

PROSPECTUS

DUURZAAMWONINGEN FONDS

Eerste Emissie: € 23.500.000, 4.700 Participaties (á € 5.000)

Duurzame en energiezuinige Nederlandse huurwoningen
(conform de Regeling Groenprojecten 2016) aangevuld met een liquide vastgoed ETF



DUURZAAMWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.



17 april 2018

Duurzaamwoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.

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



INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	4
2. Risicofactoren	17

LEESWIJZER	26
-------------------	-----------

3. Emissie en deelname	29
4. Beleggingsbeleid	32
4.1 Doelstelling	32
4.2 Looptijd en verwacht rendement	32
4.3 Beleggingsbeleid	33
4.4 Inkoop en overdracht van Participaties	37
4.5 Mogelijke aankopen voor de Woningportefeuille	39
4.6 Beheersing risico's	40
5. Financieringsstructuur	41
6. Relevante markten en regelingen	44
6.1 De Regeling Groenprojecten 2016	44
6.2 Ontwikkeling huizen- en huurprijzen	45
6.3 De huurmarkt	46
6.4 De beleggingsmarkt voor Nederlandse huurwoningen	47
6.5 Ontwikkelingen ten aanzien van de GPR Global 100 Index	49
7. Investing en prognose kasstroomoverzicht	50
7.1 Investing en Financiering	50
7.2 Prognose rendement (op basis van een Deelnamesom van € 5.000)	50
7.3 Veronderstellingen bij rendementsprognose	51
7.4 Rekenmodel en gedetailleerd overzicht inkomsten en uitgaven	54
7.5 Kasstromen, kengetallen en rendementsprognose	60
8. Scenario analyse prognose	62
9. Handelskoers	64
10. Credit Linked Beheer B.V.	66
11. Structuur	68
12. Fiscale aspecten	80
13. Belangrijke informatie	82
14. Betrokken partijen	86
15. Definities	87
16. Assurance-rapport accountant	89

BIJLAGEN

I. Fondsvoorwaarden	92
II. Statuten Credit Linked Beheer B.V.	100
III. Uittreksel statuten Stichting Bewaarder	111
IV. Verklaring van deelname	114
V. Curriculum Vitae en organogram	116

1. SAMENVATTING

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

Ondanks het feit dat Elementen verplicht kunnen zijn om opgenomen te worden in de samenvatting kan het zijn dat er geen relevante informatie gegeven kan worden over het betreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen met daaropvolgend de opmerking "niet van toepassing".

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 15.

AFDELING A. INLEIDING EN WAARSCHUWING

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

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

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

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

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

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

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

AFDELING B. UITGEVENDE INSTELLING

B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van het Fonds is Duurzaamwoningen Fonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en thuisland	Het Fonds is gevestigd en aangegaan te Soest, met kantooradres Oostergracht 13-15, 3763 LX, Soest. Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard die werkt onder het Nederlands recht.
B.3	Aard van de werkzaamheden	Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in: • de Woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit groenverklarde huurwoningprojecten zal bestaan, en • een liquide vastgoed ETF (voor een beperkt deel). Deze belegging wordt aangehouden door de Stichting Bewaarder van het Fonds, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Groenverklarde woningen voldoen aan de volgende criteria: • De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van de woningen is niet hoger dan 65% van de eis die geldt in het Bouwbesluit. • Indien hout wordt toegepast is dat duurzaam geproduceerd hout. De beleggingen geschieden op een zodanige wijze dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen.
B.4a	Bekende tendensen	De markt voor Nederlandse huurwoningen wordt gedomineerd door woningcorporaties (met name gereguleerde huurwoningen), institutionele en particuliere investeerders. Door overheidsbeleid wordt de verkoop van portefeuilles van te liberaliseren en vrije sector huurwoningen door woningcorporaties vereenvoudigd, hetgeen mogelijkheden biedt voor het Fonds. Volgens vele marktpartijen is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. De afgelopen jaren zijn belangrijke stappen genomen met betrekking tot duurzame woningbouw. Dit heeft onder andere geleid tot een stapsgewijze verlaging van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) in de afgelopen Bouwbesluiten. De Think Global Real Estate UCITS ETF volgt een wereldwijd gespreide index van vastgoedaandelen (de GPR Global 100). Deze index bestaat uit de grootste en meest liquide beursgenoteerde vastgoedbedrijven ter wereld. Na een scherpe daling tot begin 2009, hebben de wereldwijde vastgoedmarkten (en dus de Think Global Real Estate UCITS ETF) een sterk herstel laten zien. De afgelopen twee jaar laat de Think Global Real Estate UCITS ETF een meer stabiel verloop zien.

B.5	Groep	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met Credit Linked Beheer B.V. (de Beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden gehouden door Linked Holding B.V. (75) en GMRP Holding B.V. (25%).																					
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.																					
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Fonds is nog in oprichting.																					
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing. Er is geen pro forma financiële informatie opgesteld.																					
B.9	Prognose	Voor verschillende scenario's is het verwachte enkelvoudige en effectief rendement (IRR) berekend: <table> <tr> <th>PROGNOSE</th><th>Enkelvoudig</th><th>IRR</th></tr> <tr> <td>Basis scenario</td><td>7,9%</td><td>7,8%</td></tr> <tr> <td>Pessimistisch scenario</td><td>5,1%</td><td>5,5%</td></tr> <tr> <td>Negatief rendement scenario</td><td>-1,4%</td><td>-2,0%</td></tr> <tr> <td>Eenmalig hoge exploitatiekosten</td><td>7,5%</td><td>7,3%</td></tr> <tr> <td>Geen uitponding</td><td>7,9%</td><td>7,9%</td></tr> <tr> <td>Vertraagde oplevering</td><td>7,8%</td><td>7,6%</td></tr> </table>	PROGNOSE	Enkelvoudig	IRR	Basis scenario	7,9%	7,8%	Pessimistisch scenario	5,1%	5,5%	Negatief rendement scenario	-1,4%	-2,0%	Eenmalig hoge exploitatiekosten	7,5%	7,3%	Geen uitponding	7,9%	7,9%	Vertraagde oplevering	7,8%	7,6%
PROGNOSE	Enkelvoudig	IRR																					
Basis scenario	7,9%	7,8%																					
Pessimistisch scenario	5,1%	5,5%																					
Negatief rendement scenario	-1,4%	-2,0%																					
Eenmalig hoge exploitatiekosten	7,5%	7,3%																					
Geen uitponding	7,9%	7,9%																					
Vertraagde oplevering	7,8%	7,6%																					
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing: het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.																					
B.11	Werkkapitaal	De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste twaalf maanden vanaf de datum van het Prospectus toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.																					
B.33	Diverse informatie	Niet van toepassing (wordt al beschreven in Elementen B.1, B.2, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, C.3, C.7 en D.1)																					
B.34	Beleggingsbeleid	Het Beleggingsbeleid van het Fonds bestaat uit twee onderdelen, het beleid ten aanzien van de Woningportefeuille en het beleid ten aanzien van de liquide vastgoed ETF. Naast deze twee onderdelen kan het Fonds nog de volgende activa aanhouden: Liquiditeiten en overige activa, die volgen uit de reguliere bedrijfsvoering van het Fonds Liquiditeiten, debiteuren, vooruitbetaalde bedragen en vergelijkbare activa, die volgen uit de reguliere bedrijfsvoering van het Fonds, mogen worden aangehouden door het Fonds.																					

Beleggingsbeleid Woningportefeuille

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande groenverkleerde complexen van huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen). Dit betreffen zowel sociale, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen.

De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide Woningportefeuille kan worden opgebouwd. De verwachte maandhuur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.200 (vrije sector huurwoningen) per maand.

Het Fonds zal binnen het beleggingsbeleid ten aanzien van de Woningportefeuille, naast bovengenoemde complexen van huurwoningen met een groenverklaring, de volgende activa mogen aanhouden:

- Woningprojecten zonder groenverklaring.

Het Fonds belegt in geheel Nederland, behoudens de provincie Groningen, Zeeuws-Vlaanderen, Zuid Limburg en de Achterhoek.

Beleggingsbeleid ETF

Het Fonds zal voor maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF.

B.35 Grenswaarden voor leningen/vreemd vermogen

De maximale Financiering van het Fonds is 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Deze grenswaarde is exclusief eventuele kortlopende brugfinanciering met een maximale looptijd van twaalf maanden, die bij aflossing kan worden omgezet in Participaties. De grootte van de brugfinanciering is maximaal 100% van de aankoop prijs van het woningcomplex exclusief kosten koper.

B.36 Toezichthouder

Het Fonds en haar Beheerder vallen onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

B.37 Beleggersprofiel

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, voornamelijk beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

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

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

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring.
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

B.38	20% concentratie beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds belegt voor maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties in de Think Global Real Estate UCITS ETF.
B.39	40% concentratie beleggingen	Niet van toepassing.
B.40	Dienstverleners/ vergoedingen	De volgende belangrijkste partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: - De Beheerder van het Fonds ontvangt op jaarbasis (vanaf 1 januari 2020) een beheervergoeding van 0,40% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Tevens ontvangt de Beheerder een winstdeling van 12% van de bruto winst bij woningverkoop. Wanneer het prognose rendement wordt gerealiseerd, dan is de gemiddelde jaarlijkse winstdeling gelijk aan 0,31% van de waarde van de Woningportefeuille. Voor de selectie- en acquisitie van woningen ontvangt de Beheerder een vergoeding van 1,0% van de koopprijs (inclusief B.T.W.). De structureringsvergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties. Voor door de Beheerder geïnitieerde marketingactiviteiten wordt een kostendekkende vergoeding aan het Fonds in rekening gebracht, die naar verwachting gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom. - Voor het technisch beheer en het innen van de huurpenningen wordt een vergoeding begroot van € 275 per woning per jaar. - Voor de externe accountant (BDO Audit & Assurance B.V.) wordt jaarlijks een bedrag van € 9.680 begroot. - Voor Darwin Depositary Services B.V. wordt jaarlijks een bedrag van € 21.175 begroot voor haar werkzaamheden als AIFMD Bewaarder. Voor TCS Fund Services B.V. wordt jaarlijks een bedrag van € 12.100 begroot voor haar werkzaamheden als bestuurder van de Stichting Bewaarder. - De financiële administratie is uitbesteed aan TCS Fund Services B.V. Voor deze werkzaamheden ontvangen zij jaarlijks (i) een vergoeding van 0,0726% van het bedrag aan uitstaande Participaties en (ii) een bedrag van € 9.075.
B.41	Identiteit van bewaarders	Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door TCS Fund Services B.V. Darwin Depositary Services B.V. treedt op als AIFMD Bewaarder.
B.42	Frequentie bepaling Netto Vermogenswaarde	De Handelskoers wordt na afsluiting van de Emissie elk kwartaal vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. De Netto Vermogenswaarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering van de Woningportefeuille door een onafhankelijke taxateur, de driemaandelijke cijfermatige actualisering van de bij deze taxatie gehanteerde rekenmodellen en de waarde van de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF.

B.43	Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds houdt geen kruislingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Fonds is nog in oprichting.
B.45	Beleggingsportefeuille	Het Beleggingsbeleid van het Fonds bestaat uit twee onderdelen, het beleid ten aanzien van de Woningportefeuille en het beleid ten aanzien van de liquide vastgoed ETF (zie tevens Element B.34)
B.46	Meest recente Netto Vermogenswaarde	Niet van toepassing, er is nog geen Netto Vermogenswaarde per Participatie vastgesteld.

AFDELING C. EFFECTEN

C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3	Aantal Participaties en nominale waarde	Er worden naar verwachting 4.700 Participaties uitgegeven. De nominale waarde van iedere Participatie bedraagt € 1.000. De Handelskoers en ook de Deelnamesom bedragen € 5.000. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Participaties dan de voornoemde 4.700, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 7.050.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële – en zeggenschapsrechten verbonden. De netto-opbrengsten van het Fonds komen ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Tenminste één maal per boekjaar vindt een vergadering van Participanten plaats. Daarnaast kunnen tussentijds vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten, die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorgehouden aan de vergadering van Participanten: • Wijziging van de Fondsvoorwaarden. • Ontbinding van het Fonds. • Verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen. • Opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. • Opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.

- Het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds.
- Het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendement) verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

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

C.5 Beperking in de overdraagbaarheid van de Participaties

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk of per e-mail worden ingediend.

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

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

De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn 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 Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
- de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast;
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad;
- inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.

De middelen die het Fonds ter beschikking heeft voor de inkoop van Participaties zijn maximaal gelijk aan de som van (i) de belegging in de liquide vastgoed ETF, (ii) 40% van de Deelnamesom van de in het voorgaande kwartaal nieuw geplaatste Participaties (exclusief de uit hoofde van dit Prospectus geplaatste Participaties) en (iii) de, naar het oordeel van de Beheerder, overtollige liquiditeiten van het Fonds.

Participaties die minder dan zes maanden voor de relevante inkoopdatum zijn verkregen uit een nalatenschap krijgen voorrang bij de inkoop van Participaties. Overdracht van Participaties aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de overdragende Participant kan geschieden zonder toestemming van de Participanten.

Participaties worden door het Fonds teruggekocht tegen de Handelskoers van het Fonds. Er geldt echter wel een afslag op de Handelskoers indien de Participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de Participant:

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

Als toestemming door de Beheerder is verleend is, in verband met de fiscale status van het Fonds, overdracht van Participaties alleen toegestaan indien alle Participanten toestemming hebben verleend. Deze toestemming behoeft echter niet actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat toestemming is verleend door de Participanten (toestemming kan niet op onredelijke of onbillijke gronden worden onthouden). Het is echter mogelijk dat één of enkele Participanten geen toestemming verleent, waardoor inkoop van Participaties door het Fonds niet mogelijk is.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Stichting Bewaarder partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

C.6 Geen beursnotering

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

C.7 Beleid inzake uitkeringen

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2% tot en met eind 2020, waarna het geprognosticeerde dividend oploopt naar 7,1%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten.

Participanten kunnen opteren voor een stockdividend. Hierbij worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten. Artikel 9.8 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing.

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

In de periode tot eind 2019 zullen de huurinkomsten beperkt zijn, omdat een relatief groot deel van de Woningportefeuille nog in aanbouw is. Het verschil tussen het uitgekeerde dividend en het daadwerkelijke directe resultaat tot eind 2019, gelijk aan circa € 90.000, wordt betaald uit de liquiditeiten van het Fonds. Voor de resterende prognoseperiode is het uitgekeerde dividend gelijk aan het directe resultaat van het Fonds.

C.14 Informatie over Participaties

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

AFDELING D. RISICO'S

D.1 Voornaamste risico's specifiek voor uitgeven- de instelling of sector

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

- Risico van huurderving door leegstand van de Woningportefeuille dan wel betalingsproblemen bij huurders.
- Risico van wijzigingen in de (fiscale) regelgeving. Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van het Fonds worden beïnvloed.
- Renterisico. Een hogere rente op de Financiering bij aanvang en fluctuaties in de hoogte van de rente na afloop van de rentevaste periode.
- Risico van tweede hypotheekrecht. Participanten houden het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille en zijn derhalve niet als eerste gerechtigd op de opbrengsten van de Woningportefeuille. Het eerste hypotheekrecht op de Woningportefeuille wordt gehouden door de Financier.
- Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklarde woningprojecten. Het wegvallen van de voordelige voorwaarden leidt tot hogere rentelasten.
- Ontwikkelrisico. Bij de planning van te ontwikkelen woningcomplexen worden aannames gemaakt over de verwachte huur, de financieringslast en de interesse van huurders. Het risico bestaat dat gerealiseerde cijfers in negatieve zin afwijken.
- Technologierisico. Het is mogelijk dat bestaande duurzame technologieën achterhaald raken of op termijn leiden tot minder opbrengsten en/of hogere exploitatie- en onderhoudskosten.
- Prijsrisico. Fluctuaties in de prijzen voor woningen.
- Milieurisico.
- Risico doorbreken ICR Convenant. Het negatief doorbreken van de ICR Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar.
- Herfinancieringsrisico. Op het moment van aflopen van de looptijd van een Financiering dient deze te worden afgelost. Het risico bestaat dat geen nieuwe Financiering kan worden gevonden.
- Inflatierisico. Zowel de ontwikkeling van de huuropbrengsten als het kostenniveau van het Fonds zijn afhankelijk van de inflatie.
- Kostenrisico. Het risico bestaat dat de kosten van het Fonds waarvoor in het Prospectus een prognose is opgenomen in werkelijkheid hoger zullen uitvallen.
- Tegenpartijrisico. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico, inhoudende dat een partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Fonds voldoet.

- Concentratierisico. Het Fonds zal grotendeels beleggen in woningen in Nederland.
- Beheerrisico. Hoewel de Directie zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uitgesloten.
- Risico discretionaire bevoegdheden Beheerder. De invulling van diverse discretionaire bevoegdheden door de Beheerder kan invloed hebben op de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.
- Uitbreidingsrisico. De groei doelstelling van het Fonds heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat er na de Emissie verdere uitgaven van Participaties zullen plaatsvinden. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Participaties te vergroten door middel van maximaal vier vervolgemissies. Participanten hebben hierop geen invloed.
- Gering aanbodrisico. Wanneer onvoldoende woningen beschikbaar zijn bestaat het risico dat additionele kosten moeten worden gemaakt of een hogere aankoop prijs moet worden betaald.
- Emissierisico. Indien minder Participaties dan beoogd worden uitgegeven bestaat het risico dat de omvang van de Woningportefeuille afwijkt van de prognose. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht en de vaste kosten een grotere invloed hebben op het Exploitatieresultaat. Wanneer onvoldoende woningen kunnen worden aangekocht kan dit leiden tot een situatie waarbij niet de gehele Deelnamesom wordt terugontvangen.
- Niet verzekerbare risico's. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp of terroristische aanslag wordt niet gedekt door een verzekering.

Ten aanzien van de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF gelden de volgende risico's:

- Marktrisico: De waarde en rentabiliteit van de onderliggende vastgoedbedrijven (en het onderliggende vastgoed) waarin de ETF belegt kunnen afnemen. Ook rentewijzigingen en uitzonderlijke marktomstandigheden kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde.
- Koersrisico: De waarde van de ETF kan worden beïnvloed door dagelijkse schommelingen op de aandelenmarkten. Tot de andere factoren die van invloed zijn, behoren politiek en economisch nieuws, bedrijfsresultaten en belangrijke gebeurtenissen bij de onderliggende vastgoedbedrijven.
- Concentratierisico: De ETF belegt in honderd wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. Circa 54% van de onderliggende vastgoedbedrijven waarin de ETF belegt opereert voornamelijk in de Verenigde Staten.
- Liquiditeitsrisico: Lagere liquiditeit betekent dat er onvoldoende kopers of verkopers zijn om de ETF in staat te stellen beleggingen gemakkelijk te verhandelen.
- Valutakoersrisico: De waarde van de ETF kan worden beïnvloed door valutakoers-schommelingen.

D.3 Voornaamste risico's specifiek voor de Participaties

De waarde van de Participaties is afhankelijk van de waarde van de beleggingen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Participaties verminderen ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat.

De Woningportefeuille wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire lening. De maximale Financiering van het Fonds is 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille (exclusief eventuele kortlopende brugfinanciering met een maximale looptijd van twaalf maanden die bij aflossing kan worden omgezet in Participaties). Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van de Woningportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse risicofactoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen.

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk of per e-mail worden ingediend. De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn 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 Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
- de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast;
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad;
- inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.

Als toestemming door de Beheerder is verleend is, in verband met de fiscale status van het Fonds, overdracht van Participaties alleen toegestaan indien alle Participanten toestemming hebben verleend. Deze toestemming behoeft echter niet actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat toestemming is verleend door de Participanten (toestemming kan niet op onredelijke of onbillijke gronden worden onthouden). Het is echter mogelijk dat één of enkele Participanten geen toestemming verlenen, waardoor inkoop van Participaties door het Fonds niet mogelijk is.

Indien een Participant zijn Participatie(s) niet conform de Fondsvoorwaarden overdraagt, kan het Fonds haar fiscaal transparante status verliezen.

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

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

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

AFDELING E. AANBIEDING

- E.1 Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte
- De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 23.500.000. Dit bedrag wordt behoudens € 1.737.000 (kosten voor marketing, het opzetten van het Fonds en structureringsvergoeding) aangewend voor woningaankopen.
- De totale kosten van de uitgifte en de verwerving van de Woningportefeuille (€ 34,0 miljoen), de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF (€ 2,35 miljoen) en de liquiditeiten (€ 0,1 miljoen) worden geschat op € 2.290.231.
- De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties, gedefinieerd als de opbrengst van de Participaties minus (i) de kosten van de uitgifte en (ii) de aankoopkosten voor de woningprojecten, wordt geschat op € 21.209.769.
- E.2a Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten
- De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is de Participanten in de opbrengsten te doen delen van de Woningportefeuille en de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF .
- Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting een bedrag van € 1.737.000 besteed aan de marketing van de Participaties en het structureren van het Fonds (onder andere accountantskosten, kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en de structureringsvergoeding voor de Beheerder).
- De opbrengst van naar schatting € 21.763.000 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de Financiering, voor de aankoop van de Woningportefeuille, de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF en de liquiditeitenreserve.
- E.3 Voorwaarden van de aanbieding
- Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Beleggers die willen participeren in het Fonds dienen de verklaring van deelname in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.
- De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Participaties worden aangeboden, start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties per emissie zijn toegewezen, dan wel op een door de Beheerder te bepalen tijdstip (op zijn vroegst één kalendermaand na datum van het Prospectus, maar niet later dan één jaar na de datum van het Prospectus).
- Participaties worden doorlopend uitgegeven, naar verwachting direct na de goedkeuringsdatum van het Prospectus.
- Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, onvoldoende complexen van groenverklarde huurwoningen kunnen worden aangekocht, zal de uitgifte van Participaties tijdelijk worden gestaakt om langdurige perioden met overvloedige liquiditeiten deels te voorkomen.
- Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, en de Beheerder geen gebruik maakt van haar bevoegdheid de Emissie te vergroten, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de kopie van het legitimatiebewijs.

	De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen. Het verzoek tot intrekking van een inschrijving kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder.
E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen	De Beheerder heeft, in verband met het recht op een deel van de overwinst bij de verkoop van woningen, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend, behoudens de mogelijk belangenconflicten benoemd in de volgende alinea's, bestaan er geen verdere (potentiële) belangen- tegenstellingen tussen enerzijds de eigen belangen en/of verplichtingen van de Beheerder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en anderzijds het Fonds. De statuten van de Stichting Bewaarder staat een mogelijk belangenconflict tussen bestuurder en de Stichting Bewaarder expliciet toe. Eventuele (potentiële) belangenconflicten tussen de bestuurder van de Stichting Bewaarder en de Stichting Bewaarder zelf worden door de Compliance Officer van TCS Fund Services B.V. geïdentificeerd en met de directie van TCS Fund Services B.V. besproken. De Beheerder beheert naast het Duurzaamwoningen Fonds tevens het Groenwoningen Fonds en het Huurwoningen Nederland Fonds. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer aan te kopen woningen voldoen aan het beleggingsbeleid van voornoemde fondsen en voornoemde fondsen over voldoende middelen beschikken voor de aankoop. Dergelijke en eventuele andere (potentiële) belangenconflicten tussen de Beheerder en de Fondsen worden door de riskmanager van Credit Linked Beheer B.V. geïdentificeerd en met de directie van de Beheerder en de bestuurders van de betreffende Stichting Bewaarders besproken.
E.5 Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of –arrangementen van toepassing.
E.6 Verwatering	Niet van toepassing: de uitgifte van de Participaties heeft geen verwatering tot gevolg. Eventuele vervolgemissies leiden wel tot een verwatering maar eveneens tot een evenredige uitbreiding van de beleggingen.
E.7 Emissiekosten	Er worden geen emissiekosten aan de Participanten in rekening gebracht.

2. RISICOFACTOREN

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

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

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

Aangezien het Fonds voor een deel gebruik maakt van hypothecaire Financiering (de gemiddelde Financiering van het Fonds is 35% van de balanswaarde van het Fonds), zullen negatieve ontwikkelingen enigszins versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

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

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

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

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

Waardevermindering Participaties

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

Voorbeeld: Als, gegeven de cijfers van het geprognosticeerde investeringsoverzicht in Hoofdstuk 7, de waarde van de Woningportefeuille 10% afneemt, dan neemt de waarde van de Participaties af met € 3,5 miljoen. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 14,9%.

