



GROENWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

EERSTE SUPPLEMENT

BIJ HET PROSPECTUS VAN HET

GROENWONINGEN FONDS

Gedateerd 26 mei 2016

Groenwoningen 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.

Inleiding

Dit document is het Eerste Supplement (het "Eerste Supplement") bij het Prospectus van het Groenwoningen Fonds (het "Fonds") gedateerd 25 februari 2016 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van woningen in Hazerswoude-Dorp (tien grondgebonden woningen), