

SUPPLEMENT bij het prospectus van het

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.



30 oktober 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

INLEIDING

Dit document is het Eerste Supplement (het "Eerste Supplement") bij het Prospectus van het Duurzaamwoningen Fonds (het "Fonds") gedateerd 17 april 2018 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met het beschikbaar komen van een taxatierapport van de tot op heden aangekochte woningen, wijzigingen in de directie en de governance structuur van Credit Linked Beheer B.V. en de publicatie van de "Halfjaarcijfers 2018", het niet door de accountant gecontroleerde overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 30 juni 2018 en de resultaten tot 30 juni 2018. Het Eerste Supplement bestaat uit drie onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Eerste Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus.

De "Halfjaarcijfers 2018" worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Supplement en zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus via 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.

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.2 (pagina 50 en 51) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Eerste Supplement nog steeds correct en gelijk aan 7,8%. De winstprognose is gebaseerd over de periode vanaf 1 juli 2018 tot en met ultimo 2028 en is opgesteld gedurende het eerste kwartaal van 2018. Derhalve was er slechts een korte tijdsperiode waarin ontwikkelingen konden plaatsvinden, die een significante invloed op de winstprognoses zouden kunnen hebben. Eventuele afwijkende ontwikkelingen hebben echter niet plaatsgevonden, hetgeen leidt tot handhaving van de in het Prospectus genoemde winstprognose.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 en 7.4 (pagina 51 tot en met 59), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de voornoemde winstprognose, zijn nog steeds valide. Voor enkele individuele veronderstellingen alsmede voor enkele wijzigingen in het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de "Halfjaarcijfers 2018" is een minimale correctie wellicht van toepassing, maar dit leidt per saldo niet tot een significante wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET EERSTE SUPPLEMENT

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

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, postbus 3173, 3760 DD Soest) of elektronisch (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 6 november 2018.



3. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Op pagina 3 van het Prospectus is onderaan de pagina (bij het overzicht van de bijlagen) de volgende tekst toegevoegd:

"VI. Reliance letter

119"

Op pagina 6 (Element B.10) van het Prospectus wordt de tekst "Niet van toepassing: het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar." gewijzigd in:

"Er is geen historische financiële informatie beschikbaar waar een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant van toepassing is. Halfjaarberichten worden niet gecontroleerd door de externe accountant.

Op pagina 9 (Element B.44) van het Prospectus wordt de tekst "Niet van toepassing. Het Fonds is nog in oprichting." gewijzigd in:

"Niet van toepassing (wordt reeds omschreven in element B.7)."

Op pagina 9 (Element B.45) van het Prospectus wordt onder de bestaande tekst de volgende tekst toegevoegd:

"Per 24 augustus 2018 is belegd in 66 nieuwbouw huurappartementen, waarvan 24 sociale huurwoningen:

Gemeente	Aantal en type woningen
Waalre	12 sociale huurappartementen
Best	36 huurappartementen (waarvan 12 sociale huur)
Zutphen	18 vrije sector huurappartementen

Oplevering wordt verwacht vanaf het tweede kwartaal van 2019"

Op pagina 39 van het Prospectus dient de eerste regel van de eerste alinea ("Per datum van het Prospectus zijn geen koopovereenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het Fonds.") te worden vervangen door de volgende tekst:

"In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille per 24 augustus 2018 gepresenteerd.

Projecten in aanbouw

Onderstaand een overzicht van projecten in aanbouw. Voor al deze projecten is het Fonds een verplichting aangegaan voor de aankoop en afname van de woningen.

Plaats	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Aankoopprijs	Verwachte jaarhuur	Verwachte oplevering
Waalre	12	€ 2,3 miljoen	€ 2,4 miljoen	€ 115.000	tweede kwartaal 2019
Best	36	€ 7,6 miljoen	€ 7,6 miljoen	€ 375.000	vierde kwartaal 2019
Zutphen	18	€ 4,4 miljoen	€ 4,1 miljoen	€ 200.000	vierde kwartaal 2019
Totaal	66	€ 14,3 miljoen	€ 14,1 miljoen	€ 690.000	

De gemiddelde bruto huurfactor (op basis van de aankoopprijs) bedraagt 20,4, het bruto aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,9%. De reliance letter met de taxatiewaarden van de taxateur (Cushman & Wakefield) is opgenomen in Bijlage VI.



Best

In Best (aan de Molenstraat) worden 36 huurappartementen gebouwd, waarvan twaalf sociale huurappartementen. De sociale huurappartementen dienen minimaal twintig jaar voor sociale huur beschikbaar te worden gesteld.