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

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

Beperkte handelbaarheid Participaties

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

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

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

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

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

Emissierisico

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

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

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

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

Uitbreidingsrisico

Het Fonds is voornemens de beleggingen uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de Woningportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Alhoewel strikte voorwaarden worden gesteld aan de uitbreiding van de Woningportefeuille, lopen de Participanten het risico dat het op termijn aan te kopen vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent dan wel minder renderend is dan de op dat moment al aangekochte Woningportefeuille.

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

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

Risico bij keuze stockdividend

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

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE WONINGPORTEFEUILLE EN WONINGAANKOPEN

Marktrisico

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

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

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

Het marktrisico kan tot gevolg hebben door de marktomstandigheden op dat moment dat (een deel van) de Woningportefeuille niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht, waardoor de

Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille profijtelijk te beheren. Het marktrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Ontwikkelrisico

Naast het kopen van bestaande woningcomplexen kunnen ook nog te bouwen woningcomplexen worden aangekocht. De aankoop van nog te bouwen woningcomplexen kan afhankelijk van het aanbod van bestaande woningcomplexen en eventuele waarderingsverschillen tussen bestaande en nieuwbouw complexen leiden tot een betere spreiding in de Woningportefeuille en een verbetering van het risicoprofiel.

Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. Zo dienen veronderstellingen gemaakt te worden over de te verwachten huur, de interesse van huurders en de financieringslast. Het risico bestaat dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of doordat marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken. Ook kan de financieringslast hoger zijn dan oorspronkelijk geschat.

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

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

Voorbeeld: Met name bij de aanvang van het Fonds is het resultaat van het Fonds gevoelig voor vertragingen in de oplevering en eerste verhuur van woningen. Wijken de gerealiseerde verhuurdata en opleveringsdata drie maanden af van het prognose scenario, dan zal het effectief rendement van het Fonds met circa 0,1% afnemen.

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

Concentratierisico

Het Fonds belegt in woningen in Nederland. Het betreft voornamelijk woningen buiten de krimpregio's in Nederland. Hierdoor is de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties grotendeels afhankelijk van de ontwikkelingen op de Nederlandse markt voor huur- en koopwoningen. Ook geldt dat bij oprichting van het Fonds de Woningportefeuille slechts een beperkt aantal locaties zal bevatten.

Het Fonds kent een groeidoelstelling, teneinde het risico over meerdere locaties te kunnen spreiden. Het risico bestaat dat het Fonds onvoldoende in staat zal blijken om een goed gespreide Woningportefeuille op te bouwen.

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

Milieurisico

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

Risico op gering aanbod woningen

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

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE EN FINANCIERING

Financierings- en renterisico

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

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

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

Risico doorbreken ICR Convenant

Aan financieringen worden over het algemeen (en ook in het geval van de Financiering van het Fonds) bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen. Voor de Financiering van het Duurzaamwoningen Fonds zal alleen een ICR Convenant worden overeengekomen.

De verwachte ICR Convenant van de Financiering bedraagt 2 (zie Hoofdstuk 5), de gemiddelde geprognosticeerde ICR is gelijk aan 5,2 (conform de berekeningswijze van de Financier). Het negatief doorbreken van deze Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. Dit kan een groot negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Tweede hypotheekrecht risico

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

Verhuur- en leegstandrisico

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

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

Inflatie­risico

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het geprognosticeerde niveau (jaarlijks 1,7% voor de periode medio 2018 tot en met 2028), waardoor de huuropbrengsten voor het Fonds minder dan geprognosticeerd zullen stijgen.

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

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

Kostenrisico's

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

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

In een scenario waarbij de totale kosten groter zijn dan de opbrengsten kan dit leiden tot allereerst een afname van de liquide middelen en, indien onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn, vervolgens tot het aantrekken van aanvullende liquide middelen door bijvoorbeeld (i) aanvullende Financiering (binnen de grenzen van de financieringsstructuur), (ii) vrijkomende woningen te verkopen en/of (iii) een gedeelte van de belegging in de ETF te verkopen. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Risico ten aanzien van voordelige financieringsvoorwaarden groenverklearde woningprojecten

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

Voorbeeld: Zonder de voordelige financieringsvoorwaarden daalt het verwachte rendement van het Fonds met 0,3% (van 7,8% naar 7,5%). Omdat de huidige regering in de in 2017 gepresenteerde plannen geen melding maakt van aanpassingen in de Regeling Groenprojecten 2016 en er voldoende groen te verklaren woningprojecten beschikbaar zijn is het niet aannemelijk dat dit risico zich de komende vier jaar zal manifesteren.

Technologierisico

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

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

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

RISICO'S TEN AANZIEN VAN DE ETF

Voor de Think Global Real Estate UCITS ETF is de wettelijk verplichte Essentiële Beleggersinformatie beschikbaar. Hierin worden onder andere de risico's beschreven. De Essentiële Beleggersinformatie is beschikbaar als download op de Website en maakt door middel van verwijzing onderdeel uit van het Prospectus.

Marktrisico

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

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

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van de onderliggende beleggingen sterk terugloopt. Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt kunnen een grote invloed hebben op de waarde van de ETF.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben door de marktomstandigheden op dat moment dat de ETF niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht. Het marktrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Koersrisico

De ETF belegt in honderd wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. De waarde van deze aandelen kan worden beïnvloed door dagelijkse schommelingen op de aandelenmarkten. Tot de factoren die van invloed kunnen zijn op de aandelenmarkt behoren onder andere politiek en economisch nieuws, bedrijfsresultaten en belangrijke gebeurtenissen bij de onderliggende vastgoedbedrijven waarin wordt belegd.

Voorbeeld: Als, gegeven de cijfers van het geprognoseerde investeringsoverzicht in Hoofdstuk 7, de waarde van de ETF 10% afneemt, dan neemt de waarde van de Participaties af met € 235.000. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 1,0%.

Dit kan een waardedaling van de Participaties tot gevolg hebben.

Concentratierisico

De ETF belegt in honderd wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. Hierdoor is de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties deels afhankelijk van de ontwikkelingen op de wereldwijde vastgoedmarkt. Circa 54% van de onderliggende vastgoedbedrijven waarin de ETF belegt opereert voornamelijk in de Verenigde Staten. Dit betekent dat maximaal 11% van het rendement en risico gerelateerd is aan de Amerikaanse vastgoedmarkt.

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

Liquiditeitsrisico

Niettegenstaande het feit dat de ETF belegt in beursgenoteerde liquide aandelen, kunnen zich perioden voordoen waarbij er onvoldoende kopers of verkopers zijn om de ETF in staat te stellen beleggingen gemakkelijk te verhandelen. Dit kan een negatief effect hebben op de waardeontwikkeling van de Participaties.

Valutakoersrisico

De waarde van de ETF kan worden beïnvloed door valutakoers-schommelingen. De koers van de euro kan (structureel) stijgen ten opzichte van een andere valuta waarin de prijs van een belegging wordt uitgedrukt.

Voorbeeld: Circa 54% van de onderliggende vastgoedbedrijven waarin de ETF belegt opereren voornamelijk in de Verenigde Staten. Als, gegeven de cijfers van het geprognosticeerde investeringsoverzicht in Hoofdstuk 7, de waarde van de euro 10% stijgt ten opzichte van de Amerikaanse dollar, dan neemt de waarde van de Participaties in theorie af met circa € 130.000. Dit komt neer op een procentuele waardedaling van de Participaties van 0,5%.

Valutakoers-schommelingen kunnen een negatief effect hebben op de waardeontwikkeling van de Participaties.

OVERIGE RISICO'S

Management en beheer

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

Risico discretionaire bevoegdheden Beheerder

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

De Beheerder heeft de bevoegdheid, binnen de voorwaarden van de Financiering, om afwijkende afspraken te maken met de Financier over reguliere en extra aflossingen. Theoretisch is het daarbij mogelijk dat gedurende de looptijd van het Fonds het financieringsniveau (de LTV) niet zal afnemen, maar stabiel zal blijven op 41% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Dit heeft wellicht een positieve invloed op de rentabiliteit en de waardeontwikkeling van de Participaties, maar een negatieve invloed op het risicoprofiel van de Participaties. De hogere LTV betekent immers een grotere gevoeligheid van de waardeontwikkeling van de Participaties voor scherpe onvoorziene waardedalingen en een verhoogde kans op herfinancieringsproblemen van de Financiering.

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

Wijzigingen in (fiscale) regelgeving

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

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

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

De Beheerder en het Fonds vallen onder de reikwijdte van de AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive). Zo is voor het Fonds een externe partij aangesteld die toezicht houdt op de kasstromen van het Fonds, waarmee kosten gemoeid zijn. Eventuele wijzigingen in de AIFMD kunnen nadelige gevolgen hebben voor het Fonds, zoals bijvoorbeeld additionele kosten. Dit kan derhalve een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Tegenpartijrisico

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

Niet verzekerbare risico's

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

Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp of terroristische aanslag wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

LEESWIJZER

In deze leeswijzer vindt u een beknopt overzicht van de propositie van het Duurzaamwoningen Fonds. Let op, overweegt u om te participeren in het Fonds, lees dan het gehele Prospectus. Deze leeswijzer geeft slechts een globale beschrijving. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld zijn de afbeeldingen en artist's impressions van de woningen in het Prospectus alleen van indicatieve waarde.

Duurzaamwoningen Fonds, een duurzame belegging

Het Duurzaamwoningen Fonds (het "Fonds") wil met de opbrengst van de huidige Emissie en de af te sluiten Financiering beleggen in huurwoningen in Nederland en voor een beperkt deel in een liquide vastgoed ETF. Hierbij zullen de woningen worden geselecteerd conform het beschreven Beleggingsbeleid. Het betreft voornamelijk nieuw te bouwen Nederlandse huurwoningen buiten de krimpregio's.

In combinatie met de belegging in de liquide vastgoed ETF beschikt het Fonds over liquide beleggingen om inkoop van Participaties te faciliteren. Ter indicatie, bij uitgifte van 4.700 Participaties zal maximaal € 2,4 miljoen worden belegd in de liquide vastgoed ETF. Fluctuaties in de koers van de ETF kunnen er uiteraard toe leiden dat bij verkoop meer of minder dan de genoemde € 2,4 miljoen beschikbaar zal zijn voor de inkoop van Participaties. Meer over het Beleggingsbeleid en de inkoopmogelijkheden leest u in hoofdstuk 4.

Door te participeren in het Duurzaamwoningen Fonds belegt de Participant voornamelijk in duurzame en energiezuinige woningen in Nederland. Voor beleggingen in groenverklearde woningen kan een korting van 0,5% op de rente op de Financiering worden bedongen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) beoordeelt of de woningen duurzaam (groen) zijn en voldoen aan de Regeling Groenprojecten 2016. Zij toetst de woningen op hun milieuverdiensite. Na positieve beoordeling geeft de RVO een groenverklaring af. Belangrijke maatstaf bij toetsing is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Aan deze maatstaf wordt voldaan indien de woning 35% minder energie verbruikt dan het vigerend Bouwbesluit.

Het Duurzaamwoningen Fonds werkt hierbij mee aan het streven van de overheid om de uitstoot van CO₂ te reduceren. De gemiddelde Nederlandse woning stoot jaarlijks acht ton CO₂ uit. Een transitie naar energieneutrale woningen draagt daarom substantieel bij aan de klimaatdoelstelling.

Duurzaamwoningen Fonds, huurwoningen aangevuld met een liquide vastgoed ETF

Een directe belegging in vastgoed is nooit liquide. Maar binnen de categorie directe vastgoedbeleggingen zijn woningen wel het meest liquide. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat (i) huurders regelmatig verhuizen, waardoor woningen vrijkomen voor verkoop en (ii) niet direct een groot deel van een woningportefeuille hoeft te worden verkocht om liquiditeiten vrij te maken.

Naast de directe belegging in woningen belegt het Fonds ook deels in een liquide vastgoed ETF, de Think Global Real Estate UCITS ETF. Dit is een mandje van wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. De ETF heeft als doel het zo nauwkeurig mogelijk volgen van de GPR (Global Property Research) Global 100 Index. Deze index bestaat uit de grootste en meest liquide beursgenoteerde vastgoedbedrijven ter wereld. De ETF belegt in de onderliggende effecten die zijn opgenomen in de index en houdt deze fysiek aan. De ETF wordt uitgegeven door ThinkCapital ETF's N.V., de ETF is genoteerd op de NYSE Euronext Amsterdam. De ETF wordt door het Fonds aangehouden bij Binck Bank.

Omdat een belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF liquide is (over de twaalfmaandsperiode tot 1 juli 2017 werd dagelijks gemiddeld voor € 370.000 verhandeld in deze ETF, bron: Euronext) is het Fonds in staat om gedurende de prognoseperiode Participaties in te kopen, zonder dat de Woningportefeuille dient te worden verkocht. De Beheerder zal maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF.

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

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

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door verkoop van (delen van) de Woningportefeuille.
- Rendement door de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF.

Het verwachte effectieve rendement bedraagt (IRR) 7,8% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000). Het enkelvoudige rendement bedraagt 7,8%. Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2% tot en met eind 2020, waarna het geprognosticeerde dividend oploopt naar 7,1%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten. Meer informatie over het verwachte rendement vindt u in hoofdstuk 7.

Duurzaamwoningen Fonds, het risico

Er wordt voornamelijk belegd in Nederlandse huurwoningen. Het rendement hangt onder andere af van de prijsontwikkeling van woningen, leegstand, inflatie en rente. Omdat aankopen deels worden gedaan met de opbrengst van de Financiering hebben ongunstige ontwikkelingen vaak een versterkt effect op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. De Financiering bedraagt bij aanvang 41% en gemiddeld 35% van het balanstotaal van het Fonds. In hoofdstuk 2 staat een overzicht van de risicofactoren.

Vergeleken met andere, in 2016 en 2017 aangeboden, Nederlandse prospectusplichtige closed-end woningfondsen (bron: Stichting Autoriteit Financiële Markten, goedgekeurde prospectussen) is het financieringsniveau laag. Ook wordt er geen LTV Convenant overeengekomen met de Financier, waardoor de Financiering niet door de Financier kan worden opgeëist bij een waardedaling van de Woningportefeuille.

<u>Fonds</u>	<u>Financiering (bij aanvang)</u>	<u>LTV Convenant</u>
Duurzaamwoningen Fonds	41%	NEE
Huurwoningen Nederland Fonds, Groenwoningen Fonds (eveneens beheerd door Credit Linked Beheer B.V.)	56%	NEE
Woningfondsen beheerd door derden	64%	JA (67%)

Indien woningen 5%-10% in waarde afnemen, zal de Financiering bij woningfondsen met een LTV Convenant direct opeisbaar worden en zal tevens herfinanciering worden bemoeilijkt. Voor het Duurzaamwoningen Fonds wordt herfinanciering bemoeilijkt indien de waarde van de woningen met 40%-45% afneemt. Daarenboven geldt uiteraard dat hoe hoger de procentuele Financiering, des te groter zal het effect van een waardedaling van de woningen zijn op de waarde van de inbreng van de beleggers.

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

Omdat voornamelijk in woningen wordt belegd, zullen ongunstige scenario's op de Nederlandse woningmarkt het grootste effect hebben op het rendement van het Fonds. Maar ook de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF kent risico's:

- De waarde van de ETF kan worden beïnvloed door dagelijkse schommelingen op de aandelenmarkt door bijvoorbeeld politiek en economisch nieuws, bedrijfsresultaten en belangrijke gebeurtenissen bij de bedrijven.
- Ook wijzigingen in de rentetarieven kunnen een invloed hebben op de waarde van vastgoed van de bedrijven waarin de ETF belegt.
- De waarde van de ETF kan ook wijzigen door valutakoers-schommelingen, er wordt immers in een mandje van wereldwijde vastgoedaandelen belegd.

Duurzaamwoningen Fonds, emissie en deelname

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

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

3. EMISSIE EN DEELNAME

Niet later dan op de Sluitingsdatum worden naar verwachting 4.700 Participaties uitgegeven met een Deelnamesom per Participatie van € 5.000. De totale beoogde opbrengst van de Emissie heeft derhalve een omvang van € 23.500.000. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.

De netto-opbrengsten van de Emissie zullen door het Fonds worden aangewend ter financiering van de woningen zoals indicatief beschreven in hoofdstuk 4.5, "De Woningportefeuille" inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder en externe partijen, zoals omschreven in hoofdstuk 7. Daarnaast zal een deel van de Emissie worden aangewend voor de aankoop van de Think Global Real Estate UCITS ETF.

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

Het besluit om een vervolgemissie te laten plaatsvinden kan worden genomen om een combinatie van de volgende redenen:

- Het vergroten van de spreiding van het Fonds;
- Het spreiden van de vaste kosten over een groter fondsvermogen;
- Het beschikbaar zijn van woningprojecten die het rendement/risicoprofiel van het Fonds verbeteren;
- Het creëren van inkoopmogelijkheden voor bestaande Participanten;
- De vraag naar nieuwe Participaties in het Fonds.

Inschrijving en identificatie

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

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

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

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

Inschrijvingen van particulieren en/of verbonden rechtspersonen waarbij de uiteindelijk begunstigde een belang verwerft groter dan het maximum van (i) 200 Participaties en (ii) 10% van het aantal uitgegeven Participaties zullen niet worden toegewezen.

Uitgifte van Participaties en toewijzing

Participaties worden doorlopend uitgegeven, naar verwachting direct na de goedkeuringsdatum van het Prospectus.

Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, onvoldoende complexen van groenverklarde huurwoningen kunnen worden aangekocht, zal de uitgifte van Participaties tijdelijk worden gestaakt om langdurige perioden met overvloedige liquiditeiten deels te voorkomen. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, de mogelijke woningaankopen van het Fonds groter zijn dan de geprognosticeerde aankopen van het Fonds, kan van de bovengenoemde begrenzing worden afgeweken.

De Sluitingsdatum van deze Emissie wordt op de Website gepubliceerd. Publicatie hiervan geschiedt minimaal twee weken voor de Sluitingsdatum. Het uiteindelijke aantal in deze Emissie te emitteren Participaties is mede afhankelijk van de belangstelling van beleggers voor het Fonds. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Participaties dan de voornoemde 4.700, is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Participaties van de Emissie te vergroten tot een maximum aantal van 7.050. De additionele gelden die hiermee ter beschikking komen van het Fonds zullen worden aangewend voor een uitbreiding van de beleggingen conform het Beleggingsbeleid. Dit heeft geen verder noemenswaardig effect op de financiële positie van het Fonds, het verwachte rendement over de prognose periode blijft ongewijzigd. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om de Emissie te vergroten zullen, minimaal een maand voordat aanvullende Participaties worden aangeboden, bestaande Participanten schriftelijk worden geïnformeerd over het verwachte aantal aanvullende Participaties en zal dit besluit eveneens worden gepubliceerd op de Website.

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

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

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

Doelgroep en marketingstrategie van het Fonds

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

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

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

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring.
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

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

Supplementen

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

4. BELEGGINGSBELEID

4.1 DOELSTELLING

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in (i) de Woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring zal bestaan en (ii) voor een beperkt deel in een liquide vastgoed ETF, 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.

Met deze doelstelling draagt het Fonds bij aan het vergroten en verduurzamen van de Nederlandse huurwoningvoorraad. De Regeling Groenprojecten 2016 wordt toegelicht in Hoofdstuk 6.1. Om haar doelstelling te bereiken zal het Fonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en zal het Fonds de eerste jaren - mede ten behoeve van de risicospreiding - een groei-doelstelling nastreven. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de Woningportefeuille van tenminste € 100 miljoen.

4.2 LOOPTIJD EN VERWACHT RENDEMENT

Op basis van het Beleggingsbeleid en de financieringsstructuur (hoofdstuk 5) bedraagt het verwachte enkelvoudige rendement van de Participaties over een periode tot ultimo 2028 7,9% (het effectieve rendement, IRR, is gelijk aan 7,8%). Het fonds zal niet worden aangewezen als Groenfonds.

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2% tot en met eind 2020, waarna het geprognosticeerde dividend oploopt naar 7,1%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten.

De hoogte van het interim- en slotdividend blijft afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het prognosemodel voorziet tot eind 2019 een lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat tot eind 2019 slechts 58% procent van de potentiële huur zal worden geïnd, omdat de nieuwbouwwoningen in de loop van 2018 en 2019 worden opgeleverd. Met potentiële huur wordt bedoeld, de huur die maximaal ontvangen had kunnen worden indien alle woningen aan het begin van de prognose periode direct verhuurd waren. Het verschil tussen het geprognosticeerde dividend en het daadwerkelijke directe resultaat tot eind 2019, naar verwachting gelijk aan circa € 90.000, wordt betaald uit de liquiditeiten van het Fonds.

Wanneer in werkelijkheid (i) nog niet alle opgeleverde woningen direct bij oplevering zijn verhuurd en geen huurgarantie van toepassing is, (ii) de vaste kosten tijdelijk drukken op een kleiner balanstotaal en/of (iii) de oplevering van woningen later plaatsvindt dan verwacht, zal dit over de prognoseperiode leiden tot een licht lager rendement en een mogelijk lager dividend in 2018 en 2019.

Als het verschil tussen het uit te keren geprognosticeerde dividend tot eind 2019 en het daadwerkelijke directe resultaat tot eind 2019 groter is dan € 90.000 en als de uitkering van 5,2% dividend leidt tot een Handelskoers van minder dan € 5.000, dan zal over 2018 en 2019 een lager dividend worden uitgekeerd. Is het verschil kleiner dan € 90.000 en is de Handelskoers na de dividenduitkering in 2018 en 2019 minimaal gelijk aan € 5.000, dan wordt tot eind 2019 5,2% dividend uitgekeerd. Voor de resterende prognoseperiode is het uitgekeerde dividend gelijk aan het directe resultaat van het Fonds.

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

Alhoewel de bovenstaande rendementen zijn gebaseerd op een verkoop van de resterende huurwoningen per ultimo 2028, wordt het Fonds voor onbepaalde duur aangegaan. De voorwaarden omtrent inkoop van Participaties staan weergegeven in Hoofdstuk 11.3. In 2026, en vervolgens elke twee jaar, zal de Beheerder de volgende voorstellen indienen bij de vergadering van Participanten:

- Een voorstel tot ontbinden van het Fonds, waarvoor een meerderheid van ten minste 3/4e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).
- Een voorstel tot complexgewijze verkoop van minimaal 20% van de Woningportefeuille, waarvoor een reguliere meerderheid van de uitgebrachte stemmen is vereist.

4.3 BELEGGINGSBELEID

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

Wijzigingen in het Beleggingsbeleid dienen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder te worden ingebracht in de vergadering van Participanten. Wordt het voorstel tot het wijzigen van het Beleggingsbeleid aangenomen, dan wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking van het besluit tot wijziging. Binnen bedoelde periode van drie maanden kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus – inclusief de beperkingen daarin – uittreden. De in deze paragraaf genoemde (beperkende) voorwaarden vindt u in paragraaf 11.3, bij “Overdracht van Participaties”.

Een besluit tot wijzigingen in het Beleggingsbeleid wordt alleen genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde deel van de uitgebrachte stemmen. Voor het exacte quorum bij een dergelijk besluit wordt verwezen naar artikel 24 van de Fondsvoorwaarden (Bijlage I).

Het Beleggingsbeleid van het Fonds bestaat uit twee onderdelen, het beleid ten aanzien van de Woningportefeuille en het beleid ten aanzien van de liquide vastgoed ETF. Naast deze twee onderdelen kan het Fonds nog de volgende activa aanhouden:

- **Liquiditeiten en overige activa, die volgen uit de reguliere bedrijfsvoering van het Fonds**
Liquiditeiten, debiteuren, vooruitbetaalde bedragen en vergelijkbare activa, die volgen uit de reguliere bedrijfsvoering van het Fonds, mogen worden aangehouden door het Fonds.

4.3.1 De Woningportefeuille, groenverkleerde complexen van huurwoningen

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een groenverklaring (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen). Dit betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.200 (vrije sector huurwoningen). De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Bij voorkeur wordt belegd in appartementen, doch grondgebonden woningen worden zeker niet uitgesloten.

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

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.

Het Fonds zal, naast bovengenoemde complexen van huurwoningen met een groenverklaring, de volgende activa mogen aanhouden:

Woningprojecten zonder groenverklaring

Het Fonds mag complexen van huurwoningen aankopen, waarvan de groenverklaring is aangevraagd maar nog niet is ontvangen. Een groenverklaring wordt afgegeven voor tien jaar. Het Fonds is niet verplicht woningen, waarvan de groenverklaringstermijn is verlopen, direct te verkopen. In de praktijk leidt het vervallen van de groenverklaring tot de verkoop van het project. Daarnaast mag het Fonds complexen van huurwoningen aankopen die niet in aanmerking komen voor een groenverklaring. Van deze laatste mogelijkheid zal beperkt gebruik worden gemaakt, tot een maximum van 20% van de aan te kopen woningen.

