

PROSPECTUS CLB Woningfonds

Emissie: € 11.750.000, 2.350 Participaties (à € 5.000)

Nieuwbouw en jonge huurwoningen in Nederland

Vervolg van de Emissie van het CLB Woningfonds d.d. 28 januari 2025

De datum waarop de geldigheid van dit Prospectus verstrijkt is 3 maart 2027. 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.

3 maart 2026

CLB Woningfonds is een initiatief van CLB.

© Het copyright op dit document berust bij CLB. 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		22
3.	Emissie en deelname	24
4.	De Woningportefeuille	27
	4.1 Doelstelling en Duurzaamheid	27
	4.2 Looptijd en verwacht rendement	28
	4.3 Beleggingsbeleid	30
	4.4 Beleggingsstrategie	31
	4.5 Overdracht van Participaties	34
	4.6 De Woningportefeuille	36
	4.7 Beheersing risico's Fonds en Woningportefeuille	42
5.	Financieringsstructuur	43
6.	Relevante markten en regelingen	47
	6.1 De woningmarkt in Nederland, overzicht	47
	6.2 De woningmarkt in Nederland, huidige ontwikkelingen	49
	6.3 De woningmarkt in Nederland, uitdagingen	50
	6.4 Mogelijkheden CLB	51
7.	Investering en prognose kasstroomoverzicht	52
	7.1 Werkkapitaal	52
	7.2 Vermogensstructuur	53
	7.3 Investering en Financiering	54
	7.4 Prognoserendement (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000)	54
	7.5 Veronderstellingen bij rendementsprognose	55
	7.6 Geprognosticeerde kosten van het Fonds	58
	7.7 Rekenmodel, kengetallen en resultaten	61
8.	Scenario analyse prognose	64
9.	Nettovermogenswaarde	66
10.	CLB	67
11.	Structuur	72
12.	Fiscale aspecten	82
13.	Belangrijke informatie	85
14.	Betrokken partijen	89
15.	Definities	90
16.	Onderzoeksrapport accountant	92
BIJLAGEN		
I.	Fondsvoorwaarden	95
II.	Statuten CLB	101
III.	Uittreksel statuten Stichting Bewaarder	113
IV.	Template precontractuele informatieverschaffing	116
V.	Reliance letters (taxatieverslagen)	123

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. (handelsnaam: CLB), 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 CLB Woningfonds. De legal entity identifier (LEI) van het CLB Woningfonds is 8945006CYL6E825EH778, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) van de participaties in het fonds is NL0015002BZ0. Het CLB Woningfonds en CLB vallen onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). Het prospectus is op 3 maart 2026 goedgekeurd door de AFM. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling en de kwaliteit van de participaties waarop dit prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de participaties te beleggen.

Contactgegevens CLB Woningfonds

Postadres: Postbus 676, 3740 AP Baarn
Telefoon: 085 - 007 25 00

Bezoekadres: Lt. Gen. Van Heutszlaan 4, 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 CLB Woningfonds. De legal entity identifier (LEI) van het CLB Woningfonds is 8945006CYL6E825EH778. CLB Woningfonds is gevestigd en aangegaan in Nederland te Baarn, met kantooradres Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 3743 JN Baarn. Het CLB Woningfonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de participanten afzonderlijk, CLB en de stichting bewaarder CLB Woningfonds. Het CLB Woningfonds komt tot stand door het aanvaarden van de fondsvoorwaarden door of namens elk van de participanten individueel en CLB en de stichting bewaarder CLB Woningfonds. CLB Woningfonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard die werkt onder het Nederlands recht.

Hoofdactiviteiten van de uitgevende instelling

Het CLB Woningfonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in jonge en nieuwbouw huurwoningen in Nederland, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Huurwoningen die leegkomen worden in principe verkocht. In beginsel worden de resterende verhuurde woningen (het restbezit) ultimo 2032 verkocht en wordt het fonds beëindigd. Verlenging van de looptijd van het fonds, voor een periode van vijf jaar, is echter mogelijk (en aannemelijk) na besluitvorming door de participanten.

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

Per datum van dit prospectus belegt het CLB Woningfonds in onderstaande woningportefeuille:

- 17 appartementen in Hengelo (oplevering eerste kwartaal 2027).
- 24 appartementen in Oss (oplevering derde kwartaal 2027).
- 20 appartementen en 1 commerciële ruimte in Maastricht (oplevering tweede kwartaal 2028).

Daarnaast is het fonds een voorwaardelijke hoofdlijnenovereenkomst aangegaan omtrent de aankoop van 12 appartementen in Slagharen (gemeente Hardenberg). De overeenkomst kan kosteloos worden ontbonden indien de stichting bewaarder de aankoop niet goedkeurt.

Met de opbrengst van de emissie zal de woningportefeuille worden uitgebreid van € 21,2 miljoen (exclusief de appartementen in Slagharen) naar € 40 miljoen. Alle aan te kopen woningcomplexen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) hebben een energielabel van A of beter. Bij alle aankopen wordt de nadruk gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 4 miljoen en circa € 20 miljoen, zodat een gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. De verwachte maandhuur ligt tussen € 900 en € 1.500 per maand, op basis van het huurpeil per datum prospectus. Het fonds belegt alleen in Nederland. Het fonds zal niet beleggen in plaatsen, waarbij sprake is van een lange termijn krimp van het aantal huishoudens.

Na het welslagen van de emissie beschikt het CLB Woningfonds ter financiering van de aankopen over:

- Een hypothecaire financiering van € 22 miljoen (bij een Duitse of Nederlandse kredietinstelling).
- Eigen vermogen (verstrekkt door de participanten in het fonds), ter grootte van € 25.000.000).

Per datum van dit prospectus zijn reeds 2.650 participaties uitgegeven en zijn drie financieringen overeengekomen:

- Voor het project in Oss is een financiering overeengekomen van € 5.385.000 met een juridische looptijd tot ultimo 2032 en een rentetarief gekoppeld aan de driemaands Euribor rente. In combinatie met een overeengekomen swap en op basis van de verwachte kasstromen is de rente tot ultimo 2032 gelijk aan 3,5%.
- Voor de projecten in Maastricht en Hengelo zijn twee financieringen overeengekomen van (totaal) € 6.330.000 met een juridische looptijd tot ultimo 2032 en een rentetarief gekoppeld aan de driemaands Euribor rente. In combinatie met een overeengekomen swap en op basis van de verwachte kasstromen is de rente tot ultimo 2032 gelijk aan 3,5%.

Aandeelhouders, bestuurders en auditors van de uitgevende instelling

Het CLB Woningfonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de fondsvoorwaarden onderhoudt het fonds een relatie met CLB (de beheerder). De aandelen in het kapitaal van de CLB worden gehouden door Finvast B.V. (100%). De directie van CLB bestaat uit drie natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en de heren J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G. Stege. Forvis 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.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per datum prospectus is nog geen boekjaar voor het CLB Woningfonds verstreken. Onderstaand is een vereenvoudigd overzicht van het door de accountant gecontroleerde tussentijdse financieel verslag van het CLB Woningfonds over 2025.

Balans CLB Woningfonds per 31 december 2025 (bedragen in €)

ACTIVA		PASSIVA	
Beleggingen		Eigen vermogen	
Vastgoedbeleggingen in realisatie	3.679.694	Gestort kapitaal	12.425.000
		Wettelijke reserves	935.129
Vorderingen		Overige reserves	-1.211.444
Overlopende activa	181.075	Onverdeeld resultaat	<u>598</u>
			12.149.283
Overige activa		Voorziening	
Geactiveerde fondskosten	701.418	Reservering winstdeling beheerder	-
Liquide middelen	<u>8.346.010</u>		
	9.047.428	Kortlopende schulden	
		Crediteuren	402.302
		Overige schulden en overlopende passiva	<u>356.612</u>
			758.914
Totaal activa	12.908.197	Totaal passiva	12.908.197

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op punt 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 in de toelichting van het tussentijds financieel verslag waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Het tussentijds financieel verslag is opgesteld met als doel CLB Woningfonds in staat te stellen te voldoen aan de vereisten voor het samenstellen van een prospectus. Hierdoor is het tussentijds financieel verslag mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden.

Voor verschillende scenario's is het verwachte effectief rendement berekend:

Prognose (verkoop ultimo 2032) / prognose (verkoop ultimo 2037)	5,9% / 6,9%
Pessimistisch / negatief rendement scenario (beiden bij verkoop ultimo 2037)	4,3% / -0,3%
Drie maanden vertraging (verkoop ultimo 2037)	6,7%

Voor het prognose, pessimistische en negatief rendement scenario gelden aannames ten aanzien van diverse variabelen over de maximale prognose-periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2037.

	Prognose		Pessimistisch	Negatief rendement
	2032	2037		
Gemiddelde jaarlijkse huurindexatie	3,4%	3,3%	2,6%	1,6%
Gemiddelde jaarlijkse inflatie	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Gemiddelde jaarlijkse prijsindexatie koopwoningen	3,8%	3,7%	2,6%	-1,0%
Gemiddeld jaarlijks uitpondpercentage	7,2%	6,3%	3,2%	0,3%
Gemiddelde leegstand (vanaf 2028)	1,5%	1,5%	4,0%	6,0%
Bruto huurfactor bij verkoop restbezit	21,4	21,4	20,0	17,0

Het drie maanden vertraging scenario is vergelijkbaar met het prognose-scenario bij verkoop per ultimo 2037, maar huurinkomsten starten drie maanden later dan geprognosticeerd.

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

Beleggen in het fonds brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Marktrisico

Een waardedaling van de woningportefeuille leidt tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de participaties. Ook kunnen gewijzigde marktomstandigheden leiden tot lager dan verwachte huuropbrengsten voor de woningportefeuille. Dit kan er tevens toe leiden dat de verwachte uitpondstrategie niet kan worden verwezenlijkt, hetgeen uiteindelijk leidt tot lagere uitkeringen aan participanten.

Door diverse factoren bestaat de kans dat het economisch klimaat verslechtert, hetgeen negatieve effecten kan hebben op de waarde en rentabiliteit van de woningportefeuille. Daarnaast kan een verdere stijging van de kapitaalmarktrente leiden tot een waardedaling van de 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. Ook de prijzen van koopwoningen kunnen dalen in een dergelijk scenario.

Risico van gebruik hypothecaire financiering

Bij het welslagen van de emissie zal de 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 CLB Woningfonds, omdat de woningportefeuille beduidend groter is dan het bedrag aan uitgegeven participaties.

Risico ten aanzien van doorbreken loan to value (LTV) covenant

De financier werkt met een LTV covenant (de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van de 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% en kan dit niet binnen drie maanden worden verholpen door extra aflossingen, dan ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. De geprognosticeerde LTV per ultimo 2028 is 49%.

Risico ten aanzien van doorbreken net debt yield (DY) covenant

Tevens werkt de financier met een DY covenant (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande financiering). Deze dient in 2028 hoger te zijn dan 6,5%. In de daaropvolgende jaren wordt het percentage telkens met 0,2 procentpunt verhoogd (tot het maximum van 7,3% in 2032). Is de DY kleiner, dan zullen huurinkomsten (minus exploitatiekosten) worden gebruikt voor aflossing van de financiering. Indien de Net Debt Yield in 2028 kleiner is dan 6,3% en kan dit niet binnen drie maanden worden verholpen door extra aflossingen, dan ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. Ook dit percentage wordt jaarlijks verhoogd (met 0,1 procentpunt) tot 6,7% in 2032. De geprognosticeerde DY per ultimo 2028 bedraagt 7,9% en loopt geleidelijk op naar 9,2% in 2037.

Risico opgelopen financieringsrente bij afsluiten financiering

Ten aanzien van de financiering wordt verondersteld dat een financieringsrente van 3,5% wordt overeengekomen (inclusief kredietopslag) in combinatie met de aankoop van een renteswap met een kostprijs van circa € 0,4 miljoen (ter dekking van de renterisico's tot ultimo 2032). Bij het daadwerkelijk aangaan van de financiering is het echter mogelijk dat de rente- en kredietopslag condities zijn gestegen. Bij verslechterde condities, zal de financieringsrente ongewijzigd blijven op 3,5%. Dit leidt echter tot hogere kosten voor de renteswap en derhalve tot lagere uitkeringen aan participanten en een lager verwacht effectief rendement.

Risico van wijzigingen in de niet-fiscale regelgeving

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

Risico op niet behalen uitpondscenario

Het beleggingsbeleid van het fonds voorziet in het periodiek verkopen van vrijkomende woningen. Het is mogelijk dat, bijvoorbeeld door een waardedaling van huur- en/of koopwoningen of door minder verhuisbewegingen bij huurders, uitponden niet of slechts beperkt zal gebeuren. Dit leidt tot materieel lagere en latere tussentijdse uitkeringen (maar wel tot een hogere einduitkering aan het einde van de looptijd van het fonds).

Ontwikkelrisico

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 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 (Wft), in de definitie van ‘effect’ onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De participaties met internationale effectenidentificatiecode (ISIN) NL0015002BZ0 luiden op naam, worden uitgegeven in euro’s en kennen een looptijd tot 31 december 2032. Verlenging van de looptijd van het fonds, voor een periode van vijf jaar, is mogelijk na besluitvorming door de participanten.

Per de datum van het prospectus zijn 2.650 participaties uitgegeven. Met deze emissie worden er maximaal 2.350 participaties uitgegeven met een uitgifteprijs van € 5.000 per participatie. De waarde van de participatie kan fluctueren gedurende de looptijd van het fonds. De netto-opbrengsten van het CLB Woningfonds 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 jaarvergadering van participanten plaats. Onder voorwaarden kan een vergadering door participanten worden bijeengeroepen. Een vergadering van participanten kan zowel op locatie als digitaal worden gehouden.

Overdracht van participaties

Participaties kunnen, onder voorwaarden en voorafgaande toestemming van CLB, worden overgedragen aan het CLB Woningfonds ten titel van inkoop. De overdracht van een participatie geschiedt altijd door middel van een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte waarbij ook de stichting bewaarder CLB Woningfonds partij is.

CLB verleent de voor inkoop van participaties door het CLB Woningfonds 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 CLB Woningfonds over voldoende middelen beschikt, dit ter uitsluitende beoordeling van CLB. 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 CLB Woningfonds, de stichting bewaarder CLB Woningfonds of CLB.

Participaties kunnen onder voorwaarden ook worden overgedragen aan derden (“secondary trading”).

Beleid ten aanzien van uitkeringen

Uitkeringen aan participanten zijn afhankelijk van het resultaat uit de verhuur en verkoop van de woningen. Naast uitkeringen uit het resultaat kunnen tevens uitkeringen worden gedaan uit het fondsvermogen (bijvoorbeeld wanneer vrijgekomen woningen worden verkocht). Uitkeringen (in contanten) worden per kwartaal uitgekeerd aan de participanten. Gedurende de periode dat de participaties worden uitgegeven zullen geen kapitaaluitkeringen plaatsvinden.

Het CLB Woningfonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de uitkeringen en worden zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven dan wel toenemen. De hoogte van de uitkeringen blijft evenwel afhankelijk van het behaalde exploitatie- en uitpondresultaat van het fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat uitkeringen (tijdelijk) worden gestaakt indien de met de financier overeengekomen convenanten onhoudbaar blijken.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De participaties in het CLB Woningfonds zijn niet beursgenoteerd, er zal geen beursnotering worden aangevraagd.

Is er aan de effecten een garantie verbonden?

Er zijn geen garanties verbonden aan de participaties.

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

Beleggen in de participaties brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's zijn:

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 is alleen mogelijk via inkoop van participaties door het CLB Woningfonds gevolgd door directe heruitgifte. Hiervoor gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de voorwaarde dat voldaan moet zijn aan alle convenanten van de financiering. 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 aan derden. Dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan er 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 CLB Woningfonds dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan CLB te verstrekken. 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 één participatie. 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 uitgiftedatum van 900 van de beschikbare 2.350 participaties is 1 april 2026. Vervolguitgiften vinden op 1 juli 2026 en op 1 oktober 2026 plaats van respectievelijk 700 en 750 participaties. Vanuit de eerste emissie van het CLB Woningfonds zijn nog inschrijvingen ontvangen voor 300 participaties. Deze zijn nog niet toegewezen en zullen derhalve naar verwachting onderdeel zijn van de 900 Participaties die op 1 april 2026 worden uitgegeven. Wanneer alle participaties van de emissie zijn geplaatst, zullen geen vervolgemissies plaatsvinden.

Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag zal de toewijzing van de participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de afronding van het identificatieproces. De beheerder is gerechtigd, indien er sprake is van overtekening, om inschrijvingen gedeeltelijk te honoreren. De aanbieding van participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overname met plaatsingsgarantie. CLB behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Tevens is CLB gerechtigd, tot het moment van het verzenden van een betalingsverzoek, om de aanbieding van participaties in zijn geheel in te trekken en alle inschrijvingen te ontbinden, bijvoorbeeld bij onvoldoende interesse of wanneer er sprake is van een materiële neerwaartse aanpassing van het prognose-scenario door veranderende marktomstandigheden.

Is een (vervolg)uitgifte van participaties kleiner dan het totaal aantal participaties waarvoor geïnteresseerde beleggers zich hebben ingeschreven, dan zal een deel van de geïnteresseerde beleggers nog geen participaties krijgen toegewezen. De inschrijving is en blijft echter bindend en kan in beginsel niet door een geïnteresseerde belegger worden ingetrokken, tenzij binnen zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of de geïnteresseerde belegger bij het uitkomen van een supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving (deels) 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 CLB.

Raming van de kosten

De opbrengst van de emissie van participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 11.750.000. De begrote kosten voor de emissie bedragen € 829.305 (€ 146.875 structureringsvergoeding, € 499.375 voor de marketing van het fonds en € 74.227 voor het opzetten van het CLB Woningfonds). De netto opbrengst van de emissie is € 11.029.523. Dit is exclusief de kosten voor het aankopen van de woningportefeuille (€ 1.186.896, bestaande uit de acquisitievergoeding (€ 319.150), de kosten voor due diligence onderzoek (en eventuele aanbrengvergoedingen, taxatiekosten en notariskosten, totaal € 93.868), de kosten voor de financiering (€ 41.538) en de bouwrente en bereidstellingsprovisie (€ 504.750).

De tabellen geven een overzicht van de belangrijkste partijen die diensten verlenen (en de bijbehorende kosten) aan het fonds.

Initiële en eenmalige kosten fonds

	Omschrijving	In euro's
CLB		
Structureringsvergoeding	1,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties	€ 146.875
Acquisitievergoeding bij aankoop woningen	1,7% van de koopprijs	€ 319.150
Financier		
Afsluitprovisie financiering	0,25% van de financiering	€ 41.538
Bouwrente en bereidstellingsprovisie		€ 504.750
Overige partijen		
Kosten marketing fonds	4,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties	€ 499.375
Algemene kosten opzetten fonds	o.a. schrijven prospectus, goedkeuring AFM en assuranceverklaring	€ 74.227
Aankoopadviezen, notaris, due diligence en eventuele aanbrengvergoedingen	0,5% van de koopprijs	€ 93.868
Totale initiële en eenmalige kosten		€ 1.679.783

Doorlopende kosten fonds

	Omschrijving	In euro's
CLB		
Beheervergoeding	0,32% van het balanstotaal van het fonds, 0,16% van het balanstotaal van het fonds tot medio 2027	€ 94.885
Winstdeling bij woningverkoop	12% van bruto verkoopwinst, behoudens over de eerste € 100.000 winstdeling	€ 144.927
APEX Depositary Services (AIFMD bewaarder)	Jaarlijks € 20.540 (te vermeerderen met btw) plus inflatie	€ 30.076
Forvis Mazars Accountants (accountant)	Jaarlijks € 20.540 (te vermeerderen met btw) plus inflatie	€ 30.076
CSC Governance B.V. (bestuur stichting bewaarder)	Jaarlijks € 12.324 (te vermeerderen met btw) plus inflatie	€ 18.046
Dynamis Taxaties Nederland (taxatie woningen)	Jaarlijks € 9.243 (te vermeerderen met btw) plus inflatie	€ 13.534
Merel Vastgoedbeheer (vaste exploitatiekosten)	Jaarlijks € 462 (te vermeerderen met btw) per woning plus inflatie	€ 34.808
Overige partijen (overige kosten)	Jaarlijks 0,02% van het bedrag aan uitstaande participaties	€ 6.051
Totale doorlopende kosten		€ 372.403

Voor diverse partijen betaalt het fonds een begrote vergoeding van gemiddeld 2,1% (te vermeerderen met btw) over de waarde van de uitgegeven participaties binnen het netwerk van deze partijen. Deze vergoeding is onderdeel van de marketingkosten van het fonds. De uitgifte van 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. (handelsnaam: CLB), tevens beheerder van het CLB Woningfonds, biedt de participaties aan. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing. CLB, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. CLB beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. CLB beheert van vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Het management van CLB heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

De reden voor de aanbieding tot deelname aan het CLB Woningfonds is het fonds in staat te stellen de met dit prospectus aangeboden 2.350 participaties uit te geven voor elk € 5.000 en de woningportefeuille uit te breiden en om het vervolgens te exploiteren door verhuur en verkoop van de woningen.

Gebruik en geraamde nettobedrag van de opbrengsten

Participaties		€ 11.750.000
Structureringsvergoeding		€ 146.875
Algemene kosten voor opzetten fonds		€ 74.227
Marketingkosten		<u>€ 499.375</u>
Netto opbrengst van de emissie		€ 11.029.523
Totale financiering		€ 22.000.000
Waarvan reeds aangegane financiering	€ 11.785.000	
Aanvullende financiering	€ 10.215.000	
Kosten financiering		<u>€ 41.538</u>
Netto opbrengst van de financiering		€ 21.958.462
Beschikbare liquiditeiten per ultimo 2025		€ 8.342.450
Totale beschikbare middelen na emissie		€ 41.330.435
Nog te betalen aangekochte woningprojecten		€ 22.029.224
Al aangekochte woningprojecten	€ 25.238.951	
Waarvan reeds betaald	€ 3.209.727	
Uitbreiding woningportefeuille		€ 14.761.049
Acquisitievergoeding		€ 319.150
Kosten koper (o.a. notaris, aankoopadviezen, advies, due diligence, aanbrengvergoedingen)		€ 93.868
Aankoop renteswaps voor aanvullende financiering		€ 401.726
Bouwrente en bereidstellingsprovisie		€ 504.750
Liquiditeitenreserve		<u>€ 3.220.668</u>
Totale investering		€ 41.330.435

Materiële belangenconflicten

Onderstaand volgt er een opsomming van materiële belangenconflicten en eventuele mitigerende maatregelen.

CLB 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 één of meerdere externe taxateurs worden getaxeerd en de beheerder tevens een winstdeling ontvangt bij de verkoop van woningen, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein.

CLB beheert naast het CLB Woningfonds 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 deze 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 is het de verwachting dat de overige fondsen de komende twaalf maanden slechts een beperkt aantal woningprojecten zal aankopen.

CLB heeft, in verband met het recht op een deel van de winst bij woningverkoop, belang bij de aanbidding van de participaties. Aangezien participanten de beslissing nemen om de woningen in verhuurde staat in 2032 of in 2037 te verkopen, is de materialiteit van dit mogelijke belangenconflict klein.

Dergelijke en eventuele andere (potentiële) belangenconflicten tussen CLB en de fondsen worden door de riskmanager van CLB geïdentificeerd en met de directie van CLB (of rechtstreeks met de Raad van Commissarissen van de beheerder) en de bestuurders van de betreffende stichting bewaarders besproken.

Merel Vastgoedbeheer B.V., die via Finvast B.V. gelieerd is aan CLB, 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 externe toetsing van de marktconformiteit van de tarieven 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(s), de stichting bewaarder CLB Woningfonds, Forvis 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende 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.
- Risico's ten aanzien van de Woningportefeuille.
- Risico's ten aanzien van de exploitatie van de Woningportefeuille.
- Risico's ten aanzien van de 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 en/of de betalingen aan de Participanten (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

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.

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 aan derden. Overdracht van Participaties is alleen mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door directe heruitgifte. Voor de inkoop van Participaties gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de voorwaarde dat voldaan moet zijn aan alle Convenanten van de Financiering. Ook is "Secondary trading" onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in hoofdstuk 4.5.

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.

De einddatum van het Fonds is 31 december 2032, tenzij tijdens de vergadering van Participanten wordt besloten om de looptijd van het Fonds te verlengen tot 31 december 2037. Hiervoor is een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen noodzakelijk. Dit betekent dat een deel van de Participanten kan worden geconfronteerd met een, voor hen, ongewenste verlenging van de looptijd van het Fonds.

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)

Een inschrijving is bindend en kan niet door een geïnteresseerde belegger worden ingetrokken, tenzij:

- binnen zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of
- de geïnteresseerde belegger bij het uitkomen van een Supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving (deels) 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 april 2026.

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. Dit risico zal zich met name manifesteren als er bovenmatige interesse is in het Fonds (en geïnteresseerde Participanten dienen te wachten op vervolgaankopen van het Fonds) of als er beperkt interesse is in het Fonds, waardoor de eerste verwachte datum van uitgifte later is dan 1 april 2026 (of in het geheel niet zal plaatsvinden).

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 CLB als Merel Vastgoedbeheer B.V. zijn in bezit van dezelfde moedermaatschappij (Finvest 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 externe toetsing van de marktconformiteit van de tarieven 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.

CLB 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 meerdere van deze fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Het belang van de Beheerder (het maximaliseren van verdiensten) kan ertoe leiden dat het fonds met de laagste vergoeding voor de Beheerder structureel een grotere liquiditeitspositie aanhoudt, hetgeen kan leiden tot een lager rendement. Dit laatste is uiteraard niet in het belang van (de Participanten van) het betreffende fonds. Door 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 is het de verwachting dat de overige fondsen de komende twaalf maanden slechts een beperkt aantal woningprojecten zal aankopen.

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 met name gerelateerd zijn aan de grootte van de Woningportefeuille en aan het aantal uitgegeven Participaties.

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.

De gevolgen van dit risico zijn met name materieel indien uiteindelijk minder dan 500 Participaties worden geplaatst in deze Emissie.

Voorbeeld: Indien slechts 500 van het aantal beschikbare Participaties worden geplaatst (en de Emissie beperkt blijft tot één kleine uitgifte), zal de Woningportefeuille uitkomen op circa € 25 miljoen (waarbij in plaats van 72 woningen slechts 46 woningen zullen worden uitgepond) en zullen huurinkomsten circa 38% lager uitvallen. Dit leidt uiteindelijk tot een daling van het verwachte effectieve rendement van circa 0,3 procentpunt (naar 5,6% bij verkoop in 2032 en 6,6% bij verkoop in 2037). Het Dividend zal in een dergelijk scenario dalen van gemiddeld 6,2% naar 6,1% (bij verkoop in 2032) en van gemiddeld 7,3% naar 7,1% (bij verkoop in 2037).

2.2 RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

Marktrisico (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

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

Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei, werkloosheid en/of loonontwikkeling) verslechteren, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de Woningportefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de Participaties. Bijzondere ongunstige gebeurtenissen zoals (in het verleden de covid pandemie, de gestegen kapitaalmarktrente en de oorlog in Oekraïne) kunnen invloed hebben op de economische ontwikkelingen in 2026 en later. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde en rentabiliteit van de Woningportefeuille, door enerzijds een mogelijke vraaguitval op de woningmarkt waardoor woningprijzen kunnen dalen en anderzijds hogere huurachterstanden door oplopende werkloosheid. Wordt (een deel van) de Woningportefeuille met verlies verkocht, dan leidt dit tot een waardedaling van de Participaties.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. 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 Woningportefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.

Voorbeeld: Het scenario zoals beschreven in hoofdstuk 8.2 geeft een conservatief voorbeeld van verslechterende markten. Het effectieve rendement daalt in dit scenario naar -0,3%. Participanten ontvangen uiteindelijk 97% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 3% van de inleg gaat verloren.

Ook een hogere kapitaalmarktrente kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de 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. Ook de prijzen van koopwoningen kunnen dalen in een dergelijk scenario.

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

De markt voor koopwoningen voor particulieren kan verschillend reageren dan de woningbeleggingsmarkt. De markt voor koopwoningen voor particulieren is meer afhankelijk van de hypotheekrente en de loonontwikkeling, waar de woningbeleggingsmarkt meer afhankelijk is van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en regulering van huurprijzen. Het is derhalve mogelijk dat beide markten een materieel verschillende prijsbeweging laten zien.

Voorbeeld: Door bijvoorbeeld meer regulering van huurwoningen in combinatie met meevallende loonstijgingen zou de woningbeleggingsmarkt beduidend slechter kunnen presteren dan de markt voor koopwoningen. Is de opbrengst bij de verkoop van de nog verhuurde woningen 10% lager dan in het prognose-scenario en stijgen de prijzen van koopwoningen jaarlijks 0,5 procentpunt meer dan in het prognose-scenario, dan leidt dit tot een effectief rendement van 4,6% bij verkoop in 2032 (1,3 procentpunt lager dan in het prognose-scenario). Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement naar 6,8% (0,1 procentpunt lager dan in het prognose-scenario). Hoewel de (vaak in de media gepubliceerde) ontwikkeling van de prijzen van koopwoningen meevalt, valt het effectieve rendement tegen. Omdat bij verkoop in 2037 meer woningen individueel zijn verkocht, is het negatieve effect (in dit voorbeeld) significant lager dan bij verkoop in 2032.

Het marktrisico kan, via een waardevermindering van de Woningportefeuille, een negatief effect hebben op de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties.

Ontwikkelrisico (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Bij de ontwikkeling van de 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 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 een vertraagde aansluiting op nutsvoorzieningen en/of de vertraagde levering van bouwmaterialen, warmtepompen, zonnepanelen e.d.), kan de oplevering van de Woningportefeuille later plaatsvinden dan verwacht.

Voorbeeld: Worden de verschillende projecten in de Woningportefeuille drie maanden na de geprognosticeerde opleverdata opgeleverd, dan heeft dit (omdat het Exploitatieresultaat circa € 400 duizend lager uitvalt over de gehele prognose-periode) een beperkt negatief effect op het verwachte effectieve rendement van het Fonds. Bij verkoop in 2032 daalt het verwachte effectieve rendement van 5,9% naar 5,6%, bij verkoop in 2037 van 6,9% naar 6,7%.

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 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 Exploitatiekosten 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 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-beursgenoteerde vastgoedfondsen, waar het vastgoed doorgaans bij het aangaan van een fonds wordt aangekocht, zal het Fonds gedurende de Emissie een deel van haar vastgoed kopen.

De komende jaren worden gekenmerkt door een tekort aan woningen in combinatie met een lage 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 lagere 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 WONINGPORTEFEUILLE

Risico op niet behalen uitpondscenario (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Het Beleggingsbeleid van het Fonds voorziet in het periodiek verkopen van vrijkomende woningen. Het is mogelijk dat, bijvoorbeeld door een waardedaling van huur- en/of koopwoningen of door minder verhuisbewegingen bij huurders, Uitponden niet of slechts beperkt zal gebeuren.

Minder Uitponden leidt in principe tot een licht lager effectief rendement, maar vooral tot latere uitkeringen aan Participanten. Gedurende de looptijd zullen immers minder uitpondwinsten worden gegenereerd, hetgeen leidt tot lagere Dividenduitkeringen en tevens latere terug stortingen van kapitaal aan de Participanten. Het risico bestaat derhalve dat de timing van de uitkeringen negatief afwijkt van het prognose-scenario.

Het niet behalen van het in het prognose-scenario opgenomen uitpondscenario heeft ook gevolgen voor de lasten van de Rentewap, omdat de hoofdsom van de Rentewap (en daarmee de rentebetalingen) is afgestemd op het geprognosticeerde uitpondscenario. Dit wordt weergegeven in "Risico afwijkende aflossingen ten opzichte van prognose".

Voorbeeld: Als in het geheel niet wordt uitgepond (en zonder rekening te houden met mogelijk hogere lasten van de Rentewap), daalt het effectieve rendement (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 5,2%, maar neemt het gemiddelde Dividend af van 6,2% naar 4,1%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% naar 6,1% en neemt het gemiddelde Dividend af van 7,3% naar 3,8%. Ook wordt tussentijds geen kapitaal teruggestort aan Participanten.

Verhuur-, verkoop- en leegstandrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Woningportefeuille wordt gekenmerkt door vele huurders (bij het welslagen van de Emissie zal de Woningportefeuille bestaan uit circa 114 woningen) 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 Woningportefeuille haar contract opzegt of dat een huurder in betalingsonmacht geraakt (door bijvoorbeeld scheiding of onvrijwillige werkloosheid). In dat geval dient de woning te worden verkocht of een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan.

Het is mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau, waaraan kosten voor rekening van het Fonds verbonden kunnen zijn. Naast (tijdelijke) eventuele financiële incentives bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor de huurinkomsten van de Woningportefeuille zullen teruglopen.

Ook in het geval dat een woning wordt verkocht kan het Fonds worden geconfronteerd met onverwachte kosten en een lagere opbrengst, indien de woning dient te worden verbeterd voor de verkoop en/of de markt voor koopwoningen is verslechterd.

Betalingsproblemen, leegstand, huurderving, financiële incentives en/of een verslechterde markt voor koopwoningen leiden tot lagere inkomsten voor het Fonds en mogelijk een lagere waardering van de 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. Na voornoemde stijging daalde de inflatie naar circa 0% in het najaar van 2023. Sindsdien is er weer sprake van een oplopende inflatie (2,8% in december 2025, bron: CBS).

In het prognose-scenario is uitgegaan van een nagenoeg stabiele inflatie van jaarlijks 2,7% tot en met 2029 en vervolgens jaarlijks 2,5%. Deze cijfers zijn circa 0,25 procentpunt hoger dan in de najaarsraming 2025 van december 2025 (bron: DNB). De Beheerder verwacht dat personeelstekorten, de nog altijd forse loonontwikkeling in Nederland en de vraag naar producten en diensten in Nederland structureel van aard zijn en derhalve zullen leiden tot een (beperkt) hogere inflatie. De geprognosticeerde gemiddelde huurstijging zal tot en met 2029 jaarlijks gelijk zijn aan de inflatie plus één procentpunt en vervolgens gelijk zijn aan de inflatie plus 0,6 procentpunt.

De ontwikkeling van de huuropbrengsten, maar ook de waarde van de Woningportefeuille, is mede afhankelijk van de Nederlandse inflatie en de loonontwikkeling (welke doorgaans vergelijkbaar bewegen). De (maximale) indexatie van huren is derhalve voor een groot deel afhankelijk van de inflatie:

- Voor sociale huurwoningen: Indexatie maximaal gelijk aan de loonkostenontwikkeling.
- Voor middenhuur woningen (tot 187 WWS punten): Indexatie maximaal gelijk aan de loonkostenontwikkeling plus één procentpunt mits de huur daardoor niet boven de relevante huur in de WWS-tabel stijgt. Gebeurt dit wel, dan is de jaarlijkse huurindexatie gelijk aan de inflatie.
- Voor vrije sector huurwoningen: Maximaal één procentpunt plus het minimum van de jaarlijkse inflatie en loonkostenontwikkeling.

Risico's bij een hoge inflatie

Een hoge inflatie heeft 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 (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 4,2% en neemt het gemiddelde Dividend af van 6,2% naar 5,5%. Bij verkoop in 2037 daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds met 2 procentpunt (van 6,9% naar 4,9%). Het gemiddelde Dividend neemt af van 7,3% naar 5,5%.

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 bouwrente en bereidstellingsprovisie, de marketingkosten, de notariskosten en het due diligence onderzoek (inclusief eventuele aanbrengvergoedingen), de kosten voor aankoopadviezen en taxaties van de woningen, de kosten voor de accountant en de overige kosten. Dit komt neer op minder dan 10% van alle doorlopende kosten in voornoemde tabel en circa 70% van de eenmalige en initiële kosten.

Tevens bestaat het risico dat het Fonds genooddaakt 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 Woningportefeuille en mogelijk ook een lagere waardering van de 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 € 75.000 (te vermeerderen met inflatie), dan daalt het verwachte effectieve rendement van het Fonds (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 5,5%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% 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 worden moderne duurzame technologieën zoals onder andere zonnepanelen, warmtepompen en (CO₂ gestuurde) ventilatiesystemen 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) ventilatie-systemen kunnen in de praktijk onvoldoende ventileren, waardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Alle bovenstaande voorbeelden leiden tot hogere exploitatie- en onderhoudskosten.

Voorbeeld: Bij een groot 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 € 75.000, 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 (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 4,7%. Bij verkoop in 2037 daalt het prognoserendement van 6,9% naar 5,9%.

Het risico op vertraagde leveringen wordt beschreven bij ontwikkelrisico. Hogere Exploitatiekosten kunnen tevens leiden tot een lagere waardering van de 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 FINANCIERING

Financieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Bij het wetslagen van de Emissie zal een wezenlijk deel van de Woningportefeuille (55%) met vreemd vermogen worden gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de Woningportefeuille versterkt door in de waarde van een Participatie. Dit volgt uit het feit dat de Woningportefeuille beduidend groter zal zijn dan het bedrag aan uitgegeven Participaties. In het algemeen geldt dat naar mate het percentage vreemd vermogen groter is, de waarde mutaties van de 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 2028 10% afneemt (een waardedaling van € 4,2 miljoen), dan neemt de waarde van de Participaties eveneens af met € 4,2 miljoen. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 17%.

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 deels 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 en Net Debt Yield. 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 Financiering Participanten niet als eerste gerechtigd zullen zijn op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de Woningportefeuille, zal worden gehouden door de Financier. De Financier wordt daarmee de eerst gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille.

Risico doorbreken LTV Convenant (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Op de Financiering is een LTV (de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille) Convenant van toepassing, die gelijk is 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 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 2030 gelijk is aan 71% (door een waardedaling van circa 35% ultimo 2030), wordt niet langer voldaan aan de LTV Convenant. De Financiering wordt direct opeisbaar, waardoor verkoop van de Woningportefeuille noodzakelijk zal blijken. Aannemend dat de aangekochte Rentswap geen waarde meer heeft, daalt het effectieve rendement in dit scenario naar circa -8,1%. Participanten ontvangen uiteindelijk 72% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 28% van de inleg gaat verloren.

De geprognosticeerde LTV, na oplevering (en volledige verhuur) van de Woningportefeuille, per ultimo 2027 is 49%.

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

Op de Financiering is tevens een Debt Yield (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering) Convenant van toepassing. De Debt Yield dient in 2028 hoger te zijn dan 6,5%. In de daaropvolgende jaren wordt het percentage telkens met 0,2 procentpunt verhoogd (tot het maximum van 7,3% in 2032). 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 in 2028 kleiner is dan 6,3% ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. Ook dit percentage wordt jaarlijks verhoogd (met 0,1 procentpunt) tot 6,7% in 2032.

Wordt de Financiering direct opeisbaar, dan zal dit 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 2030 de huuropbrengst 15% lager is dan in het prognose-scenario (door bijvoorbeeld dalende huren of meer leegstand) wordt de Debt Yield Convenant doorbroken. De Financiering wordt direct opeisbaar, waardoor verkoop van de Woningportefeuille noodzakelijk zal blijken. Aannemend dat de Woningportefeuille wordt verkocht voor 90% van de aankoopprijs en de aangekochte Rentswap geen waarde meer heeft, daalt het effectieve rendement in dit scenario naar circa -2,2%. Participanten ontvangen uiteindelijk 91% (de som van Dividend en terugbetalingen) van hun inleg terug, 9% van de inleg gaat verloren.

De geprognosticeerde Net Debt Yield van de Woningportefeuille per ultimo 2028 bedraagt 7,9%.

Risico opgelopen financieringsrente bij afsluiten Financiering (kwalitatieve risicoschaal: midden)

Ten aanzien van de Financiering wordt verondersteld dat een financieringsrente van 3,5% kan worden overeengekomen (inclusief kredietopslag) in combinatie met de aankoop van een Rentswap met een kostprijs van circa € 0,4 miljoen (ter dekking van de renterisico's tot ultimo 2032). De Rentswaps (en de bijbehorende Financieringen) voor de aankopen in Maastricht, Hengelo en Oss zijn reeds overeengekomen en maken geen deel uit van de genoemde kostprijs van € 0,4 miljoen.

Bij het daadwerkelijk aangaan van de Financiering is het echter mogelijk dat de rente- en kredietopslag condities zijn gewijzigd. Zijn de condities verbeterd, dan leidt dit tot een lagere aankoopprijs van de Rentswap. Dit leidt tot een hoger verwacht effectief rendement voor Participanten.

Bij verslechterde condities, zal de financieringsrente ongewijzigd blijven op 3,5%. Dit leidt echter tot hogere kosten voor de Rentswap en derhalve tot lagere uitkeringen aan Participanten en een lager verwacht effectief rendement.

Voorbeeld: Wanneer de zesjaars swaprente gelijk is gestegen van 2,65% naar 3,15% en de kredietopslag is gestegen van 1,85% naar 2,05%, dan zullen de kosten voor de Renteswap toenemen met circa € 350.000 ten opzichte van het prognose-scenario. Hierdoor zal de Woningportefeuille uitkomen op € 39,2 miljoen (€ 350.000 lager dan in het prognose-scenario), daalt het effectieve rendement (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 5,6% en het gemiddelde Dividend van 6,2% naar 6,1%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% naar circa 6,6% en neemt het gemiddelde Dividend af van 7,3% naar 7,2%.

Bij het berekenen van de kostprijs van de Renteswap in het prognose-scenario, was de zesjaars swaprente 2,65%, het driemaands Euribor tarief 2,03% en de verwachte kredietopslag 1,85%.

Herfinancieringsrisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Bij het aflopen van de juridische looptijd van de Financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe Financiering). In het scenario waarbij de looptijd van het Fonds niet wordt verlengd vallen aflossing en verkoop van de Woningportefeuille samen.

Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2032 uiteindelijk niet opportuun blijkt en dat Participanten besluiten tot het verlengen van de looptijd van het Fonds tot ultimo 2037. 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 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 woningcomplexen (waar al dan niet al een deel van is uitgepond) 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.

Verkoop van (een deel van) de Woningportefeuille kan dan noodzakelijk zijn om een herfinanciering aan te gaan. Een dergelijk verkoop zal, naar verwachting, een lagere opbrengst opleveren, hetgeen een negatief effect heeft 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. Worden bijvoorbeeld eind 2032 36 woningen verkocht voor 90% van de geprognosticeerde waarde om de Financiering af te lossen, dan leidt dit tot een neerwaartse aanpassing van het prognoserendement van 6,9% naar 6,1% (indien de looptijd van het Fonds wordt verlengd tot ultimo 2037).

Risico afwijkende aflossingen ten opzichte van prognose (laag)

Bij de Financiering wordt tevens een Renteswap overeengekomen (zie hoofdstuk 5), teneinde het renterisico over de looptijd van de Financiering (tot ultimo 2032) af te dekken. De 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 2032). In dit geval zal het driemaands Euribor tarief worden geruild tegen een vastgestelde rente van 1,65% (exclusief kredietopslag van 1,9%) voor een periode tot ultimo 2032. Ook de hoofdsommen waarover deze rente wordt geruild worden vastgelegd. Deze hoofdsommen zijn gebaseerd op het geprognosticeerde uitpondscenario.

Bij het afsluiten van de Renteswap wordt derhalve uitgegaan van de verwachte aflossingen als gevolg van het in het prognose-scenario opgenomen uitpondschema. Het is mogelijk dat, bijvoorbeeld door een waardedaling van huur- en/of koopwoningen of door minder verhuisbewegingen bij huurders, het uitpondschema niet wordt gehaald. Dit kan ertoe leiden dat de hoofdsommen van de Renteswap niet volledig aansluiten bij het daadwerkelijke aflossingsschema van de Financiering.

Hierdoor wordt over het deel van hoofdsom, dat in het prognose-scenario al afgelost had moeten zijn (maar in werkelijkheid nog niet is afgelost omdat onvoldoende is uitgepond), nog altijd een rente betaald gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. Wanneer het driemaands Euribor tarief hoger is dan 1,65%, dan leidt dit tot hogere lasten voor het Fonds. Anderzijds, is het driemaands Euribor tarief lager dan 1,65%, dan leidt dit tot lagere lasten voor het Fonds. Tegenover de mogelijke extra lasten van de Renteswap staan wel hogere huurinkomsten ten opzichte van het prognose-scenario, omdat meer woningen in exploitatie blijven.

Voorbeeld: Wanneer in het geheel niet wordt uitgepond en het driemaands Euribor tarief is vanaf ultimo 2028 gelijk aan 4%, dan is het Fonds in totaal € 0,4 miljoen aan extra lasten kwijt voor de Renteswap. Door deze extra lasten daalt het effectieve rendement met circa 0,2 procentpunt. Deze daling is exclusief het effect van niet-Uitponden.

Het risico omtrent het niet behalen van het uitpondscenario wordt weergegeven in “risico op niet behalen uitpondscenario”. De kosten van de Renteswap bedragen, in het prognose-scenario, circa € 0,4 miljoen.

Renterisico (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. De geprognoseerde verkoop van de Woningportefeuille valt samen met de (via een Renteswap) vaste rentelooptijd van de Financiering. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop per ultimo 2032 niet opportuun blijkt. Op dat moment dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen op basis van een op dit moment nog onbekende en wellicht significant hogere kapitaalmarkt 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 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 Woningportefeuille kan, voornamelijk na 2032, een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Wanneer, door een gestegen rente, de rente op nieuwe Financieringen ultimo 2032 is gestegen naar 5,7% (in het prognose-scenario wordt uitgegaan van 4,7%) en verkoop van de Woningportefeuille blijkt niet opportuun, dan daalt het Dividend over 2033 tot en met 2037 met gemiddeld 0,8% procentpunt per jaar. Het effectieve rendement daalt van 6,9% naar 6,7%.

Risico gewijzigde kredietopslag (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De geprognoseerde verkoop van de Woningportefeuille valt samen met de (via een Renteswap) vaste rentelooptijd van de Financiering. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop per ultimo 2032 niet opportuun blijkt. Op dat moment dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen op basis van een op dit moment nog onbekende en wellicht significant hogere kredietopslag.

Kredietopslagen (inclusief de liquiditeitsopslag die financiële instellingen hanteren) varieerden de afgelopen jaren tussen circa 1,4% en 3,0%. In het prognose-scenario is uitgegaan van een vaste kredietopslag van 1,9%, in lijn met de huidige kredietopslag van de Financier bij een juridische looptijd tot 31 december 2032.

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

Voorbeeld: Wanneer, door een gestegen kredietopslag, de rente op nieuwe Financieringen ultimo 2032 stijgt naar 5,7% (in het prognose-scenario wordt uitgegaan van 4,7%) en verkoop van de Woningportefeuille blijkt niet opportuun, dan daalt het Dividend over 2033 tot en met 2037 met gemiddeld 0,8% procentpunt per jaar. Het effectieve rendement daalt van 6,9% naar 6,7%.

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 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 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 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.

- Voor sociale huurwoningen: Indexatie maximaal gelijk aan de loonkostenontwikkeling.
- Voor middenhuur woningen (tot 187 WWS punten): Indexatie maximaal gelijk aan de loonkostenontwikkeling plus één procentpunt, mits de huur daardoor niet boven de relevante huur in de WWS-tabel stijgt. Gebeurt dit wel, dan is de jaarlijkse huurindexatie gelijk aan de inflatie.
- Voor vrije sector huurwoningen: Maximaal één procentpunt plus het minimum van de jaarlijkse inflatie en loonkostenontwikkeling.

Verdere aanpassingen kunnen echter niet worden uitgesloten.

Voorbeeld: Wordt een verhuurdersheffing voor alle huurwoningen ingevoerd (ter grootte van 10% van de huurinkomsten, waardoor ook de verkoopprijs circa 10% lager uitvalt, dan daalt het effectieve rendement in het prognose-scenario (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 3,9%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% naar circa 5,8%. Een scenario waarbij aanvangshuren door regulering van de overheid 10% lager uitvallen dan geprognosticeerd leidt tot eenzelfde daling van het geprognosticeerde effectieve rendement.

Wordt de huurindexatie beperkt tot de geprognosticeerde inflatie plus 0,4% per jaar, dan daalt het effectieve rendement in het prognose-scenario (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar circa 5,4%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% naar circa 6,7%.

Door onvoorziene, abrupte wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieueisen of verdere versnelling van de energietransitie bestaat het risico van waardedaling van de Woningportefeuille. De kosten voor verduurzaming zouden hoger kunnen uitvallen dan verwacht doordat bijvoorbeeld overgegaan moet worden op nieuwe technologieën of doordat de waarde bij Uitponden lager wordt. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als, door een lagere waardering van de 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 Woningportefeuille, de waardeontwikkeling van de Participaties.

Voorbeeld: Concrete voorbeelden van veranderde regelgeving zijn de aanpassing en voortdurende onzekerheid van de vermogensrendementsheffing en de in werking getreden 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 verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd wordt, hetgeen een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als, door een lagere waardering van de 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 (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 4,4%. Bij verkoop in 2037 daalt het effectieve rendement van 6,9% naar circa 5,2%.

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 CLB Woningfonds. Let op, overweegt u om te participeren in het Fonds, lees dan het gehele Prospectus. Deze leeswijzer geeft slechts een globale beschrijving.

CLB Woningfonds, een belegging in bestaande en Nederlandse nieuwbouw huurwoningen

CLB Woningfonds (het “Fonds”) wil met de opbrengst van de huidige Emissie de beleggingen in duurzame en betaalbare huurwoningen uitbreiden (de “Woningportefeuille”). Hiermee wil het Fonds een verdere 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 de Woningportefeuille worden gerealiseerd (en verhuurd) waarbij de belangen van alle betrokken partijen worden gewaarborgd.

Per datum van dit prospectus belegt het CLB Woningfonds in onderstaande Woningportefeuille:

- 17 appartementen in Hengelo (oplevering eerste kwartaal 2027).
- 24 appartementen in Oss (oplevering derde kwartaal 2027).
- 20 appartementen en 1 commerciële ruimte in Maastricht (oplevering tweede kwartaal 2028).

Daarnaast is het Fonds een voorwaardelijke hoofdlijnenovereenkomst aangegaan omtrent de aankoop van 12 appartementen in Slagharen (gemeente Hardenberg). De overeenkomst kan kosteloos worden ontbonden indien de Stichting Bewaarder de aankoop niet goedkeurt. De Stichting Bewaarder toetst de aankoop aan het Beleggingsbeleid inclusief de beoordeling of het Fonds beschikt over voldoende middelen.

Met de opbrengst van de emissie zal de Woningportefeuille worden uitgebreid van € 21,2 miljoen (exclusief de appartementen in Slagharen) naar € 40 miljoen. Het Fonds belegt in jonge en te ontwikkelen complexen van huurwoningen met energielabel A of beter, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen in Nederland. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 900 en € 1.500 (huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens), op basis van het huurpeil per datum Prospectus. Dit maakt de huurwoningen betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Huurwoningen die leeg komen worden in principe verkocht.

De nadruk wordt gelegd op (bestaande en nieuwbouw) woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 4 miljoen en € 20 miljoen, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook wordt 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. Het Fonds belegt alleen in Nederland. Het Fonds zal niet beleggen in plaatsen, waarbij sprake is van een lange termijn krimp van het aantal huishoudens.

Conform het prognose-scenario zullen de woningen in de Woningportefeuille tussen het medio 2026 en medio 2028 worden opgeleverd.

CLB Woningfonds, looptijd en rendement (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000)

Het Fonds kent een looptijd tot 31 december 2032 (zeven jaar). Verlenging van de looptijd van het Fonds, voor een periode van vijf jaar, is mogelijk na besluitvorming door de Participanten. Hiervoor is een volstrekte meerderheid noodzakelijk. Gegeven het verwachte effectieve rendement van het prognose-scenario is het aannemelijk dat, behoudens bijzondere marktomstandigheden, de looptijd van het Fonds zal worden verlengd tot ultimo 2037.

Het verwachte effectieve rendement bedraagt (bij verkoop in 2032) 5,9% en het geprognosticeerde Dividend gemiddeld 6,2% (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000). Wordt de looptijd van het Fonds verlengd tot ultimo 2037 dan bedraagt het effectieve rendement 6,9%. Het geprognosticeerde Dividend bedraagt dan gemiddeld 7,3%.

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

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door de verkoop van vrijkomende woningen.
- Rendement door verkoop van de resterende Woningportefeuille (in verhuurde staat) ultimo 2032 of 2037.

Omdat gedurende de looptijd van het Fonds vrijkomende woningen zullen worden uitgepond, zullen deze verkoopopbrengsten ertoe leiden dat de uitkeringen aan Participanten deels bestaan uit Dividend en deels uit terugbetalingen van het ingelegde kapitaal. In hoofdstuk 4.2 vindt u een overzicht van de verwachte uitkeringen.

Het Dividend bij aanvang van het Fonds is gelijk aan 5,6%. Het Dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-Dividend in contanten uitgekeerd aan de Participanten. 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 medio 2028 de Woningportefeuille in aanbouw is (en derhalve beperkte huurinkomsten genereert), zal het Fonds tijdelijk een materieel hoger Dividend uitkeren (vanuit de liquiditeiten) 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.

CLB Woningfonds, 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 Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de Woningportefeuille, wordt gehouden door de Financier. De Financier is daarmee de eerst gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille. In een situatie waarbij de Financier de Woningportefeuille opeist (zoals bijvoorbeeld bij een sterke waardedaling van de Woningportefeuille en/of hoge leegstand in combinatie met zeer tegenvallende huurniveaus), kunnen Participanten slechts beschikken over de eventuele opbrengsten die resteren nadat de Financier in zijn geheel is terugbetaald. Meer informatie over de Financiering is weergegeven in hoofdstuk 5.

CLB Woningfonds, Emissie en deelname

Deelname is mogelijk vanaf € 5.000 (één Participatie).

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 datum van uitgifte van 900 van de beschikbare 2.350 Participaties is 1 april 2026. Vervolgens zullen op 1 juli 2026 en 1 oktober 2026 vervolgitgiften plaatsvinden van respectievelijk 700 en 750 Participaties. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3. Naast voornoemde Participaties heeft het Fonds tot de goedkeuringsdatum van het Prospectus al 2.650 Participaties uitgegeven in een eerdere Emissie. Deze zijn geplaatst bij circa 400 Participanten.

Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling die is 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 Fondsenbesluit van 6 december 2024 beschreven “inkoopvariant”. Bij een fiscaal transparant fonds is geen sprake van het inhouden dan wel verrekenen van dividendbelasting.

De Belastingdienst heeft in 2025 de fiscaal transparante status van het Fonds bevestigd.

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 3 maart 2027. 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 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 drie 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 Financiering is vastgelegd.

Emissie

De reden voor de aanbidding tot deelname aan CLB Woningfonds is het Fonds in staat te stellen de met dit Prospectus aangeboden 2.350 Participaties (de Uitgifteprijs per Participatie is € 5.000) de Woningportefeuille uit te breiden en vervolgens te exploiteren door verhuur en uiteindelijk te verkopen. De totale beoogde opbrengst van de Emissie is gelijk aan € 11.750.000. Wanneer alle Participaties van de Emissie zijn geplaatst, zullen geen vervolgemissies plaatsvinden.

Participaties		€ 11.750.000
Structureringsvergoeding		€ 146.875
Algemene kosten voor opzetten fonds		€ 74.227
Marketingkosten		<u>€ 499.375</u>
Netto opbrengst van de emissie		€ 11.029.523
Totale financiering		€ 22.000.000
<i>Waarvan reeds aangegane financiering</i>	<i>€ 11.785.000</i>	
<i>Aanvullende financiering</i>	<i>€ 10.215.000</i>	
Kosten financiering		<u>€ 41.538</u>
Netto opbrengst van de financiering		€ 21.958.462
Beschikbare liquiditeiten per ultimo 2025		€ 8.342.450
Totale beschikbare middelen na emissie		€ 41.330.435
Nog te betalen aangekochte woningprojecten		€ 22.029.224
<i>Al aangekochte woningprojecten</i>	<i>€ 25.238.951</i>	
<i>Waarvan reeds betaald</i>	<i>€ 3.209.727</i>	
Uitbreiding Woningportefeuille		€ 14.761.049
Acquisitievergoeding		€ 319.150
Kosten koper (o.a. notaris, aankoopadviezen, advies, due diligence, aanbrengvergoedingen)		€ 93.868
Aankoop renteswaps voor aanvullende financiering		€ 401.726
Bouwrente en bereidstellingsprovisie		€ 504.750
Liquiditeitenreserve		<u>€ 3.220.668</u>
Totale investering		€ 41.330.435

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 Financiering en (iii) de aankoopkosten voor de uitbreiding van de Woningportefeuille, wordt geprognoseerd op € 10.574.967 (gelijk aan 90% van de opbrengst van de Emissie).

De Participaties worden aangeboden door Credit Linked Beheer B.V. (handelsnaam CLB), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. De aanbieding van Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie. 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 één Participatie.

Door middel van de ondertekening van de verklaring van deelname, waarin het gewenste aantal Participaties wordt vermeld, verleent een geïnteresseerde belegger een volmacht tot het aanvaarden van de mogelijk toe te wijzen Participaties behorende bij de aanbieding in dit Prospectus. De Beheerder behoudt zich, tot het moment van het verzenden van een betalingsverzoek, het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Tevens is de Beheerder gerechtigd, tot het moment van het verzenden van een betalingsverzoek, om de aanbieding van Participaties in zijn geheel in te trekken en alle inschrijvingen te ontbinden, bijvoorbeeld bij onvoldoende interesse of wanneer er sprake is van een materiële neerwaartse aanpassing van het prognose-scenario door veranderende marktomstandigheden. Geïnteresseerde beleggers worden hierover schriftelijk geïnformeerd, binnen vier weken na het besluit tot het intrekken van de aanbieding.

Is een (vervolg)uitgifte van Participaties kleiner dan het totaal aantal Participaties waarvoor geïnteresseerde beleggers zich hebben ingeschreven, dan zal een deel van de geïnteresseerde beleggers nog geen Participaties krijgen toegewezen. De inschrijving is en blijft echter bindend en kan niet door een geïnteresseerde belegger worden ingetrokken, tenzij zes maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen, of de geïnteresseerde belegger bij het uitkomen van een Supplement gebruik maakt van zijn recht de inschrijving (deels) 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) te verstrekken. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud te verstrekken.

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 (digitaal) te weigeren.

Uitgifte, toewijzing en betalingsverzoek

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 datum van uitgifte van 900 van de beschikbare 2.350 Participaties is 1 april 2026. Vervolgens zullen op 1 juli 2026 en 1 oktober 2026 vervolguitgiften plaatsvinden van respectievelijk 700 en 750 Participaties.

Vanuit de eerste Emissie van het Fonds zijn nog inschrijvingen ontvangen voor 300 Participaties. Deze zijn nog niet toegewezen en zullen derhalve naar verwachting onderdeel zijn van de 900 Participaties die op 1 april 2026 worden uitgegeven.

De Sluitingsdatum van deze Emissie is 3 maart 2027. Er kan worden afgeweken van voornoemde data en aantallen indien er een afwijkende behoefte is aan aanvullend kapitaal. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de aankopen van woningprojecten (zowel met betrekking tot de omvang als de timing van deze aankopen) daartoe aanleiding geven.

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. De beheerder is gerechtigd, indien er sprake is van overtekening, om inschrijvingen gedeeltelijk te honoreren.

Wanneer het Fonds Participaties uitgeeft, zal de Beheerder aan inschrijvers een betalingsverzoek zenden. Het bedrag op het betalingsverzoek dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder. 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 binnen tien werkdagen schriftelijk bericht dat de Participaties aan de Participant zijn uitgegeven. In dit bericht wordt zowel de (economische en juridische) leveringsdatum (gelijk aan de datum dat het verschuldigde bedrag is ontvangen) als het aantal geleverde Participaties bevestigd. Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen kan de Participant rechten ontfangen 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 aanbidding van Participaties worden geïnformeerd. Op hetzelfde moment zal het publiek via de Website over de resultaten van de aanbidding 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 ontfangen aan het correct implementeren en – voortdurend – correct toepassen van de zgn. “inkoopvariant” als beschreven in het Fondsenbesluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 6 december 2024, nr. 2024/9447 – 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 onder andere 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 WONINGPORTEFEUILLE

4.1 DOELSTELLING EN DUURZAAMHEID

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. 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 bestaande en nieuwbouw woningen met energielabel A of beter.

Ter indicatie, een woning met energielabel A+++ stoot circa 80% minder CO₂ uit dan een woning met energielabel C. Voor een woning van 100 m² betekent dat een besparing van jaarlijks 3.000 kilo CO₂, hetgeen overeenkomt met jaarlijks 20.000 kilometer rijden in een benzineauto.

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 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.

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

Energielabel	Primair fossiel energiegebruik (=EP2)	Energielabel	Primair fossiel energiegebruik (=EP2)
A++++	<=0	C	190< EP2 <=250
A+++	0< EP2 <=50	D	250< EP2 <=290
A++	50< EP2 <=75	E	290< EP2 <=335
A+	75< EP2 <=105	F	335< EP2 <=380
A	105< EP2 <=160	G	EP2 > 380
B	160< EP2 <=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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen, het bouwbesluit).

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Het bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Ten aanzien van Duurzaamheid zijn de laatste jaren veel eisen toegevoegd zoals bijvoorbeeld het verbod op aardgasaansluitingen voor nieuwbouwwoningen en worden periodiek de eisen ten aanzien van energiezuinigheid en milieubelasting van de gebruikte materialen aangescherpt.

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG), een maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw, mag voor nieuwbouwwoningen maximaal 0,8 zijn. 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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving 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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving 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. Omdat het Fonds, zich richt op huren van € 900 tot € 1.500 per maand, zijn de woningen bereikbaar voor gezinnen met een modaal inkomen en daarmee dus betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving 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.

De Beheerder classificeert het Fonds als een fonds dat duurzame kenmerken promoot conform artikel 8 SFDR (EU/2019/2088). Derhalve is in lijn met de vereisten van artikel 5 van de Taxonomie (EU/2020/852) extra precontractuele informatie opgenomen conform de voorgeschreven precontractuele template voor producten die duurzame kenmerken promoten. Deze extra informatie wordt weergegeven in bijlage IV.

4.2 LOOPTIJD EN VERWACHT RENDEMENT

Op basis van het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille en de Financiering (hoofdstuk 5) bedraagt het verwachte effectieve rendement van de Participaties over de prognose-periode vanaf 1 januari 2026 tot ultimo 2032 5,9%.

Kiezen Participanten in 2032 voor een vijfjarige verlenging van het Fonds dan loopt het verwachte effectieve rendement op naar 6,9%. Dit hogere effectieve rendement komt voornamelijk voort uit de mogelijkheid om meer vrijkomende woningen uit te ponden bij een langere looptijd van het Fonds. Omdat het verwachte effectieve rendement bij verlenging van de looptijd van het Fonds significant groter is (omdat meer woningen worden uitgepond), is het aannemelijk dat de looptijd van het Fonds zal worden verlengd tot ultimo 2037.

Het rendement komt voort uit de huurinkomsten van de Woningportefeuille, uitpondwinsten op vrijkomende woningen die worden verkocht en de geprognosticeerde waardestijging van de 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. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in hoofdstuk 4.5.

Geprognosticeerde uitkeringen van het Fonds

Omdat gedurende de looptijd van het Fonds vrijkomende woningen zullen worden uitgepond, zullen deze verkoopopbrengsten ertoe leiden dat de uitkeringen aan Participanten deels bestaan uit Dividend en deels uit terugbetalingen van het ingelegde kapitaal. Onderstaand een overzicht van de verwachte uitkeringen tot ultimo 2032 (de tabel bevat mogelijk afrondingsverschillen).

Bedragen in €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Totaal	280	280	489	636	605	575	3.942	6.807
<i>als % van resterende inleg</i>	<i>5,6%</i>	<i>5,6%</i>	<i>9,8%</i>	<i>13,3%</i>	<i>13,6%</i>	<i>14,0%</i>	<i>103,6%</i>	
Dividend	280	280	276	284	276	276	270	1.941
Terugbetaling kapitaal	0	0	214	352	329	300	3.672	4.866

Besluiten Participanten tot verlenging van de looptijd van het Fonds in 2032, dan geeft onderstaande tabel overzicht van de verwachte uitkeringen tot ultimo 2037 (de tabel bevat mogelijk afrondingsverschillen).

Bedragen in €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Totaal	280	280	489	636	605	575	538	589	545	491	433	2.752	8.212
als % van resterende inleg	5,6%	5,6%	9,8%	13,3%	13,6%	14,0%	14,1%	16,6%	16,9%	16,6%	16,0%	109,6%	
Dividend	280	280	276	284	276	276	270	277	269	252	232	241	3.212
Terugbetaling kapitaal	0	0	214	352	329	300	268	312	276	239	201	2.511	5.000

Geprognosticeerd kapitaaluitkeringen

Omdat vrijkomende woningen worden uitgepond, zal een deel van de door Participanten beschikbare gestelde deelnamesom al gedurende de prognose-periode worden terugbetaald. Deze betalingen zijn derhalve afhankelijk van het jaarlijks aantal vrijkomende woningen en of het opportuun is om vrijkomende woningen te verkopen. Bij dalende woningprijzen kan de Beheerder ervoor kiezen om vrijkomende woningen wederom te verhuren. Bij de verkoop van de resterende Woningportefeuille (in verhuurde staat) zal het Fonds de laatste terugbetaling van het ingelegde kapitaal uitkeren. Het exacte bedrag is uiteraard afhankelijk van de waarde van de Woningportefeuille in 2032 (of 2037).

Alhoewel niet geprognosticeerd is het mogelijk dat gedurende de periode dat de Participaties worden uitgegeven al woningen worden uitgepond. In een dergelijk scenario zullen pas kapitaaluitkeringen plaatsvinden nadat alle toegewezen Participaties zijn uitgegeven, zodat alle Participaties dezelfde deelnamesom hebben.

In hoofdstuk 7 vindt u het geprognosticeerde uitpondscenario en de veronderstellingen ten aanzien van de waarde van de resterende Woningportefeuille.

Geprognosticeerd Dividend

Er wordt belegd in de Woningportefeuille, die medio 2028 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 (tot medio 2028) van de Woningportefeuille gebaseerd op het lange termijn verwachte rendement van deze Woningportefeuille bij een behoudende uitpondstrategie (circa 50% van het prognose-scenario).

Het geprognosticeerde Dividend bedraagt 5,6% tot ultimo 2028, waarna het Dividend door de indexatie van huren en het verkopen van vrijkomende woningen verder kan oplopen naar 9,9% (exclusief de geprognosticeerde winst bij verkoop van de resterende Woningportefeuille). Het Dividend, over de uitstaande inleg per Participatie, wordt per kwartaal bij wijze van interim-Dividend in contanten uitgekeerd aan Participanten. Meer informatie over het verwachte rendement vindt u in hoofdstuk 7.

Het prognosemodel voorziet met name tot en met medio 2028 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 en met medio 2028) en het Exploitatieresultaat (exclusief de bouwrente en bereidstellingsprovisie), ter grootte van € 3,1 miljoen, wordt betaald uit de beschikbare liquiditeiten van het Fonds (€ 3,2 miljoen). 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 er geen materieel verschil tussen het uitgekeerde Dividend en het Exploitatieresultaat.

Dividendaanpassingen tot ultimo 2027

Het geprognosticeerde Dividend gedurende de bouwfase (tot medio 2028) van de Woningportefeuille is gebaseerd op het lange termijn verwachte rendement van de Woningportefeuille. Daarnaast, omdat het Dividend in 2026, 2027 en de eerste helft van 2028 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 Woningportefeuille lager is dan het geprognosticeerde Bruto Aanvangsrendement. Beide situaties kunnen leiden tot een neerwaartse aanpassing van het Dividend in 2026, 2027 en 2028 (en mogelijk ook na 2028) ter grootte van de gemiste huurinkomsten ten opzichte van het prognose-scenario.

Bij een gemiddelde vertraging van drie maanden loopt het Fonds circa € 400 duizend aan Exploitatieresultaat mis (gelijk aan 1,6% van de uitstaande Participaties na 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 1,6% neerwaarts worden bijgesteld, hetgeen leidt tot een neerwaartse aanpassing van het prognoserendement (bij verkoop in 2032) van 5,9% naar 5,6%. Bij verkoop in 2037 daalt het prognoserendement van 6,9% naar 6,7%.

Worden eerder dan verwacht huurinkomsten ontvangen en/of is het daadwerkelijke Bruto Aanvangsrendement hoger dan geprognoseerd, dan kan dit leiden tot een opwaartse aanpassing van het Dividend in 2026, 2027 en 2028 (en mogelijk ook na 2028). Meer hierover leest u in hoofdstuk 8.

Eventuele dividendaanpassingen vanaf medio 2028

In het prognose-scenario loopt het Dividend op naar meer dan 8% vanaf 2033 (exclusief de geprognoseerde winst bij verkoop van de resterende Woningportefeuille). Het Dividend blijft echter wel afhankelijk van de behaalde resultaten van het Fonds en de beschikbare liquiditeiten. Tegenvallende resultaten of een afwijkend uitpondschema kunnen derhalve leiden tot een neerwaartse aanpassing van het Dividend.

In hoofdstuk 7 vindt u alle veronderstellingen die aan de Dividenduitkeringen ten grondslag liggen.

4.3 BELEGGINGSBELEID

Voor het verwezenlijken van de beleggingsdoelstelling wordt bij de opbouw en het beheer van de Woningportefeuille het in deze paragraaf omschreven Beleggingsbeleid gevolgd. Wijzigingen in het Beleggingsbeleid dienen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder te worden ingebracht in de vergadering van Participanten.

Een besluit tot wijzigingen in het Beleggingsbeleid wordt alleen genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

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-mailadres 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 Woningportefeuille, duurzame, jonge en betaalbare huurwoningen

Het Fonds belegt 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 € 900 en € 1.500 (huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens), op basis van het huurpeil per datum Prospectus. Dit maakt de huurwoningen betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Huurwoningen die leeg komen worden in principe verkocht.

De nadruk wordt gelegd op bestaande en nieuwbouw woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 4 miljoen en € 20 miljoen, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook wordt 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.

Het Fonds belegt alleen in Nederland. Het Fonds zal niet beleggen in plaatsen, waarbij sprake is van een lange termijn krimp van het aantal huishoudens. Het Fonds zal tevens niet beleggen in plaatsen met verhoogde natuurrisico's (zoals aardbevingen en overstromingen).

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) 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. Tevens wordt verwacht dat de woningen beschikken over een energielabel van A+++ of beter. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de vermindering van de CO₂ uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland.

Behoudens de Renteswap en 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 CLB Woningfonds.

Locatie van het vastgoed

Het Fonds zal alleen beleggen in Nederland.

Aankoopprijs van het vastgoed

Wanneer het Fonds een woningcomplex wil aankopen, geldt dat de aankoopprijs 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 (per datum start bouw). 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 aankooprijzen ten opzichte van de gemiddelde aankoopadviezen niet groter zijn dan 5%, tenzij (i) de Beheerder van mening is dat de waarde van het uitpondscenario onvoldoende tot uiting komt in het aankoopadvies en (ii) de aankoop niet leidt tot een materiële negatieve wijziging van het rendement en risico van het Fonds. Bij elke aankoop van een woningcomplex (gedurende de Emissie) wordt een Supplement verstrekt.

Bij eerdere aankopen voor de andere woningfondsen van de Beheerder was het verschil tussen de aankoopprijs 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 aan 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 bestaand en/of nieuwbouw 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:

- 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.
- Eventuele erfdienstbaarheden.
- Het beoordelen van eventuele natuurrisico's, zoals het risico van aardbevingen of overstromingen.
- 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 duurzaamheids-maatregelen 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, inclusief het toetsen van bestaande onderhoudscontracten.
- De waardering van het vastgoed.
- De regionale ontwikkelingen.
- De financiële geschiedenis van de aan te kopen woningen (inclusief eventuele huurachterstanden).
- Het screenen en identificeren van alle betrokken partijen, inclusief (bij bestaande bouw) de huurders.
- De uitpandmogelijkheden. Men spreekt van Uitponden 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 marktwwaarden. 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 jonge en 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 acht 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 meerdere van 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 milieuverdienste.
- 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.

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).

Afweging doorverhuur versus verkopen

In 2023 verhuisden 1,7 miljoen mensen in Nederland (bron: CBS). Aangezien huurders in woningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens beduidend vaker verhuizen (bron: DNB) dan huurders in sociale huurwoningen (en eveneens veel meer dan mensen in koopwoningen) is het aannemelijk dat gedurende de looptijd van het Fonds voor een groot deel van de huurwoningen de huur zal worden 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):

- 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.
- De mate waarin het daadwerkelijke aantal verkochte woningen positief danwel negatief afwijkt van het prognose-scenario. Hoe groter de absolute afwijking, des te groter de kans dat gekozen zal worden voor een strategie die de absolute afwijking kleiner maakt.
- 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 Uitponen (het verkopen van de vrijgekomen woningen) eenvoudiger.

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, vrijkomende woningen worden verkocht.

In 2032 zullen de resterende woningen in verhuurde staat worden verkocht, tenzij de vergadering van Participanten instemt met verlenging van het Fonds tot 2037 (waarbij de op dat moment resterende woningen in verhuurde staat worden verkocht) . Voor de verkoop van vrijgekomen woningen is geen voorafgaande toestemming vereist. In het prognose-scenario is aangenomen dat circa 64% van alle woningen ultimo 2032 in verhuurde staat worden verkocht. Wordt de looptijd van het Fonds verlengd, dan worden circa 37% van alle woningen tot ultimo 2037 in verhuurde staat verkocht.

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 aan het Fonds ten titel van inkoop. Een overdracht aan het Fonds ten titel van inkoop vereist de voorafgaande toestemming van de Beheerder. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, gevolgd door directe heruitgifte. Indien de Convenanten voor de Financiering worden doorbroken is inkoop uit middelen van het Fonds niet mogelijk. De overdracht van Participaties vindt twee keer per jaar plaats binnen een maand na de publicatie van de (half)jaarcijfers.

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.

In afwijking van het vorenstaande kunnen Participaties onder voorwaarden worden overgedragen aan derden ("secondary trading"). Voor een dergelijke overdracht aan een derde is vereist dat het Fonds partij is bij de overeenkomst tussen de kopende en de verkopende partij. Daaraan verleent de Beheerder (namens het Fonds) uitsluitend medewerking indien de Beheerder na onderzoek (zoals beschreven in hoofdstuk 3, paragraaf "Identificatie") vooraf heeft ingestemd met de kopende partij als nieuwe Participant in het Fonds. De overdracht van een of meerdere Participaties door een Participant aan een derde ("secondary trading") wordt geacht via (de Beheerder van) het Fonds te verlopen (door middel van inkoop en (her)uitgifte). De Beheerder van het Fonds brengt een administratievergoeding van € 50 exclusief btw per Participatie in rekening (met een minimum van totaal € 100 exclusief btw) bij de betrokken (voormalige) Participant(en) voor zijn werkzaamheden bij de (aangenomen) inkoop en/of (aangenomen) (her)uitgifte van één of meer Participaties.

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 inkoop, 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, 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 door middel van 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 (met een minimum van € 100 exclusief btw) voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte aan zowel de toetredende als uittreedende Participant (over maximaal 20 Participaties). Dit geldt nadrukkelijk ook in het geval van “secondary trading” zoals omschreven in de Fondsvoorwaarden.

4.6 DE WONINGPORTEFEUILLE

Per datum van dit prospectus belegt het CLB Woningfonds in onderstaande Woningportefeuille:

- 17 appartementen in Hengelo (oplevering eerste kwartaal 2027).
- 24 appartementen in Oss (oplevering derde kwartaal 2027).
- 20 appartementen en 1 commerciële ruimte in Maastricht (oplevering tweede kwartaal 2028).

Daarnaast is het fonds een voorwaardelijke hoofdlijnenovereenkomst aangegaan omtrent de aankoop van 12 appartementen in Slagharen (gemeente Hardenberg). De overeenkomst kan kosteloos worden ontbonden indien de Stichting Bewaarder de aankoop niet goedkeurt. De Stichting Bewaarder toetst de aankoop aan het Beleggingsbeleid inclusief de beoordeling of het Fonds beschikt over voldoende middelen.

WONINGPROJECT THIEMSBRUG TE HENGELO

In het vierde kwartaal van 2025 is het woningproject Thiemsbrug te Hengelo aangekocht. Naar verwachting zal begin 2026 de vernieuwbouw starten, waarbij het huidige pand zal worden getransformeerd naar een appartementengebouw (inclusief een commerciële ruimte op de begane grond). Oplevering van het project staat gepland in februari 2027. Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.



Thiemsbrug omvat één appartementengebouw met in totaal 17 woningen, verdeeld over vier woonlagen. Het betreft een vernieuwbouwproject bestaande uit één- en tweekamerappartementen in tien verschillende woningtypes. De appartementen variëren in oppervlakte van 38 m² tot 79 m² gebruiksoppervlakte en zijn voorzien van 17 interne bergingen en één gemeenschappelijke berging. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de plint van het gebouw bevindt zich een commerciële ruimte die door de ontwikkelaar in eigen bezit wordt gehouden.

