatie vertegenwoordigt een gelijke stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan in het Fonds participeren door in te schrijven op twee of meer Participaties. 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 de bloed- en 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 activa en passiva 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. 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 HWF4 NL. De Stichting Bewaarder is opgericht op 26 juli 2022 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 87114399. De legal entity identifier (LEI) van de Stichting Bewaarder is 894500Q9JJFDSBK3W48. Een uittreksel van de statuten van de Stichting Bewaarder is vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder, 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, Remko Willem Dieker en Ieva Zigmantaite.

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 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.

APEX Depositary Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, zal optreden als AIFMD Bewaarder. Als AIFMD Bewaarder heeft APEX Depositary Services B.V. de verantwoordelijkheid in het belang van het Fonds en de Participanten te handelen. APEX 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 APEX Depositary Services B.V. is 894500403V3TQ6U2CY28.

11.6 BEHEERDER

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

De Beheerder draagt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fondsen is uit dien hoofde belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer. Onder de voorwaarden als bepaald in het Prospectus 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 uit drie natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance) en de heren J.G. Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed) en R.A.G. Stege (Financieel en Commercieel Directeur).

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 15^e 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.
- 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 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 maanden.
- Het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds.
- 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 vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste drie/vierden 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 de 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. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2024. 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 Nettovermogenswaarde van het Fonds.

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 vinden 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.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijs hedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Kosten huurbesteding en makelaarsprovisies voor eerste verhuur

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

Structureringsvergoeding, kosten opzetten en marketing Fonds

De structureringsvergoeding en de kosten voor het opzetten en de marketing 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. De afsluitkosten worden geactiveerd en over een periode gelijk aan de looptijd van de schuld als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

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 resultaat dat in een boekjaar met (het vermogen van) het Fonds wordt behaald, komt, 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 resultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.

Het dividendrecht vangt aan op 1 juli 2023. Het Dividend wordt, vanaf het moment dat de inleg van Participanten is ontvangen, per kwartaal bij wijze van interim-Dividend uitgekeerd aan de Participanten, alsmede een eventueel slotdividend mits het positieve resultaat in het betreffende boekjaar hiertoe aanleiding geeft en voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn. De eerste dividendbetaling van het Fonds zal niet eerder plaatsvinden dan per 31 december 2023. De hoogte van de eerste dividendbetaling wordt bepaald op basis van de datum waarop de inleg van Participanten is ontvangen.

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. Dit betekent dat, indien door onvoorziene omstandigheden er geen of een lager dan verwachte dividenduitkering plaatsvindt in een of meerdere kwartalen, er geen recht voor Participanten bestaat het gemiste Dividend in een later kwartaal alsnog uitgekeerd te krijgen. Gegeven de veronderstelling in de prognose dat in de eerste jaren een kleiner deel van de Woningportefeuille wordt uitgepand dan in latere jaren, zal het Fonds tijdelijk een materieel hoger Dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Nettovermogenswaarde van het Fonds.

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. Indien dit besluit tot het aanpassen van het Dividend gedurende het boekjaar geëffectueerd wordt, kan het zijn dat het eerder geprognoseerde jaardividend hierdoor verlaagd wordt. De beheerder streeft naar een langjarig stabiel Dividend dat zo min mogelijk en indien mogelijk geleidelijk wordt aangepast over de looptijd van het Fonds.

De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het resultaat 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 danwel het klantenportaal) 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.

Participanten kunnen (op individuele basis) opteren voor een Dividend in Deelparticipaties (stockdividend) of een dividendbetaling in contanten. Bij stockdividend worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten.

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 herhaaldelijk 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 (het belang in) de Woningportefeuille is verkocht. 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 één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Handelen in strijd met de Fondsvoorwaarden is, behoudens in het voornoemde geval, niet toegestaan. Wanneer de Beheerder constateert dat is afgeweken van de Fondsvoorwaarden zal zij binnen tien werkdagen na constatering de Participanten via e-mail (dan wel schriftelijk indien het e-mail adres niet bekend is) informeren over de afwijking.

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.

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 BELANGEN BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN

Deze paragraaf geeft een overzicht van alle belangen (van betekenis) van alle personen en ondernemingen die betrokken zijn bij de Emissie.

11.16.1 NIET-CONFLICTERENDE BELANGEN

De Beheerder en (de bestuurders van) CLB Investments B.V. hebben een belang bij het welslagen van de Emissie. De Beheerder ontvangt immers diverse vergoedingen (structurerings- en beheervergoeding alsmede een winstdeling).

11.16.2 CONFLICTERENDE 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, Merel Vastgoedbeheer 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. Indien afdoende mitigerende maatregelen zijn getroffen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten niet 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 belangenconflicten van betekenis 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. Voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten is niet vereist, indien de (mogelijke) verwerving of vervreemding reeds in een op dat moment geldend Prospectus of Supplement is beschreven.

Recht op acquisitievergoeding

De Beheerder heeft het recht op een vergoeding bij de aankoop van een woningcomplex. Een hogere aankoop prijs is derhalve aantrekkelijk voor de Beheerder, maar niet in het belang van Participanten. Omdat aankopen door een externe taxateur worden getaxeerd, de aankoop prijs (gemiddeld) maximaal 5% mag afwijken van de getaxeerde waarde en de Beheerder tevens een winstdeling ontvangt bij de verkoop van woningen, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein. Omdat afdoende mitigerende maatregelen zijn getroffen, is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten niet vereist.

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 de Woningportefeuille 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 een woningproject voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist is, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein. Voor de verkoop van individuele woningen is geen voorafgaande toestemming vereist.

Toewijzen aankopen aan fondsen in beheer

De Beheerder beheert naast Huurwoningen Nederland Fonds 4 tevens zeven woningfondsen en eventuele toekomstige (woning)fondsen. 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 als het Huurwoningen Nederland Fonds beschikken over voldoende middelen en slechts één woningproject beschikbaar is kan een belangenconflict ontstaan. Dit wordt versterkt door de beloning voor de Beheerder bij een aankoop voor Huurwoningen Nederland Fonds 4. 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 scorekaart methodiek (zie hoofdstuk 4.4, Beleggingsstrategie – aankopen) wordt de kans op mogelijke belangenconflicten geminimaliseerd.

Dergelijke en eventuele andere 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

Merel Vastgoedbeheer 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 Merel Vastgoedbeheer 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 de jaarlijkse rapportage van de resultaten van Merel Vastgoedbeheer B.V. 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.

Voor het overige bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten van betekenis tussen de plichten jegens de Uitgevende Instelling welke op de Beheerder, Merel Vastgoedbeheer B.V., de taxateur, de Stichting Bewaarder, Mazars Accountants N.V. en de AIFMD Bewaarder rusten, en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen.

Tevens bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de Beheerder welke op de bestuurders van de Beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder rusten en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen. Tot slot bestaan er geen verdere (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens de Uitgevende Instelling welke op de bestuurders van de Beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder rusten en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen.

11.17 CORPORATE GOVERNANCE CODE

Het Fonds en de Beheerder vallen niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code, omdat die betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen. 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 24 april 2023 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/woonachtige 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. Deze voorwaarden zijn conform de door de Staatssecretaris van Financiën in zijn beleidsbesluit van 25 december 2015 beschreven “inkoopvariant” – en resulteren daarmee in beginsel in fiscale transparantie van het Fonds. Ter meerdere zekerheid is de Belastingdienst gevraagd om de fiscaal transparante status van het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting te bevestigen. Per datum Prospectus is deze bevestiging van de Belastingdienst ontvangen.

Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is: iedere Participant wordt in het geval van fiscale transparantie afzonderlijk belast voor zijn aandeel in de bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds op basis van zijn deelgerechtigheid in het Fonds. De wijze waarop een Participant wordt belast is in dat geval afhankelijk van zijn persoonlijke fiscale positie. 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 beoogde 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. Ter meerdere zekerheid is de Belastingdienst gevraagd om de nagestreefde box 3-kwalificatie voor de Nederlandse particuliere participanten te bevestigen. Per datum Prospectus is deze bevestiging van de Belastingdienst ontvangen.

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.

Vanaf 2023 is het wettelijke box 3 systeem aangepast. Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald middels forfaitaire rendementen voor een drietal vermogenscategorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden.

Vermogenscategorieën

Bank- en spaartegoeden en contant geld
 Beleggingen en/of andere bezittingen
 Schulden (behoudens een drempel van € 3.400 per belastingplichtige)

Forfaitair rendement

0,36%
 6,17%
 2,57%

Aan de hand van bovenstaande forfaitaire rendementen wordt één gesaldeerd forfaitair rendement berekend. Daaropvolgend wordt dit gesaldeerde forfaitaire rendement uitgedrukt als percentage van de gesaldeerde bezittingen en schulden, om tot het gemiddelde rendementspercentage te komen.

Het saldo van bezittingen en schulden wordt vervolgens verminderd met het heffingsvrije vermogen (voor 2023 is dit € 57.000 per belastingplichtige). Op het saldo dat resteert wordt het gemiddelde rendementspercentage toegepast. Over dit bedrag is uiteindelijk 32% (2023) inkomstenbelasting verschuldigd. Participanten worden geadviseerd om in dit kader de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Participanten/rechtspersonen

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen 19% vennootschapsbelasting over de eerste € 200.000 aan belastbare winst en 25,8% vennootschapsbelasting over het meerdere (geldende tarieven in 2023).

Het aandeel van de participerende rechtspersoon in een positief resultaat van een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in de belastbare winst en aldus belast tegen maximaal 25,8% vennootschapsbelasting. Het aandeel van de participerende rechtspersoon in een negatief resultaat van een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst, maar tot maximaal het bedrag van de oorspronkelijke inleg 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 verwachte 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

Bij het vormgeven van het Fonds is fiscale transparantie nagestreefd door de voorwaarden omtrent de overdracht van Participaties vorm te geven conform de door de Staatssecretaris van Financiën in zijn beleidsbesluit van 25 december 2015 beschreven "inkoopvariant". Ter meerdere zekerheid is de Belastingdienst gevraagd om de fiscaal transparante status van het Fonds te bevestigen. Per datum Prospectus is deze bevestiging van de Belastingdienst ontvangen.

Bij een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening is geen sprake van het inhouden dan wel verrekenen van dividendbelasting. Het Fonds belegt bovendien niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting.

12.6 FINANCIËEL 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 is 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 de leeswijzer, 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

Mazars Accountants N.V., gevestigd aan Delftlandlaan 1, 1162 EA te Amsterdam, zal als accountant vanaf het eerste boekjaar verantwoordelijk zijn voor de controle van de jaarrekening van het Fonds. De accountant, werkzaam bij Mazars Accountants N.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.

Vanwege roulatie is het onderzoeksrapport afgegeven door BDO Audit & Assurance B.V. en zal de controle van de jaarrekening van het Fonds vanaf het eerste boekjaar door Mazars Accountants N.V. worden gedaan.

13.1.4 VERKOOP EN OVERDRACHTSBEPERKINGEN

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

13.1.5 VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA

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

13.1.6 EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

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

13.1.7 OVERIG

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

Behalve de factoren genoemd in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6 zijn er geen gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidlijnen 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 de leeswijzer, hoofdstuk 2, 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/>).
- Leeswijzer en paragraaf 4.4: Informatie over energielabels, zonnepanelen en verhuizen in Nederland, Wonen langs de meetlat, ABF Research, (<http://www.woononderzoek.nl/>).
- Paragraaf 6.1, 6.2 en 6.3: CBS (<http://www.cbs.nl/>), ABF Research (<http://www.abfresearch.nl/>), IVBN (<http://www.ivbn.nl/>), EIB (<http://www.eib.nl/>), NVM (<http://www.nvm.nl/>), Rapport Betaalbaar Wonen (<http://www.rijksoverheid.nl/>) Capital Value (<http://research.capitalvalue.nl/>) en Voortgangsrapportage Programma Woningbouw (<http://www.rijksoverheid.nl/>).

De informatie op de in de bronvermelding genoemde websites, alsmede alle overige hyperlinks naar websites in het Prospectus, 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 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 BV, 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 [2020](#), [2021](#) en [2022](#) zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De exacte links zijn:

- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2021/05/jv20-Credit-Linked-Beheer-BV.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2022/05/Credit-Linked-Beheer-jaerverslag-2021.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2023/05/Credit-Linked-Beheer-jaerverslag-2022.pdf>.

Alle vermogensmutaties van het eigen vermogen van de Beheerder zijn vermeld in de voornoemde jaar- en halfjaarcijfers.

13.2.3 AANVULLENDE INFORMATIE

Kopieën van dit Prospectus (exacte link: <https://www.clbeheer.nl/downloads/downloads-huurwoningen-nederland-fonds-4>), (eventuele) Supplementen bij dit Prospectus, de door middel van verwijzing opgenomen jaar- en halfjaarcijfers van de Beheerder 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.clbeheer.nl, dan wel per post bij Credit Linked Beheer B.V., Postbus 676, 3740 AP Baarn.

Aan eenieder 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.

13.2.4 OPGENOMEN BIJLAGEN

De bijlagen I tot en met III vormen een onderdeel van dit Prospectus:

Bijlage I: Fondsvoorwaarden.

Bijlage II: Statuten Beheerder.

Bijlage III: Uittreksel statuten Stichting Bewaarder.

13.2.5 INFORMATIEVERSTREKKING

Het Fonds verschaft jaarlijks (door middel van het jaarverslag) en op de Website informatie aan de Participanten over de financiële en operationele voortgang van het Fonds. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- Het percentage activa waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan.
- Eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds.
- Het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Prospectus is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert.
- Alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die voor het Fonds mag worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend.
- Het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

13.3 OVERIG

Het Fonds is opgericht op 19 juni 2023.

De Beheerder verklaart dat sinds de laatste verslagperiode van de Beheerder zich geen negatieve wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder.

De Beheerder verklaart dat sinds de oprichting 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 2500

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl*

Stichting Bewaarder HWF4 NL

CSC Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel.: 0343 - 43 03 03

funds-services-nl@cscgfm.com
www.cscgfm.com*

Vastgoed services

Merel Vastgoedbeheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel.: 035 - 240 40 50

hallo@merelvastgoedbeheer.nl
www.merelvastgoedbeheer.nl*

Taxateur

Capital Value
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht

Tel.: 030 - 727 17 00

www.capitalvalue.nl*

Accountant (Fonds)

Mazars Accountants N.V.
Delftlandlaan 1
1162 EA Amsterdam
Tel.: 088 - 277 24 00

amsterdam@mazars.nl
www.mazars.nl*

AIFMD Bewaarder

APEX Depositary Services B.V.
Van Heuven Goedhartlaan 935A
1181 LD Amstelveen
Tel.: 020 - 564 61 60

www.apexgroup.com*

* 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

APEX Depositary Services B.V. zal als 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) eigendoms-verificatie 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.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling bouw-technische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Het Nederlands Bouwbesluit bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Bruto Aanvangsrendement (BAR)

De (verwachte) huuropbrengst gedeeld door de aankoopprijs van een woningproject (uitgedrukt in procenten).

Bruto Huurfactor

De aankoopprijs van een woningproject gedeeld door de (verwachte) huuropbrengst.

Convenant

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

Debt Service Coverage Ratio

De verhouding tussen de netto huurinkomsten enerzijds en de rente- en aflossingslasten van de financiering anderzijds

Deelparticipaties

Een tienduizendste deel (1/10.000) van een Participatie. Deelparticipaties worden toegekend bij de uitkering van stockdividend.

Directie

De beleidsbepalende directeuren van Credit Linked Beheer B.V., te weten mevrouw F.E. de Jongh Swemer en de heren J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G Stege.

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.

Emissiekosten

Kosten die separaat in rekening worden gebracht bij alle Participanten. De kosten zijn ter dekking van de vergoeding van gemiddeld 2,5% (te vermeerderen met BTW) over de waarde van de uitgegeven Participaties, welke binnen het netwerk van diverse externe partijen worden geplaatst.

Exploitatiekosten

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

Exploitatieresultaat

Het verschil tussen de verwachte kasontvangsten en -uitgaven gedurende de looptijd van het Fonds.

Financier

Eén of meerdere kredietinstellingen die de Financiering beschikbaar stellen.

Financiering

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

Fonds

Huurwoningen Nederland Fonds 4 is een closed-end beleggingsinstelling die is 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).

Kapitalisatiefactor

De aankoopprijs van een woningproject gedeeld door de (verwachte) huuropbrengst (en derhalve gelijk aan de Bruto Huurfactor).

LTV

De verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille

Net Debt Yield

De verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering.

Nettovermogenswaarde

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

Participant

De houder van één of meerdere Participaties in het Fonds. Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen – behoudens 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 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.

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 HWF4 NL. De Stichting Bewaarder zal de activa van het Fonds verkrijgen en houden, 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

Huurwoningen Nederland Fonds 4.

Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van één Participatie, zijnde € 5.000.

Website

www.clbeheer.nl.

Woningportefeuille

De portefeuille van huurwoningen (en eventuele commerciële ruimten, die qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan een aan te kopen woningproject) die voldoet aan de criteria van het Beleggingsbeleid.

16. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Huurwoningen Nederland Fonds 4

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 7 en 8 van dit prospectus opgenomen prognose voor de periode van 1 oktober 2023 tot en met 31 december 2035 van Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4.

De basis van onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder 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 sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4, 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 aanleggenheid.

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 Huurwoningen Nederland Fonds 4, 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;
- 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Amstelveen, 19 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
drs. R.H. van Leersum RA CIA

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 HEUTSZLAAN 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 HWF4 NL, EEN STICHTING, GEVESTIGD TE BAARN EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSZLAAN 10, INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER ONDER DOSSIERNUMMER 87114399, WELKE STICHTING OPTREEDT ALS BEWAARDER VAN HET FONDS IN DE ZIN VAN DE WFT OF HAAR RECHTSOPVOLGER;
- DEELPARTICIPATIE: ÉÉN TIENDUIZENDSTE (1/10000) DEEL VAN ÉÉN PARTICIPATIE;
- FONDS: HET FONDS VOOR GEMENE REKENING WAAROP DE FONDSVOORWAARDEN BETREKKING HEBBEN;
- FONDSVOORWAARDEN: DE IN DEZE AKTE OPGENOMEN VOORWAARDEN, ZOALS DEZE THANS LUIDEN EN VAN TIJD TOT TIJD GEWIJZIGD MOCHTEN WORDEN;
- PARTICIPANT: ELKE BIJ DEZE AKTE TOT HET FONDS TOEGETREDEN PARTIJ, DIE OPTREEDT ALS DEELNEMER VAN HET FONDS ALSMEDE ELKE NA HET AANGAAN VAN HET FONDS BIJ SEPARATE OVEREENKOMST VAN TOETREDING TOT HET FONDS TOEGETREDEN PARTIJ, DIE OPTREEDT ALS DEELNEMER VAN HET FONDS ALSMEDE ELKE (RECHTS)PERSOON, DIE VOORDAT HIJ EEN OF MEER PARTICIPATIES VERKREEG NOG GEEN DEELNEMER VAN HET FONDS WAS;
- PARTICIPANTENREGISTER: HET REGISTER VAN PARTICIPANTEN;
- PARTICIPANTENVERGADERING: HET ORGAAN VAN HET FONDS DAT WORDT GEVORMD DOOR PARTICIPANTEN DAN WEL DE BIJeenKOMST VAN PARTICIPANTEN;
- PARTICIPATIE: EEN DEELNAME IN HET KAPITAAL VAN HET FONDS MET EEN UITGIFTEPRIJS VAN VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,-).
- PROSPECTUS: HET PROSPECTUS VAN HET FONDS DAT ALGEMEEN VERKRIJGBAAR IS GESTELD MET BETREKKING TOT ELKE SPECIFIEKE UITGIFTE VAN PARTICIPATIES;
- REGISTERGOEDEREN: ONROERENDE ZAKEN EN RECHTEN OP ONROERENDE ZAKEN, ZOALS BIJVOORBEELD RECHT VAN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL;
- SCHRIFTELIJK: BIJ BRIEF, FAX 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;
- UITGIFTEPRIJS: DE IN HET PROSPECTUS OMSCHREVEN UITGIFTEKOERS BEHOREND BIJ DE SPECIFIEKE UITGIFTE VAN PARTICIPATIES;
- VERZOEKER: DE PARTICIPANT DIE EEN OF MEER PARTICIPATIES WIL OVERDRAGEN AAN HET FONDS;
- WFT: WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT, ZOALS DEZE VAN TIJD TOT TIJD GELDT OF DE DAARVOOR IN DE PLAATS TREDENDE WETTELIJKE REGELING, TENZIJ IN DE FONDSVOORWAARDEN ANDERS BLIJKT OF KENNELIJK ANDERS IS BEDOELD, SLUIT EEN VERWIJZING NAAR EEN 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 ONZIJDIG GESLACHT IN EN OMGEKEERD.

ARTIKEL 2. NAAM, ZETEL EN DOEL.

1. HET FONDS IS EEN FONDS VOOR GEMENE REKENING EN DRAAGT DE NAAM: HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS 4 EN IS GEVESTIGD TEN KANTORE VAN DE BEHEERDER.

2. HET FONDS HEEFT TEN DOEL:

A. HET COLLECTIEF BELEGGEN VAN DAARTOE VERKREGEN GELDEN EN GOEDEREN (IN BELANGEN) IN REGISTERGOEDEREN, TENEINDE DE PARTICIPANTEN TE DOEN DELEN IN DE INKOMSTEN EN VERMOGENSWINSTEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DIE BELEGGINGEN, WAARONDER BEGREPEN, MAAR NIET BEPERKT TOT, HET VERWERVEN, VERVREEMDEN EN BEZWAREN VAN REGISTERGOEDEREN EN BELANGEN DAARIN EN AANDELEN IN VENNOOTSCHAPPEN 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 1 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 MOGELIJKE 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 D.D. 15 DECEMBER 2015, NR. BLKB 2015/1511M - EN DAARNAAST NIET DE ZGN. "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 GERECHTIGHEID PARTICIPANTEN, VERVOLGEMISSIES

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 UITGIFTEPRIJS 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 BEWAARDER.
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 VERVOLGEMISSIES 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 BEWAARDER IS GERECHTIGD TOT INZAGE IN HET PARTICIPANTENREGISTER.

ARTIKEL 7. BEWIJS VAN DEELGERECHTIGHEID.

DE BEHEERDER 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 PARTIJ IS.

3. DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE IS TEGENOVER DE BEHEERDER EN DE BEWAARDER EERST VAN KRACHT NA ERKENNING VAN DE OVERDRACHT DOOR DE BEHEERDER, VAN WELKE ERKENNING SLECHTS KAN BLIJKEN DOOR MIDDEL VAN EEN INSCHRIJVING IN HET IN ARTIKEL 6 BEDOELDE REGISTER VAN PARTICIPANTEN. DE BEHEERDER ERKENT EEN OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES ALLEEN NA ONTVANGST VAN EEN AAN HEM GERICHT SCHRIFTELIJK VERZOEK DAARTOE VAN DE VERZOEKER.

4. INDIEN EEN VERZOEKER EEN OF MEER PARTICIPATIES WENST OVER TE DRAGEN ZAL HIJ DAT SCHRIFTELIJK KENBAAR MAKEN AAN DE BEHEERDER.

5. HET FONDS ZAL DE AANGEBODEN PARTICIPATIES SLECHTS INKOPEN;

- VOOR ZOVER DE AANGEBODEN PARTICIPATIES GELIJKTIJDIG OF VOLGTIJDIG (KUNNEN) WORDEN UITGEGEVEN AAN EEN DERDE OF AAN EEN OF MEER VAN DE OVERIGE PARTICIPANTEN, OF

- VOOR ZOVER HET FONDS OVER VOLDOENDE MIDDELEN BESCHIKT, DIT TER UITSLUITENDE BEOORDELING VAN DE BEHEERDER.

6. DE BEHEERDER ZAL ELK VERZOEK TOT INKOOP EN UITGIFTE AFWIJZEN INDIEN DAARTOE WETTELIJKE GRONDEN BESTAAN OF REDELIJKE GRONDEN BESTAAN MET HET OOG OP DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN, HET FONDS, DE BEWAARDER OF DE BEHEERDER.

HET VERZOEK WORDT IN IEDER GEVAL AFGEWEEZEN INDIEN DE INKOOP EN/OF UITGIFTE VAN DE PARTICIPATIES NAAR HET UITSLUITEND OORDEEL VAN DE BEHEERDER;

- DE FISCALE STATUS VAN HET FONDS ZOU (KUNNEN) AANTASTEN;

- DE ORDELIJKE VEREFFENING VAN HET FONDS (NA ONTBINDING VAN HET FONDS) ZOU (KUNNEN) VERSTOREN OF VERHINDEREN;

- DE BELANGEN VAN DE (OVERIGE) PARTICIPANTEN NADELIG (KAN) BEÏNVOEDEN;

- OF (ANDERSZINS) IN STRIJD MET DE FONDS VOORWAARDEN 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 DIENT 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. HET FONDS ZAL TER FINANCIERING VAN DE TER BELEGGING TE VERWERVEN REGISTERGOEDEREN, ZO SPOEDIG MOGELIJK PARTICIPATIES UITGEVEN TEGEN DE UITGIFTEPRIJS. DAARNAAST ZAL DE BEWAARDER ÉÉN OF MEERDERE HYPOTHECAIRE GELDLeningen 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 GELDLening ALS BEDOELD IN HET VOORGAANDE LID ZAL EEN “NON-RECOURSE” 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 GEDEFUNGEERD, 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 MAXIMAAL ACHT PROCENT (8%) VAN DE BRUTO HUUROPBRENGSTEN VAN HET FONDS PER DE ULTIMO VAN HET VOORGAANDE KWARTAAL, PER KWARTAAL ACHTERAF IN REKENING GEBRACHT. INDIEN EEN WONINGPROJECT IN AANBOUW IS, WORDT DE BEHEERVERGOEDING BEREKEND OVER DE VERWACHTTE BRUTO HUURINKOMSTEN.
5. INDIEN EEN COMPLEX VAN WONINGEN WORDT VERKOCHT ONTVANGT DE BEHEERDER EEN VERGOEDING GELIJK AAN VIJF PROCENT (5%) VAN HET VERSCHIL TUSSEN (I) DE VERKOOPPRIJS MINUS VERKOOPKOSTEN EN (II) DE OORSPRONKELIJKE AANKOOPPRIJS PLUS AANKOOPKOSTEN. INDIEN EEN VRIJGEKOMEN WONING WORDT VERKOCHT ONTVANGT DE BEHEERDER EEN VERGOEDING GELIJK AAN TWINTIG PROCENT (20%) 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 NIETNAKOMING OF GEBREKKIGE NAKOMING VAN ZIJN VERPLICHTINGEN. DIT GELDT OOK WANNEER DE BEWAARDER DE BIJ HEM IN BEWARING GEGEVEN GOEDEREN GEHEEL OF TEN DELE AAN EEN DERDE HEEFT TOEVERTROUWD.
5. PARTICIPANTEN KUNNEN JEGENS DE BEWAARDER RECHTSTREEKS EEN BEROEP DOEN OP DE BEPALING IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL.
6. INDIEN DE BEWAARDER ZIJN VOORNEMEN OM ZIJN FUNCTIE NEER TE LEGGEN TE KENNEN GEEFT DAN WEL IS GEDEFUNGEERD, 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 GELIJK AAN 10.000 EURO (ZEGGE: TIENDUIZEND EURO) EXCLUSIEF B.T.W. PER JAAR. DEZE VERGOEDING WORDT ELK KWARTAAL, BIJ VOORUITBETALING, VOLDAAN.

ARTIKEL 15. PARTICIPANTENVERGADERING EN BESLUITVORMING.

1. JAARLIJKS WORDT TEN MINSTE EEN PARTICIPANTENVERGADERING GEHOUDEN.
2. IN DEZE VERGADERING:
 - A. BRENGT DE BEHEERDER SCHRIFTELIJK OF MONDELING HET VERSLAG UIT OMTRENT DE ZAKEN VAN HET FONDS EN HET GEVOERDE BELEID EN WORDT DIT VERSLAG BESPROKEN EN BEOORDEELD;
 - B. WORDEN DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING, VOORZIEN VAN EEN TOELICHTING, TER VASTSTELLING OVERGELEGD;
 - C. WORDT BEHANDELD HETGEEN, MET INACHTNEMING VAN LID 3 VAN DIT ARTIKEL, VERDER OP DE AGENDA IS GEPLAATST;

VOORTS WORDEN PARTICIPANTENVERGADERINGEN GEHOUDEN ZO DIKWILS DE BEHEERDER DIT NODIG ACHT, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN HET VOLGENDE LID.

3. DE BEHEERDER IS VERPLICHT EEN PARTICIPANTENVERGADERING BIJEN TE ROEPEN, INDIEN ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN DIE TEN MINSTE TWINTIG PROCENT (20%) VAN DE UITGEGEVEN PARTICIPATIES IN BEZIT TE HEBBEN DIT SCHRIFTELIJK ONDER NAUWKEURIGE OPGAVE VAN DE TE BEHANDELEN ONDERWERPEN AAN DE BEHEERDER VERZOeken. INDIEN ALSDAN DE BEHEERDER IN GEBREKE BLIJFT EEN PARTICIPANTENVERGADERING BIJEN TE ROEPEN, ZODANIG, DAT DEZE BINNEN DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN BEDOELD VERZOEK WORDT GEHOUDEN, IS IEDER VAN DE PARTICIPANTEN, DIE BEDOELD VERZOEK HEBBEN GEDAAN, ZELF TOT DE BIJENROEPING BEVOEGD MET INACHTNEMING VAN HETGEEN DAAROMTRENT IN DE FONDSVOORWAARDEN IS BEPAALD.

4. PARTICIPANTENVERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN IN DE PLAATS, DIE VERMELD IS IN DE OPROEPING VOOR DE BETREFFENDE PARTICIPANTENVERGADERING.

5. DE BIJENROEPING VAN PARTICIPANTEN GESCHIEDT, ONVERMINDERD HET IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE, SCHRIFTELIJK DOOR OF NAMENS DE BEHEERDER AAN DE ADRESSEN VAN DE PARTICIPANTEN, ZOALS DEZE ZIJN VERMELD IN HET PARTICIPANTENREGISTER, ZULKS OP EEN TERMIJN VAN TEN MINSTE VEERTIEN DAGEN, DE DAG VAN DE OPROEPING EN DIE VAN DE VERGADERING NIET MEEGEREKEND. INDIEN

EEN PARTICIPANT HIERMEE SCHRIFTELIJK INSTEMT, KAN DE OPROEPING GESCHIEDEN DOOR EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT AAN HET ADRES DAT DOOR HEM VOOR DIT DOEL SCHRIFTELIJK AAN HET FONDS IS BEKEND GEMAAKT.

6. DE OPROEPING HOUDT DE AGENDA VAN DE VERGADERING IN. ONDERWERPEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING ZIJN VERMELD, KUNNEN NADER WORDEN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN DE IN LID 5 VAN DIT ARTIKEL BEDOELDE TERMIJN.

7. INDIEN DE DOOR DE FONDSVOORWAARDEN GEGEVEN VOORSCHRIFTEN VOOR HET OPROEPEN EN AGENDEREN VAN VERGADERINGEN EN HET TER INZAGE LEGGEN VAN TE BEHANDELEN ONDERWERPEN NIET IN ACHT ZIJN GENOMEN, KUNNEN DESONDANKS RECHTSGELDIGE BESLUITEN WORDEN GENOMEN MITS IN DE BETREFFENDE VERGADERING ALLE PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN EN MITS MET ALGEMENE STEMMEN VAN ALLE PARTICIPANTEN.

ARTIKEL 16.

1. DE PARTICIPANTENVERGADERING WORDT GELEID DOOR DE BEHEERDER.

2. DE VOORZITTER WIJST ÉÉN VAN DE AANWEZIGEN AAN VOOR HET HOUDEN VAN DE NOTULEN EN STELT MET DEZE SECRETARIS DE NOTULEN VAST, TEN BLIJKE WAARVAN HIJ DEZE MET DE SECRETARIS TEKENT. DE NOTULEN DIENEN IN EEN NOTULENREGISTER TE WORDEN OPGENOMEN. INDIEN VAN HET VERHANDELDE TER VERGADERING EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL WORDT OPGEMAAKT, BEHOEVEN NOTULEN NIET TE WORDEN GEHOUDEN EN IS ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL DOOR DE NOTARIS VOLDOENDE.

3. DE BEHEERDER IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD OPDRACHT TE GEVEN OM OP KOSTEN VAN HET FONDS EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL TE DOEN OPMAKEN. VOORTS IS IEDERE PARTICIPANT, MAAR DAN OP EIGEN KOSTEN, BEVOEGD EEN ZODANIGE OPDRACHT TE GEVEN.

4. PARTICIPANTEN ZIJN BEVOEGD DE PARTICIPANTENVERGADERINGEN BIJ TE WONEN, DAARIN HET WOORD TE VOEREN EN, VOOR ZOVER HEN HET STEMRECHT TOEKOMT, HET STEMRECHT UIT TE OEFENEN. IEDERE PARTICIPANT KAN ZICH TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN DOOR EEN SCHRIFTELIJK GEMACHTIGDE. INDIEN DE BEHEERDER BIJ DE OPROEPING TOT EEN PARTICIPANTENVERGADERING DE MOGELIJKHEID DAARTOE HEEFT GEOPEND, ZIJN DE PARTICIPANTEN BEVOEGD HUN BEVOEGDHEDEN ALS GENOEMD IN DE EERSTE VOLZIN VAN DIT LID DOOR MIDDEL VAN EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL UIT TE OEFENEN, MITS (I) DE VOORWAARDEN TE STELLEN AAN HET GEBRUIK VAN HET COMMUNICATIEMIDDEL ZOALS DE VERBINDING, DE BEVEILIGING EN DERGELIJKE BIJ DE OPROEPING WORDEN BEKENDGEMAAKT, (II) DE PARTICIPANT KAN WORDEN GEÏDENTIFICEERD, (III) DE PARTICIPANT RECHTSTREEKS KAN KENNISNEMEN VAN DE VERHANDELINGEN OP DE VERGADERING, EN (IV) INDIEN DEZE MOGELIJKHEID DAARTOE IS GEOPEND, DE PARTICIPANT KAN DEELNEMEN AAN DE BERAADSLAGINGEN EN (V) DE PARTICIPANT HET STEMRECHT KAN UITOEFENEN, DIT LAATSTE VOOR ZOVER HEM HET STEMRECHT TOEKOMT.

5. OMTRENT TOELATING VAN ANDERE PERSONEN TOT DE VERGADERING BESLIST DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING.

ARTIKEL 17.

1. IN DE PARTICIPANTENVERGADERINGEN GEEFT ELKE PARTICIPATIE RECHT OP HET UITBRENGEN VAN TIENDUIZEND (10.000) STEMMEN EN ELKE DEELPARTICIPATIE RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN (1) STEM. INDIEN DE BEHEERDER DE MOGELIJKHEID DAARTOE SCHRIFTELIJK HEEFT GEOPEND, KUNNEN STEMMEN VOORAFGAAND AAN DE PARTICIPANTENVERGADERING VIA EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL WORDEN UITGEBRACHT, DOCH NIET EERDER DAN DE ZESTIGSTE DAG VOOR DIE VAN DE VERGADERING, OP EEN SPECIAAL DAARTOE AANGEWezen EMAILADRES. DEZE STEMMEN WORDEN GELIJKGESTELD MET STEMMEN DIE IN DE PARTICIPANTENVERGADERING 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 PARTICIPANTENVERGADERING DE BETROKKEN PARTICIPATIE VERKRIJGT.

2. BIJ DE VASTSTELLING OF EEN BEPAALD GEDEELTE VAN DE PARTICIPATIES VERTEGENWOORDIGD IS DAN WEL OF EEN MEERDERHEID EEN BEPAALD GEDEELTE VAN DE PARTICIPATIES VERTEGENWOORDIGT WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET PARTICIPATIES WAAROP GEEN STEM KAN WORDEN UITGEBRACHT EN EVENMIN WORDT REKENING GEHOUDEN MET DEELPARTICIPATIES.
3. STEMMINGEN OVER ZAKEN GESCHIEDEN MONDELING, DIE OVER PERSONEN BIJ ONGETEKENDE GESLOTEN BRIEFJES, EEN EN ANDER TENZIJ DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZONDER TEGENSpraak VAN ÉÉN VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN EEN ANDERE WIJZE VAN STEMMEN VASTSTELT OF TOELAAT.
4. VOOR ZOVER IN DE FONDSVOORWAARDEN GEEN GROTERE MEERDERHEID IS VOORGESCHREVEN WORDEN ALLE BESLUITEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN.
5. BLANCO STEMMEN EN ONGELDIGE STEMMEN WORDEN NIET ALS UITGEBRACHTE STEMMEN GETELD.
6. STAKEN DE STEMMEN OMTRENT EEN VOORSTEL OVER ZAKEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND. ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE VIJFTIG PROCENT (50%) VAN DE PARTICIPATIES HEBBEN HET RECHT OM BINNEN TIEN DAGEN NA DE DAG VAN DE VERGADERING, WAARIN DE STEMMEN HEBBEN GESTAAKT, AAN HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE VERZOEKEN EEN ADVISEUR TE BENOEMEN, TENEINDE EEN BESLISSING OVER HET BETREFFENDE VOORSTEL TE NEMEN. DE BESLISSING VAN DE ADVISEUR GELDT ALS DAN ALS EEN BESLUIT VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING.
7. VERKRIJGT BIJ VERKIEZING VAN PERSONEN NIEMAND BIJ DE EERSTE STEMMING DE VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN, DAN WORDT EEN TWEEDE VRIJE STEMMING GEHOUDEN; VERKRIJGT OOK DAN NIEMAND DE VOLSTREKTE MEERDERHEID, DAN VINDEN ÉÉN OF MEER HERSTEMMINGEN PLAATS, TOTDAT HETZIJ ÉÉN PERSOON DE VOLSTREKTE MEERDERHEID HEEFT VERKREGEN, HETZIJ TUSSEN TWEE PERSONEN IS GESTEMD EN DE STEMMEN STAKEN. BIJ GEMELDE HERSTEMMINGEN - WAARONDER NIET IS BEGREPEN DE TWEEDE VRIJE STEMMING - WORDT TELKENS GESTEMD TUSSEN DE PERSONEN OP WIE BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING IS GESTEMD, EVENWEL UITGEZONDERD DE PERSOON OP WIE BIJ DE VOORGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN IS UITGEBRACHT. IS BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN OP MEER DAN ÉÉN PERSOON UITGEBRACHT, DAN WORDT DOOR LOTING UITGEMAAKT OP WIE VAN DIE PERSONEN BIJ DE NIEUWE STEMMING GEEN STEMMEN MEER KUNNEN WORDEN UITGEBRACHT. INGEVAL BIJ EEN STEMMING TUSSEN TWEE PERSONEN DE STEMMEN STAKEN BESLIST HET LOT WIE VAN HEN BEIDEN IS VERKOZEN.
8. HET TER VERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL VAN DE VOORZITTER OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING IS BESLISSEND. HETZELFDE GELDT VOOR DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL.
9. WORDT ECHTER 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 ZES MAANDEN NA AFLOOP VAN DAT BOEKJAAR EEN JAARREKENING, BESTAANDE UIT EEN BALANS EN EEN WINST- EN VERLIESREKENING, VOORZIEN VAN EEN TOELICHTING, OP ALSMEDE EEN JAARVERSLAG. DE TOELICHTING BEVAT ONDER MEER EEN OVERZICHT VAN HET VERLOOP VAN DE WAARDE EN DE SAMENSTELLING VAN DE BELEGGINGEN VAN HET FONDS PER HET EINDE VAN HET BETREFFENDE BOEKJAAR ALSMEDE, VOOR ZOVER MOGELIJK, EEN VERGELIJKEND OVERZICHT, OVER DE LAATSTE DRIE JAREN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET FONDS. DE JAARREKENING DIEN TEGEN 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.