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

- De technische en bouwkundige staat van de aan te kopen woningen, inclusief een bodemonderzoek bij nog te bouwen woningen.
- De duurzaamheidsaspecten ter voldoening aan de fiscale Regeling Groenprojecten 2016.
- De vraag naar huurwoningen in de regio en overige regionale ontwikkelingen.
- De verwachte huurprijs van de woningen en de waardering.
- Het uitgevoerde en verwachte onderhoud.
- De financiële geschiedenis van de aan te kopen woningen.
- De uitpondmogelijkheden. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd.

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

Locatie van het vastgoed

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

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

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



Afbeelding 1. Aankoopgebied Fonds

Groenverklaring van het vastgoed

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

Omdat de regels omtrent het afgeven van een groenverklaring relatief eenvoudig zijn (zie Hoofdstuk 6.1, onder het kopje "groenverklaringen", is de onzekerheid over het al dan niet verkrijgen van een groenverklaring beperkt.

Financiering van het vastgoed

De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de Rentekosten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken.

De gemiddelde Financiering gedurende de prognoseperiode van het Fonds bedraagt 35% van de balanswaarde van het Fonds. De maximale Financiering van het Fonds is 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Deze grenswaarde is exclusief eventuele kortlopende brugfinanciering met een maximale looptijd van twaalf maanden die bij aflossing kan worden omgezet in Participaties. Het Fonds zal geen brugfinanciering afsluiten indien voorgenoemde omzetting in Participaties niet mogelijk is. Meer over de Financiering staat beschreven in Hoofdstuk 5.

Rendement van het vastgoed

Voor elke uitbreiding van de Woningportefeuille geldt de volgende restrictie:

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

Beheer van het vastgoed

Voor het daadwerkelijke technische beheer van het vastgoed en het innen van de huurpenningen wordt een beheerovereenkomst aangegaan met een landelijke beheerorganisatie. Voor individuele complexen kan ook een beheerovereenkomst worden aangegaan met regionale en andere landelijke beheerorganisaties, indien de specifieke situatie hiertoe aanleiding geeft. Dergelijke uitzonderingen worden aan alle Participanten schriftelijk gecommuniceerd.

Verkoop van het vastgoed

Nederlanders verhuizen gemiddeld zeven keer in hun leven (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Hiervan afgeleid verwacht de Beheerder dat een huurwoning gemiddeld na tien tot twaalf jaar vrijkomt. Dit betekent dat over een periode van tien jaar circa 90% van de huurwoningen vrij verkoopbaar zal worden. Bij het vertrek van een huurder kan, afhankelijk van de op dat moment vigerende marktomstandigheden, de vrijkomende woning worden verkocht. Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de op het pand rustende hypothecaire Financiering worden afgelost. De resterende opbrengst zal worden toegevoegd aan de liquiditeiten van het Fonds.

4.3.2 Think Global Real Estate UCITS ETF, een liquide vastgoed ETF

Het Fonds zal maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF. De ETF wordt uitgegeven door ThinkCapital ETF's N.V., gevestigd te Amsterdam. De ETF is genoteerd op de NYSE Euronext Amsterdam, de ISIN code is NL0009690239. De belegging zal worden aangehouden in een effectendepot bij Binck Bank.

De Think Global Real Estate UCITS ETF is een mandje van wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. De ETF heeft als doel het zo nauwkeurig mogelijk volgen van de GPR (Global Property Research) Global 100 Index. Deze index bestaat uit de grootste en meest liquide beursgenoteerde vastgoedbedrijven ter wereld. De ETF belegt in de onderliggende effecten die zijn opgenomen in de index en houdt deze fysiek aan.

Omdat een belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF liquide is (over de twaalfmaandsperiode tot 1 juli 2017 werd dagelijks gemiddeld voor € 370.000 verhandeld in deze ETF, bron: Euronext) is het Fonds in staat om gedurende de prognoseperiode Participaties in te kopen, zonder dat de Woningportefeuille dient te worden verkocht. De Beheerder zal maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF om zo liquiditeit te bieden voor Participanten die hun Participaties te gelde willen maken.

Onderstaande afbeelding geeft het verloop van het totaalrendement van de Think Global Real Estate UCITS ETF weer sinds oprichting in 2011. De verticale as betreft een cumulatief percentage en geen totaalrendement per jaar.



De Essentiële beleggersinformatie is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

4.4 INKOOP EN OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk of per e-mail worden ingediend.

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

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

De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en/of uitgifte echter afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn 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 Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
- de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast;
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad;
- inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.

Inkoopverzoeken

Indien een Participant Participaties door het Fonds wil laten inkopen, dient het verzoek tot inkoop schriftelijk of per e-mail te worden ingediend bij de Beheerder. Hierbij dient het aantal in te kopen Participaties te worden aangegeven alsmede (i) de minimumopbrengst per Participatie of (ii) de bevestiging dat u de Participaties wilt laten inkopen tegen de Handelskoers op het moment van inkoop.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd.

Als toestemming door de Beheerder is verleend is, in verband met de fiscale status van het Fonds, overdracht van Participaties alleen toegestaan indien alle Participanten toestemming hebben verleend. Deze toestemming behoeft echter niet actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat toestemming is verleend door de Participanten (toestemming kan niet op onredelijke of onbillijke gronden worden onthouden).

Er is in ieder geval sprake van de schijn van onredelijke of onbillijke gronden indien minder dan 2% van het aantal Participanten toestemming weigert zonder verdere argumentatie. In dergelijke gevallen zal de Beheerder allereerst in contact treden met deze Participanten en trachten eventuele bezwaren weg te nemen.

Indien bezwaren niet kunnen worden weggenomen en in overige gevallen zal, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, het proces kunnen worden ingezet om Participanten die geen toestemming verlenen verdere deelname in het Fonds te ontzeggen. Besluiten hieromtrent hangen met name af van het exacte aantal Participanten die geen stilzwijgende toestemming verlenen alsmede het aantal Participaties dat in bezit is van de betreffende Participanten.

Het is echter mogelijk dat stilzwijgende toestemming niet wordt verleend, waardoor het Fonds uit hoofde van haar fiscale transparantie geen Participaties kan inkopen.

Wanneer gedurende de bovengenoemde termijn van vier weken de waarde van de onderliggende beleggingen van het Fonds zodanig wijzigen dat het noodzakelijk is, naar het uitsluitende oordeel van de

Beheerder, de Handelskoers tussentijds te wijzigen, dan wordt de inkoop uitgesteld tot na de vaststelling van de gewijzigde Handelskoers. Alle Participanten die hun Participaties ter inkoop hadden aangeboden zullen dan afzonderlijk worden benaderd, waarbij zij gerechtigd zijn hun inkoopverzoek (gedeeltelijk) in te trekken. Een dergelijke waardeverandering kan eveneens tot gevolg hebben dat de middelen die het Fonds ter beschikking heeft voor de inkoop van Participaties wijzigt.

Indien onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de inkoop van alle ter inkoop aangeboden Participaties, zullen inkoopverzoeken pro rata worden gehonoreerd. Participaties die worden ingekocht zijn vanaf eerdergenoemde toestemmingsdatum niet langer gerechtigd op dividenduitkeringen.

Opbrengst ingekochte Participaties

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

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

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

Beschikbare middelen voor inkoop

De middelen die het Fonds ter beschikking kan stellen voor de inkoop van Participaties zijn maximaal gelijk aan de som van (i) de belegging in de liquide vastgoed ETF, (ii) 40% van de Deelnamesom van de in het voorgaande kwartaal nieuw geplaatste Participaties (exclusief de uit hoofde van dit Prospectus geplaatste Participaties) en (iii) de, naar het oordeel van de Beheerder, overvloedige liquiditeiten van het Fonds.

Op basis van de prognose is gedurende de prognose periode maximaal € 8,9 miljoen beschikbaar voor de inkoop van Participaties. Dit komt overeen met 38% van de bruto opbrengst van de Emissie. Hierbij wordt rekening gehouden met de verwachting dat 31% van de aangekochte woningen worden uitgepand en geen rekening gehouden met toekomstige Emissies van het Fonds. De opbrengst van eventuele toekomstige Emissies en/of het uitpanden van meer woningen kan leiden tot een significante toename van de inkoopmogelijkheden van het Fonds.

Overig

Participaties die minder dan zes maanden voor de relevante inkoopdatum zijn verkregen uit een nalatenschap krijgen voorrang bij de inkoop van Participaties. Overdracht van Participaties aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de overdragende Participant kan geschieden zonder toestemming van de Participanten.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Stichting Bewaarder partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

Wanneer door inkoop van Participaties minder dan 6% van de op basis van de Handelskoers berekende waarde van de uitstaande Participaties is belegd in de Think Global Real Estate UCITS ETF zal de Beheerder beschikbare liquiditeiten van het Fonds aanwenden om de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF aan te vullen tot maximaal 10% van de op basis van de Handelskoers berekende waarde van de uitstaande Participaties.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

4.5 MOGELIJKE AANKOPEN VOOR DE WONINGPORTEFEUILLE

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

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

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

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Leerdam	28 appartementen	€ 6.020.000	€ 301.000	4 ^e kwartaal 2018
Tiel	25 appartementen	€ 4.900.000	€ 247.450	1 ^e kwartaal 2019
Dronten	20 appartementen	€ 3.640.000	€ 185.640	1 ^e kwartaal 2019
Rotterdam	19 appartementen	€ 4.560.000	€ 228.000	2 ^e kwartaal 2019
Almere	11 appartementen	€ 2.475.000	€ 124.998	1 ^e kwartaal 2019
Gouda	20 grondgebonden woningen	€ 5.700.000	€ 279.300	3 ^e kwartaal 2018
Nijmegen	27 grondgebonden woningen	€ 6.750.000	€ 344.250	2 ^e kwartaal 2019
Totaal	150 woningen	€ 34.045.000	€ 1.710.638	

De gemiddelde bruto huurfactor bedraagt 19,9, het bruto aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 5,02%. Zowel de aankoopprijs, het bruto aanvangsrendement en de verwachte opleverdata maken onderdeel uit van de winstprognose.

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

Alle nog aan te kopen woningen voldoen aan de voorwaarden beschreven in het Beleggingsbeleid. Het betreffen derhalve voornamelijk jonge vrije sector huurwoningen. Naast appartementen zullen tevens grondgebonden woningen kunnen worden aangekocht. Alhoewel toegestaan worden woningen in Amsterdam (en de direct aangrenzende gemeenten) per datum van het Prospectus niet overwogen.

Voor Amsterdam worden aankopen door de huidige prijsontwikkeling en krapte op de woningmarkt als risicovol bestempeld. Eventuele aankopen in Amsterdam zouden derhalve kunnen leiden tot ongewenste bewegingen in de resultaten van het Fonds.

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

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

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

4.6 BEHEERSING RISICO'S WONINGPORTEFUILLE

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

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

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

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

Bij aankopen van de liquide vastgoed ETF wordt door de Directie van de Beheerder met name aandacht gegeven aan het verwachte verloop van de liquiditeiten van het Fonds, zodat het aantal kortlopende transacties in de liquide vastgoed ETF tot een minimum wordt beperkt.

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

5. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

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

Daar nog geen woningen zijn aangekocht, zijn nog geen exacte aspecten van de Financiering bekend. De in dit hoofdstuk beschreven verwachtingen omtrent de verschillende aspecten van de Financiering komen voort uit Financieringen die zijn en worden aangegaan voor woningaankopen door het Groenwoningen Fonds en het Huurwoningen Nederland Fonds, beiden beheerd door de Beheerder.

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

Maximale Financiering

De maximale Financiering van het Fonds is 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Deze grenswaarde is exclusief eventuele kortlopende brugfinanciering met een maximale looptijd van twaalf maanden die bij aflossing kan worden omgezet in Participaties. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de Financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van Financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

Wanneer door waardeveranderingen van de Woningportefeuille van het Fonds de maximale financieringsgrens wordt overschreden, ontstaat niet direct een verplichting tot het afbouwen van de Financiering. Wel zal bij volgende aankopen de daadwerkelijke Financiering als percentage van de balanswaarde dienen af te nemen en dient de Financiering van de specifieke aankoop niet groter te zijn dan 45% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief de kosten koper.

Omdat bij uitponding van de woningen aflossingen op de Financiering zullen worden gedaan en omdat maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties wordt belegd in de Think Global Real Estate UCITS ETF, wordt een gemiddeld financieringsniveau verwacht gelijk aan 35% van de balanswaarde van het Fonds.

Wanneer de met de Financier overeengekomen Convenanten ten aanzien van de verhouding tussen huurinkomsten en Rentekosten wordt doorbroken, kan (afhankelijk van de overeengekomen afspraken) een aflossingsverplichting naar de Financier ontstaan.

Minimale Financiering

De minimale Financiering bij aankoop van vastgoed bedraagt 20% van de aankoopprijs van het vastgoed exclusief kosten koper. Wanneer onvoldoende Financiering kan worden aangetrokken, zal het vastgoed niet worden aangekocht. Uitzonderingen hierop betreffen situaties waarbij (i) het niveau van de Financiering van de Woningportefeuille meer bedraagt dan 45% (door bijvoorbeeld ongunstige waardeveranderingen), (ii) het aannemelijk is dat binnen een periode van zes maanden de ondergrens van 20% alsnog wordt bereikt (door bijvoorbeeld het aantrekken van aanvullende Financiering), (iii) het verwachte rendement van het Fonds toeneemt ondanks het lagere financieringsniveau, en (iv) het verwachte rendement op de aan te kopen woningen, inclusief de beschikbare Financiering, minimaal 6% bedraagt. De Beheerder is gerechtigd

om na aankoop additionele Financiering toe te voegen (tot het bovengenoemde maximum van 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille).

Kortlopende brugfinanciering

Om mogelijke onevenwichtigheden tussen enerzijds de instroom van gelden en anderzijds de aankoop van woningcomplexen te voorkomen, mag het Fonds bij aankoop van een woningcomplex een brugfinanciering overeenkomen met een derde partij. Deze derde partij kan een kredietinstelling, particulier of onderneming zijn. Wanneer het een gelieerde partij betreft, is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

De brugfinanciering heeft een kortlopend karakter met een maximale looptijd van twaalf maanden. Doorgaans is de rentevergoeding op een brugfinanciering tussen 6% en 9% per jaar en met name afhankelijk van de rente op de kapitaalmarkt, de risicoperceptie van de verstrekende partij, de looptijd van de brugfinanciering en het bedrag aan brugfinanciering ten opzichte van de aankoopprijs. De rentevergoeding van 6% tot 9% per jaar is afgeleid van gesprekken met diverse marktpartijen en vermogende particulieren. De grootte van de brugfinanciering is maximaal 100% van de aankoopprijs van het woningcomplex exclusief kosten koper. Als onderpand wordt het eerste hypotheekrecht op de bouwgrond en opstallen gegeven. Indien aflossing van de brugfinanciering niet mogelijk blijkt uit de liquide middelen van het Fonds, is het Fonds gerechtigd bij aflossing de (resterende) brugfinanciering om te zetten in Participaties. Het Fonds zal geen brugfinanciering afsluiten indien voornoemde omzetting in Participaties niet mogelijk is.

Non-recourse

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

Rentebeleid

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

Bij de aankoop van (een deel van) de Woningportefeuille zal een inschatting worden gemaakt van de uitpondmogelijkheden. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd. Op basis van deze inschatting zal een deel van de Financiering worden aangetrokken met een kortlopende rentevaste periode. Voor dat deel van de Woningportefeuille waarvoor nog geen uitpondopbrengsten worden verwacht, wordt in principe gekozen voor een rentelooptijd van de Financiering van minimaal vijf jaar.

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

Groene financiering

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

Herfinanciering

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

ICR (Interest Coverage Ratio)

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

LTV (Loan-To-Value)

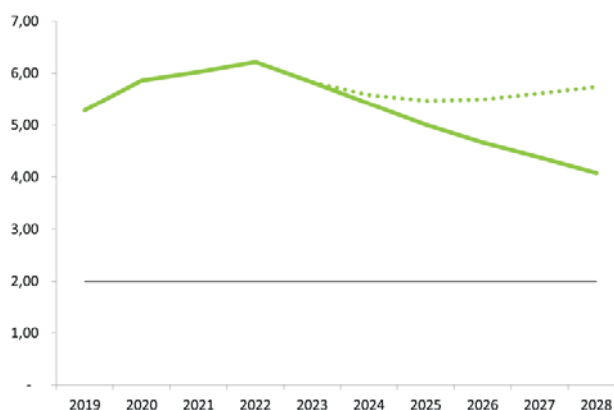
De LTV, de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille en de beschikbare liquiditeiten, dient niet hoger te zijn dan kredietinstellingen op dat moment bereid zijn te verstrekken. Wanneer de daadwerkelijke LTV hoger ligt, zal de Beheerder een plan opstellen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

Convenanten

Met de verstrekker(s) van de Financiering zullen Convenanten voor de Financiering worden afgesloten. Gebruikelijke Convenanten bij vastgoedfinanciering zijn de Convenanten op de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan-to-Value (LTV). De Financieringen van het Fonds hebben alleen een Interest Coverage Ratio Convenant. Het kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst toch een LTV Convenant op nieuwe financieringen wordt overeengekomen.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Conform de verwachte voorwaarden van de kredietinstellingen moet de ICR te allen tijde gelijk zijn aan minimaal 2. Bij deze berekening worden de huurinkomsten voor 85% meegenomen in de berekening (en alle overige inkomsten voor 100%). Het negatief doorbreken van het Convenant maakt de Financiering direct opeisbaar. In nevenstaande afbeelding geeft de ononderbroken groene lijn het verloop weer van de ICR van het Fonds in het prognose scenario.



Wat uiteraard opvalt is dat de ICR na 2022 afneemt. Dit wordt veroorzaakt door de geprognosticeerde hogere rente op de Financiering bij een gelijkblijvende inflatie (in de prognose wordt aangenomen dat de rente op nieuwe groene Financieringen geleidelijk oploopt naar 4,0%, terwijl de inflatie stabiel wordt verondersteld). Zou de ICR te sterk dalen, dan kan dit bijvoorbeeld worden afgewend door bij uitponden meer af te lossen (de gestippelde groene lijn geeft het verloop van de ICR weer als 65% van de opbrengst bij uitponden wordt aangewend voor aflossing van de Financiering). Dit heeft een zeer gering negatief effect (van maximaal 0,1%) op het verwachte rendement van het Fonds. Ook kunnen meer woningen worden uitgepand dan oorspronkelijk geprognosticeerd.

Aflossing

Er zal niet periodiek worden afgelost op de Financiering, tenzij de LTV stijgt naar meer dan 60%. Bij uitponden en bij verkoop van delen van de Woningportefeuille zal een deel van de oorspronkelijke Financiering worden terugbetaald. Leidraad is hierbij dat bij de verkoop van een deel van de Woningportefeuille een bedrag van 62% van de verkoopprijs zal worden gebruikt voor de aflossing van de Financiering, tenzij de nog uitstaande Financiering een lager bedrag betreft. Vanaf eind 2023 is verondersteld dat een bedrag van 28% van de verkoopprijs zal worden gebruikt voor de aflossing van de Financiering.

Alle geldleningen worden aangetrokken in euro's. Er is derhalve geen sprake van valutarisico ten aanzien van de geldleningen.

6. RELEVANTE MARKTEN EN REGELINGEN

Het Fonds belegt grotendeels in vrije sector huurwoningen in Nederland. Vrijkomende huurwoningen zullen worden verkocht, indien de marktomstandigheden dit toelaten. Het rendement van het Fonds is daarom zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland. Het Fonds koopt groenverklarde woningcomplexen en is daarmee eveneens afhankelijk van (wijzigingen in) de Regeling Groenprojecten 2016. Deze regeling bepaalt immers de voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor een groenverklaring. Daarnaast hangt de korting voor de Financiering eveneens af van de voordelen van de Regeling Groenprojecten 2016. Omdat de Financier deels profiteert van deze voordelen, wordt een rentekorting van 0,5% gegeven op de Financiering.

6.1 DE REGELING GROENPROJECTEN 2016

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

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

Groenverklaringen

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst namens de minister van Economische Zaken de projecten op hun milieuverdiensite. De groenverklaring wordt in beginsel afgegeven voor de duur van maximaal 10 jaar. Het fiscale voordeel kan dus niet langer genoten worden dan 10 jaar. Na tien jaar vervalt de groenverklaring en telt het project niet langer mee als groenverklaard project. In de praktijk leidt het vervallen van de groenverklaring tot de verkoop van het project, tenzij de impact op het rendement van het Fonds beperkt is.

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

Het Duurzaamwoningen Fonds legt zich geheel toe op de subcategorie “duurzame bouw van nieuw te bouwen woningen”. Een te ontwikkelen complex van huurwoningen moet, wil zij groen verklaard worden, voldoen aan de volgende criteria:

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

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

Indien de Financiering van het Fonds niet groter is dan bovengenoemde bedragen per woning, zal over de gehele Financiering een rentekorting van 0,5% worden gegeven door de Financier.



6.2 ONTWIKKELING HUIZEN- EN HUURPRIJZEN

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

Woonoppervlakte

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

Bouwjaar

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



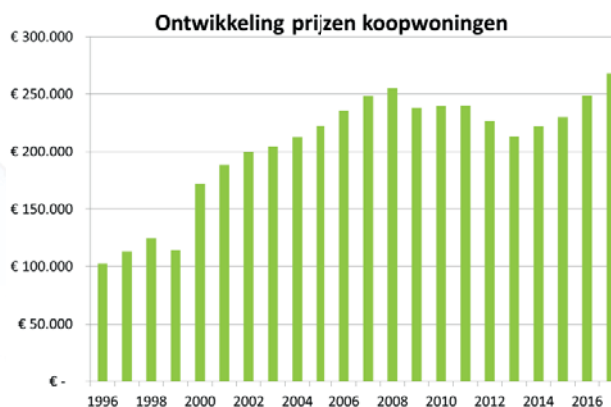
Koop of huur?

Huurwoningen	43%
Koopwoningen	57%

Type woning

Eengezinswoning	64%
Meergezinswoning	36%

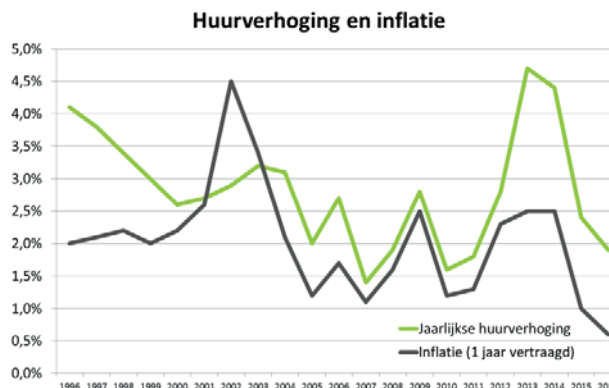
Voor woningen is na enkele jaren van prijsdaling het vertrouwen weer teruggekeerd. Het prijsniveau is na een dieptepunt in 2013 weer herstellende en ligt weer op het niveau van voor de crisis. Regionaal zijn er nog wel duidelijke verschillen. Met name in de stedelijke gebieden presteert de huizenmarkt bovengemiddeld. In Amsterdam stijgen de woningprijzen bijzonder hard. Ter indicatie, zonder rekening te houden met Amsterdam zouden de gemiddelde woningprijzen in Nederland het afgelopen jaar met ruim een procent minder zijn gestegen.



Het aantal transacties neemt eveneens sterk toe. Daarbij neemt de gemiddelde verkooptijd van woningen af. De kopersmarkt is in korte tijd gedraaid naar een verkopersmarkt. Ook voor de komende jaren is het de verwachting dat huizenprijzen oplopen en het aantal transacties zal toenemen, geholpen door de verbeterende arbeidsmarkt, de lage hypotheekrente en stijgende koopkracht.

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

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



6.3 DE HUURMARKT

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

6.3.1 Gereguleerde huurwoningen

Gereguleerde huurwoningen zijn woningen waarbij de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens is derhalve de maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoning behoort. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens vallen onder de vrije sector huurwoningen. Op 1 januari 2018 is de liberalisatiegrens gelijk aan € 710,68 (bron www.rijksoverheid.nl). Het betreft de kale huur, dat wil zeggen de huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en elektriciteit.



Het is mogelijk dat een zittende huurder door de jaarlijkse huurverhoging inmiddels een huur heeft boven de nu geldende liberalisatiegrens. Het betreft dan echter nog steeds een gereguleerde huurwoning.

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

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde huurwoningen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen. De basis voor de verhuurderheffing zijn de WOZ-waarden van de gereguleerde woningen. Van de totale WOZ-waarden wordt tien keer de gemiddelde WOZ-waarde afgetrokken. Over het bedrag dat daar uitkomt, is een percentage aan verhuurderheffing verschuldigd. Voor 2018 is dit percentage vastgesteld op 0,591%. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,567%. Wanneer het Fonds meer dan vijftig gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

Toegestane huurprijs

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

Maximale jaarlijkse huurverhoging

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

6.3.2 Te liberaliseren huurwoningen

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

6.3.3 Vrije sector huurwoningen

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

Een geliberaliseerd huurcontract voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

6.4 DE BELEGGINGSMARKT VOOR NEDERLANDSE HUURWONINGEN

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

6.4.1 Ontwikkeling prijzen huurwoningen

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

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

6.4.2 Het te verwachten rendement

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

Goede uitpondmogelijkheden

Het uitponden van vrij van huur komende woningen maakt onderdeel uit van het rendement van een belegging in huurwoningen. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen

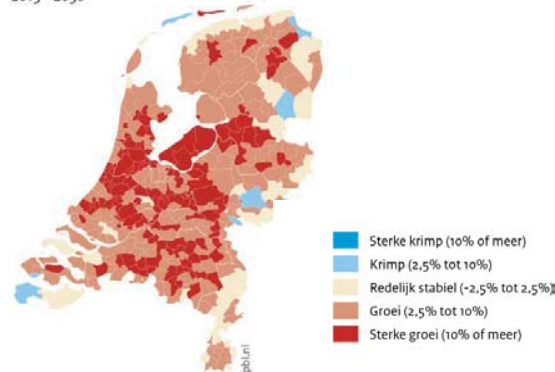
worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd. De positieve stemming op de markt voor koopwoningen zal hierbij een positieve rol spelen. Wel zal dit positieve effect afnemen door een beperking van de maximaal te verstrekken hypotheek, de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en de inbreng van meer eigen middelen.

Toename aantal huishoudens

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

Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente

2015 - 2030

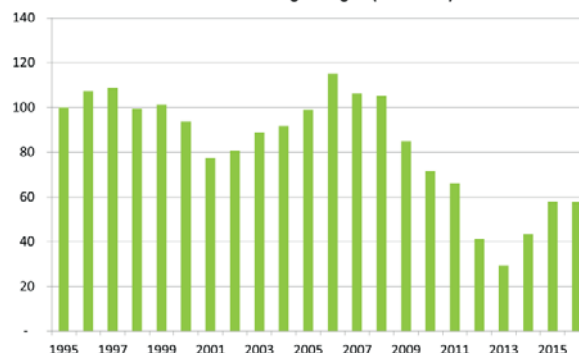


Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

Te weinig bouwvergunningen

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

Verleende bouwvergunningen (1995=100)



Omdat de nieuwbouw grotendeels bestaat uit koopwoningen, neemt de schaarste aan huurwoningen toe.

Stimulerend kabinetsbeleid

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

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

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

Het kabinetsbeleid kan ook negatieve gevolgen hebben. Zo nam de kasstroom voor beleggers in gereguleerde huurwoningen aanzienlijk af door de introductie van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing zal de komende jaren verder toenemen. Wanneer het Fonds meer dan vijftig

gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

In het regeerakkoord 2017 – 2021 wordt een maatregel beschreven omtrent het verbieden van directe beleggingen in vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen ("fbi's"). Er zijn per datum van het Prospectus geen plannen bekend gemaakt over wijzigingen in de fiscale behandeling van fiscaal transparante vastgoedfondsen, zoals het Duurzaamwoningen Fonds. Wanneer, gedurende de aanbidding van Participaties in het Fonds, plannen hieromtrent een materieel effect hebben op (het rendement van) het Fonds, dan zal dit door middel van een Supplement op het Prospectus worden gecommuniceerd.

In het regeerakkoord wordt eveneens gesproken over de transitie naar gasloze woningen. Doorgaans worden groenverklarde woningcomplexen gasloos opgeleverd.

6.5 ONTWIKKELINGEN TEN AANZIEN VAN DE GPR GLOBAL 100 INDEX

The GPR Global Top 100 Index is een op marktkapitalisatie gewogen index. Deze index bestaat uit de grootste en meest liquide beursgenoteerde vastgoedbedrijven ter wereld. 40 aandelen worden opgenomen uit Noord-Amerika, 30 uit EMEA (Europa, Midden-Oosten en Afrika) en 30 uit de Azië-Pacific regio. Herweging van de index vindt twee keer per jaar plaats in de maanden maart en september.

Onderstaand een overzicht van de vier grootste onderliggende fondsen per regio (per juni 2017):

Regio	Weging	Land	Activiteiten
Noord-Amerika			
Simon Property Group Inc	5%	Verenigde Staten	Beleggingsfonds in voornamelijk Amerikaanse regionale winkelcentra.
Public Storage	3%	Verenigde Staten	Ontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van opslagruimte in Europa en de Verenigde Staten.
Prologis Inc	3%	Verenigde Staten	Ontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van logistiek vastgoed in voornamelijk Amerika.
Welltower Inc	3%	Verenigde Staten	Zorg- en levensloopbestendig vastgoed in Amerika, Canada en het Verenigd Koninkrijk.
Azië			
Mitsubishi Estate Co Ltd	3%	Japan	Ontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van kantoren en woningen in voornamelijk Japan
Daiwa House Industry Co Ltd	2%	Japan	Ontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van woningen in voornamelijk Japan
Mitsui Fudosan Co Ltd	2%	Japan	Ontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van kantoren en retailvastgoed in voornamelijk Japan
Link REIT/The	2%	Hongkong	Beleggingsfonds in voornamelijk retailvastgoed in Hong Kong.
Scentre Group	2%	Australië	Beleggingsfonds in voornamelijk Australische regionale winkelcentra.
EMEA			
Unibail-Rodamco SE	2%	Nederland	Beleggingsfonds in voornamelijk Europese regionale winkelcentra en kantoren in Parijs.
Vonovia SE	2%	Duitsland	Beleggingsfonds in voornamelijk Duitse woningen.
Deutsche Wohnen AG	1%	Duitsland	Beleggingsfonds in voornamelijk Duitse woningen.
Land Securities Group PLC	1%	Verenigd Koninkrijk	Beleggingsfonds in voornamelijk kantoren en retailvastgoed in het Verenigd Koninkrijk.

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 wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. De totale kosten van de uitgifte van 4.700 Participaties (bestaande uit de algemene kosten voor het opzetten van het Fonds, de structureringsvergoeding en de marketingkosten) plus de aankoopkosten voor de woningen worden geschat op € 2.290.231. De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties wordt derhalve geschat op € 21.209.769.

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

7.1 INVESTERING EN FINANCIERING

De investering, die het Fonds in deze Emissie verwacht te doen, bedraagt € 37.083.250 en bestaat uit de aankoopprijs van de Woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten, de aankoopprijs van de Think Global Real Estate UCITS ETF en de liquiditeiten.

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

INVESTERING

Aankoopprijs Woningportefeuille	€ 34.045.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 476.630
Afsluitkosten Financiering	€ 76.601
Totale investering Woningportefeuille	€ 34.598.231
 Aankoop Think Global Real Estate UCITS ETF	 € 2.350.000
Totale investering liquide vastgoedbeleggingen	€ 2.350.000
 Structureringsvergoeding	 € 470.000
Algemene kosten voor opzetten Fonds	€ 43.000
Marketingkosten	€ 1.224.000
Liquiditeiten	€ 135.019
Totale fondsinvestering	€ 38.820.250
 Financiering	 € 15.320.250
Participaties	€ 23.500.000
Totale vermogen	€ 38.820.250

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

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

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille.
- Rendement door verkoop van (delen van) de Woningportefeuille.
- Rendement door de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF.

Het verwachte effectieve rendement (IRR) bedraagt 7,8% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000). Het gemiddeld enkelvoudige rendement bedraagt 7,9%.

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

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

Een exacte prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Fonds is afhankelijk van de veronderstellingen ten aanzien van bovengenoemde ontwikkelingen. Bij de rendementsprognose wordt uitgegaan van een exploitatiefase vanaf 1 juli 2018 tot ultimo 2028 en vervolgens een verkoop van de resterende woningen in het Fonds. Benadrukt wordt dat de einddatum niet overeenkomt met de daadwerkelijke einddatum van het Fonds. Het Fonds is immers aangegaan voor onbepaalde tijd.

In de onderstaande tabel staat de rendementsprognose weergegeven.

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

Dividend	5,2% tot en met eind 2020, vervolgens oplopend naar 7,1%
Gemiddeld enkelvoudig rendement	7,9%
IRR - Totaal effectief rendement	7,8%

7.3 VERONDERSTELLINGEN BIJ RENDEMENTSPROGNOSE

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

Think Global Real Estate UCITS ETF

Het verwachte gemiddelde dividend op de Think Global Real Estate UCITS ETF, na aftrek van de kosten voor het aanhouden van de belegging, is gelijk aan 3,2%. Hierbij wordt uitgegaan van:

- Een dividend van € 1,20 op jaarbasis in 2018, dat vervolgens jaarlijks oploopt met € 0,05. Het dividend over de periode 1 juli 2015 – 30 juni 2017 bedroeg jaarlijks gemiddeld € 1,10.
- De kosten voor het in depot aanhouden van de ETF zijn jaarlijks gelijk aan 0,05% van de waarde van de belegging in de ETF.

Eventueel ingehouden dividendbelasting zal door het Fonds worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Daarnaast wordt verondersteld dat de waarde van de belegging jaarlijks met 3,3% zal toenemen. Hierbij is al rekening gehouden met de beperkte aan- en verkoopkosten van maximaal € 75 per transactie en de kosten die de ETF-fondsmanager in rekening brengt (0,25% per jaar). Over de afgelopen zes jaar bedroeg de historische waardeinstijging 7,6% op jaarbasis.

De Beheerder heeft geen invloed op de ontwikkeling van het rendement van de Think Global Real Estate UCITS ETF, deze wordt bepaald door marktwerking.

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

Bij aankopen van verhuurde woningen wordt uitgegaan van een bruto huurfactor van 19,9 (het bruto aanvangsrendement is dan gelijk aan 5,02%). Naar verwachting zullen in 2018 en 2019 150 woningen worden aangekocht.

De bruto huurfactor is bepaald op basis van de huur na afdracht van eventueel verschuldigde verhuurderheffing en inclusief eventueel bijkomende kosten van huurgaranties, voor zover deze bijkomende kosten hoger zijn dan de verwachte aankoopkosten van 1,4% van de aankoopprijs.

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

Prijsonwikkeling koop- en huurwoningen

Voor koopwoningen is verondersteld dat de waarde jaarlijks met 2,4% zal toenemen. Daarnaast is verondersteld dat bij aankoop van een huurwoning, een vergelijkbare koopwoning 7% meer waard zal zijn.

Voor huurwoningen verwachten we dat bij complexgewijze verkoop de bruto huurfactor gelijk zal zijn aan de bruto huurfactor bij aankoop. De procentuele waardeverandering van verhuurde woningen is derhalve gelijk aan de procentuele verandering van de huur.

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

Inflatie en ontwikkeling huur

Ten aanzien van de inflatie is uitgegaan van een gemiddelde inflatie van 1,7% voor de periode 1 juli 2018 tot en met 2028. Dit is gebaseerd op de huidige inflatie van 1,5% en de ECB doelstellingen ten aanzien van de inflatie (een inflatie beneden, maar dicht bij de 2%). Naar verwachting zal de gemiddelde huurstijging jaarlijks 0,7% hoger zijn dan de inflatie.

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

Financiering

Ten aanzien van de Financiering zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

- De gemiddelde rente op de Financiering loopt geleidelijk op van 1,75% in 2018 naar 3,07% in 2028. Hierbij is aangenomen dat de rente op nieuwe financieringen tot eind 2028 oploopt naar 4,5% (exclusief de rentekorting op groene financieringen van 0,5%).
- Er vinden geen periodieke aflossingen plaats.
- Bij het uitponen van woningen bedraagt de extra aflossing 62% van de verkoopprijs, vanaf het vierde kwartaal van 2023 bedraagt de extra aflossing 28% van de verkoopprijs
- Bij aankopen wordt 45% van de aankoopprijs van de onderliggende woningen gefinancierd met de hypothecaire Financiering. Omdat ook in de Think Global Real Estate UCITS ETF (zonder financiering) wordt belegd, is de LTV bij aanvang van het Fonds gelijk aan 41%.

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

GroEIFonds

De rendementsprognose in dit hoofdstuk is gebaseerd op slechts één Emissie, waarbij alle beleggingen in 2028 worden verkocht. Naar verwachting zullen er echter meerdere Emissies plaatsvinden in de komende jaren en zal verkoop van alle woningen in 2028 niet plaatsvinden, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe besluit. De Beheerder is zelfstandig bevoegd te besluiten tot maximaal vier vervolgemissies voor het Fonds, onder voorbehoud van de goedkeuring van bijbehorende prospectussen door de AFM.

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

- Elke volgende Emissie leidt tot een toename van de liquiditeit en verdere diversificatie voor bestaande Participanten.
- Omdat bij elke volgende Emissie nieuwe nog te bouwen woningen zullen worden aangekocht, zal dit een licht neerwaarts effect hebben op het uit te keren dividend in de eerste twee jaar na elke Emissie. Dit effect is maximaal gelijk aan -0,5% en neemt af bij elke volgende Emissie. Na de derde Emissie zal dit effect kleiner zijn dan -0,1%.
- De vaste kosten van het Fonds zullen bij elke volgende Emissie een kleiner effect hebben op het verwachte rendement van het Fonds, dit effect is echter beperkt tot maximaal 0,1% per jaar.
- Het langer dan tien jaar aanhouden van de huurwoningenportefeuille kan leiden tot een circa 0,5% hoger totaal effectief rendement (per jaar). Dit omdat wordt verwacht dat de opbrengst van verkoop van vrijgekomen woningen hoger zal zijn dan de opbrengst van de verkoop van woningen in verhuurde staat. Prijsbewegingen op de woningmarkt kunnen echter ook leiden tot een lager totaal effectief rendement. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat een deel van de woningen na tien jaar, na het verlopen van de groenverklaring, zal worden verkocht.
- Ook de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF zal naar verwachting worden aangehouden tot na 2028. Het totale effectieve rendement van het Fonds kan hierdoor zowel positief als negatief worden beïnvloed, afhankelijk van het rendement van de ETF na 2028.
- Bij meerdere Emissies zal meer geprofiteerd worden van het extra geprognosticeerde rendement uit hoofde van de Financiering, omdat de LTV minder snel zal dalen. Vindt er bijvoorbeeld jaarlijks een Emissie plaats, dan worden de jaarlijks nieuw aangekochte woningen telkens voor 45% gefinancierd. De gemiddelde LTV van het gehele Fonds neemt daardoor minder snel af dan in het prognose scenario. Dit positieve effect bedraagt maximaal 0,3% op jaarbasis. Let wel, door de gemiddeld hogere LTV dan in het prognose scenario neemt het risicoprofiel eveneens enigszins toe.

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

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

Leegstand	0% tot eind 2019, 1% in 2020 en 2021, daarna 2% van de Woningportefeuille
Exploitatie-uitgaven inclusief groot onderhoud	€ 755 per woning in 2018 en 2019, € 903 per woning in 2020 en 2021, vervolgens € 1.495 per woning per jaar (oplopend met de inflatie)
Fondskosten	Jaarlijks € 52.030 (oplopend met de inflatie) plus 0,0726% van de uitstaande Participaties
Taxatie Woningportefeuille	Jaarlijks € 14.520 (vanaf 2019, oplopend met de inflatie, pro rata afnemend op basis van het aantal woningen in de Woningportefeuille)
Beheervergoeding	0% tot eind 2019, vervolgens 0,40% per jaar (over de balanstotaal van de Woningportefeuille)
Winstdeling	12% van de bruto winst bij woningverkoop, berekend bij elke verkoop als 12% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs minus verkoopkosten en (ii) de oorspronkelijke aankoopprijs plus aankoopkosten
Verwacht uitpondscenario	Vanaf 2021 wordt 31% van alle aangekochte woningen uitgepond
Verkoopkosten	1% bij uitponden, 0,3% bij projectmatige verkoop in 2028
Prognose periode	Vanaf juli 2018 tot en met december 2028
Rente op liquiditeiten	0%
Totale kosten van de Emissie van het Fonds	€ 233.000 plus maximaal 6,4% van de geplaatste Participaties
LTV gemiddeld/maximaal/einde prognose periode	35% / 41% / 32%

7.4 REKENMODEL EN GEDETAILLEERD OVERZICHT INKOMSTEN EN UITGAVEN

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

Plaatsen van Participaties en beleggingen

In het rekenmodel wordt aangenomen dat in het derde kwartaal van 2018 de inleg voor 1.460 Participaties wordt ontvangen (€ 7.300.000). Vervolgens wordt in het vierde kwartaal van 2018 de inleg voor 1.580 Participaties ontvangen (€ 7.900.000), in het eerste kwartaal van 2019 360 Participaties (€ 1.800.000), en in het tweede kwartaal van 2019 de resterende 1.300 Participaties (€ 6.500.000).

De Beheerder kan de uitgifte van Participaties staken indien de vraag naar Participaties groter is dan de aankoopmogelijkheden van woningen. Hierdoor kan een overschot aan liquiditeiten grotendeels worden vermeden. Bij een tegenvallende interesse in de Emissie zullen minder woningen worden aangekocht. Worden uiteindelijk 2.000 Participaties geplaatst, dan bedraagt het negatieve effect op het effectieve rendement van het Fonds circa 0,6% op jaarbasis.

Omdat voor een deel modulair gebouwde woningen worden aangekocht is het de verwachting dat vanaf het vierde kwartaal van 2018 woningen zullen worden opgeleverd en dat medio 2019 alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. De belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF zal gedurende de plaatsing van de Participaties parallel worden opgebouwd.

Wanneer in werkelijkheid (i) nog niet alle opgeleverde woningen direct bij oplevering zijn verhuurd en geen huurgarantie van toepassing is, (ii) de vaste kosten tijdelijk drukken op een kleiner balanstotaal en/of (iii) de oplevering van woningen later plaatsvindt dan verwacht, zal dit over de prognoseperiode leiden tot een licht lager rendement en een mogelijk lager dividend in 2018 en 2019. Daarentegen, wanneer de instroom van liquiditeiten beter dan verondersteld aansluit op de aankoopdata en het Fonds en/of wanneer woningen eerder dan aangenomen worden opgeleverd, kan dit leiden tot een licht hoger rendement gedurende de prognoseperiode.

Voor elke maand dat woningen later worden opgeleverd dan verwacht, zal het effectieve rendement van het Fonds met circa 0,06% afnemen. Dit zal zich uiten in een lager dividend in 2018 en 2019 (zie Hoofdstuk 8).

Totale vergoeding Beheerder

De inkomsten van de Beheerder bestaan uit de structureringsvergoeding, de selectie- en acquisitievergoeding, de beheervergoeding en de winstdeling. Daarnaast ontvangt de Beheerder tevens een kostendeekkende vergoeding van de door de Beheerder geïnitieerde marketingactiviteiten, deze is bij onderstaande berekening buiten beschouwing gelaten.

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

- Als jaarlijks percentage over het gemiddelde balanstotaal van het Fonds in zowel het prognose scenario als in een scenario zonder winstdeling.

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling
Totale vergoeding Beheerder:	0,89%	0,67%

- Als gemiddelde last op het rendement van de Participaties:

Scenario:	Prognose	Geen winstdeling
Totale vergoeding Beheerder:	1,33%	0,96%

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale vergoeding aan de Beheerder (voor het structureren en beheren van het Fonds en de woningportefeuille), wanneer geen winsten worden gemaakt bij de verkoop van de woningen, gelijk is aan 0,96% van de inleg van de Participant op jaarbasis.

Total Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio worden weergegeven. Voor een juiste vergelijking met andere vastgoedfondsen is bij de berekening van de Total Expense Ratio, het effect van de Think Global Real Estate UCITS ETF buiten beschouwing gelaten (de Total Expense Ratio van de Think Global Real Estate UCITS ETF is 0,25%).

	Derden	Beheerder en verbonden partijen	Totaal
Initiele kosten (op jaarbasis)	€ 127.122	€ 90.995	€ 218.117
Exploitatiekosten (vastgoed)	€ 183.701	€ 115.625	€ 299.326
Fondskosten (fonds)	€ 57.699	€ 0	€ 57.699
Verkoopkosten (vastgoed)	€ 20.754	€ 0	€ 20.754
Totaal	€ 389.276	€ 206.620	€ 595.896
Total Expense Ratio	1,19%	0,63%	1,82%
(als % van de gemiddelde omvang van de Woningportefeuille gedurende de prognoseperiode, zijnde € 32.694.403)			

Omdat wordt belegd in nieuwbouwwoningen zullen met name de exploitatiekosten beduidend lager zijn dan bijvoorbeeld een belegging in getransformeerde of bestaande woningen, omdat bij nieuwbouwwoningen de eerste jaren slechts beperkt onderhoud nodig is.

7.4.1 Kosten en opbrengsten voor de Participaties

De inbreng van de Participanten wordt (na aftrek van de kosten voor het opzetten van het Fonds, marketingkosten en de structureringsvergoeding) enerzijds gebruikt voor aankopen van woningen en anderzijds belegd in de Think Global Real Estate UCITS ETF (zie het Beleggingsbeleid beschreven in Hoofdstuk 4).

Beheervergoeding

De beheervergoeding bedraagt 0,40% op jaarbasis van de balanswaarde van de Woningportefeuille. De beheervergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht over de balanswaarde op de laatste dag van het direct voorafgaande kwartaal. Als onvoldoende middelen aanwezig zijn om de verschuldigde beheervergoeding te betalen, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd.

Tot 1 januari 2020 wordt geen beheervergoeding in rekening gebracht. Over de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF, wordt geen beheervergoeding door de Beheerder berekend.

Algemene Fondskosten en taxatiekosten

Voor de AIFMD Bewaarder wordt een jaarlijkse totale vergoeding van € 21.175 begroot. Voor de directie van de Stichting Bewaarder wordt een jaarlijkse totale vergoeding begroot van € 12.100.

Voor het voeren van de financiële administratie wordt een vergoeding begroot van € 9.075 plus 0,0726% van het bedrag aan geplaatste Participaties. Deze werkzaamheden zijn uitbesteed aan TCS Fund Services B.V. Voor de kosten voor de accountant wordt een vergoeding van € 9.680 begroot. De jaarlijkse taxatiekosten (in opdracht van het Fonds) variëren van € 14.520 in 2019 tot € 9.827 in 2028 en zijn afhankelijk van het aantal woningen en woningprojecten in de Woningportefeuille.

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

Lasten in verband met de Emissie van het Fonds

Bij de Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan in combinatie met de ervaringscijfers van vergelijkbare beleggingsproducten. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen, tenzij anders vermeld, voor rekening/ten gunste van het Fonds. Wanneer op de Sluitingsdatum meer dan 4.700 Participaties zijn toegewezen, worden de hieronder genoemde mogelijke overschrijdingen bepaald op basis van de waarde van het daadwerkelijk aantal uitgegeven Participaties.

- **Kosten voorbereiding emissie**
Deze kosten hebben betrekking op de kosten voor de accountant, taxaties en adviseurs. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het ontwerpen en produceren van het Prospectus alsmede de toetsing ervan door de AFM. Deze kosten worden ingeschat op € 43.000 en worden door derden in rekening gebracht. De kosten voor het opzetten van het Fonds worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele overschrijdingen worden allereerst gecompenseerd door eventueel meevallende marketingkosten, vervolgens komen overschrijdingen ten laste van de Beheerder. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze deels zelf vast en kan onderhandelen over de hoogte van de door derden gemaakte kosten.
- **Structureringsvergoeding**
De vergoeding voor de Beheerder bedraagt (inclusief BTW) 2,0% van de waarde van de nieuw uitgegeven Participaties. Deze vergoeding komt voor rekening van het Fonds. De vergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de minimaal 500 Participaties zijn geplaatst en de Deelnamesommen zijn overgemaakt. Bij een totale inschrijving van minder dan 500 Participaties is derhalve geen structureringsvergoeding verschuldigd. De structureringsvergoeding wordt geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. De Beheerder heeft invloed op de hoogte van deze kosten, zij stelt deze zelf vast.

- **Kosten marketing Fonds**

De kosten voor marketing van het Fonds hebben betrekking op de marketingactiviteiten van het Fonds, zoals de marketingcampagne en het vervaardigen van reclame- en informatiemateriaal. Deze kosten worden zowel door de Beheerder als door derden in rekening gebracht. De totale kosten worden begroot op € 1.224.000 en bestaan uit een vast deel van € 190.000 plus een variabel deel ter grootte van 4,4% van de Deelnamesom. Onderdeel hiervan is de kostendekkende vergoeding van de door de Beheerder geïnitieerde marketingactiviteiten, die naar verwachting gelijk zal zijn aan € 40.000 plus 1,5% van de Deelnamesom.

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

Aankoop, verkoop en kosten koper

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

- **Nederlandse belastingheffing**

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

Omdat in principe alleen nieuwbouwwoningen worden aangekocht, wordt bij de rendementsprognose geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.

De Beheerder heeft geen invloed op de hoogte van de overdrachtsbelasting en omzetbelasting, deze is van overheidswege vastgesteld.

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

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

- **Selectie- en acquisitievergoeding**

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

- **Notariskosten**
Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving van de hypotheek wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,1% van de aankoopsom. Deze kosten worden door de betreffende notaris in rekening gebracht en geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.
- **Kosten huurgaranties en compensaties huurderiving (p.m.)**
Bij de aankoop van niet dan wel deels verhuurde complexen van huurwoningen kan met de verkopende partij, dan wel andere partijen een huurgarantie overeenkomst worden aangegaan of een compensatie voor de huurderiving worden overeengekomen. Deze kosten zijn afhankelijk van onder andere de duur en omvang van de huurgarantie/huurderiving en worden als onderdeel van de bruto huurfactor bij aankoop verondersteld. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.
- **Kosten bankgaranties en afgeven zekerheden (p.m.)**
Wanneer de verkopende partij enige vorm van garanties eist van het Fonds kan dit leiden tot extra kosten zoals de kosten van een bankgarantie of een storting in depot op een derdenrekening bij de notaris. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de af te geven garanties.

Verkoopkosten

De verkoopkosten bij uitponding worden begroot op 1% van de verkoopprijs. Bij de veronderstelde verkoop van de Woningportefeuille wordt het merendeel van de verkoopkosten afgewenteld op de aankopende partij, de voor het Fonds veronderstelde verkoopkosten bedragen dan 0,3% van de verkoopprijs. Verkoopkosten worden door derden aan het Fonds in rekening gebracht en direct ten laste van het resultaat gebracht. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de kosten, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

Financieringskosten

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

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

De exacte verdeling van de Financiering naar looptijd is sterk afhankelijk van de instroom van gelden en de uitpondresultaten. Een exacte prognose is derhalve niet mogelijk. Gedurende de prognose periode wordt gerekend met een gemiddelde rente van de Financiering. De gemiddelde rente van de Financiering loopt geleidelijk op van 1,75% per 2018 naar 3,07% in 2028. De Beheerder heeft enige invloed op de hoogte van de Rentekosten en premies, zij kan immers onderhandelen over de voorwaarden.

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

Berekening bruto huuropbrengst

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

- De bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verhoogd met 2,4% (huurindexatie).
- De bruto huuropbrengst wordt neerwaarts gecorrigeerd aan de hand van het percentage leegstand: 0% tot eind 2019, 1% in 2020 en 2021 en vervolgens 2%.
- De bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verlaagd met het percentage aan verkochte huurwoningen (op basis van het uitpondscenario).

Omdat het overgrote merendeel van de Woningportefeuille zal bestaan uit vrije sector huurwoningen, is bij de prognose geen afdracht verhuurderheffing begroot. Vanwege het tekort aan betaalbare, kwalitatief hoogwaardige, huurwoningen wordt aangenomen dat er slechts sprake zal zijn van frictieleegstand.

Berekening resultaat bij verkoop vrijkomende woningen

Op basis van de aannahme over het verschil tussen de vrije verkoopwaarde van de woning en de aankoopprijs op het moment van verkoop, wordt de vrije verkoopwaarde op het moment van verkoop berekend. Omdat voor elk jaar de veronderstelde waarde van de woning in verhuurde staat wordt berekend, is daarmee eveneens een verwachte opbrengst bij vrije verkoop bekend. Om het resultaat te bepalen wordt de waarde in verhuurde staat en de verkoopkosten van de verkoopopbrengst afgetrokken.

Lasten in verband met de exploitatie van de Woningportefeuille

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

Bedragen per woning per jaar

Regulier en groot onderhoud woningen	€ 740
Vastgoedbeheerkosten	€ 275
Belastingen en verzekeringspremies	€ 480
Totaal	€ 1.495

Voor 2018 en 2019 wordt geen rekening gehouden met regulier en groot onderhoud. Voor 2020 en 2021 wordt rekening gehouden met 20% van het bovenstaande bedrag voor regulier en groot onderhoud. Deze lagere bedragen komen voort uit de garantietermijnen van de opgeleverde woningen. De vastgoedbeheerkosten zijn afhankelijk van de afspraken die de Beheerder daarover met de vastgoedbeheerder maakt. De kosten van de vastgoedbeheerders kunnen, mede afhankelijk van de regio, variëren. De kosten worden begroot op € 275 per woning per jaar en betreffen het technisch, financieel en commercieel vastgoedbeheer.

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

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

7.5 KASSTROMEN, KENGETALLEN EN RENDEMENTSPROGNOSE

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

- Rendement gedurende de exploitatiefase
- Rendement bij verkoop in 2028

Het totale geprognosticeerde enkelvoudige rendement bedraagt 7,9% per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,8%.

7.5.1 Rendement gedurende de exploitatiefase

Onderstaande tabel geeft het totale resultaat van het Fonds, zijnde het volledige rendement op de beleggingen dat wordt behaald behoudens het rendement uit de verkoop per ultimo 2028.

(bedragen in dzd euro)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	(+ derde en vierde kwartaal 2018)									
DIRECT RESULTAAT										
Bruto-huuropbrengsten	1.488	1.775	1.808	1.802	1.769	1.733	1.688	1.633	1.582	1.534
Leegstand	-	18	18	36	35	35	34	33	32	31
totaal	1.488	1.757	1.790	1.766	1.733	1.699	1.654	1.601	1.550	1.503
kosten										
Rentekosten (hyp. Financiering)	256	268	266	255	268	283	299	312	323	338
Exploitatie en fondskosten	184	357	363	447	435	423	409	394	379	364
totaal	440	625	629	702	703	706	708	706	702	703
Exploitatieresultaat	1.049	1.132	1.161	1.064	1.031	992	946	895	848	800
Direct resultaat ETF's	86	78	81	83	86	89	92	95	98	101
Totaal direct resultaat	1.134	1.210	1.242	1.147	1.117	1.081	1.038	990	946	902
(als % van de inleg)	4,8%	5,2%	5,3%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
INDIRECT RESULTAAT										
VERKOOP VRIJKOMENDE WONINGEN										
Opbrengst verkopen	-	-	758	1.548	1.581	1.615	1.923	1.965	1.722	1.760
Kostprijs verkopen	-	-	691	1.362	1.362	1.362	1.589	1.589	1.362	1.362
Totaal indirect resultaat	-	-	66	186	219	253	334	376	361	398
(als % van de inleg)	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	1,0%	1,1%	1,6%	1,9%	1,9%	2,2%
Totaal resultaat	1.134	1.210	1.308	1.334	1.336	1.335	1.372	1.366	1.306	1.299
	4,8%	5,2%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,5%	6,8%	6,8%	7,1%
Dividend	1.225	1.222	1.315	1.327	1.328	1.332	1.379	1.373	1.310	1.307
	5,2%	5,2%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,5%	6,8%	6,8%	7,1%
Hypothecaire financiering										
Reguliere aflossing hypothecaire financiering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Extra aflossing u/v verkoop vrijkomende woninger	-	-	476	975	813	462	551	564	496	508
Hypothecaire financiering jaartultimo	15.320	15.320	14.844	13.868	13.055	12.593	12.042	11.477	10.981	10.473
Gemiddelde rente	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,97%	2,19%	2,41%	2,63%	2,85%	3,07%
Inkoop participaties / herinvestering	-	-	120	390	560	900	1.030	1.010	870	840
(exclusief effect nieuwe emissies en extra ETF verkopen)										
Liquiditeitsreserve	45	33	121	124	120	123	123	130	122	128
LTV	41%	40%	38%	37%	35%	34%	33%	33%	32%	32%
ICR	615%	684%	703%	726%	680%	632%	583%	543%	510%	474%

Het resultaat van het Fonds bedraagt 4,8% tot en met eind 2019 en loopt vervolgens geleidelijk op door oplopende huren en beperkte uitpondresultaten die groter zijn dan het neerwaartse effect van de geprognosticeerde oplopende rente op de Financiering. Het dividend is in lijn met het resultaat en wordt, exclusief een totaalbedrag van circa € 90.000 in 2018 en 2019, volledig uit het resultaat van het Fonds betaald. Het gemiddelde dividend over de prognoseperiode bedraagt 6,1% op jaarbasis. Aflossingen op de

Financiering vinden bij uitponding van de Woningportefeuille plaats. Hierdoor loopt de geprognosticeerde LTV terug van 41% naar 32% (gegeven de aanname dat 31% van de Woningportefeuille wordt uitgepond).

7.5.2 Rendement bij verkoop in 2028 en totaal rendement

Onderstaande tabel geeft het verkoopresultaat in 2028 alsmede het totale rendement van het Fonds.

VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE + ETF's

(bedragen in dzd euro)

WONINGPORTEFEUILLE	Prognose			Break-even verkoop
	5,40%	5,02%	4,60%	
BAR bij verkoop				5,95%
Bruto huuropbrengsten	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Verkoopopbrengst	€ 27.769	€ 29.844	€ 32.599	€ 25.213
Aflossing hypotheek	€ 10.473	€ 10.473	€ 10.473	€ 10.473
Verkoopkosten	€ 83	€ 90	€ 98	€ 76
Winstdeling Beheerder	€ 517	€ 765	€ 1.095	€ 211
Voor uitkering beschikbaar	€ 16.696	€ 18.516	€ 20.933	€ 14.453
Verkoopopbrengst ETF's	€ 3.199	€ 3.199	€ 3.199	€ 3.199
Liquiditeiten	€ 128	€ 128	€ 128	€ 128
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 20.022	€ 21.843	€ 24.260	€ 17.780
Terugbetaling Participaties	€ 17.780	€ 17.780	€ 17.780	€ 17.780
Terugbetaling per Participatie (in euro's)	€ 5.631	€ 6.142	€ 6.822	€ 5.000
(terugbetaling als % van de Deelnamesom)	113%	123%	136%	100%
Indirect rendement (per jaar)	1,0%	1,8%	2,9%	0,0%
Gemiddeld dividend	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
Gemiddeld indirect rendement	1,0%	1,8%	2,9%	0,0%
Totaalrendement per jaar	7,1%	7,9%	9,0%	6,1%
IRR totaalrendement	7,2%	7,8%	8,6%	6,4%

In het prognose scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de Woningportefeuille en de Think Global Real Estate UCITS ETF circa € 4,1 miljoen euro, zijnde de verkoopopbrengst van circa € 21,8 miljoen minus het bedrag aan uitstaande Participaties van € 17.780.000 (€ 23.500.000 aan geplaatste Participaties minus € 5.720.000 aan tussentijds ingekochte Participaties). Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario, een meer pessimistisch verkoopscenario en een verkoopscenario waarbij geen meeropbrengst wordt behaald.

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop is het verwachte enkelvoudige rendement gelijk aan 7,9%. Dit komt overeen met een effectief rendement (IRR) van 7,8%.

Wanneer een Participant tussentijds zijn Participaties verkoopt, is zijn uiteindelijk behaalde rendement uiteraard afhankelijk van de verkoopprijs van de Participatie. In het prognose scenario is het de verwachting dat de Netto Vermogenswaarde per Participatie zal oplopen naar uiteindelijk € 6.142 in 2028 (in het break-even verkoop scenario zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen op € 5.000 in 2028), Voor meer ongunstige scenario's zal de Netto Vermogenswaarde uitkomen onder de huidige Handelskoers van € 5.000.

8. SCENARIO ANALYSE PROGNOSE

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

8.1 PESSIMISTISCH SCENARIO

In dit scenario vallen de ontwikkeling van de huizenprijzen en de huur tegen (1,7% stijging per jaar bij een inflatie van 1,7%). De rente op nieuwe Financieringen stijgt gedurende de prognoseperiode naar 5,5%. De leegstand komt drie maal hoger uit dan verwacht op 6%. De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is 90% van de huurfactor bij aankoop.

Het verwachte effectieve rendement van het Fonds bedraagt dan circa 5,5%. Het enkelvoudige rendement bedraagt 5,1%. Naar verwachting zal het dividend gemiddeld circa 5,2% bedragen. Vanwege de beperkte Financiering, worden de met de Financier overeengekomen Convenanten niet doorbroken.

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 en huizenprijzen dalen jaarlijks 1% (en volgen derhalve niet de inflatie).
- De leegstand blijkt 10%.
- De huurfactor bij verkoop van de resterende Woningportefeuille is 80% van de huurfactor bij aankoop.
- De Think Global Real Estate UCITS ETF behaalt gedurende de prognoseperiode een rendement van -1% per jaar.
- De rente op nieuwe Financieringen stijgt gedurende de prognoseperiode naar 6,5%.

In dit scenario wordt het rendement van het Fonds circa -2,0%. Het enkelvoudige rendement bedraagt -1,4%. In ruim tien jaar tijd wordt aan de Participanten 87% van hun oorspronkelijke Deelnamesom uitgekeerd. De Beheerder ontvangt geen winstdeling. Ondanks het negatieve rendement wordt aan de Convenanten voldaan.

8.3 SCENARIO: EENMALIG HOGE EXPLOITATIEKOSTEN

Bij alle bovenstaande scenario's is sprake van een langdurige druk op de kasstroom. Wat zich ook kan voordoen, is de noodzakelijkheid van een eenmalige hoge uitgave ten behoeve van het onderhoud. Een dergelijke uitgave ter hoogte van bijvoorbeeld € 1.000.000 gedurende 2021 (ruim 4% van de waarde van de Woningportefeuille per ultimo 2020) zal leiden tot een tijdelijke staking van uitkeringen aan Participanten voor de duur van circa negen maanden. Hierdoor daalt gemeten over tien jaar het effectieve rendement van het Fonds van 7,8% naar circa 7,3%. Het enkelvoudige rendement bedraagt 7,5%. De exacte gevolgen zijn mede afhankelijk van de mate waarin de mogelijkheden tot de uitgifte van Participaties wordt bemoeilijkt door de extra uitgave.

In een scenario waarbij de eenmalige uitgave groter is dan de voornoemde € 1.000.000, kan dit leiden tot de noodzaak tot het aantrekken van aanvullende liquide middelen door bijvoorbeeld (i) aanvullende Financiering (binnen de grenzen van de financieringsstructuur), (ii) vrijkomende woningen te verkopen en/of (iii) een gedeelte van de belegging in de ETF te verkopen.

8.4 GEEN UITPONDING

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

- Stijgt het effectieve rendement van 7,8% naar 7,9%. Het enkelvoudige rendement blijft 7,9%.
- Zal het dividendrendement dalen naar gemiddeld 5,2%.
- Dalen de beschikbare middelen voor inkoop van Participaties naar € 3,2 miljoen.

Uitponden van woningen heeft derhalve geen materieel effect op het rendement, maar wel op de dividend-uitkeringen en de beschikbare middelen voor inkoop.

8.5 VERTRAAGDE OPLEVERING WONINGEN

Met name bij de aanvang van het Fonds is het resultaat van het Fonds gevoelig voor vertragingen in de oplevering en eerste verhuur van woningen. Wijken de gerealiseerde verhuurdata en opleveringsdata drie maanden af van het prognose scenario, dan:

- Daalt het resultaat tot en met 2019 met € 138.000, dit komt neer op een eenmalige daling van het dividend met 1,0%.
- Komt het gemiddelde dividendrendement uit op 6,0%.
- Neemt het effectieve rendement van het Fonds af met 0,1% naar 7,7% en daalt het enkelvoudige rendement van 7,9% naar 7,8%.

Een vertraging heeft (logischerwijs) alleen effect op het resultaat tot en met 2019, bij een eventueel langere vertraging kan ook een klein negatief effect optreden op het resultaat in 2020.

9. HANDELSKOERS

De Handelskoers wordt na afsluiting van de Emissie jaarlijks vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Indien nodig, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde.

De Beheerder heeft te allen tijde de bevoegdheid de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de Netto Vermogenswaarde naar boven of beneden aan te passen. Het beleid ten aanzien van de Handelskoers is erop gericht deze stabiel te houden op circa € 5.000, tenzij de waarde van de Woningportefeuille en/of de Think Global Real Estate UCITS ETF te zeer afwijken van de aankoop prijs.

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

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

De Netto Vermogenswaarde van het Fonds wordt bepaald op basis van de in hoofdstuk 11.9 omschreven waarderinggrondslagen. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Handelskoers en de Netto Vermogenswaarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan.

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

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

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

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

Inkoop en overdracht van Participaties

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk of per e-mail worden ingediend.

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

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

De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en/of uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van redelijke gronden om een verzoek tot inkoop en/of uitgifte af te wijzen indien de inkoop van Participaties van enkele Participanten leidt tot een onevenredige afname van toekomstige inkoopmogelijkheden.

Een voorbeeld: Wanneer een of enkele Participanten een inkoopverzoek doen ter grootte van de op dat moment beschikbare middelen bestaan er redelijke gronden om een dergelijk inkoopverzoek slechts deels te honoreren. Gegeven de begrenzing van het aantal Participaties per uiteindelijk begunstigde (pagina 30) is het niet aannemelijk dat een dergelijke situatie vaak zal optreden.

Wettelijke gronden om inkoop en/of uitgifte af te wijzen kunnen bijvoorbeeld optreden indien de aankopende geïnteresseerde belegger niet voldoet aan de wettelijke identificatievereisten of indien de aankopende geïnteresseerde belegger valt onder de restricties genoemd in paragraaf 13.1.5 (Verenigde Staten van Amerika).

Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
- de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast;
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad;
- inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.

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

Prijsvorming van de Participaties

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

Mits de overdracht geschiedt conform de Fondsvoorwaarden en bovenstaande procedure zal het Fonds de Participaties inkopen van de verkopende partij en uitgeven aan de kopende partij tegen de Handelskoers (inclusief voornoemde afslag van maximaal 2,75%). Bij de eventuele verrekening (indien de overeengekomen prijs afwijkt van de Handelskoers) tussen de kopende en verkopende partij is het Fonds geen partij.

10. CREDIT LINKED BEHEER B.V.

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Oostergracht 13-15, 3763 LX Soest, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft en beheert sinds november 2014 het Huurwoningen Nederland Fonds en sinds februari 2016 het Groenwoningen Fonds.

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

De Directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uiteindelijk uit drie natuurlijke personen, de heren E. Alvarez, R.P.H. Paardenkooper en J.A.H. Vorstenbosch. Per 1 juli 2018 zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM, de heer R.P.H. Paardenkooper aftreden als directeur van Credit Linked Beheer B.V. en mevrouw F.E. de Jongh Swemer toetreden tot de Directie. De curriculum vitae staan weergegeven in Bijlage V. Daarnaast wordt in Bijlage V het organogram van de aan Credit Linked Beheer gerelateerde of verbonden entiteiten weergegeven.

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

10.1 MISSIE

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

Eisen aan toezicht

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

Eisen aan vastgoed

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

Eisen aan rendement en kosten

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

Eisen aan risicobeheersing

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

Eisen aan verhandelbaarheid

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

10.2 RAAD VAN ADVIES

Ter versterking van het functioneren van de beheerorganisatie om naar behoren en overeenkomstig het wettelijk kader de beheertaken uit te voeren is een Raad van Advies opgericht. De Raad van Advies bestaat uit twee leden. Eén met vooral technische kennis en ervaring in vastgoed en één lid met vooral financieel juridische kennis.

De taak van de Raad van Advies heeft een tweeledig karakter. Enerzijds geeft zij met haar kennis en kunde meer gewicht aan het bestuursorgaan, zodat onder andere risico's bij aankopen beter kunnen worden beoordeeld en anderzijds borgt zij met haar toezicht de belangen van de beheerde fondsen. De Raad van Advies geeft het bestuur van de Beheerder gevraagd en ongevraagd advies en zal in haar adviezen de belangen van alle belanghebbenden afwegen. De adviezen zijn niet bindend. De AIFMD-bewaarder wordt in kennis gesteld van een negatief advies dat niet wordt opgevolgd.

Per datum Prospectus bestaat de Raad van Advies uit de heren ir J. D. Doets (voorzitter) en mr. P.P.M. Valk.

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden zal niet later dan 1 juli 2018 de Raad van Advies worden vervangen door een Raad van Commissarissen. De, naar verwachting, drie leden, zullen voor hun aanstelling worden getoetst door de AFM. Voor de invoering van een Raad van Commissarissen zal een statutenwijziging (van de statuten van de Beheerder) worden doorgevoerd.

De drie beoogde leden van de Raad van Commissarissen zijn de heren R.P.H. Paardenkooper (per datum Prospectus lid van de Directie), P.P.M. Valk (per datum Prospectus lid Raad van Advies) en B. Maassen.

De curriculum vitae van de heer R.P.H. Paardenkooper staat weergegeven in Bijlage V. De heer P.P.M. Valk (mr.) heeft diverse directiefuncties vervuld bij de ING Bank (o.a. Managing Director Corporate Clients Netherlands) en was tevens lid van de Advisory Board Alternatives bij PGGM. De heer B. Maassen was lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies (o.a. bij Amref Flying Doctors NL en ALT Technologies B.V.).

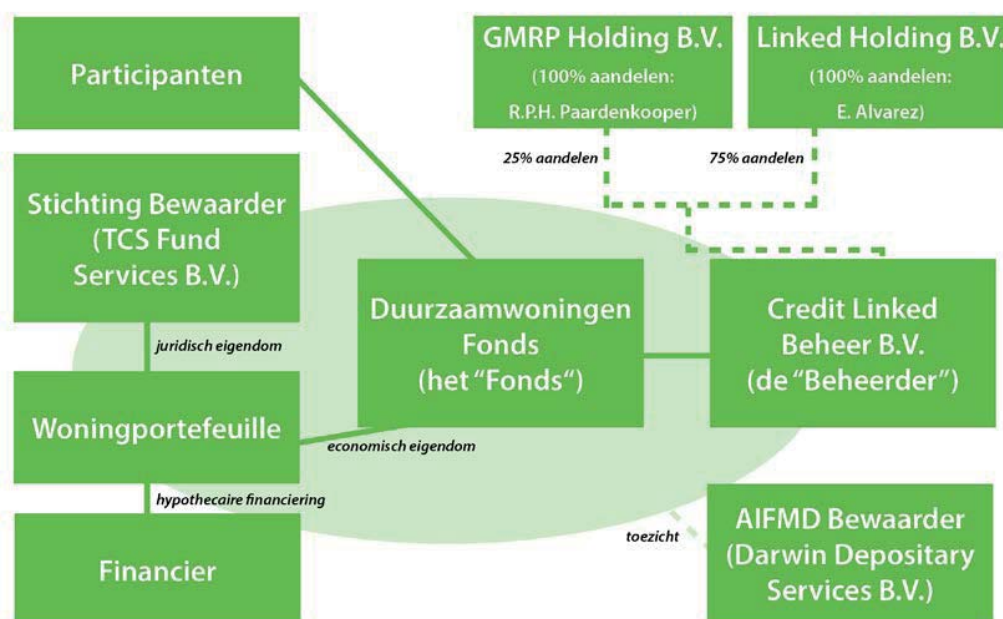
10.3 GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING

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 niet aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

11. STRUCTUUR

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



11.1 HET FONDS

Het Duurzaamwoningen Fonds, tevens de handelsnaam, (het "Fonds") is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is op 26 februari 2018 opgericht voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Onder voorwaarden is inkoop van Participaties mogelijk. Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.

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

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

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen (de "Stichting Bewaarder") is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de

Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. Participanten kunnen ook niet meer verliezen dan hun Deelnamesom.

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

De Woningportefeuille waarin het Fonds belegt, wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire Financiering, voor maximaal 45% van de balanswaarde van de Woningportefeuille. Deze grenswaarde is exclusief eventuele kortlopende brugfinanciering met een maximale looptijd van twaalf maanden die bij aflossing kan worden omgezet in Participaties. Het Fonds zal kantoor houden aan het adres van de Beheerder. Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in (i) de Woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring zal bestaan en (ii) voor een beperkt deel in een liquide vastgoed ETF, 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 daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

11.2 PARTICIPANTEN

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de Uitgevende Instelling van de Participaties aan de Participanten. De Woningportefeuille en de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF worden, in economische zin, geëxploiteerd en aangehouden, 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 en de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

11.3 PARTICIPATIES

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. De nominale waarde van iedere Participatie bedraagt € 1.000. Het verschil tussen de Handelskoers en de nominale waarde van de Participaties wordt als agio in de jaarrekening van het Fonds verantwoord. De Handelskoers en ook de Deelnamesom bedragen € 5.000.

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

Het stemrecht van één Deelparticipatie is gelijk aan een tienduizendste deel van het stemrecht van een Participatie.

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

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

Register

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

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

Inkoop en overdracht van Participaties

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk of per e-mail worden ingediend.

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

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

De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn 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 Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
- de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast;
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad;
- inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.

Inkoopverzoeken

Indien een Participant Participaties door het Fonds wil laten inkopen, dient het verzoek tot inkoop schriftelijk of per e-mail te worden ingediend bij de Beheerder. Hierbij dient het aantal in te kopen Participaties te worden aangegeven alsmede (i) de minimumopbrengst per Participatie of (ii) de bevestiging dat u de Participaties wilt laten inkopen tegen de Handelskoers op het moment van inkoop.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd.

Als toestemming door de Beheerder is verleend is, in verband met de fiscale status van het Fonds, overdracht van Participaties alleen toegestaan indien alle Participanten toestemming hebben verleend. Deze toestemming behoeft echter niet actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat toestemming is verleend door de Participanten (toestemming kan niet op onredelijke of onbillijke gronden worden onthouden).

Er is in ieder geval sprake van de schijn van onredelijke of onbillijke gronden indien minder dan 2% van het aantal Participanten toestemming weigert zonder verdere argumentatie. In dergelijke gevallen zal de Beheerder allereerst in contact treden met deze Participanten en trachten eventuele bezwaren weg te nemen.

Indien bezwaren niet kunnen worden weggenomen en in overige gevallen zal, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, het proces kunnen worden ingezet om Participanten die geen toestemming verlenen verdere deelname in het Fonds te ontzeggen. Besluiten hieromtrent hangen met name af van het exacte aantal Participanten die geen stilzwijgende toestemming verlenen alsmede het aantal Participaties dat in bezit is van de betreffende Participanten.

Het is echter mogelijk dat stilzwijgende toestemming niet wordt verleend, waardoor het Fonds uit hoofde van haar fiscale transparantie geen Participaties kan inkopen.

Wanneer gedurende de bovengenoemde termijn van vier weken de waarde van de onderliggende beleggingen van het Fonds zodanig wijzigen dat het noodzakelijk is, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, de Handelskoers tussentijds te wijzigen, dan wordt de inkoop uitgesteld tot na de vaststelling van de gewijzigde Handelskoers. Alle Participanten die hun Participaties ter inkoop hadden aangeboden zullen dan afzonderlijk worden benaderd, waarbij zij gerechtigd zijn hun inkoopverzoek (gedeeltelijk) in te trekken. Een dergelijke waardeverandering kan eveneens tot gevolg hebben dat de middelen die het Fonds ter beschikking heeft voor de inkoop van Participaties wijzigt.

Indien onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de inkoop van alle ter inkoop aangeboden Participaties, zullen inkoopverzoeken pro rata worden gehonoreerd. Participaties die worden ingekocht zijn vanaf eerdergenoemde toestemmingsdatum niet langer gerechtigd op dividenduitkeringen.

Opbrengst ingekochte Participaties

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

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

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

Beschikbare middelen voor inkoop

De middelen die het Fonds ter beschikking kan stellen voor de inkoop van Participaties zijn maximaal gelijk aan de som van (i) de belegging in de liquide vastgoed ETF, (ii) 40% van de Deelnamesom van de in het

voorgaande kwartaal nieuw geplaatste Participaties (exclusief de uit hoofde van dit Prospectus geplaatste Participaties) en (iii) de, naar het oordeel van de Beheerder, overtollige liquiditeiten van het Fonds.

Op basis van de prognose is gedurende de prognose periode is maximaal € 8,9 miljoen beschikbaar voor de inkoop van Participaties. Dit komt overeen met 38% van de bruto opbrengst van de Emissie. Hierbij wordt geen rekening gehouden met toekomstige Emissies van het Fonds. De opbrengst van eventuele toekomstige Emissies kan leiden tot een significante toename van de inkoopmogelijkheden van het Fonds.

Overig

Participaties die minder dan zes maanden voor de relevante inkoopdatum zijn verkregen uit een nalatenschap krijgen voorrang bij de inkoop van Participaties. Overdracht van Participaties aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de overdragende Participant kan geschieden zonder toestemming van de Participanten.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Stichting Bewaarder partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

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 en de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Stichting Bewaarder. De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Stichting Bewaarder is derhalve aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die zijn of worden aangegaan door het Fonds.

De Stichting Bewaarder zal de Woningportefeuille en de belegging in de Think Global Real Estate UCITS ETF (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) houden en zal rechthebbende zijn van de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds. Alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, één en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds die uitsluitend opeisbaar is in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

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

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

De Stichting Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen. De Stichting Bewaarder is opgericht op 26 februari 2018 en op 27 februari 2018 ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 71004238. Een uittreksel van de statuten van de

Stichting Bewaarder zijn 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 TCS Fund Services B.V., een Nederlandse dienstverlener voor zakelijke en particuliere klanten op het gebied van trustactiviteiten en administratie. TCS Fund Services B.V. staat onder toezicht van DNB. Het bestuur van de Stichting Bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de Beheerder. De directie van TCS Fund Services B.V. bestaat uit mevrouw B. van den Broek en de heer M. Schimmelpenninck.

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.

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.

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

11.6 BEHEERDER

Als beheerder van het Fonds zal optreden Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, met adres Bunder 19, 3763 WC Soest, kantoorhoudende aan de Oostergracht 13-15 te Soest. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder en opgenomen in Bijlage II.

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

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

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

11.7 (JAAR)VERGADERING VAN DE PARTICIPANTEN

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

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

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

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

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Beheerovereenkomst of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst, (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te delgen, in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder en (d) het een besluit betreft tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of ontbinding van het Fonds (zie artikel 24 van de Fondsvoorwaarden), waarvoor een meerderheid van ten minste 3/4e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van 3 (drie) maanden;
- opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en

toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; en

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

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot verkoop en vervreemding (van een deel) van de Woningportefeuille (behoudens de verkoop van vrijgekomen huurwoningen), het besluiten tot ontbinding van het Fonds en het besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendement)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft dan wel de Regeling Groenprojecten 2016, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste 3/4e van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk 4 weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste drie/vierden (3/4e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van Beheerder respectievelijk Bewaarder van het Fonds 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 2018. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden na elk boekjaar door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen de termijn die voor openbaarmaking bij of krachtens de Wft is voorgeschreven ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse

vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de Website van de Beheerder, waarvan melding wordt gedaan in de oproeping tot de jaarvergadering.

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

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

11.9 GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

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

Activa en passiva

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

Beleggingen

De Think Global Real Estate UCITS ETF wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. Daar er sprake is van een actieve markt worden de Think Global Real Estate UCITS ETF gewaardeerd tegen de officiële slotkoersen.

Woningportefeuille

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

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

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

Kosten huurbevordering en makelaarsprovisies verhuur

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

Structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten opzetten Fonds

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

Schulden aan kredietinstellingen

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

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

De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het 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) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt alsmede gepubliceerd op de Website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatieoverschot als bedoeld in paragraaf 11.12.

Participanten kunnen opteren voor een stockdividend. Hierbij worden Deelparticipaties toegekend aan de rechthebbende Participanten. Artikel 9.8 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing. Dit artikel beschrijft dat voor het uitgeven van Participaties (en derhalve ook stockdividend) stilzwijgende toestemming

noodzakelijk is van alle Participanten. Het is echter mogelijk dat stilzwijgende toestemming niet wordt verleend, waardoor het Fonds uit hoofde van haar fiscale transparantie geen stockdividend kan uitkeren.

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 3/4e van de geldig uitgebrachte stemmen en er aan een quorumvereiste wordt voldaan (zie artikel 24 lid 1 van de Fondsvoorwaarden) - in het geval dat de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Daarnaast kan de Stichting Bewaarder, in het geval dat deze ernstig of herhaaldelijke toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurders van de Stichting Bewaarder ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

11.12 ONTBINDING EN VEREFFENING VAN HET FONDS

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

11.13 VERJARINGSTERMIJN

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

11.14 WIJZIGINGEN IN DE FONDSVOORWAARDEN

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

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

drie maanden kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

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

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

11.15 VERGUNNING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

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

11.16 GELIEERDE ONDERNEMINGEN

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

De Beheerder heeft, in verband met het recht op een deel van de overwinst van het Fonds, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus.

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

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

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

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

11.17 CORPORATE GOVERNANCE CODE

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

12. FISCALE ASPECTEN

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 1 januari 2018 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant. De informatie in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

12.1 BELASTINGPOSITIE FONDS

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

Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld - hoewel contractueel niet geoorloofd - verkoop van Participaties toch zou plaatsvinden aan anderen dan het Fonds.

12.2 FISCALE BEHANDELING VAN DE PARTICIPANTEN

Participanten/natuurlijke personen

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

Box 3 inkomen

Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van de Participatie aan het begin van het betreffende kalenderjaar.

Over het forfaitaire rendement wordt 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2018 € 30.000 per belastingplichtige (€ 60.000 voor partners). Er dient rekening gehouden te worden met een niet-aftekbare schuldendrempel van € 3.000 per belastingplichtige (€ 6.000 voor partners).

Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de resulterende “grondslag sparen en beleggen” (het vermogen minus heffingsvrij vermogen, rekening houdend met de niet-afrekbare schuldendrempel):

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 70.800	2,017%	0,61%
2	Van € 70.801 tot en met € 978.000	4,326%	1,3%
3	Vanaf € 978.001	5,38%	1,61%

Het forfaitaire rendement staat niet vast en kan jaarlijks door de Belastingdienst worden herzien op basis van de gemiddelde rentestand en gemiddelde rendementen op de markt.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als het daadwerkelijke rendement niet belast, zoals ook eventuele verkoopverliezen net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar zijn. Voor de vermogensrendementsheffing geldt 1 januari van het betreffende belastingjaar als peildatum voor de bepaling van de hoogte van het vermogen.

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2018 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de Deelnamesom van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon.

12.3 INVULINSTRUCTIE

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

12.4 ERFBELASTING

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

12.5 OVERDRACHTSBELASTING

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

12.6 DIVIDENDBELASTING

Het Fonds is fiscaal transparant. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van enige bronheffing.

13. BELANGRIJKE INFORMATIE

13.1 VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARINGEN

13.1.1 Verantwoordelijk voor het Prospectus

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

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6 en de Essentiële beleggersinformatie van de Think Global Real Estate UCITS ETF die door middel van verwijzing is opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

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

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

13.1.3 Prognoses

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

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

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

13.1.4 Verkoop en overdrachtsbeperkingen

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

13.1.5 Verenigde Staten van Amerika

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

13.1.6 Europese Economische Ruimte

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

13.1.7 Overig

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

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

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

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

De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.

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

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

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

13.2 BESCHIKBARE INFORMATIE

13.2.1 Bronvermelding

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

- Woningvoorraadcijfers, woningvoorraad naar bewoning en leegstand in Nederland anno 2013, Centraal Bureau voor de Statistiek (www.cbs.nl).
- Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl).
- Informatie over verhuizen in Nederland, Planbureau voor de leefomgeving (www.pbl.nl).
- Terugverdientijd zonnepanelen, Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl).
- Prijsindex voor bestaande woningen, huurverhogingen en inflatie (www.cbs.nl)
- Informatie over financiering woningfondsen (bron: Stichting Autoriteit Financiële Markten, goedgekeurde prospectussen):
 - Woningfondsen Nieuwegein C.V. en Hoofddorp C.V.
 - Woningmaatschappen Arnhem, Hengelo, Vlijmen en Maastricht en Rotterdam
 - IMMO Huurwoningfonds Nederland
- Tabel liberalisatiegrens (www.rijksoverheid.nl).

De Fondsvoorwaarden en statuten van de Beheerder zijn in te zien gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus ten kantore van Credit Linked Beheer BV, Oostergracht 13-15, 3763 LX te Soest. 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, Oostergracht 13-15, 3763 LX te Soest.

13.2.2 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Prospectus, de Essentiële beleggersinformatie van de Think Global Real Estate UCITS ETF die door middel van verwijzing is opgenomen en (eventuele) Supplementen bij dit Prospectus alsmede de vergunning van de Beheerder zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de Website van Credit Linked Beheer BV, bereikbaar via www.duurzaamwoningenfonds.nl, dan wel per post bij Credit Linked Beheer BV, Postbus 3173, 3760 DD Soest.

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

13.2.3 Opgenomen Bijlagen

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

Bijlage I:	Fondsvoorwaarden
Bijlage II:	Statuten Beheerder
Bijlage III:	Uittreksel statuten Stichting Bewaarder
Bijlage IV:	Verklaring van deelname
Bijlage V:	Curriculum Vitae en organogram

13.3 OVERIG

Het Fonds is opgericht op 26 februari 2018 en heeft sindsdien geen activiteiten ontplooid. Het eerste boekjaar van het Fonds is begonnen bij de oprichting van het Fonds en zal eindigen op 31 december 2019. Aangezien het eerste boekjaar van het Fonds per de datum van dit Prospectus nog niet is afgesloten, zijn er nog geen jaarstukken opgesteld en worden in dit Prospectus geen historische of vergelijkende cijfers over verstreken boekjaren vermeld.

De Beheerder verklaart dat sinds de oprichting van het Fonds zich geen negatieve wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de vooruitzichten van het Fonds. Verder verklaart de Beheerder dat sinds de oprichting van het Fonds zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie 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.

De Beheerder verklaart dat hijzelf, het Fonds en de AIFMD Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en dat het prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

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

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



14. BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder

Credit Linked Beheer B.V.
Oostergracht 13-15
3763 LX Soest

Tel. : 085 210 1719

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl

AIFMD Bewaarder

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

info@darwindepositary.com
www.darwindepositary.com

Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen

TCS Fund Services B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen

Tel. : 0343 430303

info@teslincs.nl
www.teslincs.com

Accountant

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

www.bdo.nl

15. DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

Deelparticipaties: Een tienduizendste deel (1/10.000) van een Participatie. Deelparticipaties worden toegekend bij de uitkering van stockdividend. Artikel 9.8 van de Fondsvoorwaarden is hier van toepassing.

Directie: De directeuren van Credit Linked Beheer B.V., te weten de heer E. Alvarez, de heer R.P.H. Paardenkooper en de heer J.A.H. Vorstenbosch.

Emissie: De uitgifte van de Participaties van het Fonds.

Energie Prestatie Coëfficiënt: Een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.

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

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

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

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

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

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

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

Groenfonds: Bij ministeriële regeling aangewezen beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 5.14 lid 2 letter b van de Wet IB 2001.

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

ICR: Interest Coverage Ratio, de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten van de uitstaande Financiering.

LTV: Loan to Value, de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woningportefeuille en de beschikbare liquiditeiten.

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

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

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

Regeling Groenprojecten 2016: Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Minister van Financiën, houdende regels inzake de aanwijzing van en verklaring voor in Nederland gelegen projecten welke in het belang zijn van de bescherming van het milieu, waaronder natuur en bos.

Rentekosten: De te betalen rente op de Financiering.

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

Stichting Bewaarder: De Stichting Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen. De Stichting Bewaarder zal de activa van het Fonds verkrijgen en houden, zal rechthebbende zijn van de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds. Alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, één en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door TCS Fund Services B.V.

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

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

Uitgevende Instelling: Het Duurzaamwoningen Fonds.

Website: www.duurzaamwoningenfonds.nl

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

16. ASSURANCE-RAPPORT ACCOUNTANT

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Duurzaamwoningen Fonds

Verklaring over de prognose

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 7 en 8 van dit prospectus opgenomen prognose van Duurzaamwoningen Fonds te Soest voor de periode 1 juli 2018 tot en met 31 december 2028 onderzocht.

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

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

De basis van ons oordeel

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

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

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

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

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

Onze werkzaamheden

Onze werkzaamheden

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden

Verantwoordelijkheden van het bestuur

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

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose

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

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

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de Nadere Voorschriften accountantskantoren ter zake van assurance-opdrachten (NVAK-ass) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Amstelveen, 17 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.H. van Leersum RA

Bijlage I: FONDSVOORWAARDEN

Artikel 1. Begripsbepalingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen in deze voorwaarden de betekenis als hierna is bepaald:

- Beheerder: Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Soest en kantoorhoudende te 3763 LX Soest op het adres Oostergracht 13-15, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56583656, welke vennootschap optreedt als beheerder van het Fonds in de zin van de Wft of haar rechtsopvolger;
- Bewaarder: Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen, een stichting, gevestigd te Soest en kantoorhoudende te 3763 LX op het adres Oostergracht 13-15, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 71004238, welke stichting optreedt als bewaarder van het Fonds in de zin van de Wft of haar rechtsopvolger;
- Convenanten voor de Financiering: de tussen het Fonds en een financierende kredietinstelling gemaakte afspraken ten aanzien van verschillende kengetallen van de betreffende financiering en het onderpand;
- Deelparticipatie: één tienduizendste (1/10.000) 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;
- Handelskoers: de koers van een Participatie, indien deze door het Fonds wordt ingekocht dan wel wordt uitgegeven. Vaststelling van de Handelskoers geschiedt op basis van de Netto Vermogenswaarde. Hiervan kan met een marge van twee en vijf/tiende procent (2,5%) worden afgeweken, wanneer de waarde van de Woningportefeuille, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, niet goed wordt gereflecteerd door de meest recente taxatiewaarden, wanneer de vermogenspositie van het Fonds sterk wijzigt of teneinde de Handelskoers te kunnen stabiliseren;
- Netto Vermogenswaarde: het verschil tussen de waarde van de bezittingen en de schulden van het Fonds;
- Participant: elke bij deze akte tot het Fonds toegetreden partij, die optreedt als deelnemer van het Fonds alsmede elke na het aangaan van het Fonds bij separate overeenkomst van toetreding tot het Fonds toegetreden partij, die optreedt als deelnemer van het Fonds alsmede elke (rechts)persoon, die voordat hij een of meer Participaties verkreeg nog geen deelnemer van het Fonds was;
- Participantenregister: het register van Participanten;
- Participantenvergadering: het orgaan van het Fonds dat wordt gevormd door Participanten dan wel de bijeenkomst van Participanten;
- Participatie: een deelname in het kapitaal van het Fonds met een nominale waarde van eenduizend euro (€ 1.000,00).
- 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;
- Relevante Deelnamesom: de in het Prospectus omschreven uitgiftekoers behorend bij de specifieke uitgifte van Participaties;
- 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;
- Verzoeker: de Participant die een of meer Participaties wil overdragen aan het Fonds;
- Wft: Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling; en
- Woningportefeuille: de door het Fonds aangekochte portefeuille van huurwoningen.

Tenzij in de Fondsvoorwaarden anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld, sluit een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord in en omgekeerd, en sluit een verwijzing naar het mannelijk geslacht een verwijzing naar het vrouwelijk en omgekeerd.

Artikel 2. Naam, zetel en doel.

1. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en draagt de naam: Duurzaamwoningen Fonds en is gevestigd ten kantore van de Beheerder.
2. Het Fonds heeft ten doel:
 - a. het collectief beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen (in belangen) in (i) voor een beperkt deel in een liquide vastgoed exchange traded fund ("ETF") en (ii) Registergoederen, die conform de regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit groenverkleerde huurwoningprojecten zullen bestaan, 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, het

- aangaan van overeenkomsten van geldlening, het financieren van deelnemingen en het zich verbinden voor verplichtingen van deze deelnemingen;
- b. in het kader van het exploiteren van Registergoederen het aangaan van pool- of soortgelijke overeenkomsten met andere vastgoedfondsen; en
- c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Artikel 3. Status.

1. Het Fonds is niet onderworpen aan vennootschapsbelasting op grond van artikel 2 lid 2 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en wordt derhalve fiscaal aangemerkt als een besloten fonds voor gemene rekening.
2. Het Fonds is noch een commanditaire vennootschap, noch een vennootschap onder firma, noch een maatschap.
3. Fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen worden niet geaccepteerd als Participant in verband met de mogelijke nadelige fiscale gevolgen voor het Fonds.

Artikel 4. Duur.

1. Onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel en in artikel 23 lid 1 is het Fonds aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het Fonds zal eindigen indien en zodra alle (belangen in) Registergoederen en de ETF zijn verkocht.

Artikel 5. Inbreng, vermogen van het Fonds, economische gerechtigheid Participanten, vervolgmissies

1. Een Participant dient voor ten minste één (1) Participatie deel te nemen in het Fonds.
2. Nieuw toetredende Participanten brengen in het Fonds ten minste in een bedrag gelijk aan de Relevante Deelnaamsom maal het aantal Participaties waarvoor zij deelnemen in het kapitaal van het Fonds, met dien verstande dat een nieuw toetredende Participant voor ten minste één (1) Participatie dient deel te nemen in het Fonds.
3. De Beheerder kan besluiten tot teruggave van inbreng aan elk van de Participanten naar rato van ieders inbreng. Teruggave van inbreng anders dan pro rata kan slechts geschieden met toestemming van alle Participanten.
4. Voor de onderlinge verhouding van de Participanten geldt het vermogen van het Fonds als gemeenschappelijk vermogen in economische zin. Een Participant is economisch gerechtigd tot dat gedeelte van het totale vermogen van het Fonds dat zich verhoudt tot het totale vermogen van het Fonds in dezelfde verhouding als het aantal Participaties, dat een Participant houdt, zich verhoudt tot het totaal aantal uitgegeven Participaties. De te eniger tijd aanwezige activa van het Fonds zullen in goederenrechtelijke zin toebehoren aan de Bewaarder.
5. Een Participant draagt in de verliezen van het Fonds tot ten hoogste het bedrag van zijn inbreng.
6. De Beheerder kan zelfstandig besluiten in de toekomst maximaal vier vervolgmissies te laten plaatsvinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 8.

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. Overdracht van een Participatie door een Participant kan, behoudens het in lid 9 van dit artikel bepaalde, uitsluitend met bemiddeling van de Beheerder plaatsvinden aan het Fonds ten titel van inkoop.
2. De overdracht van een Participatie geschiedt door een daartoe strekkende onderhandse of notariële akte, waarbij ook de Bewaarder partij is.
3. De overdracht van een Participatie is tegenover de Beheerder en de Bewaarder eerst van kracht na erkenning van de overdracht door de Beheerder, van welke erkenning slechts kan blijken door middel van een inschrijving in het in artikel 6 bedoelde register van Participanten. De Beheerder erkent een overdracht van Participaties alleen na ontvangst van een aan hem gericht Schriftelijk verzoek daartoe van de Verzoeker.
4. Indien een Verzoeker een of meer Participaties wenst over te dragen zal hij dat Schriftelijk kenbaar maken aan de Beheerder.
5. Het Fonds zal de aangeboden Participaties slechts inkopen:
 - voor zover de aangeboden Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde of aan een of meer van de overige Participanten, of
 - voor zover het Fonds over voldoende middelen beschikt, dit ter uitsluitende beoordeling van de Beheerder.
6. Participaties worden tegen de Handelskoers ingekocht. Indien de in te kopen Participaties minder dan één (1) jaar in het bezit zijn van een Participant, dan wel zijn rechtsopvolger(s), dan vindt inkoop plaats tegen de Handelskoers minus twee en vijfenzeventig/honderdste procent (2,75%). Indien de in te kopen Participaties minder dan twee (2) jaar maar meer dan één (1) jaar in het bezit zijn van een Participant, dan wel zijn rechtsopvolger(s) dan vindt inkoop plaats tegen de Handelskoers minus één en vijf/tiende procent (1,5%).
7. Onder bepaalde voorwaarden kan de Beheerder de inkoop van Participaties tijdelijk opschorten. Deze voorwaarden dienen ter bescherming van de Participanten:
 - i. indien de Convenanten voor de Financiering zijn doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de Financier ontstaan;
 - ii. indien de fiscale transparante status van het Fonds door inkoop van Participaties zou (kunnen) worden aangetast. Stilzwijgende toestemming van alle Participanten is vereist, maar kan niet op onredelijke of onbillijke gronden worden onthouden;
 - iii. indien de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat inkoop tot gevolg zal hebben dat de belangen van de (overige) Participanten onevenredig worden geschaad; en
 - iv. indien inkoop (anderszins) in strijd is (of zou kunnen zijn) met de Fondsvoorwaarden.
8. Overdracht, waaronder begrepen (her)uitgifte van Participaties vereist de toestemming van alle Participanten. Deze toestemming behoeft echter niet actief te worden verleend. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Participanten Schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken wordt geweigerd, mag er van worden uitgegaan dat toestemming is verleend. De genoemde termijn gaat lopen op de dag na die waarop aan alle Participanten Schriftelijk toestemming is gevraagd.
9. Overdracht van Participaties door een Participant kan zonder toestemming als bedoeld in lid 8 van dit artikel plaatsvinden, mits dit geschiedt aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de overdragende Participant.
10. Wanneer een Participant niet aan de Fondsvoorwaarden voldoet, dan wel wanneer het verlenen van toestemming op onredelijke of onbillijke gronden – mede in het licht van de stemverhouding - wordt onthouden, kan de Beheerder besluiten de Participaties van deze Participant te verbeuren aan het Fonds en pro rata aan de overige Participanten te verstrekken.