De appartementen zijn op 24 september 2025 getaxeerd (zie bijlage V). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 24 september 2025). De geprognosticeerde jaarhuur bedraagt € 221.920. De aankoopprijs bedraagt € 4.550.000, de taxatiewaarde in verhuurde staat € 4.313.525 vrij op naam (€ 4.310.000 kosten koper). In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde € 4.775.000. De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 20,5, het Bruto Aanvangsrendement 4,88%.

De aankoop in Hengelo voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A⁺⁺⁺. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen grotendeels binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur.

Voor de gemeente Hengelo (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 3,4% tot 2035 (bron: PBL/CBS).



Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Hengelo.

Type	Maandhuur	Oppervlakte (GBO)
17 appartementen	€ 800 - € 1.625	38 m² (1 app.) 46-49 m² (6 app.), 51-55 m² (9 app.), 79 m² (1 app.)

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Hengelo geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.

WONINGPROJECT ROSSO TE OSS

In april 2025 zijn 24 appartementen gekocht van het woningproject Rosso te Oss. De bouw is in het vierde kwartaal van 2025 begonnen en oplevering van het project staat gepland in het derde kwartaal van 2027. Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.

Rosso bestaat uit 4 appartement gebouwen. De aankoop van het Fonds heeft betrekking op 4 appartementen in blok A en 20 appartementen in Blok B. De overige woningen in Blok A en B worden particulier bezit, behoudens 15 appartementen welke door de ontwikkelaar zullen worden gehouden en verhuurd, 10 appartementen welke zijn aangekocht door het Huurwoningen Nederland Fonds (een fonds dat wordt beheerd door CLB) en 1 appartement dat is aangekocht door NOVA Woningfonds (eveneens een fonds dat wordt beheerd door CLB). Blok C en D zijn verkocht aan de corporatie Brabant Wonen.

De aan te kopen appartementen zijn per 31december 2025 getaxeerd (zie bijlage V). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 31 december 2025).

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Taxatiewaarde (leeg)	Taxatiewaarde (verhuurd)	Prognose jaarhuur
Oss	24 appartementen en 24 parkeerplaatsen	€ 9.770.000	€ 10.825.000	€ 9.900.000	€ 435.240

De aankoop in Oss voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is A⁺⁺⁺. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen grotendeels binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur.

Voor de gemeente Oss (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 12% tussen 2021 en 2035 en 3% in de daaropvolgende vijftien jaar (bron: PBL/CBS). De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 22,5, het Bruto Aanvangsrendement 4,46%.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Oss.

Locatie	Type woningen	Maandhuur	Oppervlakte (GBO)
Oss	24 appartementen en 24 parkeerplaatsen	€ 1.345 - € 1.625 (excl. € 75 per parkeerplaats)	77 m² (1 app.) 85-88 m² (5 app.), 93-98 m² (15 app.), 103 m² (1 app.), 117 m² (2 app.)

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Oss geen vereisten gesteld.



WONINGPROJECT COUR TE MAASTRICHT

In november 2025 zijn 20 appartementen gekocht van het woningproject Cour te Maastricht, alsmede een commerciële ruimte. Naar verwachting zal in maart 2026 de bouw starten. Oplevering van het project staat gepland voor 1 juli 2028. Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.

Cour bestaat uit in totaal 199 woningen, verdeeld over vier bouwblokken (A, B, C en D). De aankoop van het Fonds heeft betrekking op 20 appartementen van blok A. De overige appartementen van Blok A zijn aangekocht door verschillende andere fondsen die door CLB worden beheerd. Een, niet aan CLB gelieerde, family office koopt blok D, de overige woningen worden verkocht aan particulieren en zijn reeds volledig in optie.



De aan te kopen appartementen (inclusief de commerciële ruimte) zijn per 31 december 2025 getaxeerd (zie bijlage V). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 31 december 2025). De geprognosticeerde jaarhuur van de appartementen bedraagt € 313.500. De aankoopprijs bedraagt € 6.643.951, de taxatiewaarde in verhuurde staat € 7.040.000 vrij op naam. In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde € 7.450.000. De geprognosticeerde jaarhuur van de commerciële ruimte bedraagt € 18.375. De aankoopprijs bedraagt € 262.500, de taxatiewaarde € 280.000 vrij op naam.

De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 20,8, het Bruto Aanvangsrendement 4,81%.

De aankoop in Maastricht voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A⁺⁺⁺. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen grotendeels binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur. Voor de gemeente Maastricht (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 5,3% tot 2035 (bron: PBL/CBS).

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Maastricht.

Type	Maandhuur	Oppervlakte
20 appartementen plus 6 parkeerplaatsen	€ 1.125 - € 1.700 (excl. € 150 per parkeerplaats)	GBO: 50 m ² (14 app.) 68 m ² (2 app.), 75-81 m ² (4 app.)
1 commerciële ruimte	€ 1.530	VVO: 105 m ²

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Maastricht geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.



WONINGPROJECT HERENHOF TE SLAGHAREN

In februari 2026 is het fonds een voorwaardelijke hoofdlijnenovereenkomst aangegaan omtrent de aankoop van 12 appartementen in Slagharen (gemeente Hardenberg). Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven. De bouw van de appartementen is reeds gestart, oplevering van het project staat gepland in juni 2026.

Het woningproject Herenhof te Slagharen bestaat uit in totaal 27 appartementen. De voorwaardelijke aankoop van het Fonds heeft betrekking op 12 appartementen. De overige appartementen zijn deels verkocht aan particulieren en deels aan de ontwikkelaar van het project.

De aan te kopen appartementen zijn per 28 januari 2026 getaxeerd (zie bijlage V). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 31 december 2025). De geprognosticeerde jaarhuur van de appartementen bedraagt € 191.700. De aankoopprijs bedraagt € 4.012.500, de taxatiewaarde in verhuurde staat € 3.968.135 vrij op naam. In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde € 4.525.000.

De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 20,9, het Bruto Aanvangsrendement 4,78%.

De voorgenomen aankoop in Slagharen voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A+++ . Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur. Voor de gemeente Hardenberg geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 4,0% tot 2035 (bron: PBL/CBS).

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Slagharen.

Type	Maandhuur	Oppervlakte (GBO)
12 appartementen	€ 1.225 - € 1.450	66 m² (1 app.) 71 m² (6 app.), 90 m² (5 app.)

De overeenkomst kan kosteloos worden ontbonden indien de Stichting Bewaarder de aankoop niet goedkeurt. De Stichting Bewaarder toetst de aankoop aan het Beleggingsbeleid inclusief de beoordeling of het Fonds beschikt over voldoende middelen. Er dient derhalve voldoende interesse te zijn in de Participaties (circa 400 Participaties) en tevens dient het Fonds te kunnen beschikken over een aanvullende Financiering ter grootte van circa € 2,2 miljoen conform de voorwaarden in het Prospectus. Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Hardenberg geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.



De gehele Woningportefeuille is bij aankoop gecontroleerd. Tevens zal jaarlijks, bij de controle van de jaarcijfers, de Woningportefeuille worden gecontroleerd.

Uitbreiding Woningportefeuille

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. 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.

Met de opbrengst van de Emissie zal naar verwachting, naast het project in Slagharen, nog circa € 14,8 miljoen aan woningen worden aangekocht. Naar verwachting bedraagt de gemiddelde Bruto Huurfactor van de nog aan te kopen woningprojecten 21,3. Het Bruto Aanvangsrendement is gelijk aan 4,7%. 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).

Alle nog aan te kopen woningen voldoen aan de voorwaarden beschreven in het Beleggingsbeleid. Het Fonds kan zowel appartementen als grondgebonden woningen aankopen. Ten aanzien van appartementen worden bij voorkeur appartementen gekocht met een woonoppervlakte tussen 40 en 100 vierkante meter. Het afwerkingsniveau van de appartementen zal bovengemiddeld zijn. De aan te kopen woningen beschikken over een gebruiksklare volledige keuken en badkamer. Ten aanzien van grondgebonden woningen worden bij voorkeur woningen gekocht met een woonoppervlakte tussen 90 en 130 vierkante meter met twee of 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.

Beheer van het vastgoed

Voor de huuradministratie en verzekeringen, de oplevering en het 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. De twee laatstgenoemde activiteiten (verhuur en verkoop) worden uitgevoerd door Mees Makelaardij (onderdeel van 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 (dan marktconforme lasten) voor het Fonds.

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 4 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 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 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 Woningportefeuille wordt gefinancierd met de opbrengst van de Emissie van het Fonds en met vreemd vermogen in de vorm van een hypothecaire geldlening (de Financiering). Per datum Prospectus zijn drie Financieringen overeengekomen (voor de woningprojecten in Oss, Maastricht en Hengelo). De informatie over de Financiering alsmede de Convenanten in dit Prospectus zijn gebaseerd op deze overeengekomen Financieringen.

Het is echter mogelijk dat voor de Financiering van de woningprojecten gebruik zal worden gemaakt van andere Financiers met mogelijk andere voorwaarden en Convenanten. De uiteindelijke Financiers zijn derhalve nog niet bekend. De informatie over de Financiering alsmede de Convenanten in dit Prospectus is derhalve gebaseerd op de al bestaande Financiering en de gesprekken die de Beheerder voert met diverse Financiers in Nederland en Duitsland. De beschrijvingen van de uiteindelijk gehele Financiering is derhalve niet meer dan een redelijke inschatting van de voorwaarden en Convenanten. Zoals omschreven in hoofdstuk 3 zal wanneer een materiële afwijking wordt verwacht ten aanzien van de voorwaarden en Convenanten van de Financiering een Supplement worden uitgegeven.

De 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 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.

Het niet kunnen beschikken over voldoende Financiering heeft uiteraard materiële gevolgen voor het Fonds. Parallel aan de aankopen van het Fonds zal telkens een deel van de 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 35% of een daling van de huurinkomsten van 15% 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 Woningportefeuille, in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de Woningportefeuille, wordt gehouden door de Financier. De Financier is daarmee de eerste gerechtigde op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Gedurende de bouw van deze Woningportefeuille wordt als onderpand het eerste hypotheekrecht op de bouwgrond en opstallen gegeven aan de Financier.

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

De totale Financiering van het Fonds bedraagt € 22 miljoen. Dit is gelijk aan 55% van de aankoopprijs van de Woningportefeuille. De LTV van het Fonds bij het aangaan van de Financiering mag niet hoger zijn dan 60%, oftewel € 24 miljoen.

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 1,04 (zijnde € 25 miljoen gedeeld door € 24 miljoen). Er is geen maximale grenswaarde voor deze verhouding.

De Financiering wordt door de Financier verschaft gedurende de bouw en oplevering van de Woningportefeuille en zal worden gebruikt voor (i) het betalen van deze Woningportefeuille en (ii) het aanvullen van de liquiditeiten van het Fonds. De geprognoseerde einddatum van de juridische looptijd van de Financiering is 31 december 2032. De Financiering wordt op meerdere momenten aangegaan (parallel aan de aankopen van het Fonds).

Per datum Prospectus zijn de Financieringen van het woningproject in Oss, Maastricht en Hengelo reeds overeengekomen. De grootte van deze Financieringen is gelijk aan € 11.715.000.

Rente en kredietopslag

De rente op de Financiering is gelijk zijn aan het driemaands Euribor tarief plus een kredietopslag (inclusief de liquiditeitsopslag die financiële instellingen hanteren). 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 Financiering af te dekken, zal het Fonds bij het aangaan van elk deel van Financiering een Renteswap afsluiten, rekening houdend met het verwachte uitpondscenario. De einddatum van de Renteswap is ultimo 2032, waardoor de rente op de Financiering tot ultimo 2032 stabiel zal zijn en, in het prognose-scenario, gelijk zal zijn aan 3,50% 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 2032). In dit geval zal het driemaands Euribor tarief worden geruild tegen een vastgestelde rente van 3,50% (inclusief kredietopslag) voor een periode tot ultimo 2032.

De uitgave aan nog af te sluiten Renteswaps bedraagt, in het prognose-scenario, circa € 0,4 miljoen. Op het moment dat het prognose-scenario is opgesteld, was (ter indicatie) de zesjaars swaprente 2,65% en het driemaands Euribor tarief 2,03%. 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 3,50% tot ultimo 2032 te bewerkstelligen. Bij gunstige rentebewegingen zal de prijs van de Renteswap afnemen. De Beheerder is gerechtigd om, indien de financieringsrente tot ultimo 2032 lager is dan 3,8%, niet te kiezen voor een Renteswap. In een dergelijk geval wordt gekozen voor een vaste financieringsrente tot ultimo 2032.

De kredietopslag van de Financier is afhankelijk van onder andere de juridische looptijd van de Financiering, de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en veranderende solvabiliteitsverplichtingen (opgelegd door de toezichthouder). Kredietopslagen (inclusief de liquiditeitsopslag die financiële instellingen hanteren) varieerden de afgelopen jaren tussen circa 1,4% en 3%. In het prognose-scenario is uitgegaan van een vaste kredietopslag van 1,85%, in lijn met de huidige kredietopslag van de Financier bij een juridische looptijd tot 31 december 2032.

De Beheerder kan echter bij het aangaan van de Financiering geconfronteerd worden met een afwijkende kredietopslag van de Financier. Bij een gedaalde kredietopslag zal de prijs van de Renteswap afnemen. Bij een gestegen kredietopslag zal de prijs van de Renteswaps toenemen om de voornoemde financieringsrente van 3,50% tot ultimo 2032 te bewerkstelligen. In hoofdstuk 2.4 en hoofdstuk 8.6 worden voorbeelden gegeven over het effect van een hogere rente en/of kredietopslag op de uitkeringen aan Participanten en het effectieve rendement van de Participaties.

Eventuele meer- of minderkosten van de Renteswap leiden uiteindelijk tot een licht grotere of kleinere Woningportefeuille.

Voor de Financiering van de woningprojecten in Oss, Maastricht en Hengelo zijn voornoemde Renteswaps aangekocht voor een bedrag van € 418.000.

Aflossing

Naast rentebetalingen zal periodiek op de Financiering worden afgelost. Deze aflossingen bedragen, op basis van de huidige condities van de 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%.

Worden vrijkomende woningen verkocht, dan is de verplichte aflossing afhankelijk gelijk aan 110% van de LTV van de Financiering.

Bij vervroegde aflossing van de Financiering in zijn geheel (aflossing vóór de datum waarop de Renteswaps eindigen, zijnde ultimo 2032) zullen de Renteswaps verkocht 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. Indien de kapitaalmarktrente (met een vergelijkbare resterende rentelooptijd als de Renteswaps) onder het niveau van 1,65% zakt (zijnde het vastgestelde tarief minus de kredietopslag), 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.

Convenanten

Met de Financier zijn de volgende Convenanten voor de Financiering 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 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 Woningportefeuille per ultimo 2028 is 49%.

Net Debt Yield Convenant

De Debt Yield (de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de uitstaande Financiering) dient in 2028 hoger te zijn dan 6,5%. In de daaropvolgende jaren wordt het percentage telkens met 0,2 procentpunt verhoogd (tot het maximum van 7,3% in 2032). 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 in 2028 kleiner is dan 6,3% ontstaat een directe terugbetalingsverplichting. Ook dit percentage wordt jaarlijks verhoogd (met 0,1 procentpunt) tot 6,7% in 2032.

De geprognosticeerde Net Debt Yield van de Woningportefeuille per ultimo 2028 bedraagt 7,9%.

Non-recourse

De 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 Financiering dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe Financiering). In het scenario waarbij de looptijd van het Fonds niet wordt verlengd vallen aflossing en verkoop van de Woningportefeuille samen.

Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld ongunstige economische omstandigheden verkoop in 2032 uiteindelijk niet opportuun blijkt en dat Participanten besluiten tot het verlengen van de looptijd van het Fonds tot ultimo 2037. In een dergelijk scenario zal herfinanciering noodzakelijk zijn. Derhalve zal de Beheerder periodiek de marktconformiteit en houdbaarheid van de 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 2029 is de verwachte Net Debt Yield gelijk aan 8,2%. Dalen de netto huurinkomsten door bijvoorbeeld een combinatie van overheidsingrijpen en oplopende leegstand met 15%, dan loopt de Net Debt Yield terug naar 7,0%. 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 en/of een groter deel van de uitpondopbrengsten aangewend om de Financiering versneld af te lossen en daarmee de LTV te verlagen. Dit leidt doorgaans tot uitstel van uitkeringen 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 (na 2028) lager dan 7,4%.
- De LTV van de Financiering is hoger dan 62,5%.
- Het tarief van de vijfjaars Rentewap (als indicatie voor de lange rente) stijgt naar 4%.
- 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 vermogensisen 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, waarbij tevens een groter deel van de uitpondopbrengsten worden gebruikt voor het (vervroegd) aflossen van een deel van de Financiering.
- 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 uitkeringen aan Participanten, hetgeen (afhankelijk van de exacte invulling van een plan van aanpak en de termijn) kan leiden tot lager verwacht effectief rendement. Vrijkomende middelen worden dan aangewend voor aflossingen en het versterken van de liquiditeitspositie in plaats van voor uitkeringen aan Participanten.

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 dan het uitstellen van uitkeringen aan Participanten. 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 huurwoningen in Nederland. Het rendement van het Fonds is zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de woningbeleggersmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland. Deze markten zijn van verschillende ontwikkelingen afhankelijk. De markt voor particulieren koopwoningen reageert sterk op de hypotheekrente (een hogere rente remt de vraag), eventuele schaarstes aan aangeboden woningen en op loonstijgingen (een hoger salaris verhoogt de leencapaciteit van gezinnen). De woningbeleggingsmarkt reageert op de kapitaalmarktrente (de kosten voor het aantrekken van geleend geld) en de (regulering) van huurprijzen. Hierdoor is het mogelijk dat beleggingswaardes van woningen afnemen terwijl particuliere koopprijzen stijgen, en andersom.

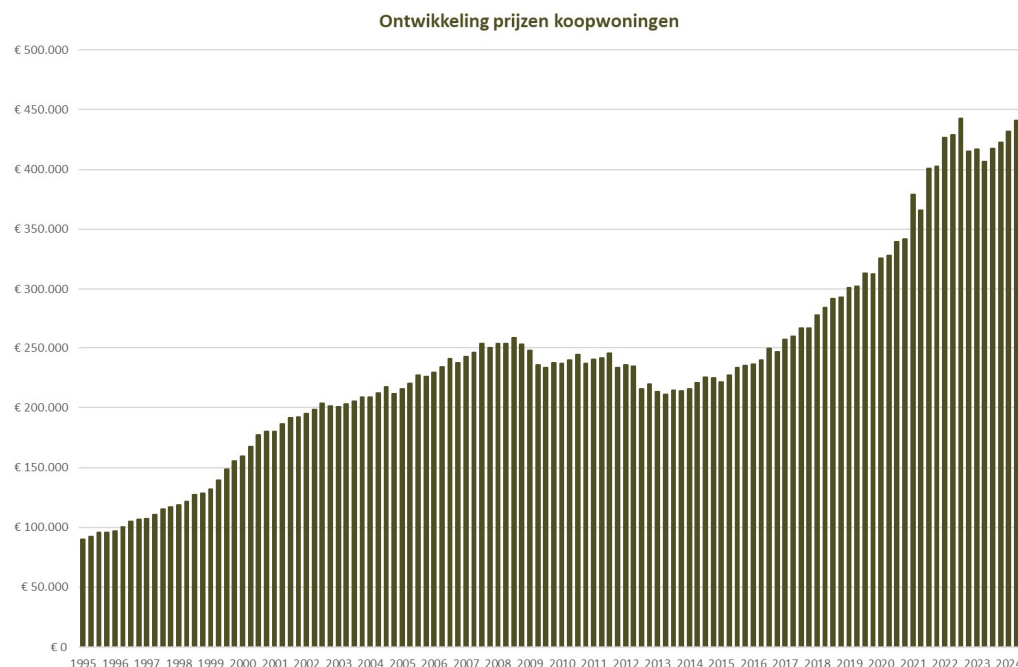
6.1 DE WONINGMARKT IN NEDERLAND, OVERZICHT

Beschrijving en overzicht

De oorsprong van de Nederlandse huurwoningmarkt gaat eeuwen terug en kent een sterke traditie van huurderschap en gemeenschappelijk wonen. Na de Tweede Wereldoorlog leidde snelle verstedelijking en bevolkingsgroei tot een toegenomen vraag naar betaalbare woningen, wat de ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten door de overheid en woningcorporaties stimuleerde.

Koopwoningen

Sinds 1995 hebben de huizenprijzen in Nederland een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt. In de jaren negentig was er een sterke stijging te zien, vooral dankzij de gunstige economische omstandigheden en de lage rentetarieven. Deze trend zette zich voort in de vroege jaren 2000, hoewel de huizenmarkt enige volatiliteit kende door economische schommelingen en veranderingen in regelgeving.



De financiële crisis van 2008 had een grote impact op de Nederlandse huizenmarkt. De huizenprijzen daalden aanzienlijk en bereikten een dieptepunt rond 2013. Vanaf dat moment begon de markt zich echter te herstellen, mede dankzij economische groei en opnieuw lage rentetarieven. Dit herstel leidde tot een sterke stijging van de huizenprijzen, die werd versterkt door een tekort aan beschikbare woningen en een toename van de vraag, vooral in stedelijke gebieden.

In recente jaren zijn de huizenprijzen, behoudens een kleine terugval door de stijgende rente in 2022, blijven stijgen, deels als gevolg van de aanhoudende schaarste aan woningen en de groeiende bevolking. Sinds 2024 wordt de ontwikkeling van de huizenprijzen licht gedempt door de sterke toename van het Uitponden van huurwoningen door particulieren. Een samenloop van verschillende maatregelen (hogere fictieve rendement in box 3, de toename van de huurregulering en het verbod op tijdelijke huurcontracten) biedt koopstarters meer kansen op een woning, maar leidt tot een duidelijke afname van betaalbare huurwoningen in Nederland.

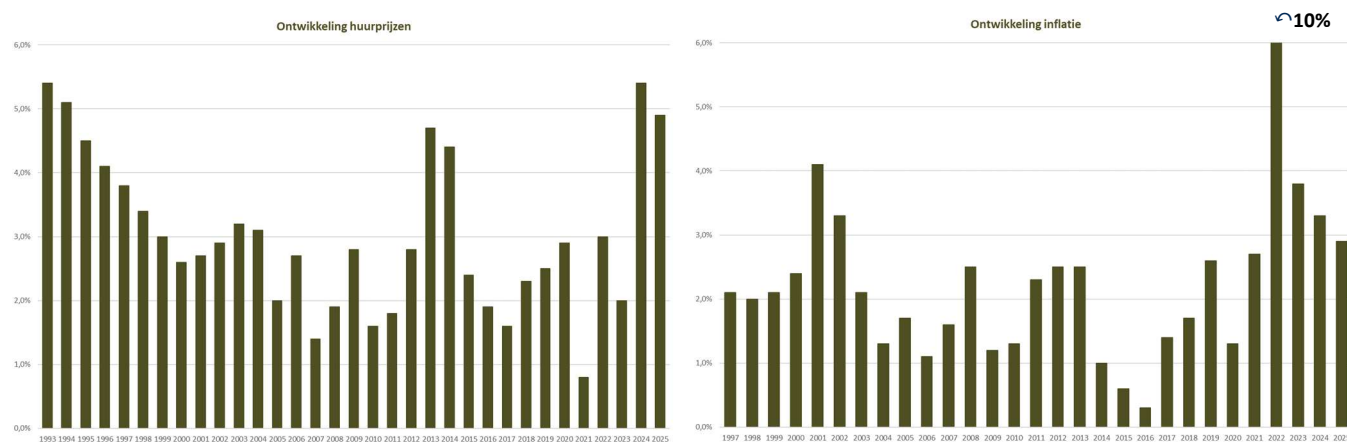
Huurwoningen

Sinds 1995 hebben de huurprijzen voor woningen in Nederland een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt. In de jaren negentig stegen de huurprijzen geleidelijk, vooral door een toenemende vraag naar huurwoningen in stedelijke gebieden en veranderingen in de regelgeving die de huurmarkt beïnvloedden.

De jaren 2000 zagen een verdere stijging van de huurprijzen, deels als gevolg van de economische groei en de toename van de bevolking. De financiële crisis van 2008 had echter een grote impact op de huurmarkt. Hoewel de koopwoningmarkt een scherpe daling kende, bleven de huurprijzen relatief stabiel, mede door de blijvende vraag naar huurwoningen.

Vanaf 2013 begon de woningmarkt zich te herstellen en stegen de huurprijzen weer, vooral in grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam, en Utrecht. Dit werd versterkt door een tekort aan beschikbare huurwoningen en een toenemende vraag van zowel binnenlandse als buitenlandse huurders.

In recente jaren zijn de huurprijzen aanzienlijk gestegen, wat geleid heeft tot zorgen over de betaalbaarheid van huurwoningen, vooral voor starters en mensen met lagere inkomens.



In het algemeen bieden de huurprijzen van Nederlandse huurwoningen bescherming tegen inflatie. Dit komt doordat de huren vaak worden geïndexeerd op basis van de inflatie (of sinds nieuwe regelgeving omtrent de indexatie van huurwoningen, het minimum van de inflatie en de ontwikkeling van de lonen). Hierdoor blijven de huurprijzen in lijn met de algemene kosten van levensonderhoud, waardoor ze een effectieve buffer vormen tegen inflatie.

Samenstelling Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bestaat per 2026 uit 8.274.000 woningen. In 2024 zijn er circa 70.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Binnen Nederland blijft de koopmarkt met 4.754.000 woningen het grootste deel uitmaken van de voorraad (67.000 woningen meer dan in 2024). Binnen de huurvoorraad was de stijging 3.000 woningen tot 3.520.000 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. Woningcorporaties verhuren circa 2,3 miljoen woningen waarvan 95% uit sociale huur bestaat. De overige 1,2 miljoen huurwoningen zijn in bezit van particulieren en institutionele beleggers. Deze beleggersgroep is met 490.000 woningen verantwoordelijk voor het grootste aandeel van vrije sector huurwoningen.

Ultimo 2025 telde Nederland 18,1 miljoen inwoners, met circa 8,4 miljoen huishoudens. Het aantal inwoners steeg in 2024 met circa 87.000. De verwachting is dat per 2033 het aantal huishoudens is opgelopen naar 9 miljoen, mede door een kleine afname van de gemiddelde huishoudensgrootte.

Rekening houdend met regionale verschillen in aanbod, is er momenteel een kwalitatief tekort van ongeveer 398.000 woningen, wat overeenkomt met 4,8% van de totale woningvoorraad. De tekorten zijn vooral groot in de grote steden, omdat daar de grootste groei van het aantal huishoudens plaatsvindt. Deze groei is het resultaat van verstedelijking, migratie en individualisering. Daarnaast is dit tekort mede veroorzaakt door de minimale ontwikkelingsactiviteiten tijdens de laatste recessie, wat terug te zien is in de sterke daling van het aantal uitgegeven bouwpercelen voor nieuwbouw.

Tot 2021 steeg het aantal uitgegeven bouwvergunningen tot ongeveer 76.000, een aanzienlijke toename vergeleken met de minder dan 30.000 tijdens de financiële crisis in 2013. In de laatste jaren is het aantal bouwvergunningen echter weer afgenomen door onzekerheden over regelgeving, hogere bouwkosten en de gestegen rente. Hierdoor is het door de overheid gewenste aantal van jaarlijks 100.000 nieuwbouwwoningen verder uit zicht geraakt.

6.2 DE WONINGMARKT IN NEDERLAND, HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

In de afgelopen jaren heeft de Nederlandse huurwoningmarkt aanzienlijke groei en transformatie doorgemaakt. Verstedelijking, veranderende demografie en lifestylevoorkeuren hebben de vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen aangewakkerd. Deze toename in vraag heeft geleid tot een tekort, waardoor de huur- en woningprijzen zijn gestegen.

Prijzen koopwoningen

Ondanks de stijging van de rente tijdens 2022, daalden de huizenprijzen in Nederland slechts licht (ongeveer 8% bij vergelijking van de pieken en dalen van 2022 en 2023). Deze daling was aanzienlijk minder ernstig vergeleken met buurlanden, voornamelijk vanwege de aanhoudende onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod op de Nederlandse woningmarkt. In oktober 2025 bleken de prijzen van koopwoningen circa 7% gestegen ten opzichte van oktober 2024.

De prijzen van koopwoningen zullen naar verwachting in de komende jaren stijgen, gedreven door meerdere factoren, waaronder het bestaande woningtekort, een stabiele lage hypotheekrente en verwachte loonstijgingen. Voorspellingen van ABN AMRO suggereren een stijging van 3% in 2026 en 4% in 2027. Rabobank heeft een hogere prognose en voorspelt een stijging van 4,8% in 2026 en 5,5% in 2027. ING Bank voorspelt een stijging van 3,5% in 2026. Deze prognoses weerspiegelen de aanhoudende vraag naar woningen te midden van beperkte aanbodomstandigheden en gunstige economische indicatoren, wat wijst op een voortgezet opwaarts momentum in de woningmarkt.

Prijzen nieuwbouw huurwoningen

Na een lichte stijging in 2023 zijn de aanvangsrendementen op nieuwbouwwoningen in 2024 en 2025 afgenomen. Daarnaast zijn in de huren verder gestegen, hetgeen leidde tot duidelijk positieve rendementen op beleggingen in nieuwbouw huurwoningen. Vanwege het huidige en verwachte tekort zullen de huurprijzen in de toekomst waarschijnlijk niet dalen.

Hardnekkig tekort aan woningen

Een van de grootste uitdagingen waarmee de Nederlandse huurwoningmarkt wordt geconfronteerd, is het tekort aan beschikbare woningen (zowel huur als koopwoningen). Ondanks inspanningen om het aanbod te vergroten via nieuwbouw- en transformatieprojecten, blijft de vraag het aanbod overtreffen. Dit tekort leidt tot toenemende concurrentie onder huurders, stijgende huurprijzen en zorgen over betaalbaarheid, met name voor huishoudens met een lager en middeninkomen.

De uitdagende omstandigheden komen ook tot uiting in de afgegeven bouwvergunningen voor woningprojecten. Het aantal afgegeven bouwvergunningen daalde in 2023 naar ruim 72.000. In 2024 stegen het aantal afgegeven bouwvergunningen naar 93.864, om vervolgens in 2025 weer bijna 10% te dalen (85.963). Hierdoor zullen er de komende jaren minder nieuwe woningen worden opgeleverd, waardoor de opgave om voldoende woningen te bouwen voor de komende jaren alleen maar groter wordt.

Als gevolg van het uitblijven van een forse stijging van het aantal bouwvergunningen en door vertragingen bij nieuwbouwprojecten zal de productie van woningen in de komende jaren onvoldoende zijn, waardoor het woningtekort slechts langzaam zal afnemen. Uitgedrukt als percentage van de woningvoorraad bedraagt het woningtekort 4,8% van de totale woningvoorraad. In 2029 zal dit licht afgenomen zijn naar 4,3%. De overheid streeft ernaar om het woningtekort tegen 2031 terug te brengen tot 2,0%. Het is echter waarschijnlijk dat dit doel pas tegen 2041 zal worden bereikt.

6.3 DE WONINGMARKT IN NEDERLAND, UITDAGINGEN

De woningmarkt kent nog vele uitdagingen.

De kapitaalmarktrente is niet langer 0%

Na een lange periode van zeer lage rentetarieven zijn de rentetarieven gestegen als gevolg van toenemende inflatie en de energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Onderstaande afbeelding geeft de ontwikkeling van de zesjaars swaprente weer. Renteswaps zijn liquide derivaten waarbij de korte rente voor een vooraf overeengekomen looptijd wordt geruild voor een vaste rente.



De zesjaars swaprente is een behoorlijke indicator voor de lange termijn kapitaalmarktrente omdat het de marktverwachtingen over inflatie, economische groei en monetair beleid weerspiegelt. Deze rente beïnvloedt de waardering van huurwoningen doordat veranderingen in de swaprente de financieringskosten en de disconteringsvoet bij de marktwaardebepaling van verhuurde woningen beïnvloeden. Een hogere rente leidt doorgaans tot een lagere waardering, een lagere rente tot een hogere waardering.

Bouwkosten nemen toe

Voor ontwikkelaars vormen stijgende bouwkosten een aanzienlijke hindernis voor het realiseren van haalbare projecten, hoewel de huidige afname van bouwvergunningen zou moeten leiden tot lagere bouwkosten. Hoge grond- of huurprijzen spelen hierbij ook een cruciale rol. Ontwikkelaars geven ook aan moeite te hebben met bezwaarmakers, aangezien zij projecten soms maandenlang (of zelfs langer) kunnen vertragen.

De markt voor nieuw gebouwde koopwoningen is enigszins hersteld sinds 2024. Dit zal ontwikkelaars helpen om haalbare projecten te realiseren. Daarbij zijn sinds begin 2024 het aantal afgegeven woningbouwvergunningen licht opgelopen en in 2025 gestabiliseerd. Desondanks blijft institutionele vraag naar huurwoningen noodzakelijk voor ontwikkelaars om bij te dragen aan het terug laten lopen van het woningtekort in Nederland.

Meer regulering en wijzigende fiscale spelregels

Onzekerheden over regelgeving en fiscale wijzigingen voor huurwoningen leiden tot terughoudendheid bij beleggers in huurwoningen. Maatregelen zoals de overdrachtsbelasting op vastgoedaandelen kunnen een sterke negatieve invloed hebben op internationale investeerders.

De nog onbekende invulling van de plannen van de nieuwe regering brengen extra onvoorspelbaarheid met zich mee, aangezien het beleid en de gestelde prioriteiten van invloed kunnen zijn op investeringsbeslissingen en marktdynamiek. Wel is per 1 januari 2026 de overdrachtsbelasting verlaagd van 10,4% naar 8% (en, indien de regeeringsplannen worden verwezenlijkt, naar 7% in 2027). Alhoewel de verlaging als onvoldoende en te laat is bestempeld door marktpartijen, heeft dit wel een kleine positieve invloed op investeringsbeslissingen. Ook is de voorgenomen verhoging van het forfait voor overige beleggingen (waaronder woningen) van de baan.

In het aankoopbeleid en het opzetten van het Fonds is rekening gehouden met de verwachte ontwikkelingen ten aanzien van regulering en fiscale spelregels. Zo is rekening gehouden met de belastingplannen en door te kiezen voor jonge en nieuwbouw woningen zijn bijvoorbeeld de beperkingen van de Wet betaalbare huur minimaal.

Wet betaalbare huur

De 'Wet betaalbare huur' (sinds 1 juli 2024) beoogt huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen in de middenhuursector. Door deze wet zal het woningwaarderingssysteem (WWS) van toepassing worden op woningen met maximaal 186 punten, waarbij de maximale huurprijs wordt vastgesteld op € 1.228 (prijspeil januari 2026).

Deze nieuwe wetgeving met betrekking tot huurprijsbepaling volgens het WWS-systeem geldt alleen bij nieuwe verhuur van woningen die op dat moment minder dan 187 WWS-punten hebben. Voor nieuwbouwwoningen waarvan de bouw voor 2028 start geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10% boven op de huurprijs. Door deze opslag kan er voor nieuwbouwwoningen een hogere huur worden gevraagd, mits de nieuwbouwwoningen aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Het aantal WWS-punten van de nieuwbouwwoning dient minimaal 144 te zijn en maximaal 186.
- De nieuwbouwwoning dient in gebruik genomen te worden na 1 juli 2024.
- De bouw van de nieuwbouwwoning dient voor 1 januari 2028 te zijn gestart.
- De verhuurder dient bij het aangaan van het huurcontract aan te tonen dat de woning aan voornoemde voorwaarden voldoet.

Naar verwachting zal de 'Wet betaalbare huur' op termijn tot enigszins lagere huren leiden voor woningen tot 187 WWS-punten. Het tot op heden gesignaleerde effect is echter een sterke toename van het Uitponden van betaalbare huurwoningen, waardoor steeds minder betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven voor huishoudens die afhankelijk zijn van middenhuur woningen. Dit kan tevens leiden tot een prijsopdrijvend effect voor woningen met minstens 187 WWS-punten.

Aangezien een deel van de Woningportefeuille van het Fonds bestaat uit nieuwbouwwoningen met minder dan 187 WWS-punten kan het Fonds gedurende de verwachte looptijd gebruik maken van de nieuwbouwopslag. Gegeven de verwachte looptijd van het Fonds en de uitpondstrategie worden geen negatieve gevolgen verwacht. Met eventuele verdere positieve gevolgen (behoudens de nieuwbouwopslag) is geen rekening gehouden in het prognose-scenario.

Meer duidelijkheid over de toekomstige regering blijft belangrijk voor investeringen in woningen. Positief is dat alle politieke partijen het woningtekort structureel willen aanpakken.

6.4 MOGELIJKHEDEN CLB

Ondanks het tekort aan woningen in Nederland, gedijt CLB door zich te richten op een niche markt: betaalbare, nieuw gebouwde en duurzame huurwoningen in aantrekkelijke gebieden. In plaats van belemmerd te worden door een beperkt aanbod, steunt dit succes op een sterk netwerk dat in een decennium is opgebouwd. Samenwerkingen met gerenommeerde bouwers en ontwikkelaars zoals VolkerWessels, Van Wijnen, Heijmans, Dura Vermeer en Ballast Nedam bieden CLB toegang tot uitgebreide projecten.

Sinds 2019 heeft CLB meer dan 2.800 nieuwe woningen verworven. Van deze woningen heeft 99,7% een energielabel A, waarvan meer dan 60% zelfs een energielabel A++++ heeft. De overige 0,3% (10 appartementen) hebben een energielabel B, wat te wijten is aan het feit dat het om een project gaat waarbij kantoren zijn getransformeerd naar woningen. Hierdoor heeft bijna twee derde van de totale investeringen een groenverklaring van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), een overheidsinstantie die onderdeel is van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Door zich te richten op vergunde projecten minimaliseert CLB vertragingen in de ontwikkeling. Bestaande woningprojecten binnen de fondsen zijn toekomstbestendig gepositioneerd, met naar verwachting een minimale impact van voorgestelde huurbeperkende wetgeving op de huurinkomsten (de impact is minder dan 1% in andere woningfondsen van CLB), aangezien de huren worden beoordeeld tegen de verwachte wetgeving.

Bovendien heeft proactief rentemanagement de effecten van stijgende rentetarieven verzacht. Zoals eerder vermeld, zullen toekomstige investeringen (en huren) zorgvuldig worden geëvalueerd in het licht van huidige en potentiële wetgeving, waardoor verdere risico's voor de huurinkomsten worden beperkt.

7. INVESTERING EN PROGNOSE KASSTROOMOVERZICHT

Beleggen in het Fonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbreng en voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds is aangegaan tot ultimo 2032 (een geprognosticeerde looptijd van zeven jaar). Deze termijn kan, door een besluit bij de vergadering van Participanten, éénmalig verlengd worden tot ultimo 2037.