De appartementen liggen op 300 meter van het treinstation Best (met directe verbindingen naar Eindhoven, Tilburg en Den Bosch). De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van de appartementen is -0,4, hetgeen de appartementen zeer energiezuinig maakt (bij normaal verbruik zijn de verwachte jaarlijkse energiekosten nagenoeg gelijk aan nul euro). De appartementen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van 68 m². Oplevering wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2019.



De gemeente Best ligt ten noorden van Eindhoven en wordt ontsloten door de A2 en de A50. Door Best loopt een ondergrondse spoorlijn, de spoortunnel Best. Het treinstation van Best is dan ook deels ondergrondse en overkapt. Best telt bijna 30.000 inwoners. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen met meer dan 10% (bron: Planbureau voor de leefomgeving).



Afbeelding: Best appartementen (straatzijde)



Afbeelding: Best appartementen (achterzijde)



Zutphen

In Zutphen is een nieuwbouwproject van 18 huurappartementen aangekocht. De appartementen worden gebouwd in de wijk Noorderhaven, nabij de IJssel, de historische binnenstad (800 meter) en het treinstation (400 meter). Het complex bestaat uit vier woonlagen en het gemiddelde woonoppervlakte bedraagt 75 m². De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van de appartementen is circa 0,16. Oplevering wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2019.



De gemeente Zutphen telt circa 47.500 inwoners en wordt ontsloten door diverse N-wegen. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen met circa 5% (bron: Planbureau voor de leefomgeving).



Afbeelding: Zutphen appartementen



Afbeelding: Zutphen appartementen



Waalre

In Waalre is een nieuwbouwproject van twaalf sociale huurappartementen aangekocht. De appartementen dienen voor minimaal tien jaar voor ten hoogste de maximale huurprijs voor het verkrijgen van huurtoeslag te worden verhuurd. Voor verkoop van de woningen binnen voornoemde periode van tien jaar kan alleen na toestemming van de gemeente. Eventuele afwijzing van een verzoek tot verkoop dient te geschieden op basis van gemotiveerde gronden.

Het project, genaamd The Lodge, bestaat verder uit twee-onder-éénkapwoningen, vrijstaande en rijwoningen. De locatie ligt in Waalre-Noord, aan de rand van het water De Meeris. De appartementen worden gebouwd door Dura Vermeer. Alle huurappartementen zijn zeer energiezuinig (nul-op-de-meter) en hebben een gemiddeld woonoppervlakte van 74 m². Oplevering wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2019.

De gemeente Waalre ligt pal ten zuiden van Eindhoven en wordt ontsloten door de A67 en de A2. Eindhoven Airport ligt op twaalf kilometer. Waalre heeft circa 17.000 inwoners. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen met circa 5% (bron: Planbureau voor de leefomgeving).



Afbeelding: Waalre appartementen

Per 24 augustus 2018 zijn geen verdere koopovereenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het Fonds."

Op pagina 50 (voor hoofdstuk 7.1) van het Prospectus dient te worden toegevoegd:
 "Onderstaand de vermogensstructuur van het Fonds per 30 juni 2018.

VERMOGENSSTRUCTUUR PER DATUM PROSPECTUS (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	404.874
Schulden zonder garanties en zekerheden	404.874
Schulden met zekerheden	0

Langlopende schulden	0
Schulden met zekerheden	0

Eigen vermogen	7.437.122
Aandelenkapitaal	7.487.510
Wettelijke reserves	0
Overige reserves	-28.145
Onverdeeld resultaat	-22.243

TOTAAL	7.841.996
---------------	------------------

NETTO SCHULDEN

Geld	6.397.943
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	6.397.943

Kortlopende financiële vorderingen	0
---	----------

Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Overige kortlopende schulden	404.874

Kortlopende schulden	404.874
-----------------------------	----------------

Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	5.993.069
--	------------------

Langlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0

Langlopende schulden	0
-----------------------------	----------

NETTO SCHULD	-5.993.069
---------------------	-------------------

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2018 hebben zich de volgende materiële wijzigingen voorgedaan:

- Het aandelenkapitaal is toegenomen met circa € 3 miljoen euro (uit hoofde van de Emissie van het Duurzaamwoningen Fonds).
 - Kapitalisatie: Een toename van het eigen vermogen met € 3 miljoen.
 - Netto schulden: Een toename van de liquiditeiten met € 2,9 miljoen, zijnde de opbrengst van de geplaatste Participaties minus de kosten van de Emissie.
- Er zijn betalingen gedaan ter grootte van circa € 5 miljoen voor de aangekochte projecten in Waalre, Zutphen en Best.
 - Kapitalisatie: Geen (materieel) effect.
 - Netto schulden: Een afname van de liquiditeiten van € 5 miljoen.

Per saldo is de kapitalisatie derhalve met € 3 miljoen toegenomen naar circa € 10,8 miljoen en is de netto schuld met € 2,1 miljoen toegenomen naar circa - € 3,9 miljoen.

Per datum Supplement waren er geen indirecte schulden en geen voorwaardelijke schulden."

Op pagina 6 (Element B.7) en pagina 50 (voor hoofdstuk 7.1 en na de voornoemde wijzigingen ten aanzien van de vermogensstructuur) dient te worden toegevoegd:

"De halfjaarcijfers 2018 zijn op 22 augustus gepubliceerd, zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus. Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie.



(bedragen in €)

30 juni 2018

BALANS

Activa

Beleggingen

Onroerend goed 855.107

Overige activa

Geactiveerde kosten Fonds 588.947

Liquiditeiten 6.397.943

Totaal activa 7.841.996

Passiva

Eigen vermogen

Gestort kapitaal 1.497.502

Agioreerves 5.990.008

Overige reserves -28.145

Onverdeeld resultaat -22.243

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen 0

Overige passiva

Overlopende passiva 404.874

Totaal passiva 7.841.996

(bedragen in €)

26 februari 2018 t/m 30 juni 2018

WINST- EN VERLIESREKENING

Opbrengsten

Bruto huuropbrengsten 0

Exploitatiekosten 0

Netto opbrengsten uit beleggingen 0

Gerealiseerde waardemutaties 0

Niet gerealiseerde waardemutaties 0

Totaal opbrengsten uit beleggingen 0

Lasten

Lasten i.v.m. het beheer beleggingen 16.511

Afschrijvingen op fondskosten 3.069

Netto rentelasten 0

Bankkosten 2.619

Overige kosten 44

Totale lasten 22.243

Nettoresultaat na belastingen -22.243

(bedragen in €)

26 februari 2018 t/m 30 juni 2018

KASSTROOMOVERZICHT
Beleggingsactiviteiten

Netto resultaat na belastingen	-22.243
Waardeverandering beleggingen	0
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-855.107
Verkopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	0
Geactiveerde fondskosten	-588.947
Ontvangen waarborgsommen huur	0
Mutaties in werkkapitaal:	
- Mutaties overlopende activa	0
- Mutaties debiteuren	0
- Mutaties vooruitbetaalde bedragen	0
- Mutaties crediteuren	0
- Mutaties overlopende passiva	404.874

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -1.061.422
Financieringsactiviteiten

Uitgifte participaties	7.487.510
Aflossing schulden	0
Dividenduitkeringen	-28.145

Kasstroom uit financieringsactiviteiten 7.459.364
Mutatie liquide middelen 6.397.943

Liquide middelen primo periode	0
Liquide middelen ultimo periode	6.397.943

KENGETALLEN

30 juni 2018

LTV	0%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	n.v.t

Aantal Participaties	1.497,5
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	5,2%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.966*
Handelskoers (in €)	5.000

* Exclusief waardeveranderingen gedurende de eerste zes maanden van 2018."

Op pagina 66 van het Prospectus dienen de eerste twee regels van de derde alinea ("De Directie van ... toetreden tot de Directie.") te worden vervangen door de volgende tekst:

"De Directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uiteindelijk uit vier natuurlijke personen, de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en mevrouw K.A.M. van der Kolk. Behoudens laatstgenoemde zijn de directieleden door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers. Mevrouw K.A.M. van der Kolk geeft derhalve geen leiding aan Credit Linked Beheer B.V."

Op pagina 67 van het Prospectus wordt paragraaf 5.2 in zijn geheel vervangen door onderstaande tekst:

“10.2 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ter versterking van het functioneren van de beheerorganisatie om naar behoren en overeenkomstig het wettelijk kader de beheertaken uit te voeren is op 11 september 2018 een Raad van Commissarissen opgericht. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie, door de AFM getoetste, leden. Per datum Prospectus zijn de drie leden van de Raad van Commissarissen de heren R.P.H. Paardenkooper, P.P.M. Valk en B. Maassen.

De heer R.P.H. Paardenkooper heeft diverse commerciële functies vervuld bij de ING Bank en is mede-oprichter van Credit Linked Beheer B.V. De heer P.P.M. Valk (mr.) heeft diverse directiefuncties vervuld bij de ING Bank (o.a. Managing Director Corporate Clients Netherlands) en 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.).”

Op pagina 74 van het Prospectus wordt in de eerste alinea de tekst “Het bestuur... Bijlage V” vervangen door:

“De Directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uiteindelijk uit vier natuurlijke personen, de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en mevrouw K.A.M. van der Kolk., van wie de curricula vitae zijn opgenomen in Bijlage V.”

Op pagina 87 van het Prospectus wordt de definitie van Directie gewijzigd in:

“De directeuren van Credit Linked Beheer B.V., te weten de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en mevrouw K.A.M. van der Kolk.”

Op pagina 117 van het Prospectus wordt onder de laatste alinea de volgende tekst toegevoegd:

“MEVROUW K.A.M. VAN DER KOLK

Mevrouw van der Kolk heeft na haar opleiding aan de Universiteit van Amsterdam het management traineeship bij ORMIT gevolgd, bij vier verschillende bedrijven, waaronder Robeco, Ordina en Schuitema, in verschillende rollen heeft zij projecten uitgevoerd. Na haar traineeship is zij vijf jaar werkzaam geweest als strategie consultant bij Nolan, Norton & Co. Haar projecten omvatten ondermeer commercial due diligence, ICT strategie, Market entry strategie, strategie & organisatie verandering en organisational alignment. Hierdoor is ze inhoudelijk bekend met programma- en projectmanagement, relatiemanagement en financial modeling.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People, heeft mevrouw Van der Kolk ruim zes jaar deel uitgemaakt van het commerciële management team van Start People en leiding gegeven aan verschillende afdelingen. Daarnaast had zij een leidende rol in grote procesoptimalisatie- en verandertrajecten, in de strategievorming en de grootste tendertrajecten. Binnen USG Professionals was mevrouw Van der Kolk vier jaar lid van het directieteam, eerst als innovatie directeur, vervolgens als algemeen directeur HR Professionals. Mevrouw Van der Kolk heeft als innovatiedirecteur een sterk netwerk opgebouwd, richting gegeven aan organisatieverandering, de vastgoed portefeuille van USG Professionals generationaliseerd, was eindverantwoordelijk voor proces- en kwaliteitsmanagement en heeft twee internationale startups opgezet. Als directeur van HR Professionals kreeg zij de opdracht om HR Professionals op te schalen. Zij heeft hiervoor het concept en de strategie versterkt, het netwerk uitgebouwd en samenwerkingen gesloten en gebouwd aan het team.

Het afgelopen jaar heeft mevrouw Van der Kolk een maatschappelijke opdracht uitgevoerd: ze heeft een publiekprivate samenwerking House of Digital opgebouwd met bijna dertig partners en een projectomvang van € 6 miljoen.

Per 17 augustus 2018 is mevrouw Van der Kolk in dienst getreden bij Credit Linked Beheer B.V. als commercieel directeur met een focus op marketing, communicatie en ICT.

Mevrouw K.A.M. van der Kolk is nooit veroordeeld in verband met fraudemisdrijven. Mevrouw K.A.M. van der Kolk is nooit officieel en openbaar beschuldigd en nimmer zijn sancties opgelegd door wettelijke of toezichthoudende activiteiten. Mevrouw K.A.M. van der Kolk 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 K.A.M. van der Kolk is nooit betrokken geweest bij faillissementen, surseances of liquidaties.”



Vanaf pagina 119 van het prospectus wordt onderstaande bijlage toegevoegd:

BIJLAGE VI. RELIANCE LETTER



Credit Linked Beheer B.V.
T.a.v. de heer E. Alvarez
Postbus 3173
3768 MD Soest

Cushman & Wakefield
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Telefoon: 020 6 644 644

E-mail:
jurre.brantsma@cushwake.com
Tel: +31 6 51 425 876

Onze referentie: T129352

Datum: 28 september 2018

Betreft: Waardering complex Best, Zutphen, Waalre

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V. heeft Cushman & Wakefield v.o.f. een waardeoordeel (per peildatum 24 september 2018) gegeven van drie wooncomplexen gelegen te:

- Noorderhaven te Zutphen (18 woningen en 18 parkeerplaatsen)
- Molenstraat te Best (36 woningen en parkeerplaatsen)
- The Lodge te Waalre (12 woningen)

De uitkomsten hiervan staan omschreven in de hiervoor opgestelde taxatierapporten.

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Duurzaamwoningen Fonds, waar de objecten onderdeel van uit maken, is een prospectus opgesteld. Hierbij geeft Cushman & Wakefield toestemming tot het opnemen van deze reliance letter in het prospectus. Cushman & Wakefield bevestigt hierbij dat de taxatie is uitgevoerd als onafhankelijke taxateur.

De taxatie is tot stand gekomen op basis van de hieronder genoemde aannames en uitgangspunten en is opgesteld in lijn met:

- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld d.d. 19 november 2015.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The "Red Book") van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU d.d. 8 juni 2011 (Level 1) en een supplement d.d. 19 december 2012 (Level 2).

Het doel van de opdracht is, in verband met uitgifte van aandelen en balanswaardering beleggingsportefeuilles, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaaarde



De **Marktwaaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Opdrachtgever is voornemens het object als belegging te houden.

De objecten zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateur van C&W op de volgende data:

- Noorderhaven te Zutphen (18 woningen en 18 parkeerplaatsen) op 24 september 2018
- Molenstraat te Best (36 woningen en parkeerplaatsen) op 24 september 2018
- The Lodge te Waalre (12 woningen) op 24 september 2018

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddelde leegwaardestijging (in het uitpondscenario)
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- een complex specifieke mutatiegraad
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- huurbetalingen per maand vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.



Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen worden twee scenario's berekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging verkocht worden. Tevens is er een doorexploitatie scenario berekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In de taxatie worden eveneens de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het vastgoed wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.



In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van C.B.S. - c.q. C.P.I. Prijsindexcijfer, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder. Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Vereniging van Eigenaren

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren:

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met btw.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.



Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten:

Rekening houdend met alle in het rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd:

Noorderhaven te Zutphen

EUR 4.380.000,- k.k.

Zegge: vier miljoen driehonderdtachtigduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.

Molenstraat te Best

EUR 7.600.000,- k.k.

Zegge: zeven miljoen zeshonderdduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.
- Op basis van het bepaalde in het Kkoopcontract dienen minimaal twaalf zelfstandig sociale woningen in stand worden gehouden voor een periode van 20 jaar vanaf de datum van de eerste oplevering.



The Lodge te Waalre

EUR 2.320.000,- k.k.

Zegge: twee miljoen driehonderd-twintigduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat het complex bij oplevering kadastraal gesplitst is.
- Op basis van het bepaalde in het Koopcontract dienen de woningen te worden verhuurd voor minimaal tien jaar voor ten hoogste de maximale huurprijs voor het verkrijgen van Huurtoeslag. Tevens geldt er een uitpondrestrictie vanaf aanvang exploitatie. Derhalve wordt er geen uitpondscenario afgegeven.

Aansprakelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het Prospectus van het Duurzaamwoningen Fonds, ten behoeve van de Eerste Emissie. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Duurzaamwoningen Fonds aanvaardt Cushman & Wakefield hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport.

Hierbij geeft Cushman & Wakefield toestemming aan Credit Linked Beheer B.V. voor het opnemen van deze brief in het prospectus. Buiten het opnemen van deze brief in het prospectus mag het taxatierapport, of een gedeelte hiervan, danwel enige verwijzing hiernaar niet worden opgenomen in enig ander gepubliceerd document, circulaire, verklaring, of openbaar worden gemaakt zonder onze schriftelijke toestemming.

Cushman & Wakefield geeft toestemming aan opdrachtgever om, vanwege wet of regelgeving, deze brief ter beschikking te stellen aan Euronext Amsterdam, Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten), Nederland Centrale Bank (De Nederlandsche Bank NV), of een andere bevoegde autoriteit of gerechtelijke instantie. Ter beschikking stelling van deze brief is toegestaan indien nodig (i) in verband met juridische of regelgevende procedures of voor de beslechting van een eventueel geschil of (ii) in communicatie aan verzekeraars in verband met geschil of claim, of (iii) in verband met opdrachtgevers 'due diligence'-onderzoeken naar de inhoud van het prospectus.



Voor wat betreft de aansprakelijkheid geldt het volgende:

1. Iedere aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Cushman & Wakefield v.o.f. wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van Cushman & Wakefield v.o.f. komt. Cushman & Wakefield v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Cushman & Wakefield v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
3. De opdracht is, conform in de opdrachtbevestiging met opdrachtgever overeengekomen, uitgevoerd onder de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Een exemplaar hiervan hebben we als bijlage opgenomen.
3. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens Cushman & Wakefield v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van Cushman & Wakefield v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
4. Opdrachtgever is jegens Cushman & Wakefield v.o.f. aansprakelijk voor directe schade die Cushman & Wakefield v.o.f. lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.
5. De inhoud van de taxatierapporten is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wij verzoeken u een kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en één exemplaar aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Cushman & Wakefield v.o.f.
Namens deze,

w.g.
J.N. Brantsma RT

Ing. E.S. Horstman RDMW RT

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,

w.g.
E. Alvarez



DUURZAAMWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.