Artikel 10. Geen bezwaring Participatie.

De Participanten zijn niet bevoegd hun Participatie(s) onder welke titel ook ten voordele van derden bezwaren, noch een derde als deelgenoot van hun Participatie(s) aan te nemen. Een Participant die in strijd handelt met het in de vorige zin bepaalde en ondanks het feit dat derhalve bezwaring van zijn Participaties niet mogelijk is, verbeurt een boete aan het Fonds ter grootte van zijn Participatie(s).

Artikel 11. Financiering.

1. Indien nodig zal het Fonds, ter financiering van de ter belegging te verwerven Registergoederen, zo spoedig mogelijk na sluiting van de inschrijftermijn voor deelname aan het Fonds aan nieuwe Participanten, Participaties uitgeven tegen de Relevante Deelnamesom per Participatie. Daarnaast zal de Bewaarder, eveneens zo spoedig mogelijk na sluiting van bedoelde inschrijftermijn, voor dit doel één (of meerdere) hypothecaire geldlening(en) voor rekening en risico van het Fonds aangaan en de Registergoederen van het Fonds in dat verband bezwaren met een recht van hypotheek.
2. De hypothecaire geldlening als bedoeld in het voorgaande lid zal een "nonrecourse" beding bevatten, dat tot strekking en doel heeft dat de hypothecair financier in voorkomend geval uitsluitend verhaal kan nemen op de Registergoederen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 12. Bestuur, beheer en vertegenwoordiging.

1. Het bestuur van het Fonds berust bij de Beheerder. Het beheer over het Fonds (de feitelijke bestuurshandelingen) berust, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, eveneens bij de Beheerder.
2. De Beheerder is bevoegd voor het Fonds te handelen en te tekenen en het Fonds aan derden en derden aan het Fonds te verbinden.

Artikel 13. Beheerder.

1. Het Fonds gaat voor de duur van het Fonds en de duur van de vereffening van het vermogen van het Fonds na ontbinding van het Fonds een overeenkomst tot beheer aan met de Beheerder.
2. De Beheerder is op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel belast met het beheer over het Fonds. De Beheerder treedt bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten op.
3. Indien de Beheerder zijn voornemen om zijn functie neer te leggen te kennen geeft dan wel is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier weken een Participantenvergadering worden bijeengeroepen en gehouden teneinde een nieuwe beheerder te benoemen.
4. De Beheerder brengt aan het Fonds een beheervergoeding in rekening. Deze vergoeding bedraagt viertiende procent (0,40%) van het balanswaarde van de Woningportefeuille per de ultimo van het voorgaande kwartaal, per kwartaal vooraf in rekening gebracht. Laatstgenoemde vergoeding mag alleen worden uitgekeerd na het eerste boekjaar van het Fonds.
5. Indien één woning of een complex van woningen wordt verkocht ontvangt de beheerder een vergoeding gelijk aan 12% van het verschil tussen (i) de verkoopprijs minus verkoopkosten en (ii) de oorspronkelijke aankoopprijs plus aankoopkosten.

Artikel 14. Bewaarder.

1. De Bewaarder is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle goederen die economisch aan het Fonds toekomen.
2. Alle goederen die economisch toekomen of toe gaan komen aan het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Bewaarder ten behoeve van het Fonds. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend in het belang van de Participanten op. Over de goederen die economisch aan het Fonds toebehoren zal de Bewaarder alleen tezamen met de Beheerder beschikken. De Bewaarder zal die goederen slechts afgeven tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie.
3. De Beheerder is verplicht aan de Bewaarder alle informatie te verstrekken die de Bewaarder, naar het uitsluitend oordeel van de Bewaarder, voor een goede uitoefening van zijn functie nodig heeft.
4. De Bewaarder is jegens de Participanten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare nietnakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
5. Participanten kunnen jegens de Bewaarder rechtstreeks een beroep doen op de bepaling in lid 4 van dit artikel.
6. Indien de Bewaarder zijn voornemen om zijn functie neer te leggen te kennen geeft dan wel is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier weken een Participantenvergadering worden bijeengeroepen en gehouden teneinde een nieuwe bewaarder te benoemen.
7. De Bewaarder brengt aan het Fonds een vergoeding in rekening gelijk aan tienduizend euro (€ 10.000,00) exclusief B.T.W. per jaar. Deze vergoeding wordt elk kwartaal, bij vooruitbetaling, voldaan.

Artikel 15. Participantenvergadering en besluitvorming.

1. Jaarlijks wordt ten minste één Participantenvergadering gehouden.
2. In deze vergadering:
 - a. brengt de Beheerder Schriftelijk of mondeling het verslag uit omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
 - b. worden de balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, ter vaststelling overgelegd;
 - c. wordt behandeld hetgeen, met inachtneming van lid 3 van dit artikel, verder op de agenda is geplaatst.Voorts worden Participantenvergaderingen gehouden zo dikwijls de Beheerder dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in het volgende lid.
Voorts worden Participantenvergaderingen gehouden zo dikwijls de Beheerder dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in het volgende lid. De Participantenvergadering is tevens bevoegd te besluiten tot:
 - verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen;
 - het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; en

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

Daarnaast is de Participantenvergadering zulks met inachtneming van het in artikel 24 bepaalde omtrent meerderheden en quorums bevoegd te besluiten tot:

- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;

- opzegging van de Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.

3. De Beheerder is verplicht een Participantenvergadering bijeen te roepen, indien één of meer Participanten die ten minste twintig procent (20%) van de uitgegeven Participaties in bezit te hebben dit Schriftelijk onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken. Indien alsdan de Beheerder in gebreke blijft een Participantenvergadering 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 in de plaats, die vermeld is in de oproeping voor de betreffende Participanten-vergadering.

5. De bijeenroeping van Participanten geschiedt, onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, Schriftelijk door of namens de Beheerder aan de adressen van de Participanten, zoals deze zijn vermeld in het Participantenregister, zulks op een termijn van ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien een Participant hiermee Schriftelijk instemt, kan de oproeping geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel Schriftelijk aan het Fonds is bekend gemaakt.

6. De oproeping houdt de agenda van de vergadering in. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in lid 5 van dit artikel bedoelde termijn.

7. Indien de door de Fondsvoorwaarden gegeven voorschriften voor het oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits in de betreffende vergadering alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen van alle Participanten.

Artikel 16.

1. De Participantenvergadering wordt geleid door de Beheerder.

2. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijk waarvan hij deze met de secretaris tekent. De notulen dienen in een notulenregister te worden opgenomen. Indien van het verhandelde ter vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven notulen niet te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris voldoende.

3. De Beheerder is te allen tijde bevoegd opdracht te geven om op kosten van het Fonds een notarieel proces-verbaal te doen opmaken. Voorts is iedere Participant, maar dan op eigen kosten, bevoegd een zodanige opdracht te geven.

4. Participanten zijn bevoegd de Participantenvergaderingen bij te wonen, daarin het woord te voeren en, voor zover hen het stemrecht toekomt, het stemrecht uit te oefenen. Iedere Participant kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een Schriftelijk gemachtigde. Indien de Beheerder bij de oproeping tot een Participantenvergadering de mogelijkheid daartoe heeft geopend, zijn de Participanten bevoegd hun bevoegdheden als genoemd in de eerste volzin van dit lid door middel van een elektronisch communicatiemiddel uit te oefenen, mits (i) de voorwaarden te stellen aan het gebruik van het communicatiemiddel zoals de verbinding, de beveiliging en dergelijke bij de oproeping worden bekendgemaakt, (ii) de Participant kan worden geïdentificeerd, (iii) de Participant rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen op de vergadering, en (iv) indien deze mogelijkheid daartoe is geopend, de Participant kan deelnemen aan de beraadslagingen en (v) de Participant het stemrecht kan uitoefenen, dit laatste voor zover hem het stemrecht toekomt.

5. Omtrent toelating van andere personen tot de vergadering beslist de voorzitter van de vergadering.

Artikel 17.

1. In de Participantenvergaderingen geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van tienduizend (10.000) stemmen en elke Deelparticipatie recht op het uitbrengen van één (1) stem. Indien de Beheerder de mogelijkheid daartoe Schriftelijk heeft geopend, kunnen stemmen voorafgaand aan de Participantenvergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan de dertigste dag voor die van de vergadering, op een speciaal daartoe aangewezen emailadres. Deze stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die in de Participantenvergadering worden uitgebracht. Een aldus uitgebrachte stem is onherroepelijk en bindt ook degene die in de periode tussen het uitbrengen van die stem en het tijdstip van de Participantenvergadering de betrokken Participatie verkrijgt.

2. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van de Participaties vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van de Participaties vertegenwoordigt wordt geen rekening gehouden met Participaties waarop geen stem kan worden uitgebracht en evenmin wordt rekening gehouden met Deelparticipaties.
3. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat.
4. Voor zover in de Fondsvoorwaarden geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met volstreekte 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. Eén 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 alsdan als een besluit van de Participantenvergadering.
7. Verkrijgt bij verkiezing van personen niemand bij de eerste stemming de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstreekte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen - waaronder niet is begrepen de tweede vrije stemming - wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken beslist het lot wie van hen beiden is verkozen.
8. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet op schrift vastgelegd voorstel.
9. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het voorgaande lid bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de Participantenvergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of met briefjes geschiedde, één Participant dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
10. De Beheerder houdt van de genomen besluiten aantekening. De aantekeningen liggen ten kantore van het Fonds ter inzage van de Participanten. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Artikel 18.

1. Besluiten van de Participanten kunnen in plaats van in Participantenvergaderingen ook Schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle Participanten.
2. Iedere Participant is verplicht er voor te zorgen dat de aldus genomen besluiten zo spoedig mogelijk Schriftelijk ter kennis van de Beheerder worden gebracht. De Beheerder neemt de besluiten, welke op de wijze als in het voorgaande lid van dit artikel omschreven wijze zijn tot stand gekomen in het notulenregister van de Participantenvergaderingen op en doet daarvan in de eerstvolgende Participantenvergadering mededeling.

Artikel 19. Boekjaar, jaarrekening.

1. Het boekjaar van het Fonds is het kalenderjaar.
2. Na afloop van het boekjaar worden de boeken van het Fonds afgesloten en maakt de Beheerder binnen zes maanden na afloop van dat boekjaar een jaarrekening, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, op alsmede een jaarverslag. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van het Fonds per het einde van het betreffende boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht, over de laatste drie jaren van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening dient 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 negen maanden na afloop van het betreffende boekjaar. Vaststelling van de jaarrekening door de Participantenvergadering strekt – tenzij de Participantenvergadering een voorbehoud maakt – de Beheerder respectievelijk de Bewaarder tot decharge voor zijn bestuur en beheer respectievelijk zijn bewaring over het betreffende boekjaar.
3. De jaarrekening worden opgesteld met hantering van normen en grondslagen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

Artikel 20. Winst en verlies.

1. De voor uitkering vatbare winst van het Fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van de Fondsvoorwaarden.
2. De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves, worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het gewogen gemiddelde van het aantal Participaties en Deelparticipaties per Participant in het desbetreffende boekjaar.
3. De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar dan wel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
4. Eventuele verliezen komen ten laste van de Participanten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 van dit artikel in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande dat een Participant nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
5. Indien de Beheerder de mogelijkheid opent, kan een Participant ervoor kiezen om de aan de betreffende Participant uit te keren winst niet in contanten doch in de vorm van stockdividend te ontvangen. Indien een Participant voor die mogelijkheid kiest zal de Participant één of meer Deelparticipaties ontvangen conform de door de Beheerder vastgestelde waarde van de Deelparticipaties. Het aantal door een Participant te ontvangen Deelparticipaties zal dan gelijk zijn aan het aantal dat wordt gevonden door het bedrag van de aan de betreffende Participant toekomende winst te delen door de waarde van een Deelparticipatie en de uitkomst daarvan naar beneden af te ronden op een geheel aantal. Het verschil zal dan nog in contanten aan de betreffende Participant worden uitgekeerd. Artikel 9.8 is hier van toepassing.
6. Indien er slechts een Participant is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van Participanten van overeenkomstige toepassing op die Participant.

Artikel 21. Ophouden Participant te zijn.

1. Een Participant houdt op Participant te zijn:
 - a. door ontbinding van een Participant;
 - b. door het overlijden van een Participant;
 - c. doordat het faillissement van een Participant onherroepelijk wordt;
 - d. doordat een Participant surseance van betaling aanvraagt;
 - e. doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van een Participant van toepassing is verklaard;
 - f. in het geval dat alle door een Participant gehouden Participaties zijn ingekocht.
2. Indien een Participant ophoudt Participant te zijn door zijn overlijden heeft zijn rechtsopvolger het recht zijn gehele Participatie over te nemen, mits deze rechtsopvolger hiervan Schriftelijk kennis geeft aan de Beheerder binnen drie maanden na het overlijden van de Participant. Indien deze rechtsopvolger van gemeld recht gebruik maakt, zal hij geacht worden te zijn toegetreden als Participant per de datum waarop de overleden Participant heeft opgehouden Participant te zijn. Indien een Participant ophoudt Participant te zijn door zijn overlijden en deze Participant meer dan een rechtsopvolger heeft, hebben deze rechtsopvolgers de rechten als hiervoor in dit lid bedoeld ten aanzien van de gehele Participatie van de overleden Participant. Deze rechtsopvolgers kunnen besluiten dat een of meer van hen deze rechten kunnen uitoefenen. Indien een Participant ophoudt Participant te zijn door zijn overlijden en deze Participant meer dan een rechtsopvolger heeft en deze rechtsopvolgers geen gebruik hebben gemaakt van gemeld recht, dienen deze rechtsopvolgers één persoon aan te wijzen die hen tegenover het Fonds zal vertegenwoordigen en namens hen alle betalingen door casu quo aan het Fonds zal ontvangen casu quo verstrekken, zulks op straffe van opschorting van hun rechten. Deze aanwijzing dient binnen drie maanden na het overlijden van de Participant te geschieden en door deze rechtsopvolgers Schriftelijk aan de Beheerder onder opgave van de naam, het adres en een bankrekeningnummer van die persoon te worden medegedeeld. Deze aanwijzing kan door de rechtsopvolgers te allen tijde doch slechts Schriftelijk worden gewijzigd. De rechtsopvolging wordt aangetoond door overlegging van een afschrift van de notariële verklaring van erfrecht.
3. Indien een Participant ophoudt Participant te zijn door een van de oorzaken genoemd in lid 1 letters a, c, d en e van dit artikel gelden de door hem gehouden Participaties als te koop aangeboden aan het Fonds. Het bepaalde in de leden 5 en 6 van artikel 9 zal alsdan van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 22. Liquidatie.

1. Indien het Fonds wordt ontbonden, zullen haar zaken zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers is overgebleven van het vermogen van het ontbonden Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten in verhouding tot hun bezit aan Participaties en Deelparticipaties.

Artikel 23. Mededelingen, verzoeken, kennisgevingen.

Alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot de Fondsvoorwaarden zullen Schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 24. Wijziging van de Fondsvoorwaarden. Ontbinding.

1. De Participantenvergadering kan besluiten (i) tot wijziging van de Fondsvoorwaarden en van het Prospectus en (ii) tot ontbinding van het Fonds. Een zodanig besluit kan slechts worden genomen op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder tezamen en met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het totaal aantal door alle Participanten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 1 uit te brengen stemmen. Is in een vergadering, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit, als bedoeld in de eerste zin van dit lid, aan de orde is gesteld, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het totaal aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 1, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste, die alsdan, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Participanten, met een meerderheid van ten minste drie/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.

2. Aanvullingen op en/of wijzigingen van de Fondsvoorwaarden hebben slechts kracht tussen de Participanten, nadat deze zijn neergelegd in een akte.

3. Wijzigingen van de Fondsvoorwaarden worden niet van kracht voordat de Beheerder de betreffende wijziging heeft bekend gemaakt aan het adres van iedere Participant alsmede op de website van de Beheerder.

4. Wijziging van de Fondsvoorwaarden waardoor de rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden eerst van kracht nadat drie maanden zijn verstreken na de bekendmaking als bedoeld in lid 3 van dit artikel. Binnen de in de vorige volzin bedoelde termijn van drie maanden kunnen de Participanten onder de voorwaarden als in de Fondsvoorwaarden genoemd uittreden.

5. Wijziging van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Artikel 25. Geschillen.

Alle geschillen, welke naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden mochten rijzen, zullen worden voorgelegd door de bevoegde Nederlandse rechter.

Artikel 26. Kosten van oprichting.

Alle kosten aan het opmaken van deze akte verbonden, komen ten laste van het Fonds.

Artikel 27. Bekendheid met Fondsvoorwaarden.

Door het enkele feit van de toetreding tot het Fonds worden de Participanten geacht kennis te dragen van en zich te onderwerpen aan de Fondsvoorwaarden.

Artikel 28. Overgangsbepaling.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt tot en met eenendertig december tweeduizend negentien. Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

Bijlage II. STATUTEN CREDIT LINKED BEHEER B.V.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze statuten wordt verstaan onder:

Aandelen: aandelen in het kapitaal van de Vennootschap;

Aandeelhouders: de houders van Aandelen;

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;

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 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.

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 financieel toezicht;
- B. het rechtstreeks of middellijk vragen of verkrijgen van gelden of andere goederen aan onderscheidenlijk 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 financieren 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 een 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 aan alle Aandeelhouders 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 eigen Aandelen.

1. Het Bestuur beslist over de verkrijging van Aandelen in het kapitaal van 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 en indien het Bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Het bepaalde in artikel 2:207 lid 3 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de verkrijging anders dan om niet niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. De vorige leden van dit artikel gelden niet voor Aandelen die de Vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Voor vervreemding van eigen Aandelen door de Vennootschap is de goedkeuring van de Algemene Vergadering vereist.
5. Op vervreemding van eigen Aandelen door de Vennootschap is het bepaalde in de blokkeringsregeling opgenomen in deze statuten van toepassing.
6. Onder het begrip Aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

Artikel 7. Vermindering van het geplaatste kapitaal.

1. De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van Aandelen of door het nominale bedrag van Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de Aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen:
 - a. Aandelen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt; of
 - b. alle Aandelen van een soort of aanduiding, mits de intrekking gepaard gaat met terugbetaling.In andere gevallen kan slechts tot intrekking worden besloten met instemming van de betrokken Aandeelhouders.
3. Een ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de Aandelen. Zulk een ontheffing, alsmede een terugbetaling die geschiedt ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de Aandelen, moet naar evenredigheid op alle Aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken Aandeelhouders.
4. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:233 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 lid 2 van artikel 2:216 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. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
2. Het Bestuur houdt een register van Aandeelhouders waarin de namen en adressen van alle Aandeelhouders zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de Aandelen hebben verkregen, de nummers van de Aandelen, de datum van erkenning of betekening alsmede van het op elk Aandeel gestorte bedrag. Indien een Aandeelhouder niet gebonden is aan een statutaire verplichting of eis als bedoeld in artikel 2:192, lid 1 Burgerlijk Wetboek, wordt dat vermeld. In het register worden opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op Aandelen hebben met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding of hen het stemrecht en/of het Vergaderrecht toekomen. In het register worden opgenomen de namen en adressen van de houders van certificaten van Aandelen waaraan Vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het Vergaderrecht aan hun certificaten is verbonden en de datum van erkenning en betekening.

3. Het register van Aandeelhouders wordt regelmatig bijgehouden. In het register wordt mede-aangetekend elk verleend ontslag voor aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen.
4. Aandeelhouders en anderen van wie gegevens ingevolge lid 2 van dit artikel in het register moeten worden opgenomen, verschaffen aan het Bestuur tijdig de nodige gegevens.
5. Iedere Aandeelhouder, Certificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouder is verplicht aan het Bestuur zijn adres en iedere wijziging daarin Schriftelijk mede te delen; dit adres blijft tegenover de Vennootschap gelden zolang de betrokkene niet Schriftelijk aan het Bestuur een ander adres heeft opgegeven. Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en van wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de betrokkene. Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Aandeelhouders, Certificaathouders, vruchtgebruikers en pandhouders kunnen rechtsgeldig aan het in het register vermelde adres worden gedaan. Als de Aandeelhouder, Certificaathouder, vruchtgebruiker en/of pandhouder een adres aan het Bestuur heeft opgegeven, waarop hij een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht kan ontvangen, wordt hij geacht te hebben ingestemd met het feit dat alle kennisgevingen en oproepingen aan dat adres worden gedaan.
6. Het register ligt ten kantore van de Vennootschap ter inzage voor Aandeelhouders, Certificaathouders alsmede voor vruchtgebruikers met Vergaderrecht en pandhouders met Vergaderrecht. De gegevens van het register van Aandeelhouders omtrent niet-volgestorte Aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt. Iedere Aandeelhouder, Certificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouder kan op zijn verzoek te allen tijde, echter slechts voor zover het zijn Aandelen of certificaten van Aandelen, respectievelijk zijn recht betreft, een, niet-verhandelbaar, uittreksel uit het register van Aandeelhouders om niet verkrijgen, dat vermeldt de nummers van de Aandelen, welke op de dag van afgifte van het uittreksel op zijn naam zijn ingeschreven, respectievelijk van de Aandelen, die ten behoeve van hem met pandrecht of vruchtgebruik zijn bezwaard. Rust op een Aandeel een vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht en het Vergaderrecht met betrekking tot dat Aandeel toekomen.
7. Behoort een Aandeel, een certificaat op naam van een Aandeel waaraan Vergaderrecht is toegekend, een vruchtgebruik of een pandrecht op een Aandeel tot een gemeenschap waarop titel 7 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is, dan kunnen de gezamenlijke deelgenoten, die tevens in het register moeten zijn ingeschreven, ten aanzien van de Vennootschap slechts worden vertegenwoordigd door één door hen daartoe Schriftelijk aan te wijzen persoon. De personalia van de aangewezenen worden in het register opgenomen, terwijl alle kennisgevingen aan en oproepingen van de gezamenlijke deelgenoten aan het in het register ingeschreven adres van de aangewezenen kunnen worden gedaan. De laatste volzin van lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

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 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 de voorzitter van de Kamer van Koophandel in welker handelsregister de Vennootschap is ingeschreven.
6. De deskundige brengt zijn rapport uit aan het Bestuur. Het Bestuur deelt onverwijld aan de aanbieder en iedere gegadigde bij aangetekende brief mede welke prijs de deskundige heeft vastgesteld.
7. Iedere gegadigde heeft gedurende een maand na verzending van de in lid 6 van dit artikel voorgeschreven aangetekende brieven het recht te verklaren, dat hij niet langer of slechts voor minder Aandelen dan hij aanvankelijk had opgeëist gegadigd is. Deze verklaring geschiedt bij aangetekende brief aan het Bestuur. De aldus vrijkomende Aandelen worden alsdan door het Bestuur binnen acht dagen tegen de door de deskundige vastgestelde prijs aangeboden aan de overige Aandeelhouders met overeenkomstige toepassing van het in de leden 2, 3 en 4 bepaalde.
8. De aanbieder heeft te allen tijde het recht zijn aanbod in te trekken doch uiterlijk tot een maand nadat hem definitief ter kennis is gekomen aan welke gegadigden hij al de aangeboden Aandelen kan verkopen en tegen welke prijs; deze intrekking geschiedt bij aangetekende brief aan het Bestuur.
9. Nadat de hiervoor bepaalde termijn voor intrekking van het aanbod is verstreken deelt het Bestuur aan de aanbieder en de uiteindelijke gegadigden mede of de aanbieder zijn aanbod al dan niet heeft ingetrokken. Ingeval van gestanddoening van het aanbod moeten de toegewezen Aandelen tegen gelijktijdige betaling van de verschuldigde prijs worden geleverd binnen een maand na ontvangst van de mededeling van het Bestuur omtrent de gestanddoening van het aanbod.
10. De overdracht van alle aangeboden Aandelen aan de voorgestelde verkrijger(s) genoemd in de kennisgeving voorgeschreven in lid 1 is vrij, indien niet alle Aandelen tegen contante betaling worden opgeëist, mits de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken en mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat is komen vast te staan dat niet alle Aandelen worden opgeëist en zulks door het Bestuur aan de aanbieder is medegedeeld.
11. De kosten en het honorarium verschuldigd aan de in lid 5 bedoelde deskundige zijn voor rekening van:
 - a. de aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt;
 - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft, indien de Aandelen door Aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande, dat iedere koper in de kosten en het honorarium bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte Aandelen;
 - c. de Vennootschap, indien de Aandeelhouders van het aanbod geen of geen volledig gebruik hebben gemaakt.
12. Ingeval:
 - a. een Aandeelhouder overlijdt;
 - b. een Aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard en deze faillietverklaring onherroepelijk is geworden of ingeval een Aandeelhouder surseance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt gesteld met benoeming tot curator van een persoon aan wie hij zijn Aandelen niet vrijelijk mocht overdragen 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 tengevolge 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 2000, 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 ont-staan 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 be-houden. Het niet voldoen aan de verplichting tot aanbieder van Aandelen op grond van het bepaalde in dit lid heeft tot ge-volg, 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 voor zolang 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 alsdan 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 alsdan ten behoeve van de betrokkene(n) bij de Vennootschap worden gestort.
14. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is de aanbieder vrij de door hem aangeboden Aandelen over te dragen aan de voorgestelde verkrijger(s), respectievelijk hebben de Aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden casu quo de nieuwe Aandeelhouders het recht de betreffende Aandelen te behouden, indien alle mede-Aandeelhouders Schriftelijk verklaren af te zien van hun recht op overneming en mits de levering geschiedt binnen drie maanden nadat alle mede-Aandeelhouders bedoelde verklaring hebben afgelegd.
15. De voorgaande leden van dit artikel zijn niet van toepassing:
 - a. indien een Aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn Aandeel/Aandelen aan een eerdere houder daarvan verplicht is;
 - b. indien de Aandelen zijn gaan behoren tot een ontbonden wettelijke goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd partnerschap voor zover de Aandelen binnen twaalf maanden na het ontstaan van de onverdeeldheid zijn toebedeeld aan de oorspronkelijke Aandeelhouder.Het bepaalde in lid 12 sub c is niet van toepassing indien alle bij derden geplaatste Aandelen in de Vennootschap worden gehouden door twee personen, die met elkaar zijn gehuwd in algehele gemeenschap van goederen dan wel in gemeenschap van aandelen of met elkaar een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan, waarbij tussen hen een algehele gemeenschap van goederen dan wel een gemeenschap van aandelen bestaat. Het bepaalde in lid 12 sub g is niet van toepassing indien het 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.
2. In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker of de pandhouder indien zulks bij de vestiging van het beperkt recht 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.
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 laatste volzin van lid 2 is alsdan 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 wordt door het Bestuur een binnen dertig dagen na die ontvangst te houden Algemene Vergadering bijeengeroepen, 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. De Vennootschap mag houders van certificaten op naam van Aandelen Vergaderrecht toekennen, maar uitsluitend ingevolge een daartoe strekkend besluit van de Algemene Vergadering.