De totale kosten van de uitgifte van 2.350 Participaties bedragen € 1.175.033. De netto opbrengst van de Emissie van Participaties wordt derhalve geschat op € 10.574.967 (90% van de bruto opbrengst van de Emissie van Participaties, zijnde € 11.750.000).

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 verdere verplichtingen zal aangaan als er geen sprake is van voldoende opbrengst uit de Emissie en de bijbehorende Financiering. Het Beleggingsbeleid van het Fonds is erop gericht om, gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus, de Woningportefeuille uit te breiden naar een totale grootte van € 40 miljoen (exclusief aankoopkosten). Zonder voldoende opbrengsten uit de Emissie en de Financiering kan deze uitbreiding niet plaatsvinden.

In juni 2026 zal een tekort aan werkkapitaal ontstaan ter grootte van € 2 miljoen. Dit tekort zal in de daaropvolgende maanden oplopen naar € 10,7 miljoen per februari 2027. Het tekort ontstaat door de aankoop van één of meerdere woningprojecten (met een omvang van € 18,8 miljoen, exclusief aankoopkosten, conform de veronderstelling in hoofdstuk 7.5).

Het tekort aan werkkapitaal wordt voorkomen door het aantrekken (en opnemen) van:

- Financiering ter grootte van circa € 10,2 miljoen (waarvan € 2,2 miljoen per 30 juni 2026 en € 8 miljoen per ultimo 2026) op de aankopen van het Fonds (circa € 18,8 miljoen), en
- Het uitgeven van 2.350 Participaties. Voor 1.200 Participaties dient inschrijving, toewijzing en betaling niet later plaats te vinden dan per augustus 2026, voor de resterende 1.150 Participaties dient de inschrijving niet later dan in het derde kwartaal van 2026 te zijn ontvangen (met uitgifte en betaling niet later dan 1 januari 2027).

Blijkt de noodzakelijke Financiering niet beschikbaar of worden er onvoldoende Participaties uitgegeven dan zal het Fonds, indien voor 30 juni 2026 koopovereenkomsten zijn aangegaan, gebruik maken van de ontbindende voorwaarden en daarmee deze koopovereenkomsten kosteloos ontbinden. Dit heeft negatieve gevolgen op de aankoopmomenten van nieuwe woningprojecten, de uiteindelijke grootte van de Woningportefeuille, het geprognosticeerde Dividend, de geprognosticeerde uitkeringen en het geprognosticeerde effectieve rendement.

Indien, door een tekort aan beschikbare Financiering of weinig interesse in de Emissie, slechts 500 van het aantal beschikbare Participaties worden geplaatst (en de Emissie beperkt blijft tot één kleine uitgifte), zal de Woningportefeuille uitkomen op circa € 25 miljoen (waarbij in plaats van 72 woningen slechts 46 woningen zullen worden uitgepond) en zullen huurinkomsten circa 38% lager uitvallen. Dit leidt uiteindelijk tot een daling van het verwachte effectieve rendement van circa 0,3 procentpunt (naar 5,6% bij verkoop in 2032 en 6,6% bij verkoop in 2037). Het Dividend zal in een dergelijk scenario dalen van gemiddeld 6,2% naar 6,1% (bij verkoop in 2032) en van gemiddeld 7,3% naar 7,1% (bij verkoop in 2037).

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

7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR

Het indicatieve overzicht toont de vermogensstructuur per 31 december 2025. De onderstaande indicatieve vermogensstructuur is niet gecontroleerd door een accountant. Omdat de Financiering voor Oss, Maastricht en Hengelo nog niet is opgenomen is deze Financiering (inclusief de bijbehorende Renteswaps) niet opgenomen in het overzicht.

Vermogensstructuur Fonds per 31 december 2025 (bedragen in €)

Kapitalisatie		Netto schulden	
Totaal kortlopende schulden	758.914	A. Kasmiddelen	8.346.010
Gegarandeerd	0	B. Kasequivalenten	0
Gedekt	0	C. Overige kortlopende financiële activa	181.075
Niet-gegarandeerd / ongedekt	758.914	D. Liquiditeit (A+B+C)	8.527.085
Totaal langlopende schulden	0	E. Kortlopende financiële schulden	758.914
Gegarandeerd	0	F. Kortlopend deel van langlopende financiële schulden	0
Gedekt	0	G. Kortlopende financiële schuldenlast (E+F)	758.914
Niet-gegarandeerd / ongedekt	0	H. Netto kortlopende financiële schuldenlast (G-D)	-7.768.171
Eigen vermogen		I. Langlopende schulden	0
Aandelenkapitaal	12.425.000	J. Schuldinstrumenten	0
Wettelijke reserve(s)	935.129	K. Langlopende handels- en overige schulden	0
Overige reserves	-1.210.846	L. Langlopende financiële schuldenlast (I+J+K)	0
Totaal	12.908.197	M. Totale financiële schuldenlast (H+L)	-7.768.171

Het gecontroleerde tussentijdse financieel verslag van het Fonds over 2025 is beschikbaar op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De exacte link is:
<https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2026/02/CLB-Woningfonds-Tussentijds-Financieel-Verslag-31-12-2025.pdf>

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring
Wij vestigen de aandacht op punt 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 in de toelichting van het tussentijds financieel verslag waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Het tussentijds financieel verslag is opgesteld met als doel CLB Woningfonds in staat te stellen te voldoen aan de vereisten voor het samenstellen van een prospectus. Hierdoor is het tussentijds financieel verslag mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden.

7.3 INVESTERING

De investering die het Fonds in deze Emissie (inclusief de opbrengst van de eerste Emissie) verwacht te doen, bedraagt € 41.330.435 en bestaat uit de aankoopprijs van de uitbreiding van de Woningportefeuille, de toekomstige betalingen op de al aangekochte woningprojecten, inclusief de kosten koper, de bouwrente en bereidstellingsprovisie, de aangekochte Renteswaps en de liquiditeiten.

Het investeringsoverzicht is voor illustratieve doeleinden opgesteld en toont naar hun aard de bestaande en 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.

Participaties		€ 11.750.000
Structureringsvergoeding		€ 146.875
Algemene kosten voor opzetten fonds		€ 74.227
Marketingkosten		<u>€ 499.375</u>
Netto opbrengst van de emissie		€ 11.029.523
Totale financiering		€ 22.000.000
Waarvan reeds aangegane financiering	€ 11.785.000	
Aanvullende financiering	€ 10.215.000	
Kosten financiering		<u>€ 41.538</u>
Netto opbrengst van de financiering		€ 21.958.462
Beschikbare liquiditeiten per ultimo 2025		€ 8.342.450
Totale beschikbare middelen na emissie		€ 41.330.435
Nog te betalen aangekochte woningprojecten		€ 22.029.224
Al aangekochte woningprojecten	€ 25.238.951	
Waarvan reeds betaald	€ 3.209.727	
Uitbreiding Woningportefeuille		€ 14.761.049
Acquisitievergoeding		€ 319.150
Kosten koper (o.a. notaris, aankoopadviezen, advies, due diligence, aanbrengvergoedingen)		€ 93.868
Aankoop renteswaps voor aanvullende financiering		€ 401.726
Bouwrente en bereidstellingsprovisie		€ 504.750
Liquiditeitenreserve		<u>€ 3.220.668</u>
Totale investering		€ 41.330.435

7.4 PROGNOSE RENDEMENT (OP BASIS VAN DE UITGIFTEPRIJS VAN € 5.000)

Het verwachte effectieve rendement bedraagt (bij verkoop in 2032) 5,9% en het geprognoseerde Dividend gemiddeld 6,2% (op basis van de Uitgifteprijs van € 5.000). Wordt de looptijd van het Fonds verlengd tot ultimo 2037 dan bedraagt het effectieve rendement 6,9%. Het geprognoseerde Dividend bedraagt dan gemiddeld 7,3%.

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

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door de verkoop van vrijkomende woningen.
- Rendement door verkoop van de resterende Woningportefeuille (in verhuurde staat) ultimo 2037.

Om te komen tot het prognoserendement zijn drie elementen van belang:

- De veronderstellingen die aan de prognose ten grondslag liggen.
- De geprognoseerde kosten van het Fonds.
- De wijze waarop de geprognoseerde kosten, opbrengsten en veronderstellingen in het rekenmodel, voor het bepalen van het geprognoseerde 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 onderstaande rendementsprognose wordt uitgegaan van een bouwfase vanaf 1 januari 2026 die medio 2028 (door de oplevering van verschillende woningprojecten) overloopt naar de exploitatiefase tot ultimo 2037 en vervolgens een verkoop van de Woningportefeuille. Hierbij wordt verondersteld dat Participanten in 2032 zullen besluiten tot een verlenging van de looptijd van het Fonds tot ultimo 2037.

7.5 VERONDERSTELLINGEN BIJ RENDEMENTSROGNOSE

Bij het bepalen van het prognoserendement zijn diverse veronderstellingen gemaakt.

Veronderstellingen ten aanzien van de Woningportefeuille

Timing van de aankoop en oplevering van de Woningportefeuille
Met de opbrengst van deze Emissie breidt het Fonds de Woningportefeuille uit met € 18,8 miljoen aan woningprojecten. Hierbij is verondersteld dat naast het project in Slagharen op 1 juli 2026 voor € 14,8 miljoen aan nieuwbouw woningprojecten worden aangekocht. Oplevering en volledige verhuur (behoudens de veronderstelde leegstand) zijn geprognosticeerd tussen medio 2026 en medio 2028. Naar verwachting zullen 114 woningen worden aangekocht.

Bij een gemiddelde vertraging van drie maanden loopt het Fonds circa € 400 duizend aan Exploitatieresultaat mis (gelijk aan 1,6% van de uitstaande Participaties na 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 1,6% neerwaarts worden bijgesteld, hetgeen leidt tot een neerwaartse aanpassing van het prognoserendement van 6,9% naar 6,7% (indien wordt gekozen voor verlenging van de looptijd van het Fonds). Wordt niet verlengd, dan daalt het prognoserendement van 5,9% naar 5,6%.

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

Bruto Huurfactor bij aan- en verkoop van de Woningportefeuille
Bij de uitbreiding van de Woningportefeuille wordt uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 21,3 (het Bruto Aanvangsrendement is dan gelijk aan 4,70%).

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 resterende verhuurde Woningportefeuille in 2037 wordt uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 21,4. Dit is gelijk aan de gemiddelde Bruto Huurfactor van alle woningprojecten in de Woningportefeuille, dus zowel de reeds aangekochte woningprojecten als de woningprojecten die worden aangekocht met de opbrengst van deze Emissie. De verkoopkosten zijn geprognosticeerd op 1,75% van de verkoopprijs, maar kunnen afwijken wanneer daadwerkelijk woningen worden verkocht. In het prognose-scenario wordt verondersteld dat de Participanten zullen besluiten tot het verlengen van de looptijd van het Fonds, waardoor de verkoop niet in 2032, maar in 2037 plaats zal vinden. Bij een eventuele verkoop in 2032 wordt eveneens uitgegaan van een Bruto Huurfactor van 21,4.

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
Vanaf 2028 zullen vrijkomende woningen worden uitgepond. Onderstaand het geprognosticeerde uitpondschema.

Woningportefeuille	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Aantal woningen aanvang jaar	114	107	97	88	80	73	65	58	52	47
Aantal uit te ponden woningen	7	10	9	8	7	8	7	6	5	5
Aantal woningen ultimo jaar	107	97	88	80	73	65	58	52	47	42

Het gemiddelde uitpondpercentage bedraagt gemiddeld jaarlijks circa 6,3% en is gebaseerd op de geobserveerde uitpondmogelijkheden bij de overige woningfondsen die door de Beheerder worden beheerd. Wanneer het daadwerkelijke aantal woningen afwijkt van het geprognosticeerde aantal woningen, dan zal het uitpondschema pro-rata worden aangepast. Worden bijvoorbeeld uiteindelijk maar 90 woningen aangekocht, dan zal het jaarlijks aantal uit te ponden woningen (zo goed als mogelijk) met 21% neerwaarts worden aangepast.

Samenstelling van de Woningportefeuille

Ten aanzien van de Woningportefeuille wordt het volgende verondersteld:

- Er worden geen woningen aangekocht met minder dan 144 WWS-punten.
- 40% van de woningen betreffen woningen met minimaal 144 WWS-punten en maximaal 186 WWS-punten (zogenaamde middenhuur woningen die vallen onder de Wet betaalbare huur). Hierbij geldt verder dat de gemiddelde aanvangshuur van deze woningen 4% onder de relevante huur in de WWS-tabel ligt.
- 60% van de woningen betreffen woningen met minimaal 187 WWS-punten (vrije sector woningen).

Inflatie en ontwikkeling huur

In het prognose-scenario is uitgegaan van een nagenoeg stabiele inflatie van jaarlijks 2,7% tot en met 2029 en vervolgens jaarlijks 2,5%. Deze cijfers zijn licht hoger dan in het Centraal Economisch Plan 2025 van februari 2025. Tot ultimo 2032 (en tevens tot ultimo 2037) bedraagt de gemiddelde inflatie jaarlijks 2,6%.

De ontwikkeling van de huuropbrengsten, maar ook de waarde van de verhuurde Woningportefeuille, is mede afhankelijk van de inflatie en de loonontwikkeling in Nederland. De maximale huurprijsstijging van vrije sector woningen 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. Voor middenhuur woningen geldt een maximale huurindexatie gelijk aan de loonkostenontwikkeling op jaarbasis (plus een opslag van maximaal één procentpunt), mits de huur daardoor niet boven de relevante huur in de WWS-tabel stijgt. Gebeurt dit wel, dan is de jaarlijkse huurindexatie voor de resterende prognose-periode gelijk aan de inflatie (omdat de huren in de WWS-tabel jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie).

De geprognosticeerde gemiddelde huurstijging zal tot en met 2029 jaarlijks gelijk zijn aan de inflatie plus één procentpunt en vervolgens gelijk zijn aan de inflatie plus 0,6 procentpunt. Vanaf 2030 wordt derhalve verondersteld dat de vrije sector woningen in de Woningportefeuille jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie plus één procentpunt en dat de huur van de middenhuur woningen slechts wordt geïndexeerd met de inflatie. De lagere indexatie voor middenhuur woningen komt voort uit de stringenter overheidsregulering voor deze woningen. Gegeven de leegstandpercentages van de overige woningfondsen die worden beheerd door de Beheerder en de verwachte schaarste aan betaalbare huurwoningen is het aannemelijk dat huren jaarlijks met voornoemde percentages kunnen worden verhoogd.

Het bovenstaande leidt tot een gemiddelde huurindexatie van jaarlijks 3,4% tot ultimo 2032 en 3,3% tot ultimo 2037. 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 en kan besluiten om meer of minder vrije sector en middenhuur woningen aan te kopen.

Prijzen koopwoningen

Ten aanzien van de prijzen van koopwoningen, welke bepalend zijn voor de uitponresultaten, is verondersteld dat deze in 2026, 2027 en 2028 jaarlijks met 4% stijgen en in 2029 met 3,8%. Vanaf 2030 wordt verondersteld dat de prijzen van koopwoningen zullen stijgen met de inflatie inclusief een opslag van 1 procentpunt. Per saldo stijgen (tot ultimo 2032) de prijzen van koopwoningen met jaarlijks gemiddeld 3,8% (en jaarlijks met gemiddeld 3,7% tot ultimo 2037). Deze gemiddelde stijging is vergelijkbaar met de verwachtingen van DNB in de najaarsraming van december 2025 (4% in 2026 en 2027, bron: DNB).

Verder is verondersteld dat de leegwaarde-ratio (bij oplevering van de woningen) gelijk is aan 89,2%. De waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat is dan gemiddeld 10,8% lager dan de vrije verkoopwaarde van de Woningportefeuille. Het verschil is in lijn met de geobserveerde verschillen bij aankopen van nieuwbouw huurwoningen voor de overige woningfondsen die door de Beheerder worden beheerd.

De Beheerder heeft geen invloed op de ontwikkeling van de huizenprijzen, dit wordt bepaald door marktwerking. De Beheerder heeft enige invloed op het verschil tussen de vrije verkoopwaarde en de waarde in verhuurde staat, daar zij (binnen bepaalde grenzen en afhankelijk van marktomstandigheden) woningprojecten kan selecteren waarbij dit verschil relatief hoog is.

Leegstand

Er wordt verondersteld dat de leegstand vanaf 2028 gelijk zal zijn aan 1,5% van de Woningportefeuille. Deze veronderstelling is gebaseerd op de leegstandpercentages van de overige woningfondsen die worden beheerd door de Beheerder (kleiner dan 1,0%, voornamelijk voortkomend uit kortdurende leegstand bij opeenvolgende huurders), gecorrigeerd voor het feit dat de verkoop van vrijkomende woningen wellicht leidt tot enige extra leegstand gedurende het verkoopproces.

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 € 382, te vermeerderen met btw, per woning per jaar) wordt verondersteld dat deze gelijk is aan 15,5% van de bruto huurinkomsten. Alle bedragen hebben betrekking op het prijspeil per 1 januari 2026 en worden jaarlijks gecorrigeerd met de veronderstelde inflatie. Omdat er gedurende de bouw nog geen huurinkomsten worden ontvangen, bedragen de Exploitatiekosten gedurende de bouw 4,0% 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 Financiering zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

- De rente van de Financiering is, door gebruik te maken van Renteswaps, gelijk aan 3,50% tot ultimo 2032.
- Vanaf 2033 is verondersteld dat de rente van de Financiering gelijk is aan 4,7%. Deze veronderstelling is gebaseerd op het per datum Prospectus verwachte driemaands Euribor tarief per ultimo 2032 inclusief een kredietopslag van 1,65% (licht lager dan de huidige kredietopslag, omdat de LTV van de Financiering is afgenomen in het prognose-scenario).
- De kosten van nog af te sluiten Renteswaps (ter dekking van het renterisico op nog af te sluiten Financieringen tot ultimo 2032) bedragen € 401.726.
- Over het niet opgenomen deel van de Financiering wordt een bereidstellingsprovisie geprognosticeerd van 0,8% (op jaarbasis).
- Gedurende de bouw wordt een extra renteopslag gehanteerd van 0,5%.
- Er wordt geen rekening gehouden met aflossingen, behoudens aflossingen bij het Uitponen van woningen.

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

Rente op liquiditeiten

Er wordt verondersteld dat over het saldo aan liquiditeiten een rente van 1% op jaarbasis wordt ontvangen. De Beheerder heeft geen invloed op de ontwikkeling van de rente op liquiditeiten, dit wordt bepaald door marktwerking.

Uitgifte van Participaties

De eerste datum van uitgifte van 900 van de beschikbare 2.350 participaties is 1 april 2026. Vervolgens zullen op 1 juli 2026 en 1 oktober 2026 vervolguittgiffen plaatsvinden van respectievelijk 700 en 750 Participaties.

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 bijvoorbeeld customer due diligence audits, toezichtskosten vanuit de toezichthouders (DNB en AFM) 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 0,02% 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 FOND

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

Initiële en eenmalige kosten fonds		Omschrijving	In euro's
CLB			
Structureringsvergoeding	1,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties		€ 146.875
Acquisitievergoeding bij aankoop woningen	1,7% van de koopprijs		€ 319.150
Financier			
Afsluitprovisie financiering	0,25% van de financiering		€ 41.538
Bouwrente en bereidstellingsprovisie			€ 504.750
Overige partijen			
Kosten marketing fonds	4,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties		€ 499.375
Algemene kosten opzetten fonds	o.a. schrijven prospectus, goedkeuring AFM en assuranceverklaring		€ 74.227
Aankoopadviezen, notaris, due diligence en eventuele aanbrengvergoedingen	0,5% van de koopprijs		€ 93.868
Totale initiële en eenmalige kosten			€ 1.679.783
Doorlopende kosten fonds		Omschrijving	In euro's
CLB			
Beheervergoeding	0,32% van het balanstotaal van het fonds, 0,16% van het balanstotaal van het fonds tot medio 2027		€ 94.885
Winstdeling bij woningverkoop	12% van bruto verkoopwinst, behoudens over de eerste € 100.000 winstdeling		€ 144.927
APEX Depositary Services (AIFMD bewaarder)	Jaarlijks € 20.540 (te vermeerderen met btw) plus inflatie		€ 30.076
Forvis Mazars Accountants (accountant)	Jaarlijks € 20.540 (te vermeerderen met btw) plus inflatie		€ 30.076
CSC Governance B.V. (bestuur Stichting Bewaarder)	Jaarlijks € 12.324 (te vermeerderen met btw) plus inflatie		€ 18.046
Dynamis Taxaties Nederland (taxatie woningen)	Jaarlijks € 9.243 (te vermeerderen met btw) plus inflatie		€ 13.534
Merel Vastgoedbeheer (vaste exploitatiekosten)	Jaarlijks € 462 (te vermeerderen met btw) per woning plus inflatie		€ 34.808
Overige partijen (overige kosten)	Jaarlijks 0,02% van het bedrag aan uitstaande participaties		€ 6.051
Totale doorlopende kosten			€ 372.403

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 minder dan 2.350 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 (€ 15.700 te vermeerderen met btw), het schrijven, ontwerpen en produceren van het Prospectus (€ 13.000 te vermeerderen met btw), toetsing door de AFM (€ 32.500, inclusief de toetsing van twee Supplementen) en overige kosten (€ 12.000). De totale kosten worden ingeschat op € 74.227 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) 1,25% 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 en stelt deze zelf vast.

Kosten marketing Fonds

De kosten voor marketing van het Fonds bedragen 4,25% 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.

Voor diverse partijen betaalt het Fonds een begrote plaatsingsvergoeding van gemiddeld 2,1% (te vermeerderen met btw) over de waarde van de uitgegeven Participaties binnen het netwerk van deze partijen. Deze vergoeding wordt betaald uit marketingkosten van het Fonds. Eventuele overschrijdingen komen ten laste van het Fonds. In het prognose-scenario wordt niet uitgegaan van een overschrijding.

Onderdeel van de plaatsingsvergoeding is een vergoeding aan de Beheerder van maximaal 1,5% over de waarde van de uitgegeven Participaties binnen haar netwerk. Deze vergoeding mag niet leiden tot een overschrijding van de marketingkosten van het Fonds en is derhalve geprognosticeerd op € 0.

De Beheerder heeft invloed op de hoogte van de marketingkosten. De Beheerder kan immers onderhandelen over de hoogte van de door derden gemaakte kosten en bepaalt tevens de grootte van de marketinginspanningen.

Lasten in verband met de aankoop en Financiering van de Woningportefeuille

Het Fonds belegt met haar beschikbare middelen in de Woningportefeuille.

Aankoop, verkoop en kosten koper

Wanneer het Fonds de Woningportefeuille verwerft, dient de koopprijs te worden voldaan. Daarnaast worden er kosten koper gemaakt. Deze kosten koper bedragen gemiddeld 2,2% 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 geprognosticeerde Woningportefeuille alleen nieuwbouw betreft. De Beheerder heeft geen invloed op de hoogte van de overdrachtsbelasting- en omzet-belastingtarieven. Deze worden van overheidswege vastgesteld.
- **Kosten due diligence onderzoek en eventuele aanbrengvergoedingen derden**
Alvorens zal worden overgegaan tot de aankoop van de 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 aanbrengvergoedingen voor derden voor het aanbrengen van het vastgoed. De kosten voor deze onderzoeken en de aanbrengvergoedingen worden begroot op 0,47% 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 Financiering. De kosten voor het aankoopadvies worden begroot op 0,02% van de koopsom (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 gelijk aan 0,005% van de koopsom (te vermeerderen met btw). 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 Woningportefeuille. De vergoeding komt ten goede aan de Beheerder. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,7% 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 0,25%. Afsluitprovisies worden door de 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 juli 2027 0,32% van het balanstotaal van het Fonds. 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. Tot 1 juli 2027 bedraagt de beheervergoeding 0,16% van het balanstotaal van het Fonds.

Daarnaast ontvangt de Beheerder een winstdeling van het Fonds van 12% van de bruto winst bij de verkoop van woningen (verkoopprijs minus 104% van de aankoopprijs). De eerste € 100.000 aan winstdeling is echter niet verschuldigd.

Algemene Fondskosten

Voor de AIFMD Bewaarder, APEX Depositary Services B.V., wordt een jaarlijkse totale vergoeding begroot van € 20.540 (te vermeerderen met btw). Voor CSC Management (Netherlands) B.V. wordt jaarlijks € 12.324 (te vermeerderen met btw) begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Voor de accountant (Forvis Mazars Accountants N.V.) wordt uitgegaan van jaarlijks € 20.540 (te vermeerderen met btw). De jaarlijkse taxatiekosten (in opdracht van het Fonds) bedragen naar verwachting € 9.243 (te vermeerderen met btw) en zijn afhankelijk van het aantal woningen en woningprojecten in de Woningportefeuille. De kosten worden geïndexeerd met de geprognosticeerde inflatie.

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 Woningportefeuille. De vaste vastgoedbeheerkosten bedragen € 382 per woning per jaar (te vermeerderen met btw, prijsniveau 1 januari 2026). De inschatting van de variabele Exploitatiekosten zoals onder andere belastingen, verzekeringen en klein onderhoud wordt vermeld op pagina 60. De kosten worden geïndexeerd met de geprognosticeerde inflatie.

De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten. De Beheerder 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 € 1.874.624. Vervolgens wordt de (theoretische) bruto huuropbrengst als volgt aangepast:

- De (theoretische) bruto huuropbrengst wordt jaarlijks geïndexeerd (met 3,70% tot en met 2029 en vervolgens jaarlijks met 3,1%).
- De (theoretische) bruto huuropbrengst wordt neerwaarts gecorrigeerd aan de hand van het percentage leegstand (1,5% vanaf 2028).
- Wordt een vrijkomende woning verkocht, dan worden de (theoretische) bruto huuropbrengsten pro-rata neerwaarts aangepast.

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, vanaf 1 juli 2027 gelijk aan 0,32% van het balanstotaal van het Fonds. Tot 1 juli 2027 is het percentage gelijk aan 0,16%.
- Een winstdeling van 12% van de bruto winst bij de verkoop van woningen, behoudens de eerste € 100.000 aan winstdeling.
- Voor de acquisitie van de Woningportefeuille ontvangt de Beheerder een vergoeding van 1,7% van de koopprijs (inclusief btw).
- De structureringsvergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief btw) 1,25% van de waarde van de uitgegeven Participaties.
- Voor het plaatsen van de Participaties binnen haar netwerk ontvangt de Beheerder 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:	1,67 procentpunt	1,04 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%-1,7% 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)	€ 103.226	€ 80.061	€ 183.288
Exploitatiekosten (vastgoed)	€ 137.542	€ 69.193	€ 206.735
Fondskosten (Fonds)	€ 97.784	€ 94.885	€ 192.669
Verkoopkosten (vastgoed)	€ 42.248	€ 42.248	€ 84.496
Totaal	€ 380.800	€ 286.387	€ 667.187
Total Expense Ratio	1,15%	0,86%	2,01%

(als % van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille gedurende de prognose-periode, zijnde € 33.205.071)

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 6,9% behalen, is de Total Expense Ratio inclusief de winstdeling gelijk aan 2,45% (waarvan 1,30 procentpunt door kosten en vergoedingen aan de Beheerder en verbonden partijen).

Wordt het Fonds niet verlengd, dan bedraagt de Total Expense Ratio 2,22%, omdat met name de initiële kosten en de verkoopkosten over een kortere looptijd worden verdeeld. Inclusief winstdeling bedraagt de Total Expense Ratio 2,58%.

Omdat in het prognose-scenario alleen wordt belegd in nieuwbouwwoningen zullen met name de Exploitatiekosten beduidend lager zijn dan bijvoorbeeld een belegging in getransformeerde of bestaande woningen, daar bij nieuwbouwwoningen de eerste jaren slechts beperkt onderhoud nodig is.

7.7.2 RESULTATEN

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

- Rendement gedurende de bouw- en exploitatiefase.
- Rendement bij verkoop in 2037.

Het totale geprognosticeerde effectief rendement (IRR) bedraagt 6,9% (op jaarbasis). De IRR wordt uitgedrukt als percentage van de Uitgifteprijs gedurende de prognose looptijd van het Fonds.

bedragen in x € 1.000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN												
Bruto huuropbrengsten	98	546	1.712	1.894	1.776	1.663	1.562	1.451	1.333	1.230	1.141	1.057
Leegstand	0	0	26	28	27	25	23	22	20	18	17	16
Exploitatiekosten	66	142	272	289	271	254	238	222	204	188	174	161
Rente opbrengsten	44	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Uitpondresultaat	0	0	424	728	739	770	776	1.008	991	947	873	960
TOTALE OPBRENGST BELEGGINGEN	76	404	1.839	2.305	2.219	2.156	2.077	2.217	2.103	1.972	1.824	1.841
LASTEN												
Beheerlasten beleggingen	109	166	218	216	211	206	202	198	192	188	185	182
Rentelasten	124	530	743	688	626	572	525	645	585	534	491	452
TOTALE LASTEN	234	696	961	904	837	778	727	843	777	722	675	634
EXPLOITATIERESULTAAT												
	-157	-292	878	1.401	1.382	1.378	1.350	1.374	1.325	1.250	1.149	1.207
	-0,8%	-1,2%	3,6%	6,1%	6,5%	6,9%	7,3%	8,1%	8,5%	8,8%	8,8%	10,0%
DIVIDEND												
	1.082	1.400	1.373	1.411	1.371	1.369	1.344	1.375	1.333	1.250	1.153	1.197
	5,6%	5,6%	5,6%	6,1%	6,4%	6,9%	7,3%	8,1%	8,6%	8,8%	8,8%	9,9%
OVERIGE INFORMATIE												
Liquiditeitsreserve	0	0	17	8	19	28	33	33	25	25	21	21
LTV (Woningportefeuille)	7%	43%	49%	47%	46%	45%	44%	43%	43%	43%	42%	42%
Net Debt Yield	-	-	7,9%	8,2%	8,4%	8,6%	8,8%	8,9%	9,0%	9,1%	9,2%	9,2%
Uitstaande financiering												
	3.097	18.526	20.514	18.627	16.986	15.565	14.349	12.988	11.813	10.818	9.996	9.181

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 2037 alsmede het totale rendement van het Fonds.

Bedragen in x € 1.000, tenzij anders vermeld		Prognose		
Verkoop resterende verhuurde Woningportefeuille				
BAR bij verkoop	4,4%	4,66%	4,9%	
Bruto huuropbrengsten ultimo 2037	€ 1.017	€ 1.017	€ 1.017	
Verkoopopbrengst	€ 23.115	€ 21.811	€20.756	
Aflossing Financiering	€ 9.181	€ 9.181	€ 9.181	
Verkoopkosten	€ 405	€ 382	€ 363	
Winstdeling Beheerder	€ 886	€ 732	€ 608	
Liquiditeiten	€ 31	€ 31	€ 31	
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 12.673	€ 11.547	€ 10.634	
Terugbetaling resterende Deelnamesom Participanten	€ 11.545	€ 11.545	€ 11.545	
Totale betaling per Participatie (in euro's)	€ 2.535	€ 2.309	€ 2.127	
Totale betaling als % van de resterende Deelnamesom	110%	100%	92%	
Indirect rendement (per jaar)	0,4%	0,0%	-0,3%	
Rendement CLB Woningfonds				
Gemiddelde dividend (als % van de oorspronkelijke Deelnamesom)	7,3%	7,3%	7,3%	
Gemiddeld indirect rendement verkoop	0,4%	0,0%	-0,3%	
Totaal rendement per jaar	7,7%	7,3%	7,0%	
IRR CLB Woningfonds	7,2%	6,9%	6,6%	

In het prognose-scenario wordt in 2037 het restbezit (met een aankoopprijs van € 15,3 miljoen) verkocht voor circa € 21,8 miljoen. Met deze opbrengst wordt de resterende inleg in zijn geheel geretourneerd. Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario en een meer pessimistisch verkoopscenario.

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop in 2037 is het verwachte effectieve rendement (IRR) gelijk aan 6,9%. Wanneer een Participant tussentijds zijn Participaties verkoopt, is zijn uiteindelijk behaalde rendement uiteraard afhankelijk van de verkoopprijs van de Participatie.

Is er in het geheel geen waarde stijging van het onderliggende vastgoed, dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 1,1%. De Bruto Huurfactor bij verkoop is dan gelijk aan circa 15,1, een afname van circa 30% ten opzichte van 2026.

Wordt door de Participanten niet gekozen voor verlenging van de looptijd van het Fonds, dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 5,9%. Het rendement gedurende de bouw- en exploitatiefase komt overeen met de tabel op de voorgaande bladzijde (uiteraard slechts tot en met 2032), de uitkering bij verkoop is dan echter niet 100% van het uitstaande bedrag per Participatie, maar 96% van het uitstaande bedrag. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in een dergelijk scenario ruim 40% minder woningen worden uitgepond dan in het prognose-scenario en de initiële en verkoopkosten zwaarder drukken op het resultaat.

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. **Bij alle scenario's wordt verondersteld dat de looptijd van het Fonds wordt verlengd tot ultimo 2037. Indien geen verlenging plaatsvindt, zal de mate van afwijking ten opzichte van het prognoserendement vergelijkbaar zijn.**

8.1 PESSIMISTISCH SCENARIO

In dit scenario vallen de ontwikkeling van de huizenprijzen (zowel voor huur- als koopwoningen) en de huurindexatie tegen. De leegstand komt beduidend hoger uit dan verwacht op 4%. De huurindexatie en de waardeontwikkeling van koopwoningen is gelijk aan de inflatie en de Bruto Huurfactor bij verkoop van de Woningportefeuille is 20 (21,3 bij aankoop). Ook worden beduidend minder vrijkomende woningen verkocht. In plaats van 72 worden 36 vrijkomende woningen verkocht. Het verwachte effectieve rendement van het Fonds bedraagt dan 4,3% (bij verlenging van het Fonds tot 2037), het gemiddelde Dividend daalt van 7,3% naar 4,3%. De tussentijdse terugbetalingen van kapitaal worden nagenoeg gehalveerd ten opzichte van het prognose-scenario (omdat het aantal uitgeponte woningen eveneens halveert).

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 worden jaarlijks geïndexeerd met de inflatie minus 1%.
- Prijzen van koopwoningen dalen jaarlijks met gemiddeld 1%.
- Er worden slechts 3 vrijkomende woningen verkocht.
- De leegstand blijkt 6%.
- De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is gelijk aan 17,0 (door de dalende huizenprijzen en de lagere huurfactor worden de woningen met 5% verlies verkocht).

In dit scenario wordt het rendement van het Fonds circa -0,3%. Gedurende de prognose-periode wordt aan de Participanten 97% van hun oorspronkelijke inleg uitgekeerd. De Beheerder ontvangt geen winstdeling. In een dergelijk scenario is er nog altijd een jaarlijkse positieve kasstroom (een Exploitatieresultaat vanaf 2029 van circa 2%), het verlies ontstaat door de geprognosticeerde verkoop van de Woningportefeuille in 2037.

Ook wanneer de Convenanten van de Financiering worden doorbroken en de Financiering direct opeisbaar wordt, kan een negatief rendement ontstaan voor Participanten. Voorbeelden worden beschreven in hoofdstuk 2.4.

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 2030 een extra uitgave gedaan van € 1.200.000, dan zal dit leiden, gemeten over de prognose-periode tot ultimo 2037, tot een daling van het effectieve rendement van het Fonds van 6,9% naar 6,3%. De extra uitgave leidt tot een daling van het Dividend in 2030 van 6,4% naar 0,8% en heeft geen materiële 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 -0,21 procentpunt).

Door de vertraging van drie maanden wordt het Exploitatieresultaat over de gehele prognose-periode circa € 400 duizend lager (hetgeen overeenkomt met circa 1,6% van de uitstaande Participaties na 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 1,6 procentpunt neerwaarts worden bijgesteld. Bovengenoemde vertraging heeft (logischerwijs) voornamelijk effect op het resultaat tot en met 2028, 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 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 4,6% voor de uitbreiding van de Woningportefeuille. Op basis van onder andere het Bruto Aanvangsrendement is het verwachte lange termijn directe verhuurrendement van de Woningportefeuille berekend. Dit verhuurrendement is een belangrijk onderdeel 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) 4,3%, dan zal het gemiddelde Dividend afnemen van 7,3% naar 7,1%. Het effectieve rendement komt dan uit op 7,0% (0,1 procentpunt hoger dan in het prognose-scenario). Het effectieve rendement gaat met name omhoog omdat het Bruto Aanvangsrendement van de al aangekochte woningprojecten 4,68% bedroeg; verkoop van deze woningprojecten leidt derhalve tot een hogere opbrengst.

Wordt het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille (bij aan- en uiteindelijk verkoop) 5,0%, dan zal het gemiddelde Dividend toenemen van 7,3% naar 7,5%. Het effectieve rendement daalt naar 6,7%.

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 3,5%. Gedurende de aanbestedingsperiode 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 Financiering is gestegen, of
- de kosten voor de Renteswaps zullen dalen, omdat de rente in de periode vanaf het uitkomen van het Prospectus tot het aangaan van de 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 prognoserendement.

Wanneer het rentetarief voor swaps met een identieke looptijd als de Financiering met 0,7% procentpunt toeneemt, dan leidt dit tot een geprognosticeerd effectief rendement van 6,6% (0,3% procentpunt lager dan in het prognose-scenario). Het gemiddelde Dividend bedraagt dan 7,2%, 0,1% procentpunt lager dan in het prognose-scenario. Het lagere rendement komt voort uit de hogere prijs die voor de Renteswaps dient te worden betaald (€ 350.000 extra). Hierdoor zal de Woningportefeuille uitkomen op € 39,4 miljoen (€ 350.000 lager dan in het prognose-scenario).

Bij een afname van het rentetarief met 0,7 procentpunt is het effect vergelijkbaar. Het geprognosticeerde effectieve rendement stijgt dan naar 7,1%. Het gemiddelde Dividend bedraagt dan 7,5%, 0,2% procentpunt hoger dan in het prognose-scenario.

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 één of meerdere onafhankelijke taxateurs. Daarbij wordt elk jaar de 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 huurstroom 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(s) 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(s) 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(s), de relatie tussen de taxateur(s) 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. Dynamis Taxaties Nederland zal, als externe taxateur zoals bedoeld in artikel 19 van de AIFM-richtlijn, zorgdragen voor de jaarlijkse taxaties, alsmede de bovengenoemde cijfermatige actualisering.

De Nettovermogenswaarde wordt op de Website (in het jaarverslag) gepubliceerd.

Overdracht van Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen aan het Fonds ten titel van inkoop. Onder voorwaarden is ook “secondary trading” mogelijk. Informatie over de overdracht van Participaties wordt gegeven in paragraaf 4.5.

10. CLB

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V. (met handelsnaam CLB), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. CLB 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 CLB is 894500XIDJKEOFXB3M68.

CLB 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 CLB heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen. CLB 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 CLB, 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 Directeur). De Directie heeft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Het bedrag van de bezoldiging over 2024 bedroeg:

- € 620.502 voor de Directie (drie beleidsbepalers per ultimo 2024), waarvan € 0 aan variabele beloning.
- € 62.500 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. Over de boekjaren 2022, 2023 en 2024 is tweemaal dividend uitgekeerd.

- In 2023 is over 2022 € 0,5 miljoen dividend uitgekeerd aan Finvast B.V.
- In 2025 is over 2024 € 0,7 miljoen dividend uitgekeerd aan Finvast B.V.

In paragraaf 10.4 worden de curriculum vitae weergegeven alsmede het organogram van de aan CLB gerelateerde of verbonden entiteiten.

CLB 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 CLB Woningfonds 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

Het doel van CLB is het bouwen aan een duurzame toekomst voor Nederland en het bereikbaar maken van duurzame vastgoedoplossingen voor heel Nederland.

De missie van CLB is het toevoegen van waarde door te investeren in duurzaam vastgoed dat bijdraagt aan de duurzaamheid doelstellingen van Nederland, het welzijn van onze huurders en stabiele rendementen voor onze beleggers.



10.2 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 11 september 2018 is een Raad van Commissarissen opgericht. De Raad van Commissarissen houdt kantoor aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 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 Arts en Zorg.
- Lid van de raad van commissarissen bij Van Loon Group, Advanced Safety Technologies B.V. en Nextkidney.
- Voorzitter van het investment committee ICDI: Oost NL.
- 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. Thans is hij lid van de Raad van Advies van de Huurcommissie. De Raad van Advies adviseert het bestuur van de Huurcommissie over de manier waarop zij haar taken uitvoert en de manier van werken.

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 CLB) adviserende werkzaamheden verricht op het gebied van vastgoedontwikkeling en verduurzaming. Thans is hij eigenaar van 1Challenge B.V. (ontwikkelmaatschappij te Bostel) en mede-eigenaar van Brisk B.V. (handelsonderneming in Cross- Laminated Timber en houtskeletbouw) en Spoorvastgoed B.V. (ontwikkelmaatschappij te Asten).

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 CLB 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.

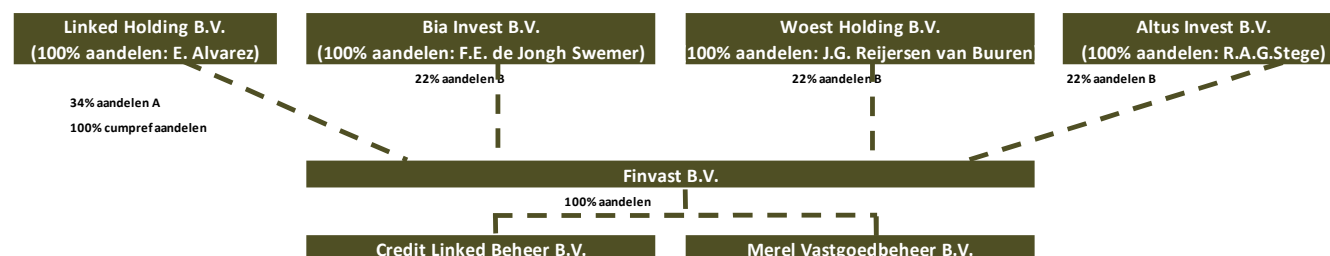
10.3 GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING

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 Finvast B.V. Het gestorte en opgevraagd aandelenkapitaal van de Beheerder bedraagt € 184.000. Finvast B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. Finvast B.V., gevestigd en opgericht te Baarn (Nederland), houdt kantoor aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 4, 3743 JN Baarn, is opgericht op 3 februari 2021 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 81784961. Het bestuur van Finvast 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.



Finvast B.V. heeft op 25 februari 2021 100% van de aandelen van CLB 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 CLB is er geen sprake van afwijkende stemrechten.

Mevrouw F.E. de Jongh Swemer

Mevrouw de Jongh Swemer is bestuurder (en beleidsbepaler sinds medio 2018 bij CLB, Merel Vastgoed Beheer B.V. en Finvast 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 projectenadministratie en beheer van alle huur- en facilitaire contracten. Tevens was ze verantwoordelijk voor bijbehorende proces optimalisaties, risicobeheersing en compliance.

Begin 2018 is mevrouw de Jongh Swemer in dienst getreden bij CLB om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, het opzetten van Merel Vastgoedbeheer B.V., verantwoording aan de AFM, de AIFMD Bewaarder en Raad van Commissarissen af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- dan wel outsourcen.

Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichhoudende activiteiten. Mevrouw F.E. de Jongh Swemer is nooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende 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 CLB, Merel Vastgoed Beheer B.V. en Finvast 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 CLB begonnen. Waar het de bedoeling was dit tijdelijk te doen beviel het werken bij CLB 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 CLB 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 CLB, Merel Vastgoed Beheer B.V. en Finvast 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 Directeur in dienst getreden bij CLB.

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 Finvast 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. De heer Alvarez is geen bestuurder van CLB.

Van 2002 tot 2008 heeft de heer Alvarez diverse functies vervuld binnen Fator Securities, een gespecialiseerde Asset Manager op het gebied van o.a. Asset-Backed Securities. Eerst als senior Quantitative Analyst en later als Portfolio Manager. Tevens was hij lid van het Investment Committee. In deze functies heeft de heer Alvarez kennis en ervaring opgebouwd in het structureren van fondsen op basis van Asset-Backed Securities. In 2008 heeft de heer Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked B.V. heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen. In 2021 zijn de activiteiten van Credit Linked B.V. gestaakt. Eind 2012 heeft de heer E. Alvarez CLB opgericht. Sinds 2014 beheert CLB 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 tevens bestuurder van Linked Holding B.V. en Linked Consultancy 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

Forvis Mazars Accountants N.V., gevestigd aan Delftlandlaan 1, 1162 EA te Amsterdam, is vanaf 2025 als accountant verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de Beheerder. De accountant, werkzaam bij Forvis Mazars Accountants N.V., is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

De gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over [2022](#), [2023](#) en [2024](#) alsmede de halfjaarcijfers over [2025](#), 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/2022/05/Credit-Linked-Beheer-jaарverslag-2021.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2023/05/Credit-Linked-Beheer-jaарverslag-2022.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2024/05/Credit-Linked-Beheer-BV-jaарverslag-2023.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2025/05/Jaарverslag-2024-CLB.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2025/08/250725-CLB-halfverslag-2025-DEF.pdf>

De niet opgenomen delen van voornoemde documenten, zijnde de inleiding, het bestuursverslag en het verslag van de Raad van commissarissen, zijn niet relevant voor de belegger. De door middel van verwijzing opgenomen pagina's van de jaarverslagen zijn:

- Jaarverslag 2022: Pagina's 10 tot en met 30.
- Jaarverslag 2023: Pagina's 11 tot en met 31.
- Jaarverslag 2024: Pagina's 12 tot en met 31.
- Halfjaarverslag 2025: Pagina's 6 tot en met 11.

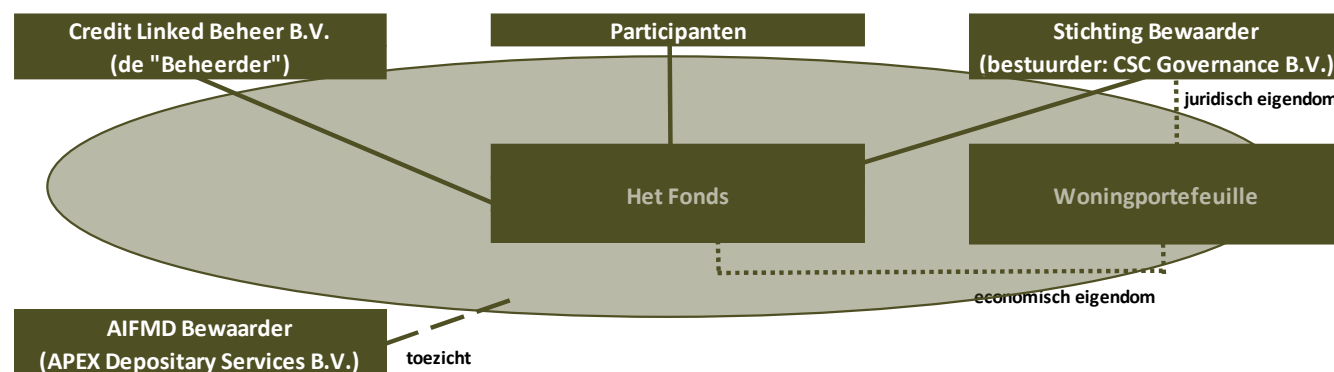
De halfjaarcijfers over 2025 zijn niet gecontroleerd door een accountant dan wel een andere externe partij. Ook zijn de halfjaarcijfers over 2025 niet aan een beperkte controle onderworpen.

Er zijn geen 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

CLB Woningfonds, 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 Fondsenbesluit van 6 december 2024 beschreven “inkoopvariant”. Bij een fiscaal transparant fonds is geen sprake van het inhouden dan wel verrekenen van dividendbelasting. De Belastingdienst heeft in 2025 de fiscaal transparante status van het Fonds bevestigd.

Het Fonds is op 28 januari 2025 opgericht. De einddatum van het Fonds is 31 december 2032. Verlenging van de looptijd van het Fonds, voor een periode van vijf jaar, is echter mogelijk na besluitvorming door de Participanten. 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 894500XIDJKEOFXB3M68, de internationale effectenidentificatiecode (ISIN) van de Participaties in het Fonds is NL0015002BZ0.

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 ontleen aan het correct implementeren en – voortdurend – correct toepassen van de zgn. “inkoopvariant” als beschreven in het Fondsenbesluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 6 december 2024, nr. 2024/9447 – 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 is aangegaan onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Het Fonds 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 houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in jonge en nieuwbouw huurwoningen in Nederland, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, 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.

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 worden gecreëerd onder Nederlands 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. Elke Participatie vertegenwoordigt een gelijke stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan in het Fonds participeren door in te schrijven op één of meer Participaties. 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.

Per datum Prospectus zijn 2.650 Participaties uitgegeven.

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 heeft een register van Participanten aangelegd, in welk register onder meer de naam en het adres van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, is 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. Elke

Participant ontvangt 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 aan het Fonds ten titel van inkoop. Onder voorwaarden is ook “secondary trading” mogelijk. 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 verkrijgt en houdt het eigendom van de activa en passiva van het Fonds en is rechthebbende 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 CLB Woningfonds. 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 894500Q9JJIFDSBK3W48. 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 Management (Netherlands) B.V., een Nederlandse dienstverlener voor zakelijke en particuliere klanten op het gebied van trustactiviteiten en administratie. CSC Management (Netherlands) 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.

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 Management (Netherlands) B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. CSC Management (Netherlands) 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 33226415.

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

CLB is de Beheerder van het Fonds. CLB is 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 4 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 Fonds en 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. 100% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door Finvast B.V. Het gestorte en opgevraagd aandelenkapitaal van de Beheerder bedraagt € 184.000.

De Directie van CLB, 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 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 40% van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen dit onder vermelding van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de Beheerder verzoeken. Een vergadering van Participanten kan zowel op locatie als digitaal worden gehouden.

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 (digitale) locatie 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.

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- Wijziging van de Fondsvoorwaarden.
- Verlengen van de looptijd van het Fonds tot ultimo 2037
- 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 toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds.
- Het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendement)verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd- voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

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, en/of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder, in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen bij een meerderheid van ten minste drie vierde van de geldig uitgebrachte stemmen (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

Het quorumvereiste houdt in dat ten minste de helft van de geplaatste Participaties zijn vertegenwoordigd (zie artikel 24 van de Fondsvoorwaarden in bijlage I). Wanneer onvoldoende Participaties zijn vertegenwoordigd kan in een tweede vergadering van Participanten, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering, bij wederom een meerderheid van tenminste drie/vierde deel van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, een geldig besluit 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.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, het besluit tot het verlengen van de looptijd van het Fonds, 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 en/of fiscale wet- en regelgeving, 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 en/of fiscale wet- en regelgeving. In dat geval is de Beheerder gehouden om binnen een maand de Participanten over de wijzigingen te informeren.

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 indien de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen.

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 2026. 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 één of meerdere externe taxateurs.

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 huurbevordering en makelaarsprovisies voor eerste verhuur

Kosten voor huurbevordering, makelaarsprovisies en overige kosten 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 huurbevordering betreffen in het algemeen investeringen, welke noodzakelijk zijn om de woning verhuurbaar te maken om een huurder te contracteren (wanneer niet wordt gekozen voor de mogelijkheid de woning te verkopen door bijvoorbeeld marktomstandigheden).

Structureringsvergoeding, 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 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 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 geprognostiseerde 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.

Alle Dividendbetalingen geschieden in contanten. De uitkeringen die elk kalenderkwartaal verschuldigd zijn zullen niet later dan één maand na de laatste dag van het betreffende kalenderkwartaal worden uitgekeerd.

11.11 VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE STICHTING BEWAARDER

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

De Beheerder en de Stichting Bewaarder kunnen, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten – met een meerderheid van ten minste drie vierde van de geldig uitgebrachte stemmen en er aan een quorumvereiste wordt voldaan (zie artikel 24 lid 1 van de Fondsvoorwaarden) – in het geval dat de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Daarnaast kan de Stichting Bewaarder, in het geval dat deze ernstig of herhaaldelijke toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurders van de Stichting Bewaarder ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

11.12 ONTBINDING EN VEREFFENING VAN HET FONDS

Het Fonds is ontbonden zodra (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. Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft en/of fiscale wet- en regelgeving, 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 en/of fiscale wet- en regelgeving. In dat geval is de Beheerder gehouden om binnen een maand de Participanten over de wijzigingen te informeren.

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-mailadres 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.

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/eigenaren van) Finvast 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 toezichhoudende 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(s) 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 waardebepaling 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 Uitponen van woningen leiden tot een hoger rendement. Aangezien Participanten de beslissing nemen om de woningen in verhuurde staat in 2032 of in 2037 te verkopen, 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 het CLB Woningfonds 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 het CLB Woningfonds 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 het CLB Woningfonds. 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 CLB geïdentificeerd en met de Directie van de Beheerder (of rechtstreeks met de Raad van Commissarissen van de Beheerder) en de bestuurders van de betreffende Stichting Bewaarders besproken.

Operationeel beheer

Merel Vastgoedbeheer B.V., die via Finvast 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 externe toetsing van de marktconformiteit van de tarieven 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(s), de Stichting Bewaarder, Forvis 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 23 januari 2026 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) kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Deze voorwaarden zijn conform de door de Staatssecretaris van Financiën in zijn Fondsenbesluit van 6 december 2024 beschreven “inkoopvariant” – en resulteren daarmee in beginsel in fiscale transparantie van het Fonds. De Belastingdienst heeft in 2025 de fiscaal transparante status van het Fonds bevestigd.

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 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). Voor de inkoop en uitgifte van Participaties door het Fonds is de toestemming van de Beheerder vereist. Onder voorwaarden is ook “secondary trading” mogelijk.

12.2 FISCALE BEHANDELING VAN DE PARTICIPANTEN

Participanten/natuurlijke personen

Bij het vormgeven van het Fonds is ernaar gestreefd om de Participaties tot het box 3-vermogen van de Nederlandse particuliere Participanten te laten behoren. De Belastingdienst heeft in 2025 de box 3-kwalificatie voor de Nederlandse particuliere Participanten bevestigd.

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

Voor het jaar 2026, wordt, algemeen gesteld, het inkomen uit “sparen en beleggen” bepaald middels forfaitaire rendementen voor een drietal vermogenscategorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden.

Vermogenscategorieën	Forfaitair rendement
Bank- en spaartegoeden en contant geld	1,28%
Beleggingen en/of andere bezittingen	6,00%
Schulden (behoudens een drempel van € 3.800 per belastingplichtige)	2,70%

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 2026 is dit € 59.357 per belastingplichtige). Op het saldo dat resteert wordt het gemiddelde rendementspercentage toegepast. Over dit bedrag is uiteindelijk 36% (2026) inkomstenbelasting verschuldigd. Participanten worden geadviseerd om in dit kader de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Voor 2026 is het de verwachting dat een groot deel van de activa van het Fonds kwalificeert als “Bank- en spaartegoeden en contant geld”, omdat de nadruk ligt op nieuwbouwwoningen en derhalve gedurende 2026 de liquiditeiten van het Fonds worden gebruikt als termijnbetalingen voor de Woningportefeuille in aanbouw.

Het kabinet heeft plannen om vanaf 2028 belasting te gaan heffen over het werkelijk rendement in box 3, maar details zijn nog niet bekend.

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 2025).

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 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 Fondsenbesluit van 6 december 2024 beschreven “inkoopvariant”. De Belastingdienst heeft in 2025 de fiscaal transparante status van het Fonds bevestigd.

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 2, 4 en 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

Forvis 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 Forvis 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.

Forvis Mazars Accountants N.V. heeft op de datum van dit Prospectus een onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 7 opgenomen prognoses. Forvis Mazars Accountants N.V. heeft ingestemd met opname van voornoemd onderzoeksrapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin het onderzoeksrapport in dit Prospectus is opgenomen. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus.

Het onderzoeksrapport in dit Prospectus is opgenomen in hoofdstuk 16.

13.1.4 VERKOOP EN OVERDRACHTSBEPERKINGEN

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

13.1.5 VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA

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

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 beleidslijnen of factoren die direct of indirect wezenlijke gevolgen kunnen hebben voor de activiteiten van het Fonds.

Eventueel tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Uitgevende Instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten voorzien niet in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Voor zover de Uitgevende Instelling daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Uitgevende Instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de Uitgevende Instelling moet worden aangemeld.

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

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

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

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

13.2 BESCHIKBARE INFORMATIE

13.2.1 BRONVERMELDING

De informatie van derden, zoals opgenomen in de leeswijzer, hoofdstuk 2, 4 en 6 is afkomstig van de volgende bronnen:

- Hoofdstuk 2, "Verhuur- en leegstandrisico": Landelijke Monitor Leegstand, Centraal Bureau voor de Statistiek (<http://www.cbs.nl/>).
- Paragraaf 2.3: Informatie over inflatie en ontwikkeling prijzen koopwoningen, Najaarsraming 2025, DNB, (<http://www.dnb.nl/>).
- Paragraaf 4.4: Informatie over verhuizen in Nederland, Iets meer verhuizingen in Nederland, CBS (<http://www.cbs.nl/>).
- Paragraaf 4.4: Informatie over verhuizen in Nederland, The Effect of Unemployment on Interregional Migration in the Netherlands, DNB (<http://www.dnb.nl/>).
- Paragraaf 4.6: Informatie over ontwikkeling huishoudens, Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050, PBL/CBS (<https://longreads.cbs.nl/regionale-prognose-2022/>).
- 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/>).
- Paragraaf 7.5: Informatie over inflatie en ontwikkeling prijzen koopwoningen, Najaarsraming 2025, DNB, (<http://www.dnb.nl/>).

De informatie op de in de bronvermelding genoemde websites, alsmede alle overige hyperlinks naar websites, in het Prospectus (behoudens de hyperlinks naar de gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder), 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 CLB, Luitenant Generaal van Heutszlaan 4 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 4, 3743 JN te Baarn.

13.2.2 DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

De gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over 2022, 2023 en 2024 alsmede de halfjaarcijfers over 2025, 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/2022/05/Credit-Linked-Beheer-jaarverslag-2021.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2023/05/Credit-Linked-Beheer-jaarverslag-2022.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2024/05/Credit-Linked-Beheer-BV-jaarverslag-2023.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2025/05/Jaarverslag-2024-CLB.pdf>.
- <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2025/08/250725-CLB-halfverslag-2025-DEF.pdf>

De niet opgenomen delen van voornoemde documenten, zijnde de inleiding, het bestuursverslag en het verslag van de Raad van commissarissen, zijn niet relevant voor de belegger. De door middel van verwijzing opgenomen pagina's van de jaarverslagen zijn:

- Jaarverslag 2022: Pagina's 10 tot en met 30.
- Jaarverslag 2023: Pagina's 11 tot en met 31.
- Jaarverslag 2024: Pagina's 12 tot en met 31.
- Halfjaarverslag 2025: Pagina's 6 tot en met 11.

De halfjaarcijfers over 2025 zijn niet gecontroleerd door een accountant dan wel een andere externe partij. Ook zijn de halfjaarcijfers over 2025 niet aan een beperkte controle onderworpen.

Het gecontroleerde tussentijdse financieel verslag van het Fonds over 2025 is beschikbaar op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De exacte link is:

<https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2026/02/CLB-Woningfonds-Tussentijds-Financieel-Verslag-31-12-2025.pdf>

13.2.3 AANVULLENDE INFORMATIE

Kopieën van dit Prospectus (exacte link: <https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2026/01/Prospectus-CLB-Woningfonds.pdf>), (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 CLB, bereikbaar via www.clbeheer.nl, dan wel per post bij CLB, 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 V vormen een onderdeel van dit Prospectus:

Bijlage I: Fondsvoorwaarden.
 Bijlage II: Statuten Beheerder.
 Bijlage III: Uittreksel statuten Stichting Bewaarder.
 Bijlage IV: Template precontractuele informatieverschaffing
 Bijlage V: Reliance letters (taxatieverslagen)

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 28 januari 2025.

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

CLB
Luitenant Generaal van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn

Tel.: 085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl*

Taxateur

Dynamis Taxaties Nederland B.V.
Maliebaan 72
3581 CV Utrecht

Tel.: 030 202 0077

<http://www.dynamis.nl/>*

Stichting Bewaarder CLB Woningfonds

CSC Management (Netherlands) B.V.
Woudenbergsesweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel.: 0343 - 43 03 03

fundservices-nl@cscgfm.com
www.cscgfm.com*

Accountant (Fonds)

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

amsterdam@mazars.nl
www.forvismazars.com/nl*

Vastgoed services

Merel Vastgoedbeheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn
Tel.: 035 - 240 06 10

hallo@merelvastgoedbeheer.nl
www.merelvastgoedbeheer.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 CLB

Beleggingsbeleid

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

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Het 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

Deelparticipaties

Een tienduizendste deel (1/10.000) van een Participatie.

Directie

De beleidsbepalende directeurs van CLB, 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.

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 Fonds looptijd.

Financier

Eén of meerdere kredietinstellingen die de Financiering beschikbaar stellen.

Financiering

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

Fonds

CLB Woningfonds 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 ontleen aan het correct implementeren en (voortdurend) correct toepassen van de zgn. “inkoopvariant” als beschreven in het Fondsenbesluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 6 december 2024, nr. 2024/9447 (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.

Renteswap

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.

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 CLB Woningfonds. 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 Management (Netherlands) 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 drie 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

CLB Woningfonds.

Uitponden

Het verkopen van vrijkomende huurwoningen.

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



Delflandlaan 1
Postbus 7266
1007 JG Amsterdam
T: 088 277 24 00
forvismazars.com/nl

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van CLB Woningfonds (*Fonds voor Gemene Rekening*)

Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers voor de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2037 van CLB Woningfonds te Baarn onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgenomen onder Hoofdstuk 7 – “Investering en Prognose Kasstroomoverzicht” van het prospectus CLB Woningfonds d.d. 3 maart 2026.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van CLB Woningfonds.

De geprognosticeerde rendementscijfers bestaan uit de onder Hoofdstuk 7 – “Investering en Prognose Kasstroomoverzicht” van het prospectus CLB Woningfonds d.d. 3 maart 2026 opgenomen rendementscijfers en onderliggende veronderstellingen.

De basis van onze conclusie en oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’ met betrekking tot de geprognosticeerde rendementscijfers. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognosticeerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers.’

Wij zijn onafhankelijk van CLB Woningfonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en oordeel.

Forvis Mazars N.V. statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24389296)

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten van de geprognosticeerde rendementscijfers

De geprognosticeerde rendementscijfers omvatten 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 naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de geprognosticeerde rendementscijfers is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de geprognosticeerde rendementscijfers kunnen van materieel belang zijn.

Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementscijfers en de beperking in verspreidingskring

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgenomen in het prospectus van CLB Woningfonds. Dit prospectus is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het prospectus mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor CLB Woningfonds. Ons onderzoeksrapport bij de geprognosticeerde rendementscijfers is opgesteld voor opname in het prospectus en is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt en dient niet aan anderen te worden verspreid. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheid van het bestuur voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van CLB Woningfonds, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de geprognosticeerde rendementscijfers 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 geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers

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

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 geprognosticeerde rendementscijfers 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 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 geprognoseerde rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognoseerde rendementscijfers 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 geprognoseerde rendementscijfers 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 geprognoseerde rendementscijfers betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognoseerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- het vaststellen dat de geprognoseerde rendementscijfers is opgesteld op basis van de aan de geprognoseerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en
- het evalueren of de geprognoseerde rendementscijfers is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van CLB Woningfonds, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht.

Amsterdam, 3 maart 2026

Forvis Mazars N.V.

Origineel was getekend door F. Klajić MSc RA

BIJLAGE I: FONDSVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

TENZIJ UITDRUKKELIJK ANDERS IS BEPAALD, HEBBEN DE NAVOLGENDE BEGRIPPEN IN DEZE VOORWAARDEN DE BETEKENIS ALS HIERNA IS BEPAALD:

- BEHEERDER: CREDIT LINKED BEHEER B.V., EEN BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID, GEVESTIGD TE SOEST EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN BAARN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSZLAAN 4, 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 CLB WONINGFONDS, EEN STICHTING, GEVESTIGD TE BAARN EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSZLAAN 4, 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 VIJFUIZEND 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 BEGRIIP OF WOORD IN HET ENKELVOUD EEN VERWIJZING NAAR DE MEERVOUDSVORM VAN DIT BEGRIIP 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: CLB WONINGFONDS 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 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 FONDSSEN 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 FISCAAL TRANSPARANTE PERSONENVENNOOTSCHAPPEN EN FISCAAL TRANSPARANTE FONDSSEN WIENS PARTICIPATIE OP GROND VAN FISCALE WET- EN REGELGEVING EN/OF BELEID VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN DE FISCAAL TRANSPARANTE STATUS VAN HET FONDS NIET NEGATIEF KAN BEÏNVLOEDEN. DIT TER UITSLUITENDE BEOORDELING VAN DE BEHEERDER.

ARTIKEL 4. DUUR.

1. ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN LID 2 VAN DIT ARTIKEL EN IN ARTIKEL 24 LID 1 IS HET FONDS AANGEGAAN TOT 31 DECEMBER 2032.
2. HET FONDS ZAL EINDIGEN INDIEN EN ZODRA ALLE (BELANGEN IN) REGISTERGOEDEREN ZIJN VERKOCHT.

ARTIKEL 5. INBRENG, VERMOGEN VAN HET FONDS, ECONOMISCHE GERECHTIGDHEID PARTICIPANTEN

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.

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 ALS HOOFDREGEL UITSLUITEND WORDEN OVERGEDRAGEN AAN HET FONDS TEN TITEL VAN INKOOP. EEN OVERDRACHT AAN HET FONDS TEN TITEL VAN INKOOP VEREIST DE VOORAFGAANDE TOESTEMMING VAN DE BEHEERDER.
2. IN AFWIJKING VAN HET EERSTE LID VAN DIT ARTIKEL KUNNEN PARTICIPATIES ONDER VOORWAARDEN DOOR EEN PARTICIPANT WORDEN OVERGEDRAGEN AAN ANDERE PARTIJEN DAN HET FONDS ZELF ("SECONDARY TRADING"). VOOR EEN DERGELIJKE OVERDRACHT AAN EEN DERDE IS VEREIST DAT HET FONDS PARTIJ IS BIJ DE OVEREENKOMST TUSSEN DE KOPENDE EN DE VERKOPENDE PARTIJ. DAARAAN VERLEENT DE BEHEERDER (NAMENS HET FONDS) UITSLUITEND MEDEWERKING INDIEN DE BEHEERDER NA ONDERZOEK VOORAF HEEFT INGESTEMD MET DE KOPENDE PARTIJ ALS NIEUWE PARTICIPANT IN HET FONDS. DE OVERDRACHT VAN EEN OF MEERDERE PARTICIPATIES DOOR EEN PARTICIPANT AAN EEN DERDE ("SECONDARY TRADING") WORDT GEACHT VIA (DE BEHEERDER VAN) HET FONDS TE VERLOPEN (MIDDELS INKOOP EN (HER)UITGIFTE).
3. DE BEHEERDER VAN HET FONDS BRENGT EEN ADMINISTRATIEVERGOEDING VAN VIJFTIG EURO (€ 50) EXCLUSIEF BTW PER PARTICIPATIE IN REKENING (MET EEN MINIMUM VAN TOTAAL HONDERD EURO (€ 100) EXCLUSIEF BTW) BIJ DE BETROKKEN (VOORMALIGE) PARTICIPANT(EN) VOOR ZIJN WERKZAAMHEDEN BIJ DE (AANGENOMEN) INKOOP EN/OF (AANGENOMEN) (HER)UITGIFTE VAN ÉÉN OF MEER PARTICIPATIES.
4. DE OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE GESCHIEDT DOOR EEN DAARTOE STREKKENDE ONDERHANDSE OF NOTARIËLE AKTE, WAARBIJ OOK DE BEWAARDER PARTIJ IS.
5. 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.
6. INDIEN EEN VERZOEKER EEN OF MEER PARTICIPATIES WENST OVER TE DRAGEN ZAL HIJ DAT SCHRIFTELIJK KENBAAR MAKEN AAN DE BEHEERDER.
7. HET FONDS ZAL DE AANGEBODEN PARTICIPATIES SLECHTS INKOPEN VOOR ZOVER DE AANGEBODEN PARTICIPATIES GELIJKTIJDIG OF VOLGTIJDELIJK (KUNNEN) WORDEN UITGEGEVEN AAN EEN DERDE OF AAN EEN OF MEER VAN DE OVERIGE PARTICIPANTEN.
8. 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) BEÏNVLOEDEN;
 - OF (ANDERSZINS) IN STRIJD MET DE FONDS VOORWAARDEN ZOU (KUNNEN) KOMEN.
9. IN AFWIJKING VAN HET EERSTE EN TWEDE LID VAN DIT ARTIKEL IS GEEN VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN DE BEHEERDER VAN HET FONDS VEREIST VOOR DE OVERGANG VAN PARTICIPATIES KRACHTENS ERFRECHT ONDER ALGEMENE OF BIJZONDERE TITEL. OP DE TOETREDING TOT HET FONDS DOOR DE ERFGENA(A)M(EN) ZIJN DE VOORWAARDEN EX ARTIKEL 21, DERDE LID VAN DEZE FONDSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING.

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 GELDLENIING 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 GEDEFUNGEEED, ZAL BINNEN EEN TERMIJN VAN VIER WEKEN EEN PARTICIPANTENVERGADERING WORDEN BIJEENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEHEERDER TE BENOEMEN.
4. DE BEHEERDER BRENGT AAN HET FONDS EEN BEHEERVERGOEDING IN REKENING. DEZE VERGOEDING BEDRAAGT TWEEËNDERTIG HONDERDSTE PROCENT (0,32%) VAN HET BALANSTOTAAL VAN HET FONDS PER DE ULTIMO VAN HET VOORGAANDE KWARTAAL, PER KWARTAAL ACHTERAF IN REKENING GEBRACHT. TOT 1 JULI 2027 WORDT SLECHTS VIJFTIG PROCENT (50%) VAN DE BEHEERVERGOEDING IN REKENING GEBRACHT.
5. INDIEN EEN OF MEERDERE WONINGEN WORDEN VERKOCHT ONTVANGT DE BEHEERDER EEN VERGOEDING GELIJK AAN TWAALF PROCENT (12%) VAN DE VERKOOPWINST, ZIJNDE HET VERSCHIL TUSSEN (I) DE VERKOOPPRIJS MINUS VERKOOPKOSTEN EN (II) DE OORSPRONKELIJKE AANKOOPPRIJS, BEHOUDENS DE EERSTE € 100.000 AAN VERGOEDINGEN UIT HOOFDE VAN DE VERKOOP VAN EEN OF MEERDERE WONINGEN.

ARTIKEL 14. BEWAARDER.

1. DE BEWAARDER IS JURIDISCH EIGENAAR VAN OF JURIDISCH GERECHTIGD TOT ALLE GOEDEREN DIE ECONOMISCH AAN HET FONDS TOEKOMEN.
2. ALLE GOEDEREN DIE ECONOMISCH TOEKOMEN OF TOE GAAN KOMEN AAN HET FONDS ZIJN RESPECTIEVELIJK WORDEN TEN TITEL VAN BEHEER VERKREGEN DOOR DE BEWAARDER TEN BEHOEVE VAN HET FONDS. DE BEWAARDER TREEDT BIJ HET BEWAREN UITSLUITEND IN HET BELANG VAN DE PARTICIPANTEN OP. OVER DE GOEDEREN DIE ECONOMISCH AAN HET FONDS TOEBEHOREN ZAL DE BEWAARDER ALLEEN TEZAMEN MET DE BEHEERDER BESCHIKKEN. DE BEWAARDER ZAL DIE GOEDEREN SLECHTS AFGEVEN TEGEN ONTVANGST VAN EEN VERKLARING VAN DE BEHEERDER WAARUIT BLIJKT DAT DE AFGIFTE WORDT VERLANGD IN VERBAND MET DE REGELMATIGE UITOEFENING VAN DE BEHEERSFUNCTIE.
3. DE BEHEERDER IS VERPLICHT AAN DE BEWAARDER ALLE INFORMATIE TE VERSTREKKEN DIE DE BEWAARDER, NAAR HET UITSLUITEND OORDEEL VAN DE BEWAARDER, VOOR EEN GOEDE UITOEFENING VAN ZIJN FUNCTIE NODIG HEEFT.
4. DE BEWAARDER IS JEGENS DE PARTICIPANTEN AANSPRAKELIJK VOOR DOOR HEN GELEDEN SCHADE, VOOR ZOVER DE SCHADE HET GEVOLG IS VAN VERWIJTBARE NIETNAKOMING OF GEBREKKIGE NAKOMING VAN ZIJN VERPLICHTINGEN. DIT GELDT OOK WANNEER DE BEWAARDER DE BIJ HEM IN BEWARING GEGEVEN GOEDEREN GEHEEL OF TEN DELE AAN EEN DERDE HEEFT TOEVERTROUWD.
5. PARTICIPANTEN KUNNEN JEGENS DE BEWAARDER RECHTSTREEKS EEN BEROEP DOEN OP DE BEPALING IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL.
6. INDIEN DE BEWAARDER ZIJN VOORNEMEN OM ZIJN FUNCTIE NEER TE LEGGEN TE KENNEN GEEFT DAN WEL IS GEDEFUNGEEED, ZAL BINNEN EEN TERMIJN VAN VIER WEKEN EEN PARTICIPANTENVERGADERING WORDEN BIJEENGEROEPEN EN GEHOUDEN TENEINDE EEN NIEUWE BEWAARDER TE BENOEMEN.
7. DE BEWAARDER BRENGT AAN HET FONDS EEN VERGOEDING IN REKENING GELIJK AAN 12.000 EURO (ZEGGE: TWAALF DUIZEND EURO) EXCLUSIEF B.T.W. PER JAAR. DEZE VERGOEDING WORDT ELK KWARTAAL, BIJ VOORUITBETALING, VOLDAAAN.

ARTIKEL 15. PARTICIPANTENVERGADERING EN BESLUITVORMING.

1. JAARLIJKS WORDT TEN MINSTE ÉÉN PARTICIPANTENVERGADERING GEHOUDEN.
2. IN DEZE VERGADERING:
 - A. BRENGT DE BEHEERDER SCHRIFTELIJK OF MONDELING HET VERSLAG UIT OMTRENT DE ZAKEN VAN HET FONDS EN HET GEVOERDE BELEID EN WORDT DIT VERSLAG BESPROKEN EN BEOORDEELD;
 - B. WORDEN DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING, VOORZIEN VAN EEN TOELICHTING, TER VASTSTELLING OVERGELEGD;
 - C. WORDT BEHANDELD HETGEEN, MET INACHTNEMING VAN LID 3 VAN DIT ARTIKEL, VERDER OP DE AGENDA IS GEPLAATST;VOORTS WORDEN PARTICIPANTENVERGADERINGEN GEHOUDEN ZO DIKWILS DE BEHEERDER DIT NODIG ACHT, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN HET VOLGENDE LID.
3. DE BEHEERDER IS VERPLICHT EEN PARTICIPANTENVERGADERING BIJEEN TE ROEPEN, INDIEN ÉÉN OF MEER PARTICIPANTEN DIE TEN MINSTE VEERTIG PROCENT (40%) 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 BIJEEN 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 BIJEENROEPING BEVOEGD MET INACHTNEMING VAN HETGEEN DAAROMTRENT IN DE FONDSVOORWAARDEN IS BEPAALD.

4. PARTICIPANTENVERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN (I) IN DE PLAATS, DIE VERMELD IS IN DE OPROEPING VOOR DE BETREFFENDE PARTICIPANTENVERGADERING OF (II) DIGITAAL, ZOALS VERMELD 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 OPROELEN 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 OVER ONDERWERPEN VAN DE AGENDA 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.
6. EVENTUELE INBRENG VAN PARTICIPANTEN OP DE PARTICIPANTEVERGADERING DIE GEEN BETREKKING HEEFT OP DE AGENDA VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING DIENT SCHRIFTELIJK AAN DE BEHEERDER KENBAAR TE WORDEN GEMAAKT, MET INACHTNEMING VAN DE IN ARTIKEL 15 LID 5 BEDOELDE TERMIJN.

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 AANGEWEEZEN 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 ONMIDDELIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE PARTICIPANTENVERGADERING OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN PARTICIPANT DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.

10. DE BEHEERDER HOUDT VAN DE GENOMEN BESLUITEN AANTEKENING. DE AANTEKENINGEN LIGGEN TEN KANTORE VAN HET FONDS TER INZAGE VAN DE PARTICIPANTEN. AAN IEDER VAN DEZEN WORDT DESGEVRAAGD AFSCHRIFT OF 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'T TE ZIJN VOORZIEN VAN EEN VERKLARING OMTRENT DE GETROUWHEID ONDERTEKEND DOOR EEN ACCOUNTANT, AAN WIE DE BEHEERDER DE OPDRACHT TOT ONDERZOEK VAN DE JAARREKENING HEEFT VERSTREKT. DE JAARREKENING WORDT VASTGESTELD DOOR DE PARTICIPANTENVERGADERING BINNEN ZES MAANDEN NA AFLOOP VAN HET BETREFFENDE BOEKJAAR. VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING DOOR DE PARTICIPANTENVERGADERING STREKT – TENZIJ DE PARTICIPANTENVERGADERING EEN VOORBEHOUD MAAKT – DE BEHEERDER RESPECTIEVELIJK DE BEWAARDE 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 ER SLECHTS EEN PARTICIPANT IS, ZIJN DE BEPALINGEN VAN DIT ARTIKEL TEN AANZIEN VAN PARTICIPANTEN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING OP DIE PARTICIPANT.

ARTIKEL 21. OPHOUDEN PARTICIPANT TE ZIJN.

1. EEN PARTICIPANT HOUDT OP PARTICIPANT TE ZIJN;

A. DOOR ONTBINDING VAN EEN PARTICIPANT;

B. DOOR HET OVERLIJDEN VAN EEN PARTICIPANT;

C. DOORDAT HET FAILLISSEMENT VAN EEN PARTICIPANT ONHERROEPELIJK WORDT;

D. DOORDAT EEN PARTICIPANT SURSEANCE VAN BETALING AANVRAAGT;

E. DOORDAT DE SCHULDSANERINGSREGELING NATUURLIJKE PERSONEN TEN AANZIEN VAN EEN PARTICIPANT VAN TOEPASSING IS VERKLAARD;

F. IN HET GEVAL DAT ALLE DOOR EEN PARTICIPANT GEHOUDEN PARTICIPATIES ZIJN INGEKOCHT;

G. IN HET GEVAL DAT EEN PARTICIPANT ALLE DOOR HEM GEHOUDEN PARTICIPATIES HEEFT OVERGEDRAGEN.

2. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR EEN VAN DE OORZAKEN GENOEMD IN LID 1 LETTERS A, B, C, D EN E VAN DIT ARTIKEL GELDEN DE DOOR HEM GEHOUDEN PARTICIPATIES ALS TE KOOP AANGEBODEN AAN HET FONDS. HET BEPAALDE IN DE LEDEN 3 EN 4 VAN ARTIKEL 9 ZAL ALSDAN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING ZIJN.

3. INDIEN EEN PARTICIPANT OPHOUDT PARTICIPANT TE ZIJN DOOR DE OORZAAK ALS BEDOELD IN LID 1 LETTER B VAN DIT ARTIKEL TOETST DE BEHEERDER OF DE ERFGENA(A)M(EN) KAN C.Q. KUNNEN WORDEN TOEGELATEN ALS PARTICIPANT(EN) IN HET FONDS. IN HET GEVAL VAN MEERDERE ERFGENAMEN WIJZEN ZIJ ALSDAN UIT HUN MIDDEN ÉÉN VERTEGENWOORDIGER JEGENS HET FONDS EN DE BEHEERDER AAN. INDIEN ÉÉN OF MEERDERE ERFGENA(A)M(EN) NAAR HET OORDEEL VAN DE BEHEERDER NIET KUNNEN WORDEN TOEGELATEN ALS PARTICIPANT(EN) IN HET FONDS WORDEN ALLE PARTICIPATIES VAN DE OVERLEDEN PARTICIPANT GEACHT TE KOOP TE ZIJN AANGEBODEN AAN HET FONDS.

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. OPZEGGEN OVEREENKOMST BEHEERDER EN/OF BEWAARDER.

1. DE PARTICIPANTENVERGADERING KAN BESLUITEN (I) TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN EN VAN HET PROSPECTUS (II) TOT HET VERLENGEN VAN DE LOOPTIJD VAN HET FONDS TOT EN MET 31 DECEMBER 2037 EN (III) TOT ONTBINDING VAN HET FONDS. EEN ZODANIG BESLUIT KAN SLECHTS WORDEN GENOMEN OP VOORSTEL VAN DE BEHEERDER EN DE BEWAARDER TEZAMEN EN MET EEN VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN, OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 1 UIT TE BRENGEN STEMMEN.
2. DE PARTICIPANTENVERGADERING KAN TEVENS BESLUITEN, MET INACHTNEMING VAN EEN OPZEGTERMIJN VAN DRIE MAANDEN EN ALLEEN INDIEN ER SPRAKE IS VAN ERNSTIG OF HERHAALDELIJK TOEREKENBAAR TEKORTSCHieten IN DE NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN , (I) TOT OPZEGGING VAN DE BEHEERDER IN ZIJN FUNCTIE ALS BEHEERDER VAN HET FONDS, (II) TOT OPZEGGING VAN DE STICHTING BEWAARDER IN ZIJN FUNCTIE VAN BEWAARDER VAN HET FONDS OF ONTSLAG VAN DE BESTUURDERS VAN DE STICHTING BEWAARDER. EEN ZODANIG BESLUIT KAN SLECHTS WORDEN GENOMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE DRIE/VIERDE VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN IN EEN VERGADERING WAARIN TENMINSTE EEN ZODANIG AANTAL PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD IS ALS RECHT HEEFT OP HET UITBRENGEN VAN TEN MINSTE DE HELFT VAN HET TOTAAL AANTAL DOOR ALLE PARTICIPANTEN, OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 1, UIT TE BRENGEN STEMMEN. IS IN EEN VERGADERING, WAARIN EEN VOORSTEL TOT HET NEMEN VAN EEN BESLUIT, ALS BEDOELD IN DE EERSTE ZIN VAN DIT LID, AAN DE ORDE IS GESTELD, NIET TEN MINSTE EEN ZODANIG AANTAL PARTICIPANTEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ALS RECHT HEEFT OP HET UITBRENGEN VAN TEN MINSTE DE HELFT VAN HET TOTAAL AANTAL DOOR ALLE PARTICIPANTEN UIT TE BRENGEN STEMMEN, OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 1, DAN ZAL EEN TWEEDE VERGADERING WORDEN BIJEGEROEPEN, 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 UITGEBRACHTE STEMMEN EEN GELDIG ZODANIG BESLUIT KAN NEMEN. BIJ DE OPROEPING TOT DE NIEUWE VERGADERING MOET WORDEN VERMELD, DAT EN WAAROM EEN BESLUIT KAN WORDEN GENOMEN ONAFHANKELIJK VAN HET TER VERGADERING AANWEZIGE OF VERTEGENWOORDIGDE AANTAL PARTICIPANTEN.
3. AANVULLINGEN OP EN/OF WIJZIGINGEN VAN DE FONDSVOORWAARDEN HEBBEN SLECHTS KRACHT TUSSEN DE PARTICIPANTEN, NADAT DEZE ZIJN NEERGELEGD IN EEN AKTE.
4. 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.
5. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN DIE NOODZAKELIJK ZIJN OM TE VOLDOEN AAN HET BEPAALDE BIJ OF KRACHTENS DE WFT EN/OF FISCALE WET- EN REGELGEVING 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 PARTICIPANTEN BINNEN EEN MAAND OMTRENT DEZE WIJZIGINGEN EN HET BESLUIT DAARTOE TE INFORMEREN.

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 TWEEDEUZEND ZESENTWINTIG, DIT ARTIKEL VERVALT NADAT HET EERSTE BOEKJAAR IS GEËINDIGD.

BIJLAGE II. STATUTEN CLB

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER;

AANDEELHOUDERS; DE HOUDERS VAN AANDELEN;

AANDELEN; AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP;

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

BESTUUR; HET BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP;

CERTIFICAATHOUDERS; HOUDERS VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN AAN WELKE CERTIFICATEN VERGADERRECHT IS VERBONDEN EN AAN WELKE CERTIFICATEN HET VERGADERRECHT NIET IS ONTNOMEN;

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

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

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

RAAD VAN COMMISSARISSSEN; DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 ONDSCHIEDENLIJK 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 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 GEREGLD.
2. EEN BESLUIT TOT INTREKKING KAN SLECHTS BETREFFEN:
 - A. AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ZELF HOUDT OF WAARVAN ZIJ DE CERTIFICATEN HOUDT; OF
 - B. ALLE AANDELEN VAN EEN SOORT OF AANDUIDING, MITS DE INTREKKING GEPAARD GAAT MET TERUGBETALING.IN ANDERE GEVALLEN KAN SLECHTS TOT INTREKKING WORDEN BESLOTEN MET INSTEMMING VAN DE BETROKKEN AANDEELHOUDERS.
3. EEN ONTHEFFING VAN DE VERPLICHTING TOT STORTING IS SLECHTS MOGELIJK TER UITVOERING VAN EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET BEDRAG VAN DE AANDELEN. ZULK EEN ONTHEFFING, ALSMEDE EEN TERUGBETALING DIE GESCHIEDT TER UITVOERING VAN EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET BEDRAG VAN DE AANDELEN, MOET NAAR EVENREDIGHEID OP ALLE AANDELEN GESCHIEDEN. VAN HET VEREISTE VAN EVENREDIGHEID MAG WORDEN AFGEWOKEN MET INSTEMMING VAN ALLE BETROKKEN AANDEELHOUDERS.
4. DE OPROEPING TOT EEN VERGADERING WAARIN EEN IN DIT ARTIKEL GENOEMD BESLUIT WORDT GENOMEN, VERMELDT HET DOEL VAN DE KAPITAALVERMINDERING EN DE WIJZE VAN UITVOERING. ARTIKEL 2:233 LEDEN 2, 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK ZIJN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.
5. OP EEN BESLUIT TOT VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL MET TERUGBETALING OP AANDELEN, ZOWEL BIJ WIJZE VAN INTREKKING ALS VERMINDERING VAN DE NOMINALE WAARDE, IS ARTIKEL 2:216 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:216 LEDEN 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE TERUGBETALING NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. TERUGBETALING OF ONTHEFFING VAN DE STORTINGSPlicht IN DE ZIN VAN DIT ARTIKEL IS SLECHTS TOEGESTAAN, INDIEN EN VOOR ZOVER DE VENNOOTSCHAP OVER UITKEERBARE RESERVES BESCHIKT.

ARTIKEL 8. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

1. DE AANDELEN LUIDEN OP NAAM EN ZIJN DOORLOPEND GENUMMERD.
2. HET BESTUUR HOUDT EEN REGISTER VAN AANDEELHOUDERS WAARIN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN ALLE AANDEELHOUDERS ZIJN OPGENOMEN MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP ZIJ DE AANDELEN HEBBEN VERKREGEN, DE NUMMERS VAN DE AANDELEN, DE DATUM VAN ERKENNING OF BETEKENING ALSMEDE VAN HET OP ELK AANDEEL GESTORTE BEDRAG. INDIEN EEN AANDEELHOUDER NIET GEBONDEN IS AAN EEN STATUTAIRE VERPLICHTING OF EIS ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:192, LID 1 BURGERLIJK WETBOEK, WORDT DAT VERMELD. IN HET REGISTER WORDEN OPGENOMEN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN HEN DIE EEN RECHT VAN VRUCHTGEbruIK OF PANDRECHT OP AANDELEN HEBBEN MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP ZIJ HET RECHT HEBBEN VERKREGEN, DE DATUM VAN ERKENNING OF BETEKENING ALSMEDE MET VERMELDING OF HEN HET STEMRECHT EN/OF HET VERGADERRECHT TOEKOMEN. IN HET REGISTER WORDEN OPGENOMEN DE NAMEN EN ADRESSEN VAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN WAARAAN VERGADERRECHT IS VERBONDEN, MET VERMELDING VAN DE DATUM WAAROP HET VERGADERRECHT AAN HUN CERTIFICATEN IS VERBONDEN EN DE DATUM VAN ERKENNING EN BETEKENING.
3. HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS WORDT REGELMATIG BIJGEHOUDEN. IN HET REGISTER WORDT MEDE-AANGETEKEND ELK VERLEEND ONTSLAG VOOR AANSPRAKELIJKHEID VOOR NOG NIET GEDANE STORTINGEN.
4. AANDEELHOUDERS EN ANDEREN VAN WIE GEGEVENS INGEVOLGE LID 2 VAN DIT ARTIKEL IN HET REGISTER MOETEN WORDEN OPGENOMEN, VERSCHAFFEN AAN HET BESTUUR TIJDIG DE NODIGE GEGEVENS.

5. IEDERE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER IS VERPLICHT AAN HET BESTUUR ZIJN ADRES EN IEDERE WIJZIGING DAARIN SCHRIFTELIJK MEDE TE DELEN; DIT ADRES BLIJFT TEGENOVER DE VENNOOTSCHAP GELDEN ZOLANG DE BETROKKENE NIET SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR EEN ANDER ADRES HEEFT OPGEGEVEN, ALLE GEVOLGEN VAN HET NIET MEDELEN VAN ZIJN ADRES EN VAN WIJZIGINGEN DAARIN ZIJN VOOR REKENING EN RISICO VAN DE BETROKKENE, ALLE KENNISGEVINGEN AAN EN OPROEPINGEN VAN AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS, VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS KUNNEN RECHTSGELDIG AAN HET IN HET REGISTER VERMELDE ADRES WORDEN GEDAAN. ALS DE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN/OF PANDHOUDER EEN ADRES AAN HET BESTUUR HEEFT OPGEGEVEN, WAAROP HIJ EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT KAN ONTVANGEN, WORDT HIJ GEACHT TE HEBBEN INGESTEMD MET HET FEIT DAT ALLE KENNISGEVINGEN EN OPROEPINGEN AAN DAT ADRES WORDEN GEDAAN.
6. HET REGISTER LIGT TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP TER INZAGE VOOR AANDEELHOUDERS, CERTIFICAATHOUDERS ALSMEDE VOOR VRUCHTGEBRUIKERS MET VERGADERRECHT EN PANDHOUDERS MET VERGADERRECHT. DE GEGEVENS VAN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS OMTRENT NIET-VOLGESTORTE AANDELEN ZIJN TER INZAGE VAN EEN IEDER; AFSCHRIFT OF UITTREKSEL VAN DEZE GEGEVENS WORDT TEN HOOGSTE TEGEN KOSTPRIJS VERSTREKT. IEDERE AANDEELHOUDER, CERTIFICAATHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER KAN OP ZIJN VERZOEK TE ALLEN TIJDE, ECHTER SLECHTS VOOR ZOVER HET ZIJN AANDELEN OF CERTIFICATEN VAN AANDELEN, RESPECTIEVELIJK ZIJN RECHT BETREFT, EEN, NIET-VERHANDELBAAR, UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS OM NIET VERKRIJGEN, DAT VERMELDT DE NUMMERS VAN DE AANDELEN, WELKE OP DE DAG VAN AFGIFTE VAN HET UITTREKSEL OP ZIJN NAAM ZIJN INGESCHREVEN, RESPECTIEVELIJK VAN DE AANDELEN, DIE TEN BEHOEVE VAN HEM MET PANDRECHT OF VRUCHTGEBRUIK ZIJN BEZWAARD. RUST OP EEN AANDEEL EEN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT, DAN VERMELDT HET UITTREKSEL AAN WIE HET STEMRECHT EN HET VERGADERRECHT MET BETREKKING TOT DAT AANDEEL TOEKOMEN.
7. BEHOORT EEN AANDEEL, EEN CERTIFICAAT OP NAAM VAN EEN AANDEEL WAARAAN VERGADERRECHT IS VERBONDEN, EEN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT OP EEN AANDEEL TOT EEN GEMEENSCHAP WAAROP TITEL 7 VAN BOEK 3 BURGERLIJK WETBOEK VAN TOEPASSING IS, DAN ZIJN DE GEZAMENLIJKE DEELGENOTEN, DIE TEVENS IN HET REGISTER MOETEN ZIJN INGESCHREVEN, JEGENS DE VENNOOTSCHAP VERPLICHT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:192 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK SCHRIFTELIJK ÉÉN PERSOON AAN TE WIJZEN DIE HEN TEN AANZIEN VAN DE VENNOOTSCHAP MET UITSLUITING VAN DE ANDEREN VERTEGENWOORDIGT BIJ WIJZE VAN EEN REGELING ALS BEDOELD IN 3:168 LID 1 BURGERLIJK WETBOEK. DE PERSONALIA VAN DE AANGEWEEZENE WORDEN IN HET REGISTER OPGENOMEN, TERWIJL ALLE KENNISGEVINGEN AAN EN OPROEPINGEN VAN DE GEZAMENLIJKE DEELGENOTEN AAN HET IN HET REGISTER INGESCHREVEN ADRES VAN DE AANGEWEEZENE KUNNEN WORDEN GEDAAN. DE LAATSTE VOLZIN VAN LID 5 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. ALS DE DEELGENOTEN IN GEBREKE ZIJN MET NALEVING VAN DE VERPLICHTING ALS OPGENOMEN IN DIT LID VAN DIT ARTIKEL, ZULLEN HET STEMRECHT EN HET VERGADERRECHT VAN BETROKKENEN ZIJN OPGESCHORT. DE BETROKKEN AANDELEN TELLEN IN HET LAATSTE GEVAL NIET MEDE BIJ DE BEREKENING VAN ENIGE MEERDERHEID VAN STEMMEN OF VAN ENIG QUORUM, INDIEN KRACHTENS DE WET OF DEZE STATUTEN VEREIST.

ARTIKEL 9. LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN.

1. VOOR DE LEVERING VAN EEN AANDEEL OF DE LEVERING VAN EEN BEPERKT RECHT DAAROP IS VEREIST EEN DAARTOE BESTEMDE, TEN OVERSTAAN VAN EEN IN NEDERLAND GEVESTIGDE NOTARIS VERLEDEN, AKTE WAARBIJ DE BETROKKENEN PARTIJ ZIJN.
2. DE LEVERING VAN EEN AANDEEL OF DE LEVERING VAN EEN BEPERKT RECHT DAAROP OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN HET VORIGE LID, WERKT MEDE VAN RECHTSWEGE TEGENOVER DE VENNOOTSCHAP. BEHOUDENS IN HET GEVAL DAT DE VENNOOTSCHAP ZELF BIJ DE RECHTSHANDELING PARTIJ IS, KUNNEN DE AAN HET AANDEEL VERBONDEN RECHTEN EERST WORDEN UITGEOEFEND NADAT DE VENNOOTSCHAP DE RECHTSHANDELING HEEFT ERKEND OF DE AKTE AAN HAAR BETEKEND IS, DAN WEL DEZE HEEFT ERKEND DOOR INSCHRIJVING IN HET AANDEELHOUDERSREGISTER.
3. HET BEPAALDE IN LID 2 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING MET BETREKKING TOT DE LEVERING VAN EEN CERTIFICAAT VAN EEN AANDEEL WAARAAN HET VERGADERRECHT IS VERBONDEN.

ARTIKEL 10. BLOKKERINGSREGELING.

1. EEN AANDEELHOUDER, DIE ÉÉN OF MEER AANDELEN WENST OVER TE DRAGEN, IS VERPLICHT VAN ZIJN VOORNEMEN DAARTOE BIJ AANGETEKENDE BRIEF KENNIS TE GEVEN AAN HET BESTUUR ONDER OPGAVE VAN DE NAAM VAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) EN VAN HET AANTAL OVER TE DRAGEN AANDELEN; DEZE KENNISGEVING GELDT ALS AANBIEDING VAN HET AANDEEL OF DE AANDELEN AAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS IN VOEGE ALS HIERNA IS OMSCHREVEN.
2. HET BESTUUR IS VERPLICHT HET AANBOD BINNEN ACHT DAGEN NA ONTVANGST BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN TER KENNIS VAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS TE BRENGEN.
3. GEDURENDE VEERTIEN DAGEN NA VERZENDING VAN DE IN HET VORIGE LID VOORGESCHREVEN AANGETEKENDE BRIEVEN IS IEDER VAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS BEVOEGD OP HET AANBOD IN TE GAAN BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR ONDER VERMELDING VAN HET AANTAL AANDELEN WAAROP HIJ REFLECTEERT.
4. ZIJN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS TEZAMEN GEGADIGD VOOR MEER AANDELEN DAN AANGEBODEN ZIJN DAN GESCHIEDT DE TOEWIJZING ZOVEEL MOGELIJK IN VERHOUDING TOT HET AANTAL AANDELEN, DAT IEDER HUNNER REEDS BEZIT. HEEFT EEN AANDEELHOUDER MINDER AANDELEN OPGEËIST DAN HEM NAAR BEDOELDE VERHOUDING Zouden TOEKOMEN, DAN WORDEN DE DAARDOOR VRIJKOMENDE AANDELEN AAN DE OVERIGE GEGADIGDEN IN GENOEMDE VERHOUDING TOEGEWEZEN. EEN VOOR VERDELING MET TOEPASSING VAN HET VORENSTAANDE NIET VATBAAR AANTAL AANDELEN OF RESTANT WORDT TOEGEWEZEN BIJ LOTING DOOR HET BESTUUR IN AANWEZIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN COMMISSARIS DAN WEL EEN NOTARIS, TER KEUZE VAN HET BESTUUR, TE HOUDEN BINNEN ACHT DAGEN NA SLUITING VAN DE TERMIJN VOOR OPEISING DOOR AANDEELHOUDERS. DE GEGADIGDEN WORDEN OPGEROEPEN BIJ DIE LOTING TEGENWOORDIG TE ZIJN. EEN GEGADIGDE DIE BIJ DE LOTING EEN AANDEEL TOEGEWEZEN KRIJGT NEEMT AAN DE LOTING NIET VERDER DEEL TOTDAT IEDER VAN DE GEGADIGDEN BIJ DE LOTING TEN MINSTE ÉÉN AANDEEL TOEGEWEZEN GEKREGEN HEEFT. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD HET AANTAL AANDELEN DAT AAN IEDERE GEGADIGDE IS TOEGEWEZEN BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN MEDE AAN DE AANBIEDER EN DE GEGADIGDEN.

5. DE AANBIEDER EN DEGENE AAN WIE ÉÉN OF MEER AANDELEN ZIJN TOEGEWEZEN TREDEN IN OVERLEG OMTRENT DE VOOR HET AANDEEL OF DE AANDELEN TE BETALEN PRIJS, INDIEN DIT OVERLEG NIET TOT OVEREENSTEMMING HEEFT GELEID BINNEN DRIE WEKEN NA DE KENNISGEVING ALS BEDOELD IN LID 4 VAN DIT ARTIKEL WORDT DE PRIJS, WELKE GELIJK DIENT TE ZIJN AAN DE WAARDE VAN HET AANDEEL OF DE AANDELEN, VASTGESTELD DOOR EEN DESKUNDIGE, AAN TE WIJZEN DOOR PARTIJEN IN GEMEENSCHAPPELIJK OVERLEG OF, ZO ZIJ OMTRENT DEZE AANWIJZING NIET TOT OVEREENSTEMMING ZIJN GEKOMEN BINNEN VEERTIEN DAGEN NADAT ÉÉN VAN DE PARTIJEN AAN DE WEDERPARTIJ HEEFT MEDEGEDEELD DAT ZIJ PRIJSVASTSTELLING DOOR EEN DESKUNDIGE WENST, DOOR HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE BENOEMEN.
6. DE DESKUNDIGE BRENGT ZIJN RAPPORT UIT AAN HET BESTUUR. HET BESTUUR DEELT ONVERWIJLD AAN DE AANBIEDER EN IEDERE GEGADIGDE BIJ AANGETEKENDE BRIEF MEDE WELKE PRIJS DE DESKUNDIGE HEEFT VASTGESTELD.
7. IEDERE GEGADIGDE HEEFT GEDURENDE EEN MAAND NA VERZENDING VAN DE IN LID 6 VAN DIT ARTIKEL VOORGESCHREVEN AANGETEKENDE BRIEVEN HET RECHT TE VERKLAREN, DAT HIJ NIET LANGER OF SLECHTS VOOR MINDER AANDELEN DAN HIJ AANVANKELIJK HAD OPGEËIST GEGADIGD IS. DEZE VERKLARING GESCHIEDT BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR. DE ALDUS VRIJKOMENDE AANDELEN WORDEN ALS DAN DOOR HET BESTUUR BINNEN ACHT DAGEN TEGEN DE DOOR DE DESKUNDIGE VASTGESTELDE PRIJS AANGEBODEN AAN DE OVERIGE AANDEELHOUDERS MET OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING VAN HET IN DE LEDEN 2, 3 EN 4 BEPAALDE.
8. DE AANBIEDER HEEFT TE ALLEN TIJDE HET RECHT ZIJN AANBOD IN TE TREKKEN DOCH UITERLIJK TOT EEN MAAND NADAT HEM DEFINITIEF TER KENNIS IS GEKOMEN AAN WELKE GEGADIGDEN HIJ AL DE AANGEBODEN AANDELEN KAN VERKOPEN EN TEGEN WELKE PRIJS; DEZE INTREKKING GESCHIEDT BIJ AANGETEKENDE BRIEF AAN HET BESTUUR.
9. NADAT DE HIERVOOR BEPAALDE TERMIJN VOOR INTREKKING VAN HET AANBOD IS VERSTREKEN DEELT HET BESTUUR AAN DE AANBIEDER EN DE UITEINDELIJKE GEGADIGDEN MEDE OF DE AANBIEDER ZIJN AANBOD AL DAN NIET HEEFT INGETROKKEN, INGEVAL VAN GESTANDDOENING VAN HET AANBOD MOETEN DE TOEGEWEZEN AANDELEN TEGEN GELIJKTIJDIGE BETALING VAN DE VERSCHULDIGDE PRIJS WORDEN GELEVERD BINNEN EEN MAAND NA ONTVANGST VAN DE MEDEDELING VAN HET BESTUUR OMTRENT DE GESTANDDOENING VAN HET AANBOD.
10. DE OVERDRACHT VAN ALLE AANGEBODEN AANDELEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S) GENOEMD IN DE KENNISGEVING VOORGESCHREVEN IN LID 1 IS VRIJ, INDIEN NIET ALLE AANDELEN TEGEN CONTANTE BETALING WORDEN OPGEËIST, MITS DE AANBIEDER ZIJN AANBOD NIET HEEFT INGETROKKEN EN MITS DE LEVERING PLAATS HEEFT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT IS KOMEN VAST TE STAAN DAT NIET ALLE AANDELEN WORDEN OPGEËIST EN ZULKS DOOR HET BESTUUR AAN DE AANBIEDER IS MEDEGEDEELD.
11. DE KOSTEN EN HET HONORARIUM VERSCHULDIGD AAN DE IN LID 5 BEDOELDE DESKUNDIGE ZIJN VOOR REKENING VAN:
 - A. DE AANBIEDER, INDIEN DEZE ZIJN AANBOD INTREKT;
 - B. DE AANBIEDER VOOR DE HELFT EN DE KOPERS VOOR DE ANDERE HELFT, INDIEN DE AANDELEN DOOR AANDEELHOUDERS ZIJN GEKOCHT, MET DIEN VERSTANDE, DAT IEDERE KOPER IN DE KOSTEN EN HET HONORARIUM BIJDRAAGT IN VERHOUDING VAN HET AANTAL DOOR HEM GEKOCHE 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 TOEGEWEZEN, HET AANDEEL TEGEN BETALING VAN DE OVEREENGEKOMEN OF VASTGESTELDE PRIJS TE LEVEREN DAN IS HET BESTUUR ONHERROEPELIJK GEMACHTIGD DE LEVERING NAMENS DE BETROKKENE(N) TE BEWERKSTELLIGEN EN DE DAARTOE NODIGE AKTE(N) TE TEKENEN. DE OVEREENGEKOMEN OF VASTGESTELDE PRIJS MOET ALS DAN TEN BEHOEVE VAN DE BETROKKENE(N) BIJ DE VENNOOTSCHAP WORDEN GESTORT.
14. IN AFWIJING VAN HET HIERVOOR IN DIT ARTIKEL BEPAALDE IS DE AANBIEDER VRIJ DE DOOR HEM AANGEBODEN AANDELEN OVER TE DRAGEN AAN DE VOORGESTELDE VERKRIJGER(S), RESPECTIEVELIJK HEBBEN DE AANDEELHOUDER, DIENS RECHTVERKRIJGENDEN CASU QUO DE NIEUWE AANDEELHOUDERS HET RECHT DE BETREFFENDE AANDELEN TE BEHOUDEN, INDIEN ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS SCHRIFTELIJK VERKLAREN AF TE ZIEN VAN HUN RECHT OP OVERNEMING EN MITS DE LEVERING GESCHIEDT BINNEN DRIE MAANDEN NADAT ALLE MEDE-AANDEELHOUDERS BEDOELDE VERKLARING HEBBEN AFGELEGD.
15. DE VOORGAANDE LEDEN VAN DIT ARTIKEL ZIJN NIET VAN TOEPASSING;
- A. INDIEN EEN AANDEELHOUDER KRACHTENS DE WET TOT OVERDRACHT VAN ZIJN AANDEEL/AANDELEN AAN EEN EERDERE HOUDER DAARVAN VERPLICHT IS;
- B. INDIEN DE AANDELEN ZIJN GAAN BEHOREN TOT EEN ONTBONDEN WETTELIJKE GOEDERENGEMEENSCHAP KRACHTENS HUWELIJK OF GEREgistREERD PARTNERSCHAP VOOR ZOVER DE AANDELEN BINNEN TWAALF MAANDEN NA HET ONTSTAAN VAN DE ONVERDEELDHEID ZIJN TOEBEDEELD AAN DE OORSPRONKELIJKE AANDEELHOUDER.
- HET BEPAALDE IN LID 12 SUB C IS NIET VAN TOEPASSING INDIEN ALLE BIJ DERDEN GEPLAATSTE AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP WORDEN GEHOUDEN DOOR TWEE PERSONEN, DIE MET ELKAAR ZIJN GEHUWD IN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN DAN WEL IN GEMEENSCHAP VAN AANDELEN OF MET ELKAAR EEN GEREgistREERD PARTNERSCHAP ZIJN AANGEGAAN, WAARBIJ TUSSEN HEN EEN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN DAN WEL EEN GEMEENSCHAP VAN AANDELEN BESTAAT. HET BEPAALDE IN LID 12 SUB G IS NIET VAN TOEPASSING INDIEN DE SITUATIE ALS HIERVOOR IN DIT LID SUB B BEPAALDE VAN TOEPASSING IS OP DE AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN EEN RECHTSPERSOON WELKE GERECHTIGD IS TOT ÉÉN OF MEER AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP.
16. DE VENNOOTSCHAP ALS HOUDSTER VAN AANDELEN IN HAAR EIGEN KAPITAAL KAN INGEVOLGE HET IN DIT ARTIKEL BEPAALDE SLECHTS GEGADIGDE ZIJN MET INSTEMMING VAN DE AANBIEDER.
17. VOOR DE TOEPASSING VAN DIT ARTIKEL WORDEN RECHTEN OP HET VERKRIJGEN VAN AANDELEN MET AANDELEN GELIJK GESTELD.

ARTIKEL 11. VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN EN CERTIFICATEN VAN AANDELEN.

1. DE AANDEELHOUDER HEEFT HET STEMRECHT OP AANDELEN WAAROP EEN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT IS GEVESTIGD, TENZIJ HET STEMRECHT TOEKOMT AAN DE VRUCHTGEBRUIKER IN DE GEVALLEN ALS GENOEMD IN DE EEN NA LAATSTE VOLZIN VAN LID 3 VAN ARTIKEL 2:197 BURGERLIJK WETBOEK.
2. IN AFWIJING VAN HET VOORGAANDE LID KOMT HET STEMRECHT TOE AAN DE VRUCHTGEBRUIKER OF DE PANDHOUDER INDIEN DAT BIJ DE VESTIGING VAN HET VRUCHTGEBRUIK OF HET PANDRECHT IS BEPAALD EN DEZE BEPALING IS GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING BIJ BESLUIT, GENOMEN MET ALGEMENE STEMMEN IN EEN VERGADERING, WAARIN HET GEHELE GEPLAATSTE KAPITAAL IS VERTEGENWOORDIGD. INGEVAL IN BEDOELDE VERGADERING HET VEREISTE QUORUM NIET IS VERTEGENWOORDIGD, KAN GEEN TWEEDE VERGADERING WORDEN GEHOUDEN OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN LID 3 VAN ARTIKEL 2:230 BURGERLIJK WETBOEK.
- HET BEPAALDE IN DIT ARTIKEL IS OOK VAN TOEPASSING ALS HET STEMRECHT ONDER EEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE AAN DE PANDHOUDER TOEKOMT.
3. INDIEN EEN ANDER IN DE RECHTEN VAN DE STEMGERECHTIGDE VRUCHTGEBRUIKER OF PANDHOUDER TREEDT, KOMT HEM HET STEMRECHT SLECHTS TOE, INDIEN DE OVERGANG VAN HET STEMRECHT DOOR DE ALGEMENE VERGADERING IS GOEDGEKEURD MET QUORUM EN MEERDERHEID ALS IN LID 2 BEDOELD. HET BEPAALDE IN DE TWEEDE VOLZIN VAN LID 2 IS ALS DAN VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.
4. DE GOEDKEURING ALS HIERVOOR IN DE LEDEN 2 EN 3 BEDOELD WORDT VERZOCHT BIJ AANGETEKENDE BRIEVEN GERICHT AAN HET BESTUUR. BINNEN VEERTIEN DAGEN NA ONTVANGST VAN HET VERZOEK OM GOEDKEURING ZAL HET BESTUUR EEN BINNEN DERTIG DAGEN NA DIE ONTVANGST TE HOUDEN ALGEMENE VERGADERING BIJEENROEPEN, WAARAAN HET VERZOEK OM GOEDKEURING WORDT VOORGELEGD, INDIEN HET BESTUUR IN GEBREKE BLIJFT BEDOELDE ALGEMENE VERGADERING ALDUS BIJEEN TE ROEPEN, IS DE VERZOEKER ZELF TOT BIJEENROEPING BEVOEGD MET INACHTNEMING VAN HET DAAROMTRENT IN DEZE STATUTEN BEPAALDE.
5. DE AANDEELHOUDER DIE GEEN STEMRECHT HEEFT EN DE VRUCHTGEBRUIKER EN PANDHOUDER DIE STEMRECHT HEBBEN, HEBBEN VERGADERRECHT.
6. HET BESTUUR MAG HOUDERS VAN CERTIFICATEN OP NAAM VAN AANDELEN VERGADERRECHT TOEKENNEN EN ONTNEMEN, MAAR UITSLUITEND NA EEN GOEDKEUREND BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.
- HET VERGADERRECHT KAN PAS JEGENS DE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEOEFEND, ALS HET IS INGESCHREVEN IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

ARTIKEL 12. BESTUUR.

1. DE VENNOOTSCHAP HEEFT EEN BESTUUR BESTAANDE UIT ÉÉN OF MEER PERSONEN. ZOWEL EEN NATUURLIJKE PERSOON ALS EEN RECHTSPERSOON KAN BESTUURDER ZIJN.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT HET AANTAL BESTUURDERS VAST.
3. DE ALGEMENE VERGADERING BENOEMT DE BESTUURDERS EN IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD IEDERE BESTUURDER TE SCHORSEN OF TE ONTSLAAN, BESLUITEN TOT ONTSLAG VAN EEN BESTUURDER KUNNEN SLECHTS WORDEN GENOMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE GELDIGE STEMMEN, MITS DEZE MEERDERHEID TEN MINSTE DE HELFT VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGT.
4. INDIEN, INGEVAL VAN SCHORSING VAN EEN BESTUURDER, DE ALGEMENE VERGADERING NIET BINNEN DRIE MAANDEN TOT ZIJN ONTSLAG HEEFT BESLOTEN, EINDIGT DE SCHORSING.

5. EEN BESTUURDER WORDT IN DE ALGEMENE VERGADERING WAARIN ZIJN SCHORSING OF ONTSLAG AAN DE ORDE KOMT IN DE GELEGENHEID GESTELD ZICH TE VERANTWOORDEN EN ZICH DAARBIJ DOOR EEN RAADSMAN TE DOEN BIJSTAAN.
6. DE ALGEMENE VERGADERING STELT DE BELONING EN DE VERDERE ARBEIDSVORWAARDEN VAN IEDER VAN DE BESTUURDERS VAST. DEZE BELONING KAN BESTAAN UIT EEN VAST BEDRAG EN/OF EEN VARIABEL BEDRAG AFHANKELIJK VAN DE WINST OF ANDERSZINS, AL NAAR GELANG DE ALGEMENE VERGADERING ZAL BESLUITEN.

ARTIKEL 13. TAAK EN BEVOEGDHEDEN.

1. BEHOUDENS DE BEPERKINGEN VOLGENS DEZE STATUTEN IS HET BESTUUR BELAST MET HET BESTUREN VAN DE VENNOOTSCHAP. BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE BESTUURDERS ZICH NAAR HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING.
2. ZO HET BESTUUR UIT MEER DAN ÉÉN LID BESTAAT, KAN DE ALGEMENE VERGADERING ÉÉN VAN HEN TOT VOORZITTER BENOEMEN EN KAN ZIJ ÉÉN OF MEER VAN HEN BENOEMEN TOT FINANCIËEL BESTUURDER OF TOT ALGEMEEN BESTUURDER OF EEN BESTUURDER ZODANIGE ANDERE TITEL TOEKENNEN ALS ZIJ ZAL VERKIEZEN.
3. HET BESTUUR VERGADERT ZO DIKWILS EEN OF MEER VAN ZIJN LEDEN DIT NODIG ACHT. DE OPROEPING GESCHIEDT ONDER VERMELDING VAN DE TE BEHANDELEN PUNTEN DOOR DE BESTUURDER VAN WIE HET INITIATIEF TOT DE VERGADERING UITGAAT, MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE BESTUURDER RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE BESTUURDERS KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE BESTUURDER BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. BESTUURSVERGADERINGEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE BESTUURDER DOOR ALLE ANDEREN GELIJKTIJDIG KAN WORDEN GEHOORD EN MITS DERGELIJKE VERGADERINGEN WORDEN VOORGEZETEN VANUIT NEDERLAND. EEN BESTUURDER NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HIJ DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. WANNEER HIERDOOR GEEN BESTUURSBESLUIT KAN WORDEN GENOMEN, WORDT HET BESLUIT GENOMEN DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.
4. HET BESTUUR KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN MITS DIT SCHRIFTELIJK GESCHIEDT, ALLE BESTUURDERS IN HET TE NEMEN BESLUIT GEKEND ZIJN EN GEEN VAN HEN ZICH TEGEN DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING VERZET.
5. HET BESTUUR BESLUIT, ZOWEL IN ALS BUITEN VERGADERING, MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN STEMMEN VAN ALLE BESTUURDERS, DIE AAN DE BESLUITVORMING MOGEN DEELNEMEN. BIJ STAKEN VAN STEMMEN IS DE STEM VAN DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR DOORSLAGGEVEND; IS ER GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR 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 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.
8. ALLE NOTULEN VAN DE BESTUURSVERGADERINGEN ALSMEDE ALLE SCHRIFTELIJKE BESLUITEN WORDEN OPGENOMEN IN EEN NOTULENREGISTER.
9. WANNEER DE VENNOOTSCHAP VAN ENIG BESLUIT VAN HET BESTUUR WIL DOEN BLIJKEN, IS DE ONDERTEKENING VAN HET STUK WAARIN HET BESLUIT IS VERVAT DOOR ÉÉN BESTUURDER VOLDOENDE EN VORMT DAT STUK DWINGEND BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DAT BESLUIT.
10. INDIEN ER MEER DAN ÉÉN BESTUURDER IS, KAN HET BESTUUR EEN REGLEMENT OPSTELLEN WAARIN AANGELEGENHEDEN HAAR INTERN BETREFFENDE, WORDEN GEREGLD. EEN DERGELIJK REGLEMENT MAG NIET IN STRIJD ZIJN MET HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN. VOORTS KUNNEN DE BESTUURDERS AL DAN NIET BIJ REGLEMENT HUN WERKZAAMHEDEN ONDERLING VERDELEN. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BEPALEN DAT DEZE REGELS EN TAAKVERDELING OP SCHRIFT MOETEN WORDEN VASTGELEGD EN KAN DEZE REGELS EN TAAKVERDELING AAN HAAR GOEDKEURING ONDERWERPEN.
11. DE ALGEMENE VERGADERING IS BEVOEGD BESLUITEN VAN HET BESTUUR AAN ZIJN GOEDKEURING TE ONDERWERPEN. DEZE BESLUITEN DIENEN DUIDELIJK TE WORDEN OMSCHREVEN EN SCHRIFTELIJK AAN HET BESTUUR TE WORDEN MEEGEDEELD.
12. HET BESTUUR BEHOEFT DE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR BESLUITEN STREKKENDE TOT HET SLUITEN - OVERDRAGEN (IN GENOT) DAARONDER BEGREPEN - VAN HET BEDRIJF VAN DE VENNOOTSCHAP OF VAN EEN BELANGRIJKE DEELNEMING VAN DE VENNOOTSCHAP.
13. HET ONTBREKEN VAN DE INGEVOLGE DE LEDEN 11 EN 12 VAN DIT ARTIKEL VEREISTE GOEDKEURING TAST DE VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID VAN HET BESTUUR OF DE BESTUURDERS NIET AAN.
14. HET BESTUUR IS VERPLICHT DE AANWIJZINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING OP TE VOLGEN, TENZIJ DEZE IN STRIJD ZIJN MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING.
15. HET BESTUUR STELT TENMINSTE ÉÉNMAAL PER JAAR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN SCHRIFTELIJK OP DE HOOGTE VAN DE HOOFDLIJNEN VAN HET STRATEGISCH BELEID, DE ALGEMENE EN FINANCIËLE RISICO'S EN HET BEHEERS- EN CONTROLESYSTEEM VAN DE VENNOOTSCHAP.
16. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ÉÉN OF MEER BESTUURDERS IS (ZIJN) DE OVERBLIJVENDE BESTUURDER(S) MET HET GEHELE BESTUUR BELAST. INGEVAL VAN ONTSTENTENIS OF BELET VAN ALLE BESTUURDERS OF VAN DE ENIGE BESTUURDER WORDT DE VENNOOTSCHAP TIJDELIJK BESTUURD DOOR EEN PERSOON DIE DAARTOE DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN STEEDS MOET ZIJN AANGEWEEZEN. 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. TEVEN WORDT VERMELD AAN WELKE RECHTSPERSOON HIJ REEDS ALS COMMISSARIS IS VERBONDEN; INDIEN ZICH DAARONDER RECHTSPERSONEN BEVINDEN, DIE TOT EEN ZELFDE GROEP BEHOREN, KAN MET DE AANDUIDING VAN DIE GROEP WORDEN VOLSTAAN. DE AANBEVELING EN DE VOORDRACHT TOT BENOEMING OF HERBENOEMING WORDEN GEMOTIVEERD. BIJ HERBENOEMING WORDT REKENING GEHOUDEN MET DE WIJZE WAAROP DE KANDIDAAT ZIJN TAAK ALS COMMISSARIS HEEFT VERVULD.
 9. DE ALGEMENE VERGADERING KAN AAN COMMISSARISSSEN OF ÉÉN OF MEER VAN HEN EEN BELONING TOEKENNEN. DEZE BELONING BESTAAT UIT EEN VAST BEDRAG. AAN COMMISSARISSSEN WORDEN DE DOOR HEN ALS ZODANIG GEMAAKTE KOSTEN VERGOED.
 10. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN HEEFT TOT TAAK TOEZICHT TE HOUDEN OP HET BELEID VAN HET BESTUUR EN OP DE ALGEMENE GANG VAN ZAKEN IN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. HIJ STAAT HET BESTUUR MET RAAD TERZIJD, BIJ DE VERVULLING VAN HUN TAAK RICHTEN DE COMMISSARISSSEN ZICH NAAR HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. DE RAAD WEEGT DAARTOE DE IN AANMERKING KOMENDE BELANGEN VAN DE BIJ DE VENNOOTSCHAP BETROKKENEN (WAARONDER DE AANDEELHOUDERS) AF. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN BETREKT DAARBIJ OOK DE VOOR DE ONDERNEMING RELEVANTE MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN VAN ONDERNEMEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN IS ZELF VERANTWOORDELIJK VOOR DE KWALITEIT VAN ZIJN FUNCTIONEREN.
 11. HET BESTUUR VERSTREKT ALLE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE ZAKEN VAN DE VENNOOTSCHAP AAN IEDERE COMMISSARIS DIE DEZE MOCHT VERLANGEN. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN IS BEVOEGD INZAGE TE NEMEN VAN ALLE BOEKEN, BESCHIEDEN EN CORRESPONDENTIE VAN DE VENNOOTSCHAP EN TOT KENNISNEMING VAN ALLE PLAATS GEHAD HEBBENDE HANDELINGEN. IEDERE COMMISSARIS HEEFT TOEGANG TOT ALLE GEBOUWEN EN TERREINEN BIJ DE VENNOOTSCHAP IN GEBRUIK, ZULKS EVENWEL SLECHTS IN ZOVERRE ALS VOOR DE UITOEFENING VAN HUN TAAK NOODZAKELIJK IS.
 12. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN KAN ZICH IN DE UITOEFENING VAN ZIJN TAAK VOOR REKENING VAN DE VENNOOTSCHAP DOEN BIJSTAAN DOOR DESKUNDIGEN, ZULKS SLECHTS NA VOORAFGAANDE GOEDKEURING VAN HET BESTUUR.
 13. ZO DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN UIT MEER DAN ÉÉN LID BESTAAT, KAN DE ALGEMENE VERGADERING ÉÉN VAN HEN TOT VOORZITTER BENOEMEN EN KAN ZIJ ÉÉN OF MEER VAN HEN BENOEMEN TOT GEDELEGEERD COMMISSARIS DIE MEER IN HET BIJZONDER MET HET DAGELIJKS TOEZICHT OP DE HANDELINGEN VAN HET BESTUUR IS BELAST.
 14. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN VERGADERT TEN MINSTE VIER (4) KEER PER JAAR, EN VOORTS ZO VAAK ALS EEN OF MEER VAN ZIJN LEDEN DIT NODIG ACHT. DE OPROEPING GESCHIEDT ONDER VERMELDING VAN DE TE BEHANDELEN PUNTEN DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN EN INGEVAL VAN ZIJN ONTSTENTENIS OF BELET DOOR EEN VAN DE ANDERE COMMISSARISSSEN MET INACHTNEMING VAN EEN OPROEPINGSTERMIJN VAN TEN MINSTE ACHT DAGEN. IN DE VERGADERINGEN HEEFT ELKE COMMISSARIS RECHT OP HET UITBRENGEN VAN ÉÉN STEM. DE COMMISSARISSSEN KUNNEN ZICH DOOR EEN ANDERE COMMISSARIS BIJ SCHRIFTELIJKE VOLMACHT DOEN VERTEGENWOORDIGEN. VERGADERINGEN, VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN KUNNEN WORDEN GEHOUDEN DOOR MIDDEL VAN TELEFONISCHE- OF VIDEOCONFERENTIES, OF DOOR MIDDEL VAN ENIG ANDER COMMUNICATIEMIDDEL, MITS ELKE DEELNEMENDE COMMISSARIS DOOR ALLE ANDEREN GELIJKTIJDIG KAN WORDEN GEHOORD. DESGEVRAAGD WONEN DE BESTUURDERS DE VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN BIJ, ZULKS TENZIJ DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN ANDERS BESLIST. DE BESTUURDERS HEBBEN ALS DAN EEN ADVISERENDE STEM. EEN COMMISSARIS NEEMT NIET DEEL AAN DE BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING INDIEN HIJ DAARBIJ EEN DIRECT OF INDIRECT PERSOONLIJK BELANG HEEFT DAT TEGENSTRIJDIG IS MET HET BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP EN DE MET HAAR VERBONDEN ONDERNEMING. WANNEER DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN HIERDOOR GEEN BESLUIT KAN NEMEN, WORDT HET BESLUIT GENOMEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING.
 15. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN KAN IN VERGADERING SLECHTS RECHTSGELDIGE BESLUITEN NEMEN INDIEN DE MEERDERHEID VAN ZIJN STEMGERECHTIGDE LEDEN AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD IS.
 16. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN KAN OOK BUITEN VERGADERING BESLUITEN NEMEN MITS DIT SCHRIFTELIJK GESCHIEDT, ALLE COMMISSARISSSEN IN HET TE NEMEN BESLUIT GEKEND ZIJN EN GEEN VAN HEN ZICH TEGEN DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING VERZET.
 17. DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN BESLUIT, ZOWEL IN ALS BUITEN VERGADERING, MET ALGEMENE MEERDERHEID VAN STEM MEN VAN ALLE IN FUNCTIE ZIJNDE COMMISSARISSSEN. BIJ STAKEN VAN STEM MEN IS DE STEM VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN DOORSLAGGEVEND; IS GEEN VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN AANGEWEEZEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND.
 18. VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN WORDEN VOORGEZETEN DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN. IS GEEN VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN AANGEWEEZEN OF IS DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN, 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 COMMISSARISSSEN 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 AANGEWEEZEN. ONDER BELET WORDT IN DEZE STATUTEN VERSTAAN DE OMSTANDIGHEID DAT (A) DE COMMISSARIS GEDURENDE EEN PERIODE VAN MEER DAN ÉÉN (1) MAAND ONBEREIKBAAR IS DOOR ZIEKTE OF ANDERE OORZAKEN OF (B) DE COMMISSARIS IS GESCHORST.
 24. ZO ER SLECHTS ÉÉN COMMISSARIS IS, HEEFT DEZE ALLE BEVOEGDHEDEN EN RUSTEN OP HEM ALLE VERPLICHTINGEN DOOR DEZE STATUTEN AAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIENS VOORZITTER TOEGEKEND EN OPGELEGD.
 25. DE COMMISSARISSEN ZIJN VERPLICHT DE ALGEMENE VERGADERING BIJ TE WONEN. ZIJ HEBBEN IN DE ALGEMENE VERGADERING EEN ADVISERENDE STEM.
 26. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN KAN EEN REGLEMENT OPSTELLEN WAARIN AANGELEGENHEDEN HAAR INTERN BETREFFENDE, (NADER) WORDEN GEREGLD. EEN DERGELIJK REGLEMENT MAG NIET IN STRIJD ZIJN MET HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BEPALEN DAT DEZE REGELS EN TAAKVERDELING OP SCHRIFT MOETEN WORDEN VASTGELEGD EN KAN DEZE REGELS EN TAAKVERDELING AAN HAAR GOEDKEURING ONDERWERPEN.

ARTIKEL 16. ALGEMENE VERGADERINGEN.

1. TIJDENS IEDER BOEKJAAR WORDT TEN MINSTE ÉÉN ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN DIE ONDER MEER BESTEMD IS TOT:
 - A. BEHOUDENS INGEVAL UITSTEL VOOR HET OPMAKEN VAN DE JAARREKENING IS VERLEEND, DE BEHANDELING VAN DE JAARREKENING EN, VOOR ZOVER DOOR DE WET VOORGESCHREVEN, VAN HET BESTUURSVERSLAG EN DE OVERIGE GEGEVENS ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2:392 BURGERLIJK WETBOEK;
 - B. HET VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING, BEHOUDENS INGEVAL UITSTEL VOOR HET OPMAKEN VAN DE JAARREKENING IS VERLEEND;
 - C. HET VERLENEN VAN DÉCHARGE AAN BESTUURDERS EN/OF COMMISSARISSEN;
 - D. HET VASTSTELLEN VAN DE WINSTBESTEMMING;
 - E. HET VASTSTELLEN VAN EVENTUELE TANTIËMES VOOR BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN;
 - F. HET VERRICHTEN VAN AL HETGEEN DE WET OVERIGENS VOORSCHRIJFT;
 - G. ANDERE ONDERWERPEN DOOR HET BESTUUR DAN WEL VERGADERGERECHTIGDEN, ALLEEN OF TEZAMEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE ÉÉN/HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VAN DE VENNOOTSCHAP, AAN DE ORDE GESTELD EN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN HET BEPAALDE IN DEZE STATUTEN.
 DE ALGEMENE VERGADERING ALS BEDOELD IN DIT LID KAN ACHTERWEGE BLIJVEN ALS DE BESLUITVORMING AANGAANDE DE PUNTEN B, C, D, E EN F TOT STAND KOMT BUITEN VERGADERING OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ARTIKEL 20.
2. VOORTS WORDEN ALGEMENE VERGADERINGEN GEHOUDEN ZO DIKWILS EEN BESTUURDER OF COMMISSARIS DIT NODIG ACHT, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN HET VOLGENDE LID.
3. HET BESTUUR IS VERPLICHT EEN ALGEMENE VERGADERING BIJEEN TE ROEPEN, INDIEN ÉÉN OF MEER AANDEELHOUDERS DIE ALLEEN OF GEZAMENLIJK TEN MINSTE ÉÉN HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN HAAR DIT SCHRIFTELIJK ONDER NAUWKEURIGE OPGAVE VAN DE TE BEHANDELEN ONDERWERPEN VERZOeken, TENZIJ EEN ZWAARWICHTIG BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP ZICH DAARTEGEN VERZET. INDIEN 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 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING, MET INACHTNEMING VAN HET DAAROMTRENT IN DEZE STATUTEN BEPAALDE.
4. ALGEMENE VERGADERINGEN WORDEN GEHOUDEN IN DE GEMEENTE WAAR DE VENNOOTSCHAP HAAR WOONPLAATS HEEFT. EEN ALGEMENE VERGADERING KAN ELDERS DAN BEHOORT WORDEN GEHOUDEN, MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN SCHRIFTELIJK HEBBEN INGESTEMD MET DE PLAATS VAN DE VERGADERING EN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARISSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.
5. DE BIJENROEPING VAN VERGADERGERECHTIGDEN GESCHIEDT, ONVERMINDERD HET IN LID 3 VAN DIT ARTIKEL BEPAALDE, SCHRIFTELIJK DOOR OF NAMENS HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AAN DE ADRESSEN VAN DE VERGADERGERECHTIGDEN, ZOALS DEZE ZIJN VERMELD IN HET REGISTER VAN AANDEELHOUDERS, NIET LATER DAN OP DE ACHTSTE DAG VÓÓR DIE VAN DE VERGADERING. DE OPROEPING KAN, INDIEN DE VERGADERGERECHTIGDE HIERMEE INSTEMT, GESCHIEDEN DOOR EEN LANGS ELEKTRONISCHE WEG TOEGEZONDEN LEESBAAR EN REPRODUCEERBAAR BERICHT AAN HET ADRES DAT DOOR DE VERGADERGERECHTIGDE VOOR DIT DOEL SCHRIFTELIJK AAN DE VENNOOTSCHAP IS BEKEND GEMAAKT.
6. DE OPROEPING HOUDT DE AGENDA VAN DE VERGADERING IN. ONDERWERPEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING ZIJN VERMELD, KUNNEN NADER WORDEN AANGEKONDIGD MET INACHTNEMING VAN DE IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE TERMIJN. EEN ONDERWERP, WAARVAN DE BEHANDELING SCHRIFTELIJK IS VERZOCHT DOOR ÉÉN OF MEER HOUDERS VAN AANDELEN DIE ALLEEN OF GEZAMENLIJK TEN MINSTE ÉÉN HONDERDSTE GEDEELTE VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN, WORDT OPGENOMEN IN DE OPROEPING OF OP DEZELFDE WIJZE AANGEKONDIGD INDIEN DE VENNOOTSCHAP HET VERZOEK NIET LATER DAN OP DE DERTIGSTE DAG VÓÓR DIE VAN DE VERGADERING

HEEFT ONTVANGEN EN MITS GEEN ZWAARWICHTIG BELANG VAN DE VENNOOTSCHAP ZICH DAARTEGEN VERZET. VOOR DE TOEPASSING VAN DIT LID 6 WORDEN MET DE HOUDERS VAN AANDELEN GELIJKGESTELD ANDEREN AAN WIE HET VERGADERRECHT TOEKOMT.

7. INDIEN DE DOOR DE WET OF DE STATUTEN GEGEVEN VOORSCHRIFTEN VOOR HET OPROEPEN EN AGENDEREN VAN VERGADERINGEN EN HET TER INZAGE LEGGEN VAN TE BEHANDELEN ONDERWERPEN NIET IN ACHT ZIJN GENOMEN, KUNNEN DESONDANKS RECHTSGELDIGE BESLUITEN WORDEN GENOMEN MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN ER SCHRIFTELIJK MEE HEBBEN INGESTEMD DAT DE BESLUITVORMING OVER DIE ONDERWERPEN PLAATSVINDT EN DE BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN VOORAFGAAND AAN DE BESLUITVORMING IN DE GELEGENHEID ZIJN GESTELD OM ADVIES UIT TE BRENGEN.

ARTIKEL 17. LEIDING. NOTULEN. BIJWONEN. TOEGANG.

1. DE ALGEMENE VERGADERING WORDT GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN EN INDIEN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN GEEN VOORZITTER HEEFT AANGeweZEN, OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE COMMISSARIS. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSSEN TER VERGADERING AANWEZIG DAN WORDT DE VERGADERING GELEID DOOR DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR OF, INDIEN GEEN VOORZITTER VAN HET BESTUUR IS AANGeweZEN OF DEZE NIET TER VERGADERING AANWEZIG IS, DOOR DE IN LEEFTIJD OUDSTE TER VERGADERING AANWEZIGE BESTUURDER. IS GEEN VAN DE COMMISSARISSSEN EN DE BESTUURDERS TER VERGADERING AANWEZIG DAN VOORZIET DE VERGADERING ZELF IN HAAR LEIDING.
2. DE VOORZITTER WIJST ÉÉN VAN DE AANWEZIGEN AAN VOOR HET HOUDEN VAN DE NOTULEN EN STELT MET DEZE SECRETARIS DE NOTULEN VAST, TEN BLIJKE WAARVAN HIJ DEZE MET DE SECRETARIS TEKENT. DE NOTULEN DIENEN IN EEN NOTULENREGISTER TE WORDEN OPGENOMEN, INDIEN VAN HET VERHANDELDE TER VERGADERING EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL WORDT OPGEMAAKT, BEHOEVEN NOTULEN NIET TE WORDEN GEHOUDEN EN IS ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL DOOR DE NOTARIS VOLDOENDE.
3. IEDERE BESTUURDER, IEDERE COMMISSARIS, ÉÉN OF MEER VERGADERGERECHTIGDEN DIE GEZAMENLIJK TEN MINSTE TIEN PROCENT (10%) VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN EN DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZIJN TE ALLEN TIJDE BEVOEGD OPDRACHT TE GEVEN OM OP KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EEN NOTARIEEL PROCES-VERBAAL TE DOEN OPMAKEN.
4. VERGADERGERECHTIGDEN ZIJN BEVOEGD DE ALGEMENE VERGADERINGEN BIJ TE WONEN, DAARIN HET WOORD TE VOEREN EN, VOOR ZOVER HEN HET STEMRECHT TOEKOMT, HET STEMRECHT UIT TE OEFENEN. IEDERE VERGADERGERECHTIGDE KAN ZICH TER VERGADERING DOEN VERTEGENWOORDIGEN DOOR EEN SCHRIFTELIJK GEVOLMACHTIGDE. INDIEN HET BESTUUR EN/OF DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 COMMISSARISSSEN 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 AANGeweZEN EMAILADRES. DEZE STEMMEN WORDEN GELIJKGESTELD MET STEMMEN DIE IN DE ALGEMENE VERGADERING WORDEN UITGEBRACHT. EEN ALDUS UITGEBRACHT STEM IS ONHERROEPELIJK EN BINDT OOK DEGENE DIE IN DE PERIODE TUSSEN HET UITBRENGEN VAN DIE STEM EN HET TIJDSTIP VAN DE ALGEMENE VERGADERING HET BETROKKEN AANDEEL VERKRIJGT.
2. VOOR EEN AANDEEL DAT TOEBEHOORT AAN DE VENNOOTSCHAP OF AAN EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ KAN IN DE ALGEMENE VERGADERING GEEN STEM WORDEN UITGEBRACHT; ZULKS KAN EVENMIN VOOR EEN AANDEEL WAARVAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ CERTIFICATEN HOUDT. VRUCHTGEBRUIKERS EN PANDHOUDERS VAN AANDELEN DIE AAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN TOEBEHOREN ZIJN EVENWEL NIET VAN HUN STEMRECHT UITGESLOTEN INDIEN HET VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT IS GEVESTIGD, VOORDAT HET AANDEEL AAN DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ TOEBEHOORDE. DE VENNOOTSCHAP OF EEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ DAARVAN KAN GEEN STEM UITBRENGEN VOOR AANDELEN WAAROP ZIJ EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF EEN PANDRECHT HEEFT.
3. BIJ DE VASTSTELLING OF EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGD IS DAN WEL OF EEN MEERDERHEID EEN BEPAALD GEDEELTE VAN HET KAPITAAL VERTEGENWOORDIGT WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET AANDELEN WAAROP GEEN STEM KAN WORDEN UITGEBRACHT.
4. STEMMINGEN OVER ZAKEN GESCHIEDEN MONDELING, DIE OVER PERSONEN BIJ ONGETEKENDE GESLOTEN BRIEFJES, EEN EN ANDER TENZIJ DE VOORZITTER VAN DE VERGADERING ZONDER TEGENSpraak VAN ÉÉN VAN DE STEMGERECHTIGDE AANWEZIGEN EEN ANDERE WIJZE VAN STEMMEN VASTSTELT OF TOELAAT.
5. VOOR ZOVER IN DEZE STATUTEN GEEN GROTERE MEERDERHEID IS VOORGESCHREVEN WORDEN ALLE BESLUITEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN.
6. BLANCO STEMMEN EN ONGELDIGE STEMMEN WORDEN NIET ALS UITGEBRACHT STEMMEN GETELD.
7. STAKEN DE STEMMEN OMTRENT EEN VOORSTEL OVER ZAKEN, DAN KOMT GEEN BESLUIT TOT STAND. ÉÉN OF MEER AANDEELHOUDERS OF ANDERE STEMGERECHTIGDEN VERTEGENWOORDIGENDE TEN MINSTE VIJFTIG PROCENT (50%) VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL HEBBEN HET RECHT OM BINNEN TIEN DAGEN NA DE DAG VAN DE VERGADERING, WAARIN DE STEMMEN HEBBEN GESTAAKT, AAN HET NEDERLANDS ARBITRAGE INSTITUUT TE VERZOEKEN EEN ADVISEUR TE BENOEMEN, TENEINDE EEN BESLISSING OVER HET BETREFFENDE VOORSTEL TE NEMEN.

DE BESLISSING VAN DE ADVISEUR GELDT ALS DAN ALS EEN BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING. DE IN DIT LID VERMELDE REGELING KAN NIET WORDEN TOEGEPAST INDIEN EEN VORDERING ALS BEDOELD IN DE 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 STEMMEN, DAN WORDT EEN TWEEDE VRIJE STEMMING GEHOUDEN; VERKRIJGT OOK DAN NIEMAND DE VOLSTREKTE MEERDERHEID, DAN VINDEN ÉÉN OF MEER HERSTEMMINGEN PLAATS, TOTDAT HETZIJ ÉÉN PERSOON DE VOLSTREKTE MEERDERHEID HEEFT VERKREGEN, HETZIJ TUSSEN TWEE PERSONEN IS GESTEMD EN DE STEMMEN STAKEN, BIJ GEMELDE HERSTEMMINGEN -WAARONDER NIET IS BEGREPEN DE TWEEDE VRIJE STEMMING - WORDT TELKENS GESTEMD TUSSEN DE PERSONEN OP WIE BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING IS GESTEMD, EVENWEL UITGEZONDERD DE PERSOON OP WIE BIJ DE VOORGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN IS UITGEBRACHT. IS BIJ DE VOORAFGAANDE STEMMING HET GERINGSTE AANTAL STEMMEN OP MEER DAN ÉÉN PERSOON UITGEBRACHT, DAN WORDT DOOR LOTING UITGEMAAKT OP WIE VAN DIE PERSONEN BIJ DE NIEUWE STEMMING GEEN STEMMEN MEER KUNNEN WORDEN UITGEBRACHT. INGEVAL BIJ EEN STEMMING TUSSEN TWEE PERSONEN DE STEMMEN STAKEN BESLIST HET LOT WIE VAN HEN BEIDEN IS VERKOZEN.
9. HET TER VERGADERING UITGESPROKEN OORDEEL VAN DE VOORZITTER OMTRENT DE UITSLAG VAN EEN STEMMING IS BESLISSEND. HETZELFDE GELDT VOOR DE INHOUD VAN EEN GENOMEN BESLUIT, VOOR ZOVER GESTEMD WERD OVER EEN NIET OP SCHRIFT VASTGELEGD VOORSTEL.
10. WORDT ECHTER ONMIDDELLIJK NA HET UITSPREKEN VAN HET IN HET VOORGAANDE LID BEDOELDE OORDEEL DE JUISTHEID DAARVAN BETWIST, DAN VINDT EEN NIEUWE STEMMING PLAATS, WANNEER DE MEERDERHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING OF, INDIEN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING NIET HOOFDELIJK OF MET BRIEFJES GESCHIEDDE, ÉÉN STEMGERECHTIGDE DIT VERLANGT. DOOR DEZE NIEUWE STEMMING VERVALLEN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE OORSPRONKELIJKE STEMMING.
11. HET BESTUUR HOUDT VAN DE GENOMEN BESLUITEN AANTEKENING, DE AANTEKENINGEN LIGGEN TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP TER INZAGE VAN DE VERGADERGERECHTIGDEN. AAN IEDER VAN DEZEN WORDT DESGEVRAAGD AFSCHRIFT OF UITTREKSEL VAN DEZE AANTEKENINGEN VERSTREKT TEGEN TEN HOOGSTE DE KOSTPRIJS.

ARTIKEL 19. BIJZONDERE BESLUITEN.

1. BESLUITEN TOT:
 - A. WIJZIGING VAN DE STATUTEN; EN
 - B. ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP,
 KUNNEN, INDIEN HET VOORSTEL DAARTOE DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IS GEDAAN, WORDEN GENOMEN MET VOLSTREKTE MEERDERHEID VAN DE UITGEBRACHTE STEMMEN. IS HET VOORSTEL DAARTOE NIET DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN GEDAAN DAN KUNNEN DEZE BESLUITEN, ONVERMINDERD HET BEPAALDE IN ARTIKEL 20 LID 1, SLECHTS WORDEN GENOMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE GELDIGE STEMMEN, UITGEBRACHT IN EEN ALGEMENE VERGADERING, IN WELKE TEN MINSTE DRIE VIERDEN VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL IS VERTEGENWOORDIGD.
2. INDIEN IN EEN VERGADERING, IN WELKE KRACHTENS HET VORIGE LID DE AANWEZIGHEID VAN EEN QUORUM VEREIST IS, DIT QUORUM NIET VERTEGENWOORDIGD IS, WORDT EEN TWEEDE VERGADERING BIJEEN GEROEPEN, TE HOUDEN NIET EERDER DAN DRIE EN NIET LATER DAN ZES WEKEN NA DE EERSTE; DEZE TWEEDE VERGADERING IS BEVOEGD HET BESLUIT TE NEMEN MET EEN MEERDERHEID VAN TEN MINSTE TWEE DERDEN VAN DE UITGEBRACHTE GELDIGE STEMMEN, ONGEACHT HET TER VERGADERING VERTEGENWOORDIGDE KAPITAAL.
3. INDIEN EEN VOORSTEL TOT STATUTENWIJZIGING AAN DE ORDE ZAL KOMEN WORDT EEN AFSCHRIFT VAN DAT VOORSTEL, WAARIN DE VOORGEDRAGEN WIJZIGINGEN WOORDELIJK ZIJN OPGENOMEN, VAN DE DAG VAN DE OPROEPING TOT NA AFLOOP VAN DE VERGADERING TEN KANTORE VAN DE VENNOOTSCHAP VOOR DE VERGADERGERECHTIGDEN TER INZAGE GELEGD EN KAN IEDER VAN HEN DAARVAN OP ZIJN VERZOEK KOSTELOOS AFSCHRIFT VERKRIJGEN, TENZIJ ZODANIG AFSCHRIFT BIJ DE NIET ELEKTRONISCH UITGEBRACHTE OPROEPING WORDT GEVOEGD.

ARTIKEL 20. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

1. BESLUITEN VAN AANDEELHOUDERS, WAARONDER OOK BEGREPEN BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE STATUTEN EN TOT ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP, KUNNEN IN PLAATS VAN IN ALGEMENE VERGADERINGEN OOK SCHRIFTELIJK WORDEN GENOMEN, MITS ALLE VERGADERGERECHTIGDEN SCHRIFTELIJK MET DEZE WIJZE VAN BESLUITVORMING HEBBEN INGESTEMD. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 17 LID 5 IS VAN OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING. AAN HET VEREISTE VAN SCHRIFTELIJKHEID VAN DE STEMMEN WORDT TEVENS VOLDAAN INDIEN HET BESLUIT ONDER VERMELDING VAN DE WIJZE WAAROP IEDER VAN DE AANDEELHOUDERS STEM 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 ARTIKEL 2:394 EN VOLGENDE VAN HET BURGERLIJK WETBOEK DIT VOORSCHRIJVEN.

ARTIKEL 23. WINSTVERDELING.

1. DE WINST STAAT TER VRIJE BESCHIKKING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR UITKERING VAN DIVIDEND, RESERVERING OF ZODANIGE ANDERE DOELEINDEN BINNEN HET DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP ALS DIE VERGADERING ZAL BESLUITEN. BIJ DE BEREKENING VAN HET WINSTBEDRAG DAT OP ELK AANDEEL ZAL WORDEN UITGEKEERD KOMT SLECHTS HET BEDRAG VAN DE VERPLICHTE STORTINGEN OP HET NOMINALE BEDRAG VAN DE AANDELEN IN AANMERKING.
2. DE VENNOOTSCHAP KAN AAN AANDEELHOUDERS EN ANDERE GERECHTIGDEN TOT DE VOOR UITKERING VATBARE WINST OF RESERVES SLECHTS UITKERINGEN DOEN TOT TEN HOOGSTE HET BEDRAG VAN DE UITKEERBARE RESERVES. EEN BESLUIT DAT STREKT TOT UITKERING HEEFT GEEN GEVOLGEN ZOLANG HET BESTUUR GEEN GOEDKEURING HEEFT VERLEEND. HET BESTUUR WEIGERT SLECHTS DE GOEDKEURING INDIEN ZIJ WEET OF REDELIJKERWIJS BEHOORT TE VOORZIEN DAT DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET ZAL KUNNEN BLIJVEN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. HET BEPAALDE IN ARTIKEL 2:216 LEDEN 3 EN 4 BURGERLIJK WETBOEK IS VAN TOEPASSING ALS DE VENNOOTSCHAP NA DE UITKERING NIET KAN VOORTGAAN MET HET BETALEN VAN HAAR OPEISBARE SCHULDEN. BIJ DE BEREKENING VAN DE VERDELING VAN WINST OF ANDERE UITKERINGEN TELLEN DE AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP HOUDT NIET MEDE, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
3. UITKERING VAN WINST GESCHIEDT NA DE VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING WAARUIT BLIJKT DAT ZIJ GEOORLOOFD IS.
4. DE ALGEMENE VERGADERING KAN BESLUITEN TOT TUSSENTIJDSE UITKERINGEN EN/OF TOT UITKERINGEN TEN LASTE VAN EEN RESERVE VAN DE VENNOOTSCHAP. OOK HET BESTUUR KAN BESLUITEN TOT UITKERING VAN INTERIM-DIVIDEND.
5. TENZIJ DE ALGEMENE VERGADERING EEN ANDER TIJDSTIP VASTSTELT ZIJN DIVIDENDEN ONMIDDELLIJK BETAALBAAR NA VASTSTELLING.
6. DE VORDERING TOT UITBETALING VAN DIVIDEND VERJAART DOOR VERLOOP VAN VIJF JAREN.

ARTIKEL 24. ONTBINDING EN VEREFFENING.

1. INGEVAL VAN ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP GESCHIEDT DE VEREFFENING DOOR HET BESTUUR, ONDER TOEZICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN, TENZIJ DE ALGEMENE VERGADERING ANDERS BESLIST.
2. DE ALGEMENE VERGADERING STELT DE BELONING VAN DE VEREFFENAARS EN VAN DEGENEN DIE MET HET TOEZICHT OP DE VEREFFENING ZIJN BELAST VAST.
3. GEDURENDE DE VEREFFENING BLIJVEN DEZE STATUTEN ZOVEEL MOGELIJK VAN KRACHT.
4. VAN HETGEEN NA VOLDOENING VAN ALLE SCHULDEN VAN DE VENNOOTSCHAP VAN HAAR VERMOGEN OVERBLIJFT, WORDT ALLEREERST OP DE AANDELEN TERUGBETAALD HETGEEN DAAROP GESTORT IS. HETGEEN DAARNA VAN HET VERMOGEN OVERBLIJFT WORDT UITGEKEERD AAN DE AANDEELHOUDERS IN VERHOUDING TOT IEDERS BEZIT AAN AANDELEN. OP AANDELEN DIE DE VENNOOTSCHAP ZELF HOUDT KAN GEEN LIQUIDATIE-UITKERING AAN DE VENNOOTSCHAP ZELF PLAATSHEBBEN, TENZIJ OP DIE AANDELEN EEN RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK OF PANDRECHT RUST OF VAN DIE AANDELEN CERTIFICATEN ZIJN UITGEGEVEN.
5. NA AFLOOP VAN DE VEREFFENING BLIJVEN DE BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS VAN DE ONTBONDEN VENNOOTSCHAP GEDURENDE ZEVEN JAAR BERUSTEN ONDER DEGENE DIE DAARTOE DOOR DE ALGEMENE VERGADERING BIJ HET BESLUIT TOT ONTBINDING IS AANGEWEZEN.

BIJLAGE III. UITTREKSEL STATUTEN STICHTING BEWAARDER

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

IN DEZE STATUTEN WORDT VERSTAAN ONDER;

- BEHEERDER; DE BEHEERDER VAN HET FONDS;
- BESTUUR; HET BESTUUR VAN DE STICHTING;
- FONDS; CLB WONINGFONDS, EEN TRANSPARANT FONDS VOOR GEMENE REKENING AANGEGAAN NAAR NEDERLANDS RECHT, GEVESTIGD EN KANTOORHOUDENDE TE 3743 JN BAARN OP HET ADRES LUITENANT GENERAAL VAN HEUTSZLAAN 4;
- 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 CLB WONINGFONDS.
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. BEZOLDIGING.

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 ONBEPAADE TIJD, TENZIJ IN HET DESBETREFFENDE BENOEMINGSBESLUIT EEN BEPAALDE 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 BESTUURSBESLUIT ZOU KUNNEN WORDEN GENOMEN, WORDT HET BESLUIT DESALNIETTEMIN GENOMEN DOOR HET BESTUUR ONDER SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING VAN DE OVERWEGINGEN DIE AAN HET BESLUIT TEN GRONDSLAG LIGGEN.

ARTIKEL 6. TAKEN, BEVOEGDHEDEN.

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 BIJEENROEPING 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 BIJEENROEPING NIET SCHRIFTELIJK IS GESCHIED OF ONDERWERPEN AAN DE ORDE KOMEN DIE NIET BIJ DE OPROEPING WERDEN VERMELD, DAN WEL DE BIJEENROEPING IS GESCHIED OP EEN TERMIJN KORTER DAN ZEVEN WERKDAGEN, IS BESLUITVORMING NIETTEMIN MOGELIJK, MITS TER VERGADERING ALLE IN FUNCTIE ZIJNDE LEDEN VAN HET BESTUUR AANWEZIG OF VERTEGENWOORDIGD ZIJN.
3. VERGADERINGEN VAN HET BESTUUR WORDEN GEHOUDEN TER PLAATSE TE BEPALENDOOR DEGENE DIE DE VERGADERING BIJEENROEPT.
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 BESTUURSLIEDEN.
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 STRIID ZIJN.
3. HET BESTUUR IS TE ALLEN TIJDE BEVOEGD EEN REGLEMENT TE WIJZIGEN OF OP TE HEFFEN.
4. TEN AANZIEN VAN EEN BESLUIT TOT HET VASTSTELLEN, WIJZIGEN OF OPHEFFEN VAN EEN REGLEMENT VINDT HET BEPAALDE IN ARTIKEL 11, LEDEN 1 EN 2, OVEREENKOMSTIGE TOEPASSING.

ARTIKEL 10. BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.

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

4. 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 BLIJKEN 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 AANGEWEEZEN PERSOON.

ARTIKEL 13. SLOTBEPALING.

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

BIJLAGE IV. TEMPLATE PRECONTRACTUELE
INFORMATIEVERSCHAFFING

Duurzame belegging:
een belegging in een economische activiteit die bijdraagt aan het behalen van een milieudoelstelling of een sociale doelstelling, mits deze belegging geen ernstige afbreuk doet aan milieu- of sociale doelstellingen en de ondernemingen waarin is belegd praktijken op het gebied van duurzaamheid bevordert.

De **EU Taxonomy** is een classificatiesysteem dat is vastgelegd in Verordening (EU) 2020/852, waarbij een lijst van **ecologisch duurzame economische activiteiten** is vastgesteld. De verordening bevat geen lijst van sociaal duurzame economische activiteiten. Duurzame beleggingen met een milieudoelstelling kunnen al dan niet in de EU Taxonomy vallen.