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 FAILLISEMENT 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 OORZAKEN 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/VIERDE 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 TWEDE VERGADERING WORDEN BIJENGEROEPEN, TE HOUDEN UITERLIJK VIER WEKEN NA DE EERSTE, DIE ALSDAN, ONGEACHT HET AANTAL AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE PARTICIPANTEN, MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE DRIE/VIERDE 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.

ARTIKEL 28. OVERGANGSBEPALING.

HET EERSTE BOEKJAAR VAN HET FONDS LOOPT TOT EN MET EENENDERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG. DIT ARTIKEL VERVALT NADAT HET EERSTE BOEKJAAR IS GEËINDIGD.

BIJLAGE II. STATUTEN CREDIT LINKED BEHEER B.V.

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER:

AANDEELHOUDERS; DE HOUDERS VAN AANDELEN;

AANDELEN; AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP;

ALGEMENE VERGADERING; HET VENNOOTSCHAPSORGAAN DAT WORDT GEVORMD DOOR STEMGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS EN PANDHOUDERS EN VRUCHTGEBRUIKERS MET STEMRECHT OP AANDELEN DAN WEL DE BIJENKOMST 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 ONTNOEMEN;

DOCHTERMAATSCHAPPIJ; EEN RECHTSPERSOON WAARIN DE VENNOOTSCHAP OF EEN OF MEER VAN HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN AL DAN NIET KRACHTENS OVEREENKOMST MET ANDERE STEMGERECHTIGDEN ALLEEN OF SAMEN MEER DAN DE HELFT VAN DE STEMRECHTEN IN DE ALGEMENE VERGADERING KUNNEN UITOEFENEN ALSMEDE ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN WELKE ALS ZODANIG DOOR ARTIKEL 2:24A VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WORDEN AANGEMERKT;

GROEPSMAATSCHAPPIJ; EEN RECHTSPERSOON OF VENNOOTSCHAP WAARMEE DE VENNOOTSCHAP IN EEN ECONOMISCHE EENHEID ORGANISATORISCH VERBONDEN IS;

JAARREKENING; DE BALANS, DE WINST- EN VERLIESREKENING EN DE TOELICHTING OP DEZE STUKKEN;

RAAD VAN COMMISSARISSEN; DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN DE VENNOOTSCHAP;

SCHRIFTELIJK; BIJ BRIEF, TELEFAX OF E-MAIL, OF BIJ BOODSCHAP DIE VIA EEN ANDER GANGBAAR COMMUNICATIEMIDDEL WORDT OVERGEBRACHT EN ELEKTRONISCH OF OP SCHRIFT KAN WORDEN ONTVANGEN MITS DE IDENTITEIT VAN DE VERZENDER MET AFDOENDE ZEKERHEID KAN WORDEN VASTGESTELD;

UITKEERBARE RESERVES; HET DEEL VAN HET EIGEN VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAP DAT DE RESERVES DIE KRACHTENS DE WET EN/OF DE STATUTEN MOETEN WORDEN AANGEHOUDEN, TE BOVEN GAAT;

VENNOOTSCHAP; DE RECHTSPERSOON WAAROP DEZE STATUTEN BETREKKING HEBBEN;

VENNOOTSCHAPSORGAAN; HET BESTUUR, DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OF DE ALGEMENE VERGADERING;

VERGADERGERECHTIGDEN; AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS ALSMEDE VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS MET VERGADERRECHT;

VERGADERRECHT; HET RECHT OM IN PERSOON OF BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DE ALGEMENE VERGADERING BIJ TE WONEN EN DAAR HET WOORD TE VOEREN, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:227, LID 1 BURGERLIJK WETBOEK.

GEDEFINIEERDE BEGRIPPEN KUNNEN ZONDER VERLIES VAN DE INHOUDELIJKE BETEKENIS IN ENKELVOUD OF MEERVOUD WORDEN GEBRUIKT.

ARTIKEL 2. NAAM EN ZETEL.

DE VENNOOTSCHAP IS GENAAMD: CREDIT LINKED BEHEER B.V.

DE VENNOOTSCHAP IS GEVESTIGD TE SOEST.

ARTIKEL 3. DOEL.

DE VENNOOTSCHAP HEEFT TEN DOEL:

A. HET OPTREDEN ALS BEHEERDER VOOR BELEGGINGSINSTELLINGEN ALS BEDOELD IN DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT;

- B. HET RECHTSTREEKS OF MIDDELIJK VRAGEN OF VERKRIJGEN VAN GELDEN OF ANDERE GOEDEREN AAN ONDERSCHIEDENLIJK VAN DERDEN TER DEELNEMING IN DE BELEGGINGSINSTELLINGEN;
- C. HET DOEN VAN BELEGGINGEN IN VASTGOED, FINANCIËLE INSTRUMENTEN, ALSMEDE VERMOGENSWAARDEN IN HET ALGEMEEN; -
- D. HET DEELNEMEN IN EN HET FINANCIËREN VAN BELEGGINGSINSTELLINGEN, EN VOORTS HET VERRICHTEN VAN AL HETGEEN MET HET BOVENSTAANDE IN DE RUIMSTE ZIN VERBAND HOUDT OF DAARAAN BEVORDERLIJK KAN ZIJN.

ARTIKEL 4. KAPITAAL.

HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP IS VERDEELD IN AANDELEN, ELK NOMINAAL GROOT ÉÉN EURO (€ 1,00).

ARTIKEL 5. EMISSIE EN VOORKEURSRECHT.

1. DE UITGIFTE VAN NOG NIET GEPLAATSTE AANDELEN GESCHIEDT KRACHTENS BESLUIT VAN EN OP DE VOORWAARDEN VAST TE STELLEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING. DE ALGEMENE VERGADERING KAN HAAR BEVOEGDHEDEN HIERTOE OVERDRAGEN AAN EEN ANDER VENNOOTSCHAPSORGAAN EN KAN DEZE OVERDRACHT HERROEPEN.
2. BIJ UITGIFTE VAN AANDELEN HEEFT IEDERE AANDEELHOUDER EEN VOORKEURSRECHT NAAR EVENREDIGHEID VAN HET GEZAMENLIJKE NOMINALE BEDRAG VAN ZIJN AANDELEN. ER IS GEEN VOORKEURSRECHT OP AANDELEN DIE WORDEN UITGEGEVEN AAN WERKNEMERS VAN DE VENNOOTSCHAP OF VAN EEN GROEPSMAATSCHAPPIJ.
3. HET VOORKEURSRECHT KAN TELKENS VOOR EEN ENKELE UITGIFTE WORDEN BEPERKT OF UITGESLOTEN BIJ BESLUIT VAN HET VENNOOTSCHAPSORGAAN DAT TOT HET NEMEN VAN HET BESLUIT TOT UITGIFTE BEVOEGD IS.
4. DE VENNOOTSCHAP KONDIGT DE UITGIFTE MET VOORKEURSRECHT EN HET TIJDVAK WAARIN DAT KAN WORDEN UITGEOEFEND BINNEN VEERTIEN DAGEN, NADAT EEN BESLUIT DAARTOE IS GENOMEN, SCHRIFTELIJK AAN ALLE AANDEELHOUDERS AAN. DE AANKONDIGING GESCHIEDT AAN HET IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS VERMELDE ADRES. HET VOORKEURSRECHT KAN WORDEN UITGEOEFEND GEDURENDE TEN MINSTE VIER WEKEN NA DE DAG VAN VERZENDING VAN DE AANKONDIGING.
5. HET BEPAALDE IN DE VOORGAANDE LEDEN VAN DIT ARTIKEL IS VAN TOEPASSING BIJ HET VERLENEN VAN EEN RECHT TOT HET NEMEN VAN AANDELEN. AANDEELHOUDERS HEBBEN ECHTER GEEN VOORKEURSRECHT OP AANDELEN DIE WORDEN UITGEGEVEN AAN IEMAND DIE EEN VOORDIEN REEDS VERKREGEN RECHT TOT HET NEMEN VAN AANDELEN UITOEFENT.
6. VOOR DE UITGIFTE VAN EEN AANDEEL IS VEREIST EEN DAARTOE BESTEMDE, TEN OVERSTAAN VAN EEN IN NEDERLAND GEVESTIGDE NOTARIS VERLEDEN, AKTE WAARBIJ DE BETROKKENEN PARTIJ ZIJN.
7. BIJ HET NEMEN VAN EEN AANDEEL MOET DAAROP HET NOMINALE BEDRAG WORDEN GESTORT. BEDONGEN KAN WORDEN DAT HET NOMINALE BEDRAG OF EEN DEEL DAARVAN EERST BEHOEFT TE WORDEN GESTORT NADAT DE VENNOOTSCHAP HET ZAL HEBBEN OPGEVRAAGD.

ARTIKEL 6. VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP.

1. HET BESTUUR BESLIST OVER DE VERKRIJGING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP.
2. DE VENNOOTSCHAP MAG, BEHALVE OM NIET, GEEN VOLGESTORTE EIGEN AANDELEN VERKRIJGEN INDIEN DE VERKRIJGINGSPRIJS NIET VOLLEDIG TEN LASTE KAN WORDEN GEBRACHT VAN DE UITKEERBARE RESERVES OF INDIEN HET BESTUUR WEET OF REDELIJKERWIJS BEHOORT TE VOORZIEN DAT DE VENNOOTSCHAP NA DE VERKRIJGING NIET ZAL KUNNEN BLIJVEN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:207 LID 3 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE VERKRIJGING ANDERS DAN OM NIET NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN.
3. DE VORIGE LEDEN VAN DIT ARTIKEL GELDEN NIET VOOR AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ONDER ALGEMENE TITEL VERKRIJGT.
4. VOOR VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP IS DE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VEREIST.
5. OP VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP IS HET BEPAALDE IN DE BLOKKERINGSREGELING OPGENOMEN IN DEZE STATUTEN VAN TOEPASSING.
6. DE VENNOOTSCHAP KAN GEEN WILSRECHTEN EN/OF ANDERE (BENOEMINGS)RECHTEN UITOEFENEN, VERBONDEN AAN AANDELEN GEHOUDEN DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF.
7. ONDER HET BEGRIIP AANDELEN IN DIT ARTIKEL ZIJN CERTIFICATEN DAARVAN BEGREPEN.

ARTIKEL 7. VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL.

1. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BESLUITEN TOT VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL DOOR INTREKKING VAN AANDELEN OF DOOR HET NOMINALE BEDRAG VAN AANDELEN BIJ STATUTENWIJZIGING TE VERMINDEREN. IN DIT BESLUIT MOETEN DE AANDELEN WAAROP HET BESLUIT BETREKKING HEEFT, WORDEN AANGeweZEN EN MOET DE UITVOERING VAN HET BESLUIT ZIJN GEREGELD.
2. EEN BESLUIT TOT INTREKKING KAN SLECHTS BETREFFEN:
 - A. AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ZELF HOUDT OF WAARVAN ZIJ DE CERTIFICATEN HOUDT; OF
 - B. ALLE AANDELEN VAN EEN SOORT OF AANWIJZING, 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 AFGeweKEN 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 STORTINGSPLIJCHT 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 TOEGEWEEZEN. EEN VOOR VERDELING MET TOEPASSING VAN HET VORENSTAANDE NIET VATBAAR AANTAL AANDELEN OF RESTANT WORDT TOEGEWEEZEN 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 TOEGEWEEZEN KRIJGT NEEMT AAN DE LOTING NIET VERDER DEEL TOTDAT IEDER VAN DE GEGADIGDEN BIJ DE LOTING TEN MINSTE ÉÉN AANDEEL TOEGEWEEZEN GEKREGEN HEEFT. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD HET AANTAL AANDELEN DAT AAN IEDERE GEGADIGDE IS TOEGEWEEZEN BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN MEDE AAN DE AANBIEDER EN DE GEGADIGDEN.
5. DE AANBIEDER EN DEGENE AAN WIE ÉÉN OF MEER AANDELEN ZIJN TOEGEWEEZEN TREDEN IN OVERLEG OMTRENT DE VOOR HET AANDEEL OF DE AANDELEN TE BETALEN PRIJS. INDIEN DIT OVERLEG NIET TOT OVEREENSTEMMING HEEFT GELEID BINNEN DRIE WEKEN NA DE KENNISGEVING ALS BEDOELD IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL WORDT DE PRIJS, WELKE GELIJK DIENST TE ZIJN AAN DE WAARDE VAN HET AANDEEL OF DE AANDELEN, VASTGESTELD DOOR EEN DESKUNDIGE, AAN TE WIJZEN DOOR PARTIJEN IN GEMEENSCHAPPELIJK OVERLEG OF, ZO ZIJ OMTRENT DEZE AANWIJZING NIET TOT OVEREENSTEMMING ZIJN GEKOMEN BINNEN VEERTIEN DAGEN NADAT ÉÉN VAN DE PARTIJEN AAN DE WEDERPARTIJ HEEFT MEDEGEDEELD DAT ZIJ PRIJSVASTSTELLING DOOR EEN DESKUNDIGE WENST, DOOR HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE BENOEMEN .
6. DE DESKUNDIGE BRENGT ZIJN RAPPORT UIT AAN HET BESTUUR. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD AAN DE AANBIEDER EN IEDERE GEGADIGDE BIJ AANGETEKENDE BRIEF MEDE WELKE PRIJS DE DESKUNDIGE HEEFT VASTGESTELD.
7. IEDERE GEGADIGDE HEEFT GEDURENDE EEN MAAND NA VERZENDING VAN DE IN LID 6 VAN DIT ARTIKEL VOORGESCHREVEN AANGETEKENDE BRIEVEN HET RECHT TE VERKLAREN, DAT HIJ NIET LANGER OF SLECHTS VOOR MINDER AANDELEN DAN HIJ AANVANKELIJK HAD OPGEËIST GEGADIGD IS. DEZE VERKLARING GESCHIEDT BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR. DE ALDUS VRIJKOMENDE AANDELEN WORDEN ALSDAN 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 TOEGEWEEZEN AANDELEN TEGEN GELIJKTIJDIGE BETALING VAN DE VERSCHULDIGDE PRIJS WORDEN GELEVERD BINNEN EEN MAAND NA ONTVANGST VAN DE MEDEDELING VAN HET BESTUUR OMTRENT DE GESTANDDOENING VAN HET AANBOD.
10. DE OVERDRACHT VAN ALLE AANGEBODEN AANDELEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) GENOEMD IN DE KENNISGEVING VOORGESCHREVEN IN LID 1 IS VRIJ, INDIEN NIET ALLE AANDELEN TEGEN CONTANTE BETALING WORDEN OPGEËIST, MITS DE AANBIEDER ZIJN AANBOD NIET HEEFT INGETROKKEN EN MITS DE LEVERING PLAATS HEEFT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT IS KOMEN VAST TE STAAN DAT NIET ALLE AANDELEN WORDEN OPGEËIST EN ZULKS DOOR HET BESTUUR AAN DE AANBIEDER IS MEDEGEDEELD.
11. DE KOSTEN EN HET HONORARIUM VERSCHULDIGD AAN DE IN LID 5 BEDOELDE DESKUNDIGE ZIJN VOOR REKENING VAN:
 - A. DE AANBIEDER, INDIEN DEZE ZIJN AANBOD INTREKT;
 - B. DE AANBIEDER VOOR DE HELFT EN DE KOPERS VOOR DE ANDERE HELFT, INDIEN DE AANDELEN DOOR AANDEELHOUDERS ZIJN GEKOCHT, MET DIEN VERSTANDE, DAT IEDERE KOPER IN DE KOSTEN EN HET HONORARIUM BIJDRAAGT IN VERHOUDING VAN HET AANTAL DOOR HEM GEKOCHTE AANDELEN;
 - C. DE VENNOOTSCHAP, INDIEN DE AANDEELHOUDERS VAN HET AANBOD GEEN OF GEEN VOLLEDIG GEBRUIK HEBBEN GEMAAKT.
12. INGEVAL:
 - A. EEN AANDEELHOUDER OVERLIJDT;

- B. EEN AANDEELHOUDER IN STAAT VAN FAILLISSEMENT WORDT VERKLAARD EN DEZE FAILLIETVERKLARING ONHERROEPELIJK IS GEWORDEN OF INGEVAL EEN AANDEELHOUDER SURSEANCE VAN BETALING VERKRIJGT, ONDER CURATELE WORDT GESTELD OF OP WELKE ANDERE WIJZE OOK HET VRIJE BEHEER OVER ZIJN VERMOGEN VERLIEST;
- C. EEN WETTELIJKE GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREgistREERD PARTNERSCHAP, WAARVAN AANDELEN DEEL UITMAKEN, ANDERS DAN DOOR HET OVERLIJDEN VAN DE AANDEELHOUDER WORDT ONTBONDEN;
- D. VAN ONTBINDING VAN EEN RECHTSPERSOON, EEN MAATSCHAP, EEN VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA, EEN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OF ENIGERLEI ANDERE VENNOOTSCHAP, WELKE AANDEELHOUDER IS;
- E. VAN TOEDELING VAN AANDELEN BIJ VERDELING VAN ENIGE ANDERE GEMEENSCHAP DAN DIE BEDOELD ONDER C EN D VAN DIT LID;
- F. VAN OVERGANG VAN AANDELEN TEN GEVOLGE VAN FUSIE OF SPLITSING;
- G. DOOR OVERDRACHT OF ANDERE OVERGANG VAN AANDELEN, DAN WEL DOOR OVERGANG VAN STEMRECHT OP AANDELEN OF DOOR UITGIFTE VAN AANDELEN DE ZEGGENSCHAP OVER EEN RECHTSPERSOON, WELKE AANDEELHOUDER IS DOOR ÉÉN OF MEER ANDEREN WORDT VERKREGEN IN DE ZIN VAN HET SER-BESLUIT FUSIEGEDRAGSREGELS 2015, ZULKS ONGEACHT OF DIE GEDRAGSREGELS OP DE BETREFFENDE VERKRIJGING VAN TOEPASSING ZIJN, RUST OP DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDER DE VERPLICHTING DAARVAN SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR KENNIS TE GEVEN, ZULKS BINNEN DERTIG DAGEN NA HET ONTSTAAN VAN DIE VERPLICHTING, ONMIDDELLIJK NA ONTVANGST VAN DEZE KENNISGEVING DEELT HET BESTUUR SCHRIFTELIJK AAN DE BETROKKEN AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS MEDE, DAT ZIJN CASU QUO HUN AANDELEN GELDEN ALS AANGEBODEN IN DE ZIN VAN DIT ARTIKEL. HET BESTUUR IS DAN VERPLICHT ONVERWIJLD DE AANDEELHOUDERS SCHRIFTELIJK VAN HET VOORONDERSTELDE AANBOD IN KENNIS TE STELLEN. DE LEDEN 1 TOT EN MET 11 VAN DIT ARTIKEL VINDEN DAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING MET DIEN VERSTANDE, DAT DE AANBIEDER NIET HET RECHT HEEFT ZIJN AANBOD IN TE TREKKEN EN DAT IN EEN GEVAL WAARIN DE AANBIEDER VRIJ IS DE AANGEBODEN AANDELEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) OVER TE DRAGEN DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS SLECHTS HET RECHT HEBBEN DIE AANDELEN TE BEHOUDEN. HET NIET VOLDOEN AAN DE VERPLICHTING TOT AANBIEDING VAN AANDELEN OP GROND VAN HET BEPAALDE IN DIT LID HEEFT TOT GEVOLG, DAT NA HET VERSTRIJKEN VAN DE HIERVOOR GENOEMDE TERMIJN HET AAN DE AANDELEN VERBONDEN VERGADER- EN STEMRECHT NIET KAN WORDEN UITGEOEFEND EN DAT HET RECHT OP DIVIDEND WORDT OPGESCHORT VOORZOLANG NIET AAN DIE VERPLICHTING WORDT VOLDAAN.
13. BLIJFT DE AANDEELHOUDER OF BLIJVEN DIENS RECHTVERKRIJGENDEN OF WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS, ONDANKS DAARTOE STREKKENDE SOMMATIE VAN HET BESTUUR, IN GEBREKE MET HET VOLDOEN AAN DE VERPLICHTING ALS BEDOELD IN LID 12 VAN DIT ARTIKEL DAN WORDEN DE BETROKKENEN GEACHT AAN DIE VERPLICHTING TE HEBBEN VOLDAAN OP HET TIJDSTIP DAT HET BESTUUR HEN ZULKS BIJ AANGETEKENDE BRIEF MEDEDEELT. HET BESTUUR IS ALS DAN OVEREENKOMSTIG LID 12 VAN DIT ARTIKEL GEHOUDEN DE AANDEELHOUDERS ONVERWIJLD VAN HET VOORONDERSTELDE AANBOD IN KENNIS TE STELLEN. BLIJVEN DE BETROKKENEN IN GEBREKE TE VOLDOEN AAN HET BEPAALDE IN LID 5 VAN DIT ARTIKEL DAN IS HET BESTUUR ONHERROEPELIJK GEMACHTIGD AAN HET ALDAAR BEPAALDE NAMENS DE BETROKKENE(N), TE VOLDOEN. BLIJVEN DE BETROKKENEN IN GEBREKE, INDIEN EEN AANDEEL IS TOEGEWEEZEN, 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 BEWERKSTELLEN EN DE DAARTOE NODIGE AKTE(N) TE TEKENEN. DE OVEREENGEKOMEN OF VASTGESTELDE PRIJS MOET ALS DAN TEN BEHOEVE VAN DE BETROKKENE(N) BIJ DE VENNOOTSCHAP WORDEN GESTORT.
14. IN AFWIJKING VAN HET HIERVOOR IN DIT ARTIKEL BEPAALDE IS DE AANBIEDER VRIJ DE DOOR HEM AANGEBODEN AANDELEN OVER TE DRAGEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S), RESPECTIEVELIJK HEBBEN DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS HET RECHT DE BETREFFENDE AANDELEN TE BEHOUDEN, INDIEN ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS SCHRIFTELIJK VERKLAREN AF TE ZIEN VAN HUN RECHT OP OVERNEMING EN MITS DE LEVERING GESCHIEDT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS BEDOELDE VERKLARING HEBBEN AFGELEGD.
15. DE VOORGAANDE LEDEN VAN DIT ARTIKEL ZIJN NIET VAN TOEPASSING;
- A. INDIEN EEN AANDEELHOUDER KRACHTENS DE WET TOT OVERDRACHT VAN ZIJN AANDEEL/AANDELEN AAN EEN EERDERE HOUDER DAARVAN VERPLICHT IS;

B. INDIEN DE AANDELEN ZIJN GAAN BEHOREN TOT EEN ONTBONDEN WETTELIJKE GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREESTREED 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 ALGHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN DAN WEL IN GEMEENSCHAP VAN AANDELEN OF MET ELKAAR EEN GEREESTREED PARTNERSCHAP ZIJN AANGEGAAN, WAARBIJ TUSSEN HEN EEN ALGHELE 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 TREET, 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 VOLMAGT 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 AANGEWEEZEN, DAN BESLIST DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.
6. BESTUURSVERGADERINGEN WORDEN VOORGEZETEN DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR. IS GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR AANGEWEEZEN OF IS DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR AFWEZIG, DAN WIJST DE VERGADERING ZELF HAAR VOORZITTER AAN. TOT DIE TIJD IS DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE BESTUURDER MET DE LEIDING VAN DE VERGADERING BELAST. DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING WIJST EEN VAN DE AANWEZIGE BESTUURDERS, OF ZO DIE TOT DE VERGADERING IS TOEGELATEN, EEN SPECIAAL DAARTOE UITGENODIGDE PERSOON AAN NOTULEN VAN HET IN DE VERGADERING VERHANDELDE TE HOUDEN. DE NOTULEN WORDEN GETEKEND DOOR DE VOORZITTER EN DE NOTULIST VAN DE BETREFFENDE VERGADERING.
7. HET DOOR DE VOORZITTER VAN DE BESTUURSVERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING, ALSMEDE, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL, HET OORDEEL OVER DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, IS BESLISSEND. WORDT ECHTER ONMIDDELIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN DE VOORGAANDE ZIN BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE AANWEZIGE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.

8. ALLE NOTULEN VAN DE BESTUURSVERGADERINGEN ALSMEDE ALLE SCHRIFTELIJKE BESLUITEN WORDEN OPGENOMEN IN EEN NOTULENREGISTER.
9. WANNEER DE VENNOOTSCHAP VAN ENIG BESLUIT VAN HET BESTUUR WIL DOEN BLIJKEN, IS DE ONDERTEKENING VAN HET STUK WAARIN HET BESLUIT IS VERVAT DOOR ÉÉN BESTUURDER VOLDOENDE EN VORMT DAT STUK DWINGEND BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DAT BESLUIT.
10. INDIEN ER MEER DAN ÉÉN BESTUURDER IS, KAN HET BESTUUR EEN REGLEMENT OPSTELLEN WAARIN AANGELEGENHEDEN HAAR INTERN BETREFFENDE, WORDEN GEREGLD. EEN DERGELIJK REGLEMENT MAG NIET IN STRIID 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 STRIID 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 AANGEWZEN. 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 GEREgistREERD PARTNERSCHAP WAARTOE ALLE AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP BEHOREN, WAARBIJ DE VENNOOTSCHAP WORDT VERTEGENWOORDIGD DOOR DEZE AANDEELHOUDER OF DOOR EEN VAN DE DEELGENOTEN, WORDEN OP SCHRIFT VASTGELEGD. VOOR DE TOEPASSING VAN DE VORIGE ZIN WORDEN AANDELEN GEHOUDEN DOOR DE VENNOOTSCHAP OF HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN NIET MEEGETELD. INDIEN DE EERSTE ZIN NIET IN ACHT IS GENOMEN, KAN DE RECHTSHANDELING TEN BEHOEVE VAN DE VENNOOTSCHAP WORDEN Vernietigd.
4. HET VOORGAANDE LID IS NIET VAN TOEPASSING OP RECHTSHANDELINGEN DIE ONDER DE BEDONGEN VOORWAARDEN TOT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VAN DE VENNOOTSCHAP BEHOREN.

ARTIKEL 15. RAAD VAN COMMISSARISSEN.

1. DE VENNOOTSCHAP HEEFT EEN RAAD VAN COMMISSARISSEN BESTAANDE UIT TWEE OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT HET AANTAL COMMISSARISSEN VAST.
3. DE ALGEMENE VERGADERING BENOEMT DE COMMISSARISSEN VOOR EEN PERIODE VAN TEN HOOGSTE VIER (4) JAAR. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN WORDEN HERBENOEMD, MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN DE VORIGE ZIN. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN MAXIMAAL ACHT (8) JAAR ZITTING HEBBEN IN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN, MET DIEN VERSTANDE DAT OVERSCHRIJDING VAN DEZE TERMIJN ALS GEVOLG VAN HET AFTREDEN IN DE JAARLIJKE ALGEMENE VERGADERING IN HET LAATSTE JAAR VAN ZIJN BENOEMINGSTERMIJN IS TOEGESTAAN. VAN DE MAXIMUM PERIODE VAN VIER (4) JAAR RESPECTIEVELIJK ACHT (8) JAAR KAN KRACHTENS EEN BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING WORDEN AFGEWOKEN. DE ALGEMENE VERGADERING IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD IEDERE COMMISSARIS TE SCHORSEN OF TE ONTSLAAN.
4. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN STELT EEN PROFIELSCHETS VAN ZIJN OMVANG EN SAMENSTELLING OP, REKENING HOUDENDE MET DE AARD VAN DE ONDERNEMING, HAAR WERKZAAMHEDEN EN DE GEWENSTE DESKUNDIGHEID, ERVARING EN ONAFHANKELIJKHEID VAN ZIJN LEDEN. IN DE PROFIELSCHETS WORDT VOORTS INGEGAAN OP DE VOOR DE VENNOOTSCHAP RELEVANTE ASPECTEN VAN DIVERSITEIT IN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ONDER MEER MET BETREKKING TOT GESLACHT EN LEEFTIJD EN WORDT VERMELD WELKE CONCRETE DOELSTELLING DE RAAD VAN COMMISSARISSEN TEN AANZIEN VAN DIVERSITEIT HANTEERT. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL DE PROFIELSCHETS JAARLIJKS EVALUEREN.
5. DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL ZODANIG ZIJN DAT DE COMBINATIE VAN ERVARING, DESKUNDIGHEID, DIVERSITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID VAN ZIJN LEDEN EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HET BEST IN STAAT STELT AAN ZIJN DIVERSE VERPLICHTINGEN JEGENS DE VENNOOTSCHAP EN DE BIJ DE VENNOOTSCHAP BETROKKENEN (WAARONDER DE AANDEELHOUDERS) TE VOLDOEN, IN OVEREENSTEMMING MET TOEPASSELIJKE WET- EN REGELGEVING.
6. BIJ DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN MOETEN DE VOLGENDE VEREISTEN IN ACHT WORDEN GENOMEN:
 - (I) ELK VAN ZIJN LEDEN MOET IN STAAT ZIJN OM DE HOOFDLIJNEN VAN HET TOTALE BELEID VAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR ONDERNEMING TE BEOORDELEN;
 - (II) ELK VAN ZIJN LEDEN, MET UITZONDERING VAN MAXIMAAL ÉÉN PERSOON, MOET ONAFHANKELIJK ZIJN ALS BEDOELD IN LID 7;
 - (III) GEEN VAN ZIJN LEDEN MAG WORDEN BENOEMD NADAT EEN PERIODE VAN ACHT (8) JAAR IS VERSTREKEN SINDS HUN EERSTE BENOEMING;
 - (IV) DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN MAG GEEN VOORMALIG LID VAN HET BESTUUR ZIJN.
7. EEN LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ZAL ALS ONAFHANKELIJK WORDEN AANGEMERKT (EN DERHALVE ALS ONAFHANKELIJK GELDEN) INDIEN GEEN VAN HET ONDERSTAANDE OP HEM/HAAR VAN TOEPASSING IS) INDIEN HIJ/ZIJ, DAN WEL ZIJN/HAAR ECHTGENOOT/ECHTGENOTE, GEREgistreERDE PARTNER OF EEN ANDERE LEVENSGEZEL, PLEEGKIND OF BLOED- OF AANVERWANT TOT IN DE TWEEDE GRAAD:
 - A. IN DE VIJF JAAR VOORAFGAANDE AAN DE BENOEMING TOT COMMISSARIS WERKNEMER OF BESTUURDER VAN DE VENNOOTSCHAP IS GEWEEST;
 - B. EEN PERSOONLIJKE FINANCIËLE VERGOEDING VAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN AAN HAAR GELIEERDE RECHTSPERSOON ONTVANGT, ANDERS DAN DE VERGOEDING DIE VOOR DE VERRICHTE WERKZAAMHEDEN ALS COMMISSARIS WORDT ONTVANGEN, EN VOOR ZOVER ZIJ NIET PAST BINNEN DE NORMALE UITOEFENING VAN BEDRIJF;
 - C. IN HET JAAR VOORGAANDE AAN DE BENOEMING TOT COMMISSARIS EEN BELANGRIJKE ZAKELIJKE RELATIE MET DE VENNOOTSCHAP OF EEN AAN HAAR GELIEERDE RECHTSPERSOON HEEFT GEHAD. DAARONDER WORDT IN IEDER GEVAL BEGREPEN HET GEVAL DAT EEN COMMISSARIS, OF EEN KANTOOR WAARVAN HIJ AANDEELHOUDER, VENNOOT, MEDEWERKER OF ADVISEUR IS, IS OPGETREDEN ALS ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP (CONSULTANT, EXTERNE ACCOUNTANT, NOTARIS OF ADVOCaat) EN HET GEVAL DAT DE COMMISSARIS BESTUURDER OF MEDEWERKER IS VAN EEN BANKINSTELLING WAARMEE DE VENNOOTSCHAP EEN DUURZAME EN SIGNIFICANTE RELATIE ONDERHOUDT;
 - D. BESTUURSLID IS VAN EEN VENNOOTSCHAP WAARIN EEN LID VAN HET BESTUUR (WAAROP HIJ TOEZICHT HOUDT) COMMISSARIS IS (KRUISVERBANDEN);

- E. EEN AANDELENPAKKET VAN TEN MINSTE TIEN PROCENT (10%) IN DE VENNOOTSCHAP HOUDT (DAARBIJ MEEGEREKEND HET AANDELENBEZIT VAN NATUURLIJKE PERSONEN OF JURIDISCHE LICHAMEN DIE MET HEM/HAAR SAMENWERKEN OP GROND VAN EEN UITDRUKKELIJKE JURIDISCHE OF STILZWIJGENDE, MONDELINGE OF SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST); EN/OF
- F. BESTUURDER OF COMMISSARIS IS BIJ, OF ANDERSZINS VERTEGENWOORDIGER IS VAN, EEN RECHTSPERSOON WELKE TEN MINSTE TIEN PROCENT VAN DE AANDELEN IN DE BEHEERDER HOUDT, TENZIJ HET GAAT OM GROEPSMAATSCHAPPIJEN.
8. BIJ EEN AANBEVELING OF VOORDRACHT TOT BENOEMING VAN EEN COMMISSARIS WORDEN VAN DE KANDIDAAT MEDEGEDEELD ZIJN LEEFTIJD, ZIJN BEROEP, HET BEDRAG AAN DOOR HEM GEHOUDEN AANDELEN EN DE BETREKKINGEN DIE HIJ BEKLEEDT OF DIE HIJ HEEFT BEKLEED VOOR ZOVER DIE VAN BELANG ZIJN IN VERBAND MET DE VERVULLING VAN DE TAAK VAN EEN COMMISSARIS. TEVENS WORDT VERMELD AAN WELKE RECHTSPERSOON HIJ REEDS ALS COMMISSARIS IS VERBONDEN; INDIEN ZICH DAARONDER RECHTSPERSONEN BEVINDEN, DIE TOT EEN ZELFDE GROEP BEHOREN, KAN MET DE AANDUIDING VAN DIE GROEP WORDEN VOLSTAAN. DE AANBEVELING EN DE VOORDRACHT TOT BENOEMING OF HERBENOEMING WORDEN GEMOTIVEERD. BIJ HERBENOEMING WORDT REKENING GEHOUDEN MET DE WIJZE WAAROP DE KANDIDAAT ZIJN TAAK ALS COMMISSARIS HEEFT VERVULD.
 9. DE ALGEMENE VERGADERING KAN AAN COMMISSARISSEN OF ÉÉN OF MEER VAN HEN EEN BELONING TOEKENNEN. DEZE BELONING BESTAAT UIT EEN VAST BEDRAG, AAN COMMISSARISSEN WORDEN DE DOOR HEN ALS ZODANIG GEMAAKTE KOSTEN VERGOED.
 10. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT TOT TAAK TOEZICHT TE HOUDEN OP HET BELEID VAN HET BESTUUR EN OP DE ALGEMENE GANG VAN ZAKEN IN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. HIJ STAAT HET BESTUUR MET RAAD TERZIJDE. BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE COMMISSARISSEN ZICH NAAR HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. DE RAAD WEEGT DAARTOE DE IN AANMERKING KOMENDE BELANGEN VAN DE BIJ DE VENNOOTSCHAP BETROKKENEN (WAARONDER DE AANDEELHOUDERS) AF. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BETREKT DAARBIJ OOK DE VOOR DE ONDERNEMING RELEVANTE MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN VAN ONDERNEMEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS ZELF VERANTWOORDELIJK VOOR DE KWALITEIT VAN ZIJN FUNCTIONEREN.
 11. HET BESTUUR VERSTREKT ALLE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE ZAKEN VAN DE VENNOOTSCHAP AAN IEDERE COMMISSARIS DIE DEZE MOCHT VERLANGEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS BEVOEGD INZAGE TE NEMEN VAN ALLE BOEKEN, BESCHIEDEN EN CORRESPONDENTIE VAN DE VENNOOTSCHAP EN TOT KENNISNEMING VAN ALLE PLAATS GEHAD HEBBENDE HANDELINGEN. IEDERE COMMISSARIS HEEFT TOEGANG TOT ALLE GEBOUWEN EN TERREINEN BIJ DE VENNOOTSCHAP IN GEBRUIK, ZULKS EVENWEL SLECHTS IN ZOVERRE ALS VOOR DE UITOEFENING VAN HUN TAAK NOODZAKELIJK IS.
 12. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN ZICH IN DE UITOEFENING VAN ZIJN TAAK VOOR REKENING VAN DE VENNOOTSCHAP DOEN BIJSTAAN DOOR DESKUNDIGEN, ZULKS SLECHTS NA VOORAFGAANDE GOEDKEURING VAN HET BESTUUR.
 13. ZO DE RAAD VAN COMMISSARISSEN UIT MEER DAN ÉÉN LID BESTAAT, KAN DE ALGEMENE VERGADERING ÉÉN VAN HEN TOT VOORZITTER BENOEMEN EN KAN ZIJ ÉÉN OF MEER VAN HEN BENOEMEN TOT GEDELEGEERD COMMISSARIS DIE MEER IN HET BIJZONDER MET HET DAGELIJKS TOEZICHT OP DE HANDELINGEN VAN HET BESTUUR IS BELAST.
 14. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VERGADERT TEN MINSTE VIER (4) KEER PER JAAR, EN VOORTS ZO VAAK ALS EEN OF MEER VAN ZIJN LEDEN DIT NODIG ACHT. DE OPROEPING GESCHIEDT ONDER VERMELDING VAN DE TE BEHANDELEN PUNTEN DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN INGEVAL VAN ZIJN ONTSTENTENIS OF BELET DOOR EEN VAN DE ANDERE COMMISSARISSEN MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE COMMISSARIS RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE COMMISSARISSEN KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE COMMISSARIS BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE COMMISSARIS DOOR ALLE ANDEREN GELIJKTIJDIG KAN WORDEN GEHOORD. DESGEVRAAGD WONEN DE BESTUURDERS DE VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BIJ, ZULKS TENZIJ DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ANDERS BESLIST. DE BESTUURDERS HEBBEN ALSDAN EEN ADVISERENDE STEM. EEN COMMISSARIS NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HIJ DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. WANNEER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HIERDOOR GEEN BESLUIT KAN NEMEN, WORDT HET BESLUIT GENOMEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING.
 15. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN IN VERGADERING SLECHTS RECHTSGELDIGE BESLUITEN NEMEN INDIEN DE MEERDERHEID VAN ZIJN STEMGERECHTIGDE LEDEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD IS.

16. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN MITS DIT SCHRIFTELIJK GESCHIEDT, ALLE COMMISSARISSEN IN HET TE NEMEN BESLUIT GEKEND ZIJN EN GEEN VAN HEN ZICH TEGEN DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING VERZET.
17. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BESLUIT, ZOWEL IN ALS BUITEN VERGADERING, MET ALGEMENE MEERDERHEID VAN STEMMEN VAN ALLE IN FUNCTIE ZIJNDE COMMISSARISSEN. BIJ STAKEN VAN STEMMEN IS DE STEM VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN DOORSLAGGEVEND; IS GEEN VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AANGEWZEN, 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 AANGEWZEN OF IS DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AFWEZIG, DAN WIJST DE VERGADERING ZELF HAAR VOORZITTER AAN. TOT DIE TIJD IS DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS MET DE LEIDING VAN DE VERGADERING BELAST. DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING WIJST EEN VAN DE AANWEZIGE COMMISSARISSEN, OF ZO DIE TOT DE VERGADERING IS TOEGELATEN, EEN SPECIAAL DAARTOE UITGENODIGDE PERSOON AAN NOTULEN VAN HET IN DE VERGADERING VERHANDELDE TE HOUDEN. DE NOTULEN WORDEN GETEKEND DOOR DE VOORZITTER EN DE NOTULIST VAN DE BETREFFENDE VERGADERING.
19. HET DOOR DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN UITGESPROKEN OORDEEL OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING, ALSMEDE, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL, HET OORDEEL OVER DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, IS BESLISSEND. WORDT ECHTER ONMIDDELLIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN DE VOORGAANDE ZIN BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE AANWEZIGE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
20. ALLE NOTULEN VAN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN ALSMEDE ALLE SCHRIFTELIJKE BESLUITEN WORDEN OPGENOMEN IN EEN NOTULENREGISTER.
21. WANNEER DE VENNOOTSCHAP VAN ENIG BESLUIT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN WIL DOEN BLIJKEN, IS DE ONDERTEKENING VAN HET STUK WAARIN HET BESLUIT IS VERVAT DOOR ÉÉN COMMISSARIS VOLDOENDE EN VORMT DAT STUK DWINGEND BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DAT BESLUIT.
22. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT NIET DE BEVOEGDHEID EEN BESTUURDER TE SCHORSEN.
23. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ÉÉN OF MEER COMMISSARISSEN IS (ZIJN) DE OVERBLIJVENDE COMMISSARIS(SEN) 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 AANGEWZEN. 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 STRIID 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 ALSDAN 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 BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING, MET INACHTNEMING VAN HET DAAROMTRENT IN DEZE STATUTEN BEPAALDE.
4. ALGEMENE VERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN IN DE GEMEENTE WAAR DE VENNOOTSCHAP HAAR WOONPLAATS HEEFT. EEN ALGEMENE VERGADERING KAN ELDERS DAN BEHOORT WORDEN GEHOUDEN, MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN SCHRIFTELIJK HEBBEN INGESTEMD MET DE PLAATS VAN DE VERGADERING EN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.
5. DE BIJEENROEPING VAN VERGADERGERECHTIGDEN GESCHIEDT, ONVERMINDERD HET IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE, SCHRIFTELIJK DOOR OF NAMENS HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AAN DE ADRESSEN VAN DE VERGADERGERECHTIGDEN, ZOALS DEZE ZIJN VERMELD IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS, NIET LATER DAN OP DE ACHTSTE DAG VÓÓR DIE VAN DE VERGADERING. DE OPROEPING KAN, INDIEN DE VERGADERGERECHTIGDE HIERMEE INSTEMT, GESCHIEDEN DOOR EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT AAN HET ADRES DAT DOOR DE VERGADERGERECHTIGDE VOOR DIT DOEL SCHRIFTELIJK AAN DE VENNOOTSCHAP IS BEKEND GEMAAKT.
6. DE OPROEPING HOUDT DE AGENDA VAN DE VERGADERING IN. ONDERWERPEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING ZIJN VERMELD, KUNNEN NADER WORDEN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN DE IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE TERMIJN. EEN ONDERWERP, WAARVAN DE BEHANDELING SCHRIFTELIJK IS 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 COMMISSARISSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.

ARTIKEL 17. LEIDING. NOTULEN. BIJWONEN. TOEGANG.

1. DE ALGEMENE VERGADERING WORDT GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN INDIEN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN GEEN VOORZITTER HEEFT AANGEWEEZEN, OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD

OUDESTER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSEN TER VERGADERING AANWEZIG DAN WORDT DE VERGADERING GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR OF, INDIEN GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR IS AANGEWZEN OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE BESTUURDER. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSEN EN DE BESTUURDERS TER VERGADERING AANWEZIG DAN VOORZIET DE VERGADERING ZELF IN HAAR LEIDING.

2. DE VOORZITTER WIJST ÉÉN VAN DE AANWEZIGEN AAN VOOR HET HOUDEN VAN DE NOTULEN EN STELT MET DEZE SECRETARIS DE NOTULEN VAST, TEN BLIJKE WAARVAN HIJ DEZE MET DE SECRETARIS TEKENT. DE NOTULEN DIENEN IN EEN NOTULENREGISTER TE WORDEN OPGENOMEN. INDIEN VAN HET VERHANDELDE TER VERGADERING EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL WORDT OPGEMAAKT, BEHOEVEN NOTULEN NIET TE WORDEN GEHOUDEN EN IS ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL DOOR DE NOTARIS VOLDOENDE.
3. IEDERE BESTUURDER, IEDERE COMMISSARIS, ÉÉN OF MEER VERGADERGERECHTIGDEN DIE GEZAMENLIJK TEN MINSTE TIEN PROCENT (10%) VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN EN DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZIJN TE ALLEN TIJDE BEVOEGD OPDRACHT TE GEVEN OM OP KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL TE DOEN OPMAKEN.
4. VERGADERGERECHTIGDEN ZIJN BEVOEGD DE ALGEMENE VERGADERINGEN BIJ TE WONEN, DAARIN HET WOORD TE VOEREN EN, VOOR ZOVER HEN HET STEMRECHT TOEKOMT, HET STEMRECHT UIT TE OEFENEN. IEDERE VERGADERGERECHTIGDE KAN ZICH TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN DOOR EEN SCHRIFTELIJK GEVOLMACHTIGDE. INDIEN HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BIJ DE OPROEPING TOT EEN ALGEMENE VERGADERING DE MOGELIJKHEID DAARTOE HEEFT GEOPEND, ZIJN DE VERGADERGERECHTIGDEN BEVOEGD HUN BEVOEGDHEDEN ALS GENOEMD IN DE EERSTE VOLZIN VAN DIT LID DOOR MIDDEL VAN EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL UIT TE OEFENEN, MITS (I) DE VOORWAARDEN TE STELLEN AAN HET GEBRUIK VAN HET COMMUNICATIEMIDDEL ZOALS DE VERBINDING, DE BEVEILIGING EN DERGELIJKE BIJ DE OPROEPING WORDEN BEKENDGEMAAKT, (II) DE VERGADERGERECHTIGDE KAN WORDEN GEÏDENTIFICEERD, (III) DE VERGADERGERECHTIGDE RECHTSTREEKS KAN KENNISNEMEN VAN DE VERHANDELINGEN OP DE VERGADERING, EN (IV) INDIEN DEZE MOGELIJKHEID DAARTOE IS GEOPEND, DE VERGADERGERECHTIGDE KAN DEELNEMEN AAN DE BERAADSLAGINGEN EN (V) DE VERGADERGERECHTIGDE HET STEMRECHT KAN UITOEFENEN, DIT LAATSTE VOOR ZOVER HEM HET STEMRECHT TOEKOMT.
5. DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN HEBBEN ALS ZODANIG IN DE ALGEMENE VERGADERINGEN EEN RAADGEVENDE STEM.
6. OMTRENT TOELATING VAN ANDERE PERSONEN TOT DE VERGADERING BESLIST DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING.

ARTIKEL 18. AANTAL STEMMEN. MEERDERHEDEN. QUORA. STAKING.

1. IN DE ALGEMENE VERGADERINGEN GEEFT ELK AANDEEL RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. INDIEN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN DE MOGELIJKHEID DAARTOE SCHRIFTELIJK HEEFT GEOPEND, KUNNEN STEMMEN VOORAFGAAND AAN DE ALGEMENE VERGADERING VIA EEN ELEKTRONISCH COMMUNICATIEMIDDEL WORDEN UITGEBRACHT, DOCH NIET EERDER DAN DE DERTIGSTE DAG VOOR DIE VAN DE VERGADERING, OP EEN SPECIAAL DAARTOE AANGEWZEN EMAILADRES. DEZE STEMMEN WORDEN GELIJGESTELD 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 DOCHTERMAATSCHAPPIJEN TOEBEHOREN ZIJN EVENWEL NIET VAN HUN STEMRECHT UITGESLOTEN INDIEN HET VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT IS GEVESTIGD, VOORDAT HET AANDEEL AAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ TOEBEHOORDE. DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ DAARVAN KAN GEEN STEM UITBRENGEN VOOR AANDELEN WAAROP ZIJ EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT HEEFT.
3. BIJ DE VASTSTELLING OF EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGD IS DAN WEL OF EEN MEERDERHEID EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGT WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET AANDELEN WAAROP GEEN STEM KAN WORDEN UITGEBRACHT.

4. STEMMINGEN OVER ZAKEN GESCHIEDEN MONDELING, DIE OVER PERSONEN BIJ ONGETEKENDE GESLOTEN BRIEFJES, EEN EN ANDER TENZIJ DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZONDER TEGENSpraak VAN ÉÉN VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN EEN ANDERE WIJZE VAN STEMMEN VASTSTELT OF TOELAAT.
5. VOOR ZOVER IN DEZE STATUTEN GEEN GROTERE MEERDERHEID IS VOORGESCHREVEN WORDEN ALLE BESLUITEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN.
6. BLANCO STEMEN EN ONGELDIGE STEMEN WORDEN NIET ALS UITGEBRACHTE STEMEN GETELD.
7. STAKEN DE STEMEN 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 STEMEN 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 ARTIKELEN 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 STEMEN, 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 STEMEN 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 STEMEN IS UITGEBRACHT. IS BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMEN OP MEER DAN ÉÉN PERSOON UITGEBRACHT, DAN WORDT DOOR LOTING UITGEMAAKT OP WIE VAN DIE PERSONEN BIJ DE NIEUWE STEMMING GEEN STEMEN MEER KUNNEN WORDEN UITGEBRACHT. INGEVAL BIJ EEN STEMMING TUSSEN TWEE PERSONEN DE STEMEN 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 T SCHRIFTELIJK IS VASTGELEGD EN DOOR ALLE VERGADERGERECHTIGDEN IS ONDERTEKEND.
2. IEDERE AANDEELHOUDER IS VERPLICHT ER VOOR TE ZORGEN DAT DE ALDUS GENOMEN BESLUITEN ZO SPOEDIG MOGELIJK SCHRIFTELIJK TER KENNIS VAN HET BESTUUR WORDEN GEBRACHT. HET BESTUUR NEEMT DE BESLUITEN, WELKE OP DE WIJZE ALS IN HET VOORGAANDE LID VAN DIT ARTIKEL OMSCHREVEN WIJZE ZIJN TOT STAND GEKOMEN, IN HET NOTULENREGISTER VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN OP EN DOET DAARVAN IN DE EERSTVOLGENDE ALGEMENE VERGADERING MEDEDELING.

ARTIKEL 21. ACCOUNTANTSONDERZOEK.

1. DE ALGEMENE VERGADERING IS BEVOEGD EN INDIEN ZULKS WETTELIJK IS VOORGESCHREVEN VERPLICHT EEN ACCOUNTANT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:393 BURGERLIJK WETBOEK TE BENOEMEN TENEINDE DE DOOR HET BESTUUR OPGEMAakte JAARREKENING TE ONDERZOEKEN, DAAROVER VERSLAG UIT TE BRENGEN AAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN HET BESTUUR EN EEN VERKLARING AF TE LEGGEN.
2. INDIEN DE ALGEMENE VERGADERING NALATIG IS MET DE BENOEMING VAN DE ACCOUNTANT ALS BEDOELD IN LID 1 VAN DIT ARTIKEL, GESCHIEDT DEZE BENOEMING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OF, ZO DEZE IN GEBREKE BLIJFT, DOOR HET BESTUUR.
3. DE BENOEMING KAN TE ALLEN TIJDE WORDEN INGETROKKEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING EN DOOR DEGENE DOOR WIE DE BENOEMING IS GESCHIED. INDIEN DE BENOEMING IS GESCHIED DOOR HET BESTUUR KAN DEZE 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 ARTIKELEN 2:394 EN VOLGENDE VAN HET BURGERLIJK WETBOEK DIT VOORSCHRIJVEN.

ARTIKEL 23. WINSTVERDELING.