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. Ingeval het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd, kan geen tweede vergadering als bedoeld in lid 3 van artikel 2:230 Burgerlijk Wetboek worden gehouden.
4. Indien, ingeval van schorsing van een bestuurder, de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing.
5. Een bestuurder wordt in de Algemene Vergadering waarin zijn schorsing of ontslag aan de orde komt in de gelegenheid gesteld zich te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
6. De Algemene Vergadering stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de bestuurders vast. Deze beloning kan bestaan uit een vast bedrag en/of een variabel bedrag afhankelijk van de winst of anderszins, al naar gelang de Algemene Vergadering zal besluiten.

Artikel 13. Taak en bevoegdheden.

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het Bestuur belast met het besturen van de Vennootschap. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. Zo het Bestuur uit meer dan één lid bestaat, kan de Algemene Vergadering één van hen tot voorzitter benoemen en kan zij één van hen benoemen tot financieel directeur of tot algemeen directeur.
3. Het Bestuur vergadert zo dikwijls 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. De bestuurders kunnen zich door een ander lid van het Bestuur 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 Algemene Vergadering.
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 in functie zijnde bestuurders. Bij staken van stemmen is de stem van de voorzitter van het Bestuur doorslaggevend; is er geen voorzitter van het Bestuur aangewezen, dan beslist de Algemene Vergadering.
6. Bestuursvergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van het Bestuur. Is geen voorzitter van het Bestuur aangewezen of is de voorzitter van het Bestuur afwezig, dan wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan. Tot die tijd is de oudst 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 vatt door één lid van het Bestuur 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 geregeld. 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 haar 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. 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 Algemene Vergadering steeds moet zijn aangewezen.
16. De leden van het Bestuur 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 alsmede twee gezamenlijk handelende bestuurders vertegenwoordigt/vertegenwoordigen de Vennootschap.
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 in het kapitaal van de Vennootschap of jegens een deelgenoot in een wettelijke 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. 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 jaarverslag 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;
 - d. het vaststellen van de winstbestemming;
 - e. het vaststellen van eventuele tantièmes voor bestuurders;
 - 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 19.
2. Voorts worden Algemene Vergaderingen gehouden zo dikwijls een bestuurder 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 éénhonderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen haar dit Schriftelijk onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen verzoeken, tenzij een zwaarwichtig belang van de Vennootschap zich daartegen verzet. Indien alsdan het Bestuur in gebreke blijft een vergadering bijeen te roepen,

zodanig, dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, kunnen de verzoekers op hun verzoek door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden gemachtigd tot bijeenroeping van de Algemene Vergadering, met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.

4. Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar woonplaats heeft. Een Algemene Vergadering kan elders dan behoort worden gehouden, mits alle Vergadergerechtigden Schriftelijk hebben ingestemd met de plaats van de vergadering en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
5. De bijeenroeping van Vergadergerechtigden geschiedt, onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, Schriftelijk door of namens het Bestuur 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 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 voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.

Artikel 16.

1. De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van het Bestuur en indien het Bestuur geen voorzitter heeft aangewezen door de in leeftijd oudste in functie ter vergadering aanwezige bestuurder. Is geen van 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, 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 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 voorzover hem het stemrecht toekomt.
5. De bestuurders 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 17.

1. In de Algemene Vergaderingen geeft elk Aandeel recht op het uitbrengen van één stem. Indien het Bestuur 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 e-mailadres. Deze stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die in de Algemene Vergadering worden uitgebracht. Een aldus uitgebrachte stem is onherroepelijk en bindt ook

- degene die in de periode tussen het uitbrengen van die stem en het tijdstip van de Algemene Vergadering het betrokken Aandeel verkrijgt.
2. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap of aan een Dochtermaatschappij kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht; zulks kan evenmin voor een Aandeel waarvan de Vennootschap of een Dochtermaatschappij certificaten houdt. Vrachtgebruikers en pandhouders van Aandelen die aan de Vennootschap en haar Dochtermaatschappijen toebehoren zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten indien het vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd, voordat het Aandeel aan de Vennootschap of een Dochtermaatschappij toebehoorde. De Vennootschap of een Dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor Aandelen waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
 3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht.
 4. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat.
 5. Voor zover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen.
 6. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.
 7. Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand. Eén of meer Aandeelhouders of andere stemgerechtigden vertegenwoordigende ten minste vijftig procent (50%) van het geplaatste kapitaal hebben het recht om binnen tien dagen na de dag van de vergadering, waarin de stemmen hebben gestaakt, aan het Nederlands Arbitrage Instituut te verzoeken een adviseur te benoemen, teneinde een beslissing over het betreffende voorstel te nemen. De beslissing van de adviseur geldt alsdan 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 18.

1. Besluiten tot:
 - a. wijziging van de statuten; en
 - b. ontbinding van de Vennootschap,kunnen, indien het voorstel daartoe door het Bestuur is gedaan, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Is het voorstel daartoe niet door het Bestuur gedaan dan kunnen deze besluiten, onverminderd het bepaalde in artikel 19 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 19.

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 16 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 stemt 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 20. 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 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 het Bestuur.
3. De benoeming kan te allen tijde worden ingetrokken door de Algemene Vergadering en door degene door wie de benoeming is geschied.

Artikel 21. 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 zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden de Jaarrekening op en legt binnen deze termijn deze stukken 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; 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 jaarverslag en de krachtens lid 1 van artikel 2:392 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 jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens blijft buiten toepassing, indien artikel 2:396 lid 6, eerste volzin, 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 décharge verlenen aan de bestuurders voor het gevoerde beheer. Indien alle Aandeelhouders tevens bestuurders van de Vennootschap zijn, geldt ondertekening van de Jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling in de zin van artikel 2:210 lid 3 Burgerlijk Wetboek, mits alle overige Vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte Jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. In afwijking van artikel 2:210 lid 3, tweede zin Burgerlijk Wetboek, strekt de in de vorige zin bedoelde vaststelling tevens tot décharge aan de bestuurders.
6. De Vennootschap gaat over tot openbaarmaking van de in dit artikel bedoelde stukken en gegevens, indien en voor zover en op de wijze zoals de artikelen 2:394 en volgende van het Burgerlijk Wetboek dit voorschrijven.

Artikel 22. Winstverdeling.

1. De uitkeerbare 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 in haar kapitaal 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 23. Ontbinding en vereffening.

1. Ingeval van ontbinding van de Vennootschap geschiedt de vereffening door het Bestuur tenzij de Algemene Vergadering anders beslist.
2. De Algemene Vergadering stelt de beloning van de vereffenaars 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, bescheiden 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. Indien een aanwijzing als voormeld door de Algemene Vergadering niet is geschied, geschiedt deze door de vereffenaars.

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: Duurzaamwoningen Fonds, een besloten fonds voor gemene rekening aangegaan naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te 3763 LX Soest op het adres Oostergracht 13-15;
- Participanten: de houders van één of meer Participaties;
- Participatie: een deelname in het kapitaal 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 Duurzaamwoningen.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Soest.

Artikel 3. Doel.

1. De Stichting heeft ten doel het behartigen van de belangen van het Fonds alsmede van de Participanten, zulks door het optreden als bewaarder ten behoeve van het Fonds, en in dat kader:
A. de activa van het Fonds te bewaren; B. het ten behoeve van het Fonds verkrijgen, al dan niet in economische zin, van de door de Beheerder als zodanig voorgedragen (belangen in) registergoederen; C. het ten behoeve van het Fonds verkrijgen, al dan niet in economische zin, van aandelen in vennootschappen; D. het aangaan van door de Beheerder voorgedragen leningen ter financiering en het in dat kader bezwaren van de sub B. bedoelde (belangen in) registergoederen en/of de sub C. bedoelde aandelen; E. het op aanwijzing van de Beheerder verhuren van registergoederen; F. het op aanwijzing van de Beheerder vervreemden van registergoederen en/of aandelen in vennootschappen; G. het verdelen van het positieve resultaat van het Fonds en het liquidatiesaldo over de Participanten, een en ander met inachtneming van de bepalingen van het Fonds en de daartoe met de Beheerder gesloten overeenkomst van bewaring;
2. De Stichting beoogt niet het maken van winst.

Artikel 4. Vermogen.

1. De geldmiddelen van de Stichting worden gevormd door:
i) opbrengsten van eventuele diensten; en ii) alle andere wettige inkomsten.
2. De Stichting brengt aan het Fonds een vergoeding in rekening gelijk aan tienduizend euro (€ 10.000) exclusief omzetbelasting per jaar. Deze vergoeding wordt elk kwartaal, bij vooruitbetaling, voldaan.

Artikel 5. Bestuur.

1. Het Bestuur bestaat uit een door het Bestuur te bepalen aantal van tenminste één (rechts)persoon en wordt voor de eerste maal bij deze akte benoemd.
2. Bestuurders 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 onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij ontstentenis of belet van een lid van het Bestuur zijn de overige leden van het Bestuur met het bestuur belast. Indien één of meer leden van het Bestuur ontbreken, vormen de overgebleven leden van het Bestuur of het overgebleven lid van het Bestuur een bevoegd Bestuur. Het Bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
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;

Artikel 6. Taken. Bevoegdheden en bezoldiging.

1. Het Bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het Bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen.
2. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, een en ander voor zover dit redelijkerwijs nodig is voor de uitoefening van de taak van de Stichting als bewaarder ten behoeve van het Fonds.

Artikel 7. Besluitvorming.

1. Vergaderingen van het Bestuur worden gehouden zo dikwijls 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 bepalen door 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 alsdan 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 aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het Bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle leden van het Bestuur. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
9. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle leden van het Bestuur zich Schriftelijk, per e-mail of per fax omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
10. In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 8. Vertegenwoordiging.

1. De Stichting wordt vertegenwoordigd door het Bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
2. Het Bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer leden van het Bestuur om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het Bestuur kan ook derden tot procuratiehouder aanstellen. Het Bestuur kan voorts besluiten aan procuratiehouders een titel te verlenen.
3. Het Bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Indien een lid van het Bestuur een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan hij niettemin de Stichting vertegenwoordigen.

Artikel 9. Reglementen.

1. Het Bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan een nadere regeling wenselijk wordt geacht.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het Bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 11, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 10. Boekjaar en jaarstukken.

1. Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden 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, bescheiden 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 bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het Bestuur aangewezen persoon.

Artikel 13. Slotbepaling.

In alle gevallen waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het Bestuur.

Artikel 14. Overgangsbepaling.

Het eerste boekjaar van de Stichting loopt tot en met eenendertig december tweeduizend achttien. Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

Bijlage IV. VERKLARING VAN DEELNAME

Verklaring van deelname Duurzaamwoningen Fonds

Deelname door natuurlijk persoon

Naam en voorletters: _____ M / V*
Adres: _____
Postcode en woonplaats: _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats en land: _____
Telefoonnummer: _____
E-mailadres: _____
Paspoort/Rijbewijsnummer: _____
Burgerservicenummer (BSN): _____
Bank/Giro rekeningnummer (IBAN): _____

Deelname door rechtspersoon

Naam: _____
Statutaire vestigingsplaats: _____
Adres: _____
Postcode en woonplaats: _____
KvK inschrijfnnummer: _____
Fiscaal nummer: _____
Uiteindelijk belanghebbende: _____ M / V*
Vertegenwoordigd door: _____ M / V*
E-mailadres: _____
Paspoort/Rijbewijsnummer: _____
Burgerservicenummer (BSN): _____
Bank/Giro rekeningnummer (IBAN): _____

wenst deel te nemen in het Duurzaamwoningen Fonds

- ☐ per (datum) ____ - ____ - ____ (dd - mm - jjjj, niet later dan elf maanden na de datum van dit Prospectus).
- ☐ per eerstmogelijke datum.

Het betreft een storting van _____ euro. Het minimale deelname bedrag bedraagt € 5.000,-.

Na ontvangst en beoordeling van uw verklaring van deelname ontvangt u een bevestiging van deelname en een betalingsverzoek.

Stuur het formulier in naar **Credit Linked Beheer B.V., antwoordnummer 7054, 3760 TB Soest** samen met:

- Kopie van uw legitimatiebewijs.
- Het volledig ingevulde beleggersprofiel (zie achterzijde).
- Indien u met een rechtspersoon participeert het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Ondergetekende verklaart

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met het Prospectus van het Fonds en deelname van de ondergetekende(n) aan het Fonds zonder opgave van redenen kan worden ontzegd.
- Het beleggersprofiel zorgvuldig te hebben ingevuld.
- Kennis te hebben genomen van het feit dat de ondergetekende Participant wordt vanaf het moment waarop:
 - o deze verklaring van deelname geheel compleet en ondertekend is ontvangen door het Fonds.
 - o het Fonds de ondergetekende als belegger toelaat.
 - o het Fonds (deel)participaties heeft toegekend aan de ondergetekende.
- Op de hoogte te zijn van het feit dat hij/zij door ondertekening van dit formulier een rechtsgeldige vraag tot deelname in het Fonds heeft gedaan, dat na aanvaarding door het Fonds en kennisname door de Stichting Bewaarder een in beginsel bindende en afdwingbare overeenkomst vormt.

Deze overeenkomst kan, niet eerder dan drie maanden na de datum van ondertekening, op schriftelijk verzoek van de ondergetekende worden ontbonden, mits nog geen stortingsverzoek is verstuurd.

Beleggersprofiel

Credit Linked Beheer B.V. heeft een vergunning uit hoofde van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Onderstaand beleggersprofiel vervult twee taken:

- Conform de Wft dient de consument naar behoren te worden geïnformeerd en dient te worden voorkomen dat consumenten producten afnemen waarvan zij de risico's niet kennen.
- Conform de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) dient een cliëntenonderzoek te worden uitgevoerd, om zo eventuele risico's te herkennen en te beheersen.

Indien de door u verstrekte informatie daartoe aanleiding geeft, dan zullen wij contact met u opnemen. Afname van dit product blijft echter uw keuze. Is advies gewenst of dit product in uw financiële situatie past? Raadpleeg dan een financieel adviseur.

Advies

Heeft u een (vergunning houdende) adviseur ingeschakeld? 0 Ja 0 Nee
(indien u deze vraag met "Ja" heeft beantwoord, is het beantwoorden van de overige vragen facultatief)

Herkomst en beschikbaar belegbaar vermogen

Heeft u een vrij belegbaar vermogen (of de verwachting dit vermogen binnen drie jaar op te kunnen bouwen uit toekomstige inkomsten) ter grootte van minimaal 10x de inschrijving op de Participaties? 0 Ja 0 Nee
(vrij belegbaar vermogen: Waarde bezittingen minus schulden, exclusief overwaarde van de eigen woning)

Wordt de investering in de Participaties onderdeel van een gespreid belegde portefeuille? 0 Ja 0 Nee

Wat is de invloed van een volledig verlies van de investering op uw reguliere uitgavenpatroon? 0 Geen
0 Zeer beperkt
0 Beperkt
0 Meer dan beperkt

Kunt u een korte omschrijving geven van uw regelmatige bron van inkomsten (een exacte omschrijving zoals bijv. medicus of journalist is gewenst, maar niet verplicht)? _____

Product kennis

Heeft u ervaring in het beleggen in vastgoed of heeft u een opleiding of beroep (gehad) waarmee u de voor- en nadelen van beleggen goed kunt inschatten? 0 Ja 0 Nee

Het rendement van dit product is afhankelijk van de (vastgoed)markt en de prestaties van het Fonds. Er bestaat geen zekerheid over het te behalen rendement. Bent u hiervan op de hoogte? 0 Ja 0 Nee

Heeft u de inhoud van het Prospectus goed begrepen? 0 Ja 0 Nee

Het beoogde rendement ligt boven het rendement op een risicovrij product. Aan dit mogelijk hogere rendement zijn ook risico's verbonden. Bent u hiervan op de hoogte? 0 Ja 0 Nee

Datum en plaats: _____

Handtekening: _____

Bijlage V. CURRICULUM VITAE EN ORGANOGRAM

DE HEER E. ALVAREZ

De heer Alvarez heeft na zijn studie Econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea Global Investors en Delta Lloyd Bank op het gebied van Asset & Liability Management en Portfolio Management.

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

Eind 2012 heeft de heer E. Alvarez Credit Linked Beheer B.V. opgericht. Sinds 2014 beheert Credit Linked Beheer B.V. het Huurwoningen Nederland Fonds, sinds 2016 het Groenwoningen Fonds. Op de datum van het prospectus is de heer E. Alvarez bestuurder van Credit Linked B.V. en Credit Linked Beheer 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 toezichhoudende activiteiten. De heer E. Alvarez 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. De heer E. Alvarez is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

DE HEER R.P.H. PAARDENKOOPER

De heer Paardenkooper heeft na zijn studie Bedrijfseconomie aan de Universiteit van Amsterdam gewerkt bij het accountantskantoor Paardekooper-Hoffman, het Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg, het Ziekenfonds Zuid Hollandsche Eilanden en sinds 1987 de ING.

Bij de ING was hij eerst verantwoordelijk voor de financiering van de gezondheidszorg. In later stadium werkte hij op de afdeling Corporate Strategy om vanaf 1995 weer een commerciële functie te verrichten als managing director van de afdeling "Green Finance". In deze functie was hij commercieel verantwoordelijk voor Postbank Groen N.V. Deze afzonderlijke bank binnen de ING droeg zorg voor drie aandachtsgebieden van het maatschappelijk verantwoord ondernemen binnen ING, in casu:

- Financiering van milieuvriendelijke projecten. Uitstaand obligo € 1,2 miljard.
- Financiering van sociaal-ethische projecten, waar onder vooral microfinancieringsprojecten. Uitstaand obligo € 80 miljoen.
- De totstandkoming van CO₂-reductieprojecten in Oost-Europa en de ontwikkelingslanden in het kader van het Kyoto-protocol.

Eind 2012 is de heer Paardenkooper ter ondersteuning van de voorbereiding van de oprichting van het Huurwoningen Nederland Fonds in dienst getreden van Credit Linked B.V. en per 1 augustus 2014 overgegaan naar Credit Linked Beheer B.V. Op de datum van het prospectus is de heer R.P.H. Paardenkooper bestuurder van Credit Linked Beheer B.V. en van GMRP Holding B.V., een houdstermaatschappij.

De heer R.P.H. Paardenkooper is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. De heer R.P.H. Paardenkooper is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichhoudende activiteiten. De heer R.P.H. Paardenkooper 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. De heer R.P.H. Paardenkooper is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.

DE HEER J.A.H. VORSTENBOSCH

De heer Vorstenbosch heeft na afronding van de Hogere Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) gewerkt bij Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer. In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was hij tot en met 2014 beheerder van het Byloshi Investment Fund. Daarnaast heeft de heer Vorstenbosch Module 1 Chartered Financial Analyst (CFA) gevolgd en diverse opleidingen op het gebied van administratieve organisatie, EDP Auditing en beleggingsadvisering gevolgd.

De heer Vorstenbosch is per 1 januari 2017 in dienst getreden van Credit Linked Beheer B.V. als financieel directeur. De heer Vorstenbosch is eigenaar van Byloshi Investments (eenmanszaak). Byloshi Investments verzorgt voor twee opdrachtgevers (een deel van) de financiële administratie, deze activiteiten zijn in het geheel niet gelieerd aan de activiteiten van Credit Linked Beheer B.V. en de fondsen die Credit Linked Beheer B.V. in beheer heeft.

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

MEVROUW F.E. DE JONGH SWEMER

Mevrouw de Jongh Swemer is na haar opleiding aan Babson College (Quantitative Methods en Investments) in 1999 begonnen bij destijds Trammell Crow Nederland (later TCN Property Projects), een beleggende vastgoedontwikkelaar. Ze heeft bij TCN bijna 9 jaar gewerkt en heeft zich zowel de financiële kant als de ontwikkelende kant van vastgoed eigen gemaakt door functies als financieel analiste, projectcoördinator, projectmanager en adviseur en tevens lid van de Investeringscommissie. Hierdoor is ze inhoudelijk bekend met projectbegrotingen- en financieringen, aankoop- en verkoop vastgoed, due diligence, portfoliobeheer en projectontwikkeling.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People heeft mevrouw de Jongh Swemer leiding gegeven aan zowel de vastgoed en facilitaire teams die verantwoordelijk waren voor honderden USG vestigingen alsmede de bijbehorende huur- en projectenadministratie en beheer van alle huur- en facilitaire contracten. Tevens was ze verantwoordelijk voor bijbehorende proces optimalisaties, risicobeheersing en compliance.

Begin 2018 is mevrouw de Jongh Swemer in dienst getreden bij Credit Linked Beheer om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en RvC af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- danwel outsourcen.

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



ORGANOGRAM

Onderstaand organogram geeft een overzicht uit welke entiteiten de Beheerder bestaat en aan Credit Linked Beheer B.V. en haar beleidsbepalers gerelateerde of verbonden entiteiten. Naast het Duurzaamwoningen Fonds is Credit Linked Beheer B.V. tevens Beheerder van het Groenwoningen Fonds en het Huurwoningen Nederland Fonds.