Template precontractuele informatieverstopping voor de financiële producten bedoeld in artikel 8, leden 1, 2 en 2 bis, van Verordening (EU) 2019/2088 en in artikel 6, eerste alinea, van Verordening (EU) 2020/852

Productbenaming: CLB Woningfonds
Identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI): 8945006CYL6E825EH778

Ecologische en/of sociale kenmerken (E/S Kenmerken)

Heeft dit financiële product een duurzame beleggingsdoelstelling?	
☒ ☒ ☐ Ja	☒ ☐ ☒ Nee
☐ Dit product zal minimaal de volgende duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling doen: 100% ☐ in economische activiteiten die als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie ☒ in economische activiteiten die niet als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie ☐ Dit product zal minimaal de volgende duurzame beleggingen met een sociale doelstelling doen: ____%	☒ Dit product promoot ecologische/sociale (E/S) kenmerken. Hoewel duurzaam beleggen niet het doel ervan is, zal het een minimum van ____% duurzame beleggingen hebben ☐ met een ecologische doelstelling in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie als ecologisch duurzaam gelden ☐ met ecologische doelstelling in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie niet als ecologisch duurzaam gelden ☐ met een sociale doelstelling ☐ Het promoot E/S-kenmerken, maar zal niet duurzaam beleggen.



Welke ecologische en/of sociale kenmerken promoot dit financiële product?

Het Fonds heeft als doelstelling het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in een Woningportefeuille. Het Fonds promoot ecologische kenmerken door alleen te beleggen in bestaande en nieuwbouw woningen met energielabel A of beter. Dit resulteert in verduurzaming van de (Nederlandse) Woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen. Tevens wordt verwacht dat de woningen beschikken over een energielabel van A+++ of beter. Hiermee kennen de woningen naar verwachting een primair fossiel energieverbruik per jaar van 0 tot 50 kWh/m² gebruiksoppervlak waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad en vermindering van de CO₂ uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland.

Het Fonds draagt daarnaast ook bij aan het vergroten en verduurzamen van het Nederlandse midden- en hoogsegment huurwoningen en daarmee levert het Fonds een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.

Er is geen referentie-index aangewezen om de duurzame beleggingsdoelstelling te bereiken.

● **Met welke duurzaamheidsindicatoren wordt de verwezenlijking van elk van de door dit financiële product gepromote ecologische of sociale kenmerken gemeten?**

Het Fonds gebruikt onder andere de volgende duurzaamheidsindicator om te meten in hoeverre de ecologische en sociale kenmerken worden bereikt:

- Het energielabel van de woningen dat 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..

● **Wat zijn de doelstellingen van de duurzame beleggingen die het financiële product gedeeltelijk beoogt te doen en hoe draagt de duurzame belegging bij tot die doelstellingen?**

In de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving vanuit de overheid is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 CO₂ neutraal moet zijn. Voor nieuwbouw zijn deze eisen onder andere vastgelegd in de normen van het bouwbesluit en van de omgevingsvergunning waarmee de portefeuille bijdraagt aan de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving.

● **Hoe doen de duurzame beleggingen die het financiële product gedeeltelijk beoogt te doen, geen ernstige afbreuk aan ecologisch of sociaal duurzame beleggingsdoelstellingen?**

Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid zoals de uitstoot bij de bouw en het gebruik van de woningen. Bij de selectie en acquisitie van projecten wordt gebruik gemaakt van een scorekaart waarin naast financiële ook niet-financiële (past het binnen beleggingsbeleid) en duurzaamheidsaspecten worden getoetst. Voor de investeringen in te ontwikkelen vastgoed is een vanuit de overheid afgegeven omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarnaast zijn er ook eisen vanuit het bouwbesluit waarin steeds strengere eisen worden gesteld aan de duurzaamheid. Bovendien doet de beheerder onderzoek naar onder andere de volgende facetten:

- 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 verduurzaming 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.

Daarnaast wordt met betaalbare (huur)woningen de woningvoorraad in Nederland vergroot. Buy-to-let beleggingen in jonge bestaande woningcomplexen wordt echter niet uitgesloten.

Duurzaamheids-indicatoren
meten hoe de duurzaamheids-doelstellingen van dit financiële product worden verwezenlijkt.

De belangrijkste ongunstige effecten zijn de significante negatieve effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren die verband houden met ecologische en sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en omkoping.

Hoe is rekening gehouden met de indicatoren voor ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?

Het Fonds houdt rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren door de twee verplichte indicatoren voor vastgoedinvesteringen van tabel 1 van bijlage I van gedelegeerde verordening EU 2022/1288 te monitoren.

1. Het Fonds belegt niet in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen.
2. Het verwachte aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva is 0% aangezien de woningen naar verwachting minimaal energielabel A en veelal A+++ hebben.

Het fonds houdt ook rekening met de aanvullende klimaat- en andere milieu-indicatoren die zijn opgenomen in tabel 2 van bijlage I van de verordening. Het fonds koopt veelal turn-key-projecten waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. De indicatoren in tabel 2 worden grotendeels vastgesteld en gecontroleerd door de overheid via het verstrekken van de omgevingsvergunning, het Bouwbesluit of de eisen die gemeenten stellen aan het recyclen van afval of eisen aan klimaatadaptatie.

De verwachting is dat het niet eenvoudig mogelijk is om actuele gegevens over energieverbruik te verzamelen via externe elektronische databronnen, aangezien deze bronnen niet actueel genoeg zijn voor (te ontwikkelen) nieuwbouw. Ook kunnen energieverbruikgegevens van de huurders niet eenvoudig worden verzameld door onder andere de vele energieaanbieders en de eisen van de AVG.

De in tabel 3 opgenomen aanvullende indicatoren voor sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en de bestrijding van corruptie en omkoping worden door de beheerder van het fonds getoetst via een uitgebreid customer due diligence-proces. Meer details over hoe de beheerder hiermee omgaat zijn ook te vinden in het zogenaamde PAI statement en de duurzaamheidsverklaring zoals die zijn opgenomen onder downloads bij Credit Linked Beheer op de Website van de Beheerder [Downloads Credit Linked Beheer | Credit Linked Beheer \(clbeheer.nl\)](#).

Hoe zijn de duurzame beleggingen afgestemd op de OESO-richtsnoeren voor multinationale ondernemingen en de leidende beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten?

Het Fonds belegt alleen in Nederland waardoor de risico's ten aanzien van werknemers- en mensenrechten, corruptie en omkoping, overtreding van milieuregels en conflicten ten aanzien van de belangen van de beleggers en huurders beperkt zijn. Daarnaast heeft de beheerder van het fonds beleid waaronder due diligence beleid, risicomanagementbeleid inclusief een systematische integriteits risico analyse, beleggingsbeleid en beleid op belangenverstrengeling opgesteld waarin de daadwerkelijke en mogelijke negatieve impact van de beleggingen wordt beoordeeld.



Houdt dit financiële product rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?



Ja Het Fonds houdt rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. Het fonds houdt rekening met de indicatoren voor ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren zie hiervoor. Daarnaast heeft de Beheerder een risicomanagement beleid en risicoframework waarmee de transitie en fysieke duurzaamheidsrisico's worden beoordeeld en per kwartaal gerapporteerd. Meer details over hoe de beheerder hiermee omgaat zijn ook te vinden in het zogenaamde PAI statement en de duurzaamheidsverklaring zoals die zijn opgenomen onder downloads bij Credit Linked Beheer op de Website van de Beheerder via [Downloads Credit Linked Beheer | Credit Linked Beheer \(clbeheer.nl\)](#)



Nee

De beleggingsstrategie stuurt beleggingsbeslissingen op basis van factoren als beleggingsdoelstellingen en risicotolerantie.

Praktijken op het gebied van goed bestuur omvatten goede managementstructuren, betrekkingen met werknemers, personeelsbeloning en nalaveing van de belastingwetgeving.



Welke beleggingsstrategie hanteert dit financiële product?

Het Fonds belegt 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 € 900 en € 1.500 (huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens), op basis van het huurpeil per datum Prospectus. Dit maakt de huurwoningen betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Huurwoningen die leeg komen worden in principe verkocht.

Welke bindende elementen van de beleggingsstrategie zijn gebruikt voor het selecteren van de beleggingen zodat de duurzame beleggingsdoelstelling wordt behaald?

Het Beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen in Nederland met een energielabel A of beter worden aangekocht. Alvorens wordt overgegaan tot de aankoop van vastgoed zal eerst een uitgebreid onderzoek (due diligence) plaatsvinden door de Beheerder.

Met welk toegezegd minimumpercentage wordt de ruimte voor in over te nemen beleggingen beperkt vóór de toepassing van die beleggingsstrategie?

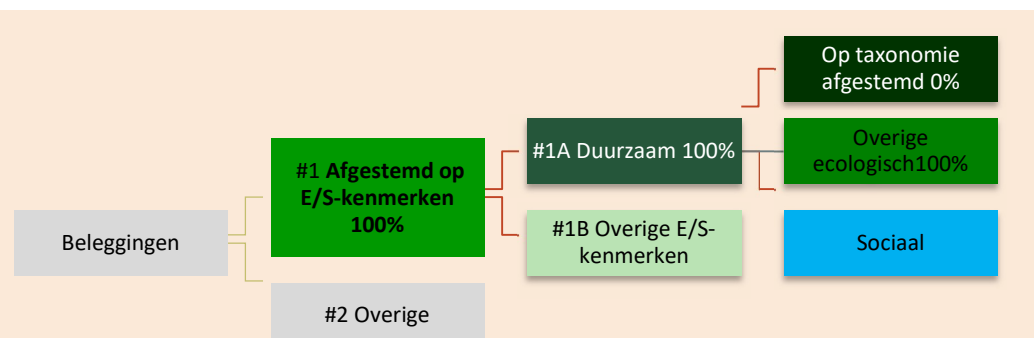
Het Beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen in Nederland worden aangekocht.

Wat is het beoordelingsbeleid voor praktijken op het gebied van goed bestuur van de ondernemingen waarin is belegd?

Het Fonds belegt in direct vastgoed en niet in aandelen van ondernemingen en daarmee kunnen de fondsen geen directe aandeelhoudersbetrokkenheid uitoefenen. Wel wordt er een due diligence onderzoek uitgevoerd op de partijen van wie het fonds het vastgoed koopt om te borgen dat het fonds zaken doet met integere bedrijven. Daarnaast kent de Beheerder beleid om (potentiële) belangenconflicten te beheersen.



Welke activa-allocatie is er voor dit financiële product gepland?



#1 Afgestemd op E/S-kenmerken omvat de beleggingen van het financiële product die worden gebruikt om te voldoen aan de ecologische of sociale kenmerken die het financiële product promoot.

#2 Overige omvat de overige beleggingen van het financiële product die niet zijn afgestemd op de ecologische of sociale kenmerken en die evenmin als duurzame belegging gelden.

De categorie **#1 Afgestemd op E/S-kenmerken** omvat:

- De subcategorie **#1A Duurzaam** omvat duurzame beleggingen met ecologische of sociale doelstellingen.
- De subcategorie **#1B Overige E/S-kenmerken** omvat beleggingen die op de ecologische of sociale kenmerken zijn afgestemd, maar niet als duurzame belegging gelden.

De **activa-allocatie** beschrijft het aandeel beleggingen in specifieke categorieën.

Op de taxonomie afgestemde activiteiten worden uitgedrukt als aandeel van:

- De **omzet** die het aandeel van de opbrengsten uit groene activiteiten van ondernemingen waarin is belegd weergeeft;
- De **kapitaaluitgaven** (CapEx) die laten zien welke groene beleggingen worden gedaan door de ondernemingen waarin is belegd, bv. voor een transitie naar een groene economie;
- De **operationele uitgaven** (OpEx) die groene operationele activiteiten van ondernemingen waarin is belegd weergeven.

Per datum Prospectus zijn 24 appartementen in Oss, 17 appartementen in Hengelo en 20 appartementen (en één commerciële ruimte) in Maastricht aangekocht. De verdere invulling van de Woningportefeuille is nog niet bekend bekend. Participaties worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven. Daarmee wordt de komende jaren de Woningportefeuille verder opgebouwd. Het deel van de gelden uit de Emissie die nog niet gealloceerd zijn aan vastgoedprojecten of die niet gebruikt worden voor de Renteswap zullen als liquide middelen in het Fonds blijven totdat deze gealloceerd zijn aan een project. Buiten de hiervoor genoemde liquide middelen en Renteswap worden alle beleggingen van het financiële product in woningen geïnvesteerd met minimaal een energielabel A. Er is vooraf geen specifiek minimum aandeel vastgelegd door woningprojecten die kwalificeren als ecologisch duurzaam volgens de EU-taxonomie.

● **Hoe worden met het gebruik van derivaten de ecologische of sociale kenmerken verwezenlijkt die het financiële product promoot?**

Naast de inleg van de Participanten wordt de Woningportefeuille ook gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van een hypothecaire geldlening (de Financiering).

Daarmee kan een grotere Woningportefeuille worden aangekocht. Per datum Prospectus is één Financiering onvoorwaardelijk overeengekomen met de Financier. De condities van de Financiering bestaan ook uit de kosten van de Renteswap. Met deze Renteswap wordt beoogd het renterisico van de Financiering voor de woningbeleggingen te mitigeren.

Om te bepalen of aan de EU-taxonomie wordt voldaan, bevatten de criteria voor **fossiel gas** emissie-grenswaarden en de omschakeling op hernieuwbare energie of koolstofarme brandstoffen tegen eind 2035. Voor **kernenergie** bevatten de criteria uitgebreide regels inzake veiligheid en afvalbeheer.

Faciliterende activiteiten maken het rechtstreeks mogelijk dat andere activiteiten een substantiële bijdrage leveren aan een ecologische doelstelling. **Transitieactiviteiten** zijn activiteiten waarvoor nog geen koolstofarme alternatieven beschikbaar zijn en die onder meer broeikasgasemissionen hebben die overeenkomen met de beste prestaties.



In hoeverre zijn duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling minimaal op de EU-taxonomie afgestemd?

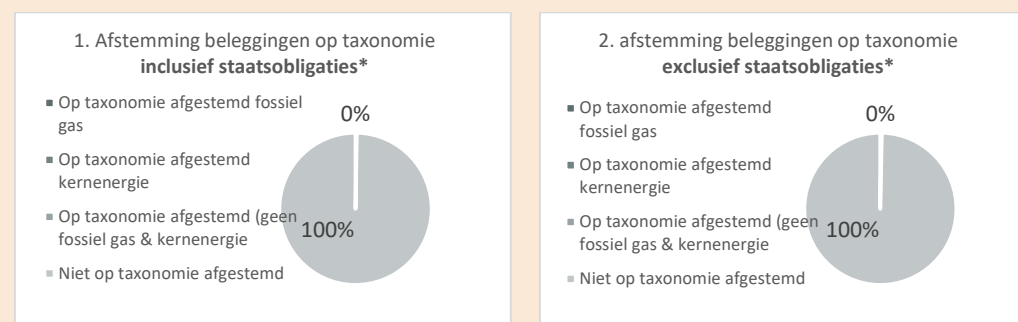
De aan te kopen woningprojecten kennen minimaal energielabel A en voor nieuwbouw voldoen de woningen minimaal aan het vigerende bouwbesluit en kennen daarmee minimaal een A+++ label. Om te voldoen aan de EU-taxonomie dienen de beleggingen 10 procent duurzamer te zijn dan de eisen in het bouwbesluit. Er is geen minimaal aandeel aan duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling afgestemd op de EU-taxonomie. Bij de aankoop van een woningproject zal bekend worden of het project ook is afgestemd op de EU-taxonomie.

Belegt het financiële product in activiteiten in de sectoren fossiel gas en/of kernenergie die aan de EU-taxonomie voldoen?

Ja: ☐ in fossiel gas ☐ in kernenergie

Nee: ☒

De twee onderstaande grafieken geven in het groen het minimumpercentage op de EU-taxonomie afgestemde beleggingen. Er is geen geschikte methode om te bepalen in hoeverre staatsobligaties op de taxonomie zijn afgestemd. Daarom geeft het eerste diagram de mate van afstemming voor alle beleggingen van het financiële product inclusief staatsobligaties, terwijl het tweede diagram alleen voor de beleggingen van het financiële product in andere producten dan staatsobligaties aangeeft in hoeverre die op de taxonomie zijn afgestemd.*



**In deze diagrammen omvat "staatsobligaties" alle blootstellingen aan overheden.*

Wat is het minimumaandeel beleggingen in transitie- en faciliterende activiteiten?

Het Fonds belegt rechtstreeks in vastgoed en niet in faciliterende of transitieactiviteiten.



zijn ecologisch duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die **geen rekening houden met de criteria** voor ecologisch duurzame economische activiteiten in het kader van de EU-taxonomie.



Wat is het minimumaandeel duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die niet op de EU-taxonomie zijn afgestemd?

De verwachting is dat naast de liquide middelen en de Rentswap de overige te beleggen gelden voor 100% worden geïnvesteerd in duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die niet zijn afgestemd op de EU-taxonomie.



Wat is het minimaandeel sociaal duurzame beleggingen?

Het Fonds heeft geen specifieke minimum aandeel duurzame beleggingen met een sociale doelstelling. Wel draagt het Fonds bij aan de verruiming van de woningvoorraad door actief te zijn in de build-to-let markt in het midden- en hoogsegment huurwoningen waarmee het Fonds een bijdrage levert aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. Ook richt het Fonds zich op huren van € 900 tot € 1.500 per maand die bereikbaar zijn voor gezinnen met een modaal inkomen en daarmee dus betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten.



Welke beleggingen zijn opgenomen in “#2 Overige”? Waarvoor zijn deze bedoeld en bestaan er ecologische of sociale minimumwaarborgen?

Behoudens de Renteswap en 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.



Is er een specifieke index als referentiebenchmark aangewezen om te bepalen of dit financiële product is afgestemd op de ecologische en / of sociale kenmerken die het promoot?

Referentiebenchmarks
zijn indices waarmee wordt gemeten of het financiële product de ecologische of sociale kenmerken verwezenlijkt die dat product promoot.

Niet van toepassing.

Hoe wordt de referentiebenchmark doorlopend afgestemd op elk van de ecologische of sociale kenmerken die dit financiële product promoot?

Niet van toepassing.

Hoe wordt geborgd dat de beleggingsstrategie doorlopend op de methode van de index afgestemd blijft?

Niet van toepassing.

● **Waarin verschilt de aangewezen index van een relevante brede marktindex?**

Niet van toepassing.

● **Waar is de voor de berekening van de aangewezen index gebruikte methode te vinden?**

Niet van toepassing.



Waar kan ik online meer specifieke informatie over dit product vinden?

Meer specifieke informatie over dit product vindt u op deze website:

U vindt meer product specifieke informatie op de Website van het CLB Woningfonds (<http://www.clbeheer.nl>) en op de Website van de Beheerder onder de downloads voor het CLB Woningfonds (<https://clbeheer.nl/wp-content/uploads/2025/01/Prospectus-CLB-Woningfonds.pdf>).

BIJLAGE V. RELIANCE LETTERS (TAXATIEVERSLAGEN)



Reliance Letter Taxatierapport, 17 wooneenheden, “Thiemsbrug” te Hengelo

Opdracht

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V., gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 10 te Baarn en vertegenwoordigd door mevrouw F. de Jongh Swemer, is er een nog te realiseren wooncomplex met 17 wooneenheden aan de Thiemsbrug te Hengelo getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds "CLB Woningfonds". De locatie van het getaxeerde is bezichtigd op 9 oktober 2025 door W.G. Rensen BSc RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT856695691.

Doel van de taxatie

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

Basis van waarde

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

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

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Taxatiemethoden

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

Comparatieve methode

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

Kapitalisatiemethode

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

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

Discounted cash flow methode

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

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

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

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatie-procedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

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

Specificatie uitgangspunten**Titel**

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

Vereniging van eigenaren

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze taxatie is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

Gebruikers

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

Huurrecht

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

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

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

Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.

Bestemming en gebruik

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

Kosten koper / Vrij op naam

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

Omdat sprake is van een nieuwbouwontwikkeling, is de levering van rechtswege vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De marktwaarde is vastgesteld op basis van vrij op naam (VON), waarbij uitsluitend rekening is gehouden met kosten zoals notariskosten en inschrijfkosten bij het Kadaster.

Milieukwesties

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

Duurzaamheid

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

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

Oppervlakte

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

Aansprakelijkheid

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

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

Hengelo, 'Thiemsbrug', Thiemsbrug 51A t/m 51H, 51J t/m N, 51P t/m S

Het getaxeerde betreft de ontwikkeling van een wooncomplex bestaande uit 17 meergezinswoningen, gelegen vanaf de eerste tot en met de vierde verdieping. Een deel van de ontwikkeling omvat renovatie/transformatie en een deel betreft nieuwbouw. De gebruiksoppervlakte van de woningen varieert van 38 m² tot 79 m², met een gemiddelde oppervlakte van circa 51 m². De woningen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon. In de kelder van het complex bevinden zich de externe bergingen die bij de woningen behoren. Op de begane grond zijn fietsenstallingen gesitueerd.

Voor het ontwerp en indeling van het complex wordt verwezen naar de plattegrondtekeningen in de bijlagen. De taxatie heeft betrekking op bovenstaand beschreven wooncomplex ná realisatie. Het verwachte realisatiejaar is 2026. In het kader van onderhavige opdracht wenst opdrachtgever inzicht te verkrijgen in de marktwaarde na realisatie van het complex, hiertoe zijn eerder genoemde (bijzondere) uitgangspunten van toepassing daarnaast in deze taxatie verschillende verhuurscenario's van toepassing. Deze zijn beschreven in de rekenmodellen en hoofdstuk 6 van het taxatierapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar de projectinformatie welke is opgenomen in de bijlagen.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle getaxeerde typeringen wordt verwezen naar de complexspecificatie in het rekenmodel. Het getaxeerde betreft de volgende adressen: Thiemsbrug 51A t/m 51H, 51J t/m N, 51P t/m S.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing/ planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden opgeleverd met een binnenpakket conform het Programma van Eisen (PvE) van CLB.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 24 september 2025 en rapportagedatum 28 oktober 2025 en kenmerk CVT2505761_C023667. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaarde: EUR 4.310.000,- kosten koper
Zegge: vier miljoen driehonderdtienduizend euro kosten koper



Reliance Letter Taxatierapport - 24 appartementen in complex 'Rosso' in Oss, Corellistraat 12A-14A, Sweelinckhof 5-93 Oss

Opdracht

In opdracht van Stichting Bewaarder CLB Woningfonds, gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 4 te Baarn en vertegenwoordigd door de heer W. Mok, zijn 24 wooneenheden binnen het project 'Rosso te Oss getaxeerd. Deze eenheden zijn onderdeel van het woningfonds "CLB Woningfonds" en is bezichtigd op 25 april 2025 door N. de Zwart, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT355364407.

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is gegeven ten behoeve van participaties van het CLB Woningfonds, een en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving waaronder de vereisten vanuit de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), International Financial Reporting Standards (IFRS) en nationale wet- en regelgeving.

Basis van waarde

De marktwaarde zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden is van toepassing op de taxatie. Dit is in overeenstemming met de IVS-gedefinieerde waarde grondslag marktwaarde zoals opgenomen onder paragraaf 30.1 van hoofdstuk 104 van de International Valuation Standards.

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

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Taxatiemethoden

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

Comparatieve methode

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

Kapitalisatiemethode

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

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





Discounted cash flow methode

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

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

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

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een uitgangspunt is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

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

Specificatie uitgangspunten

Ontvangen informatie

Taxateur gaat ervan uit dat de door opdrachtgever respectievelijk eigenaar, huurder en/of gebruiker aangeleverde informatie correct en volledig is en dat deze niet geverifieerd hoeft te worden. Taxateur accepteert geen aansprakelijkheid indien de ontvangen informatie ontvangen onjuist blijkt te zijn.

Titel

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

Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.





Bestemming en gebruik

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de huidige bestemming en gebruiksvoorschriften van het complex. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige gebruik en/of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming en het object over de noodzakelijke wettelijke vergunningen voor de huidige gebouwen en het huidige gebruik beschikt en er geen beleid of beleidsvoornemens zijn bij de bevoegde autoriteiten die de waarde positief of negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Mocht er wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

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

Duurzaamheid

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

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

Oppervlakte

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

Gebruikershuurovereenkomsten

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

Huurrecht

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





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

WoningWaarderingStelsel

In geval van woningen heeft de taxateur zelf een globale puntentelling opgesteld en deze getoetst aan de eventueel aangeleverde puntentelling van de eigenaar. De puntentelling is opgesteld conform Huurprijscheck (on)/zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie. We aanvaarden geen aansprakelijkheid mocht blijken dat onze ingeschatte puntentelling afwijkt van het daadwerkelijk aantal punten.

Energielabel(s)

Tenzij aan Taxateur een ander label is verstrekt is uitgegaan van het geregistreerd label bij EP-online.

Vereniging van eigenaren

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze taxatie is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

Kosten koper

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

Aansprakelijkheid

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

Dynamis Taxaties Nederland B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever. Op al onze diensten zijn de “Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2023” van toepassing.

Iedere aansprakelijkheid wordt beperkt tot de vergoeding van de specifieke taxatieopdracht welke door DTN is uitgevoerd. Iedere aanspraak wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de individuele opdracht. Tevens verwijzen wij naar onze voorwaarden waarin de aansprakelijkheid van DTN is omschreven.





Corellistraat 12A-14A, Sweelinckhof 5-93 Oss

Het getaxeerde:

Het getaxeerde bestaat uit 24 appartementen met een eigen berging en parkeerplaats in de ondergelegen half verdiepte parkeerkelder. Het is onderdeel van nieuwbouwproject Rosso dat onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling, het Euterpepark.

Het project Rosso bestaat uit 4 gebouwen met in totaal 207 woningen. Twee gebouwen zijn voor een woningcorporatie en de twee andere voor particulieren (koop en/of huur). Het getaxeerde ligt in blok A en blok B. Blok A bestaat uit 4 commerciële ruimten, 55 appartementen, een gemeenschappelijke daktuin op de 1e verdieping. Vier appartementen in dit blok behoren tot het getaxeerde.

Blok B bestaat uit een horecagelegenheid en 53 appartementen. Twintig appartementen in dit blok behoren tot het getaxeerde.

De appartementen variëren van ca. 77 tot 117 m².

Het verwachte realisatiejaar is 2027.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle getaxeerde typeringen wordt verwezen naar de complexspecificatie in de reken-modellen. Het getaxeerde betreft de volgende adressen: Corellistraat 12A, 12C, 12K, 14A en Sweelinckhof 7-13, 19-25, 35-47, 51, 77, 93.

Specifieke uitgangspunten:

In het kader van onderhavige opdracht wenst opdrachtgever inzicht te verkrijgen in de marktwaarde na realisatie van het complex.

Bij deze taxatie zijn, naast eerder genoemde uitgangspunten, de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- het getaxeerde is op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties;
- het getaxeerde is marktconform verhuurd;
- er is gebouwd conform de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan;
- het complex is gesplitst in appartementsrechten;
- de VvE voldoet aan de eisen van de Wet verbetering functioneren VvE's en is financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- er is geen uitpondrestrictie;
- de appartementen zijn opgeleverd met een binnenpakket conform het Programma van Eisen (PvE) van Credit Linked Beheer.

Waardepeildatum
Rapportagedatum
Dossiernummer

Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaarde: **EUR 9.900.000 Vrij op Naam**
Zegge: negen miljoen negenhonderdduizend euro vrij op naam



Reliance Letter Taxatierapport 'COUR' te Maastricht

Opdracht

Op uw verzoek en in aanvulling op het door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. uitgebrachte taxatierapport in opdracht van CLB Woningfonds d.d. 12 december 2025 zijn er 20 meergezinswoningen, een commerciële ruimte en 6 parkeerplaatsen binnen het project 'COUR' te Maastricht getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds 'CLB Woningfonds' en is bezichtigd op 15 september 2025 door M.T. Ridderhof RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT707292409.

Doel van de taxatie

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

Basis van waarde

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

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

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Taxatiemethoden

Discounted Cash Flow-methode (Netto contante waarde)

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast.

Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateurs sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateurs vast te stellen opslag.

Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto / Bruto aanvangsrendement- methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing, is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- aanvangsleegstand;
- de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- (contante waarde) erfpachteffecten;
- achterstallig onderhoud;
- contante waarde toekomstige renovatie;
- contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze taxatie behorende rekenmodel. Na de verwerking van de genoemde kapitaalscorrecties in de taxatie wordt de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging;
- gebruiksmogelijkheid.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk is te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. In deze taxatie heeft de taxateur de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst;
- Taxateurs gaan ervan uit dat de woningen verhuurd zullen gaan worden o.b.v. huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en qua inhoud en voorwaarden gelijkwaardig zijn aan de laatste versie van de ROZ model huurovereenkomst woonruimte;

De taxateur acht (bijzondere) uitgangspunten realistisch en passend bij het doel van de taxatie.

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de peildatum. Bij deze taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

Object

- Taxateurs taxeren de nog te ontwikkelen objecten als zijnde gerealiseerd en volledig verhuurd (standing investment), er is nadrukkelijk overeengekomen dat er geen waarde in huidige staat wordt getaxeerd;
- Bij de commerciële ruimte is het standpunt genomen dat er een huurcontact is voor een periode van 5 jaar;
- De indeling en oppervlaktes van de (toekomstige) wooneenheden en commerciële ruimte zijn ontleend aan informatie verstrekt door opdrachtgever (conform NEN 2580);
- Taxateurs gaan ervan uit dat alle benodigde vergunningen zijn verleend;
- Taxateur heeft in de berekening WOZ-waarden opgenomen. Deze zijn door de gemeente nog niet bepaald, derhalve heeft taxateur hier zelf een inschatting van gemaakt op basis van ca. 90% van de leegwaarde;
- Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met enige beperking ten aanzien van verhuur of verkoop (uitponing), anders dan hetgeen voortvloeit uit het Woningwaarderingssstelsel.

Huur gerelateerd

- Aangezien het complex nog gerealiseerd moet worden, hebben de taxateurs zelfstandig een inschatting gemaakt van de mutatiegraad. Deze is vastgesteld op 10%;
- Taxateurs hebben van opdrachtgever een opgave van de huurpuntutelling van de betreffende appartementen ontvangen. Taxateurs hebben een globale controle uitgevoerd. De maximaal toegestane huurprijs van de woningen met een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 50 m² valt binnen het zogenaamde midden huursegment, derhalve hebben taxateurs de markthuur gelijkgesteld aan de maximaal toegestane huurprijs van de Huurcommissie;
- De woningen met een verhuurbaar vloeroppervlak groter dan 50 m² vallen in de vrije sector conform de aangeleverde huurpuntutelling van de Huurcommissie. Derhalve hebben taxateurs de markthuur comparatief benaderd;

Afwerking

- Taxateurs zijn verder uitgegaan van een standaard afwerkingsniveau;
- Conform de Technische Omschrijving van Ballast Nedam d.d. 7-7-2025 is de gevel van metselwerk, traditioneel gebouwd met betonnen vloeren en kunststof kozijnen met tenminste HR++ glas;
- Conform de Technische Omschrijving van Ballast Nedam d.d. 7-7-2025 zijn de woningen voorzien van een badkamer met douchecombinatie, designradiator, een wastafel met mengkraan en spiegel, Bruynzeel keuken inclusief een koelkast met vriesvak, afzuigkap (recirculatie), combi- oven, inductie/keramische kookplaat en vaatwasser;

Juridisch

- Het getaxeerde omvat 1 hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het complex 'Blok A'. Taxateurs gaan ervan uit dat het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in evenveel onder appartementsrechten als woonappartementen, commerciële ruimte, bergingen en parkeerplaatsen. Deze structuur is van belang voor de exploitatie, eigendomssituatie en het beheer van het complex, en is als zodanig meegenomen in onderhavige taxatie;

Vereniging van Eigenaren

- Voor de appartementsrechten zal een VVE opgestart worden door de notaris, alle kosten en handelingen die voor de opstart benodigd zijn, komen voor rekening van Verkoper;
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaars financieel gezond is, voldoet aan de wet verbetering functioneren VVE's, niet beschikt over bovenmatige reserves, geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn en geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen. Gezien de VVE- bijdrage niet bekend is, zijn de gangbare kosten in de exploitatielasten opgenomen;
- Taxateurs gaan er vanuit dat de VvE voldoet aan de Wet verbetering functioneren VvE;

Milieu

- Er is geen sprake van een milieusituatie die een negatieve invloed heeft op de waarde. Gelet op de gegevens omtrent bodemgesteldheid bij de gemeente Maastricht en het feit dat het complex vermoedelijk gerealiseerd zal worden is in de waardering het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van bezwarende vervuiling voor huidig gebruik. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling;

Installatie

- Taxateurs gaan ervan uit dat alle woningen gasloos zijn en de woningen beschikken over een warmte-en koudevoorziening middels een elektrische warmtepomp i.c.m. vloerverwarming;
- Het wooncomplex 'Blok A' is in totaal voorzien van 36 zonnepanelen. De zonnepanelen maken onderdeel uit van de exploitatie van het complex. Taxateurs hebben de bijbehorende exploitatiekosten voor onderhoud, beheer en eventuele vervanging van het systeem in de waardering opgenomen.

Aansprakelijkheid

Deze Reliance Letter is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en te gebruiken voor het doel van de opdracht en mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt anders dan voor de voor dit woningfonds op te stellen prospectus. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever. Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52368424. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is statutair gevestigd te Rijswijk.

Nieuwbouwcomplex ‘Cour’ te Maastricht

Het getaxeerde omvat 20 zelfstandige meergezinswoningen, een commerciële ruimte in de plint en 6 parkeerplaatsen in de ondergrondse stallingsplaats. De woningen kennen een verhuurbaar vloeroppervlakte van ca. 50 m² tot en met 81 m². De appartementen worden opgeleverd met een Bruynzeel keuken inclusief een koelkast met vriesvak, afzuigkap (recirculatie), combi-oven, inductie/keramische kookplaat en vaatwasser. De achterwand is voorzien van een spatrand. Woningen groter dan 75 m² zijn voorzien van kookeiland. De badkamer wordt voorzien van een douchecombinatie, designradiator, een wastafel met mengkraan en spiegel. De toiletruimte wordt voorzien van wandcloset en fonteintje. De appartementen worden verwarmd middels een elektrische warmtepomp i.c.m. vloerverwarming. De woningen krijgen vermoedelijk een energielabel A+++.

Het getaxeerde is voorzien van 6 parkeerplaatsen in de stallingsgarage. De inpandige parkeergarage biedt daarnaast ruimte aan fietsen en is exclusief toegankelijk voor bewoners.

De appartementen zullen beschikken over een woonkamer, keuken, badkamer, technische ruimte en 1 tot 3 slaapkamers. De appartementen zijn van het volgende voorzien:

- 50 tot 65 m²: 1 slaapkamer, toilet apart.
- 65 tot 90 m²: 2 slaapkamers, toilet apart, extra toilet in badkamer.

De start van de bouw staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026, met een verwachte oplevering in het tweede kwartaal van 2028.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 31 december 2025 en rapportagedatum 25 september 2025. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Object	Marktwaaarde k.k.	Zegge
COUR Maastricht Commercieel	€ 280.000,-	Tweehonderdtachtigduizend euro vrij op naam
COUR Maastricht Residentieel (20 woningen, 6 parkeerplaatsen)	€ 7.050.000,-	Zeven miljoen vijftigduizend euro vrij op naam

Reliance Letter Taxatierapport, 12 wooneenheden, “Herenhof” te Slagharen

Opdracht

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V., gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 4 te Baarn en vertegenwoordigd door mevrouw F. de Jongh Swemer, is er een nog te realiseren wooncomplex met 12 wooneenheden binnen de ontwikkeling “Herenhof” te Slagharen getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds “CLB Woningfonds”. De locatie van het getaxeerde is bezichtigd op 11 februari 2026 door N.A.M. Verhoef MSc MRICS RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT372054437.

Doel van de taxatie

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

Basis van waarde

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

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

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Taxatiemethoden

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

Comparatieve methode

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

Kapitalisatiemethode

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

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

Discounted cash flow methode

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

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

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

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatie-procedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

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

Specificatie uitgangspunten**Titel**

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

Vereniging van eigenaren

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze taxatie is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

Gebruikers

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

Huurrecht

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

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

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

Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.

Bestemming en gebruik

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

Kosten koper / Vrij op naam

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

Omdat sprake is van een nieuwbouwontwikkeling, is de levering van rechtswege vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De marktwaarde is vastgesteld op basis van vrij op naam (VON), waarbij uitsluitend rekening is gehouden met kosten zoals notariskosten en inschrijfkosten bij het Kadaster.

Milieukwesties

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

Duurzaamheid

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

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

Oppervlakte

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

Aansprakelijkheid

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

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

Slagharen, 'Herenhof', Herenstraat 45 a6, 45a10, 45 b 1, 2, 5, 7, 8, 45 c 2, 5, 7, 8, 10.

Het getaxeerde betreft 12 meergezinswoningen, onderdeel van een nog te realiseren nieuwbouwcomplex gelegen in Slagharen. Het complex maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Herenhof, waar op het terrein van de voormalige Zwarte Markt in totaal 14 eengezinswoningen en 34 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen worden gerealiseerd in één gebouwdeel. Het getaxeerde omvat de benoemde adressen, de overige eenheden maken geen onderdeel uit van de taxatie.

De woningen van het getaxeerde bevinden zich binnen het appartementen complex en zijn verdeeld over drie bouwlagen. De woningen bestaan uit 3-kamerappartementen met gebruiksoppervlakten van circa 66 m² tot 90 m², met een gemiddeld gebruiksoppervlakte van circa 79 m². De indeling van de woningen bestaat uit een entreehal, badkamer, technische ruimte, separaat toilet, twee slaapkamers en een woonkamer met open keuken. Elke woning is voorzien van een buitenruimte waarvan de woningen op de verdiepingen beschikken over een balkon en de woningen op de begane grond beschikken over een terras.

De taxatie heeft betrekking op bovenstaand beschreven wooncomplex ná realisatie. In het kader van onderhavige opdracht wenst opdrachtgever inzicht te verkrijgen in de marktwaarde na realisatie van het complex, hiertoe zijn eerder genoemde (bijzondere) uitgangspunten van toepassing. Deze zijn beschreven in de rekenmodellen en hoofdstuk 6.3 van het taxatierapport.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle getaxeerde typeringen wordt verwezen naar de complexspecificatie in het rekenmodel. Het getaxeerde betreft de volgende adressen: Herenstraat 45 a6, 45 a10, 45 b 1, 2, 5, 7, 8, 45 c 2, 5, 7, 8, 10 te Slagharen.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden opgeleverd met een binnenpakket conform het Programma van Eisen (PvE) van CLB.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 19 januari 2026 en rapportagedatum 12 februari 2026 en kenmerk CVT2606007_C024216. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaarde: EUR 3.960.000,- kosten koper
 Zegge: drie miljoen negenhonderd zestigduizend euro kosten koper