1. DE WINST STAAT TER VRIJE BESCHIKKING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR UITKERING VAN DIVIDEND, RESERVERING OF ZODANIGE ANDERE DOELEINDEN BINNEN HET DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP ALS DIE VERGADERING ZAL BESLUITEN. BIJ DE BEREKENING VAN HET WINSTBEDRAG DAT OP ELK AANDEEL ZAL WORDEN UITGEKEERD KOMT SLECHTS HET BEDRAG VAN DE VERPLICHTE STORTINGEN OP HET NOMINALE BEDRAG VAN DE AANDELEN IN AANMERKING.
2. DE VENNOOTSCHAP KAN AAN AANDEELHOUDERS EN ANDERE GERECHTIGDEN TOT DE VOOR UITKERING VATBARE WINST OF RESERVES SLECHTS UITKERINGEN DOEN TOT TEN HOOGSTE HET BEDRAG VAN DE UITKEERBARE RESERVES. EEN BESLUIT DAT STREKT TOT UITKERING HEEFT GEEN GEVOLGEN ZOLANG HET BESTUUR GEEN GOEDKEURING HEEFT VERLEEND. HET BESTUUR WEIGERT SLECHTS DE GOEDKEURING INDIEN ZIJ WEET OF REDELIJKERWIJS BEHOORT TE VOORZIEN DAT DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET ZAL KUNNEN BLIJVEN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:216 LEDEN 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. BIJ DE BEREKENING VAN DE VERDELING VAN WINST OF ANDERE UITKERINGEN TELLEN DE AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP HOUDT NIET MEDE, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
3. UITKERING VAN WINST GESCHIEDT NA DE VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING WAARUIT BLIJKT DAT ZIJ GEORLOOFD 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 PLAATSBEBBEN, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
5. NA AFLOOP VAN DE VEREFFENING BLIJVEN DE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS VAN DE ONTBONDEN VENNOOTSCHAP GEDURENDE ZEVEN JAAR BERUSTEN ONDER DEGENE DIE DAARTOE DOOR DE ALGEMENE VERGADERING BIJ HET BESLUIT TOT ONTBINDING IS AANGEWEEZEN.

BIJLAGE III. UITTREKSEL STATUTEN STICHTING BEWAARDER

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER:

- BEHEERDER: DE BEHEERDER VAN HET FONDS;
- BESTUUR: HET BESTUUR VAN DE STICHTING;
- FONDS: HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS 4, EEN TRANSPARANT FONDS VOOR GEMENE REKENING AANGEGAAN NAAR NEDERLANDS RECHT, GEVESTIGD EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN BAARN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSZLAAN 10;
- PARTICIPANTEN: DE PARTICIPANTEN VAN HET FONDS.
- SCHRIFTELIJK: BIJ BRIEF, FAX 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 HWF4 NL.
2. ZIJ HEEFT HAAR ZETEL IN DE GEMEENTE BAARN.

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. DE ACTIVA VAN HET FONDS TE BEWAREN;
 - B. HET TEN BEHOEVE VAN HET FONDS VERKRIJGEN, AL DAN NIET IN ECONOMISCHE ZIN, VAN DE DOOR DE BEHEERDER ALS ZODANIG VOORGEDRAGEN (BELANGEN IN) REGISTERGOEDEREN;
 - C. HET TEN BEHOEVE VAN HET FONDS VERKRIJGEN, AL DAN NIET IN ECONOMISCHE ZIN, VAN AANDELEN IN VENNOOTSCHAPPEN;
 - D. HET AANGAAN VAN DOOR DE BEHEERDER VOORGEDRAGEN LENINGEN TER FINANCIERING EN HET IN DAT KADER BEZWAREN VAN DE SUB B, BEDOELDE (BELANGEN IN) REGISTERGOEDEREN EN/OF DE SUB C, BEDOELDE AANDELEN;
 - E. HET OP AANWIJZING VAN DE BEHEERDER VERHUREN VAN REGISTERGOEDEREN;
 - F. HET OP AANWIJZING VAN DE BEHEERDER VERVREEMDEN VAN REGISTERGOEDEREN EN/OF AANDELEN IN VENNOOTSCHAPPEN;
 - 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 TWAALFDUIZEND EURO (€ 12.000) 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 WORDEN BENOEMD DOOR HET BESTUUR. IN ONTSTANE VACATURES WORDT ZO SPOEDIG MOGELIJK VOORZIEN, DOCH IN IEDER GEVAL BINNEN ÉÉN MAAND.

3. HET BESTUUR (MET UITZONDERING VAN HET EERSTE BESTUUR WAARVAN DE LEDEN IN FUNCTIE WORDEN BENOEMD) WIJST UIT ZIJN MIDDEN EEN VOORZITTER, EEN SECRETARIS EN EEN PENNINGMEESTER AAN. EEN LID VAN HET BESTUUR KAN MEER DAN ÉÉN FUNCTIE BEKLEDEN.
4. DE BENOEMING VAN EEN LID VAN HET BESTUUR GESCHIEDT VOOR ONBEPAALE TIJD, TENZIJ IN HET DESBETREFFENDE BENOEMINGSBESLUIT EEN BEPAALE TIJD IS VASTGESTELD.
5. IN GEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ÉÉN OF MEER LEDEN VAN HET BESTUUR IS (ZIJN) DE OVERBLIJVENDE LEDEN VAN HET BESTUUR MET HET GEHELE BESTUUR BELAST. IN GEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR OF VAN HET ENIGE LID VAN HET BESTUUR WORDT DE STICHTING TIJDELIJK BESTUURD DOOR EEN PERSOON DIE DAARTOE DOOR HET BESTUUR STEEDS MOET ZIJN AANGEWEEZEN. ONDER BELET WORDT IN DEZE STATUTEN IN IEDER GEVAL VERSTAAN DE OMSTANDIGHEID DAT EEN LID VAN HET BESTUUR GEDURENDE EEN PERIODE VAN MEER DAN ZEVEN DAGEN ONBEREIKBAAR IS DOOR ZIEKTE OF ANDERE OORZAKEN.
6. EEN LID VAN HET BESTUUR DEFUNGEERT:
 - A. DOOR ZIJN OVERLIJDEN;
 - B. DOOR ZIJN AFTREDEN;
 - C. DOOR HET VERLIES VAN HET VRIJE BEHEER OVER ZIJN VERMOGEN;
 - D. VOOR WAT BETREFT EEN RECHTSPERSOON DOORDAT HIJ OPHOUDT TE BESTAAN;
 - E. DOOR ZIJN ONTSLAG DOOR DE RECHTBANK;
 - F. INDIEN HET BESTUUR UIT MEER DAN TWEE LEDEN BESTAAT, DOOR ZIJN ONTSLAG DOOR HET BESTUUR; HET BESLUIT HIERTOE KAN SLECHTS WORDEN GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN VAN DE OVERIGE LEDEN VAN HET BESTUUR;
 - G. INDIEN EN ZODRA EEN STRAFRECHTELIJK (VOOR)ONDERZOEK TEGEN HEM WORDT INGESTELD;
7. EEN LID VAN HET BESTUUR DAT EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE STICHTING EN DE MET HAAR VERBONDEN ORGANISATIE, MELDT DIT TERSTOND AAN DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR EN VERSCHAFT DAAROVER ALLE RELEVANTE INFORMATIE. DE OVERIGE LEDEN VAN HET BESTUUR BESLUITEN BUITEN AANWEZIGHEID VAN HET BETROKKEN LID VAN HET BESTUUR OF ER SPRAKE IS VAN EEN BELANG DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE STICHTING EN DE MET HAAR VERBONDEN ORGANISATIE.
8. EEN LID VAN HET BESTUUR BESTUURDER NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HET BETREFFENDE LID VAN HET BESTUUR DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE STICHTING EN DE MET HAAR VERBONDEN ORGANISATIE. WANNEER HIERDOOR GEEN BESTUURSBSLUIT ZOU KUNNEN WORDEN GENOMEN, WORDT HET BESLUIT DESALNIETEMIN GENOMEN DOOR HET BESTUUR ONDER SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING VAN DE OVERWEGINGEN DIE AAN HET BESLUIT TEN GRONDSLAG LIGGEN.

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.
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, BIJ EEN MEERHOOFDIG BESTUUR, INDIEN 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 NIETEMIN 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 BEPALENDOR 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 UITGEBRACHTE 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 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 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 FAX 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. 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.

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 VERMOGENSSTOESTAND VAN DE STICHTING EN VAN ALLES BETREFFENDE DE WERKZAAMHEDEN VAN DE STICHTING, NAAR DE EISEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DEZE WERKZAAMHEDEN, OP ZODANIGE WIJZE EEN ADMINISTRATIE TE VOEREN EN DE DAARTOE BEHORENDE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS OP ZODANIGE WIJZE TE BEWAREN, DAT TE ALLEN TIJDE DE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE STICHTING KUNNEN WORDEN GEKEND.
3. HET BESTUUR IS VERPLICHT JAARLIJKS BINNEN ZES MAANDEN NA AFLOOP VAN HET BOEKJAAR DE BALANS EN DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN MET BIJBEHORENDE TOELICHTING VAN DE STICHTING TE MAKEN EN OP PAPIER TE STELLEN.
4. 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 GEGEVENSDRAGERS GEDURENDE ZEVEN JAREN TE BEWAREN.

ARTIKEL 11. STATUTENWIJZIGING, FUSIE EN SPLITSING.

1. HET BESTUUR IS, NA VERKREGEN GOEDKEURING VAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN VAN HET FONDS, BEVOEGD DEZE STATUTEN TE WIJZIGEN EN TOT FUSIE EN SPLITSING TE BESLUITEN. HET BESLUIT DAARTOE MOET WORDEN GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN IN EEN VERGADERING, WAARIN ALLE LEDEN VAN HET BESTUUR AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN. IS EEN VERGADERING WAARIN EEN DERGELIJK BESLUIT AAN DE ORDE IS, NIET VOLTALLIG, DAN WORDT EEN TWEEDE VERGADERING BIJEENGEROEPEN, TE HOUDEN NIET EERDER DAN TWEE EN NIET LATER DAN VIER WEKEN NA DE EERSTE VERGADERING. IN DEZE TWEEDE VERGADERING KAN ONGEACHT HET AANTAL AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE LEDEN VAN HET BESTUUR RECHTSGELDIG OMTRENT HET VOORSTEL ZOALS DIT IN DE EERSTE VERGADERING AAN DE ORDE WAS, WORDEN BESLOTEN, MITS MET ALGEMENE STEMMEN.
2. BIJ DE OPROEPING TOT DE VERGADERING, WAARIN EEN STATUTENWIJZIGING ZAL WORDEN VOORGESTELD, DIENT EEN AFSCHRIFT VAN HET VOORSTEL, WAARIN DE VOORGEDRAGEN WIJZIGING WOORDELIJK IS OPGENOMEN, TE WORDEN GEVOEGD.
3. DE STATUTENWIJZIGING TREEDT EERST IN WERKING NADAT DAARVAN EEN NOTARIËLE AKTE IS OPGEMAAKT. IEDER LID VAN HET BESTUUR IS AFZONDERLIJK BEVOEGD GEMELDE NOTARIËLE AKTE TE VERLIJDEN.

ARTIKEL 12. ONTBINDING.

1. HET BESTUUR IS, NA VERKREGEN GOEDKEURING VAN DE VERGADERING VAN PARTICIPANTEN VAN HET FONDS, BEVOEGD DE STICHTING TE ONTBINDEN.
2. OP HET BESLUIT VAN HET BESTUUR TOT ONTBINDING IS HET BEPAALDE IN HET VORIGE ARTIKEL VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.
3. DE STICHTING BLIJFT NA ONTBINDING VOORTBESTAAN VOOR ZOVER DIT TOT VEREFFENING VAN HAAR VERMOGEN NODIG IS. IN STUKKEN EN AANKONDIGINGEN DIE VAN HAAR UITGAAN, MOET AAN HAAR NAAM WORDEN TOEGEVOEGD: IN LIQUIDATIE. DE VEREFFENING EINDIGT OP HET TIJDSTIP WAAROP GEEN AAN DE VEREFFENAARS BEKENDE BATEN MEER BEKEND ZIJN.
4. DE LEDEN VAN HET BESTUUR ZIJN DE VEREFFENAARS VAN HET VERMOGEN VAN DE STICHTING. OP HEN BLIJVEN DE BEPALINGEN OMTRENT DE BENOEMING, DE SCHORSING EN HET ONTSLAG VAN LEDEN VAN HET BESTUUR VAN TOEPASSING. DE OVERIGE STATUTAIRE BEPALINGEN BLIJVEN EVENEENS VOOR ZO VEEL MOGELIJK VAN KRACHT TIJDENS DE VEREFFENING.
5. EEN EVENTUEEL BATIG SALDO VAN DE ONTBONDEN STICHTING IS BESTEMD VOOR DE PARTICIPANTEN NAAR VERHOUDING VAN IEDERS INBRENG.
6. NA AFLOOP VAN DE VEREFFENING BLIJVEN DE BOEKEN EN BESCHIEDEN VAN DE ONTBONDEN STICHTING GEDURENDE ZEVEN JAAR ONDER BERUSTING VAN DE DOOR HET BESTUUR AANGeweZEN PERSOON.

ARTIKEL 13. SLOTBEPALING.

IN ALLE GEVALLEN WAARIN ZOWEL DE WET ALS DEZE STATUTEN NIET VOORZIEN, BESLIST HET BESTUUR.

ARTIKEL 14. OVERGANGSBEPALING.

HET EERSTE BOEKJAAR VAN DE STICHTING LOOPT TOT EN MET EENENDERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG. DIT ARTIKEL VERVALT NADAT HET EERSTE BOEKJAAR IS GEËINDIGD.



Beheerder van woningfondsen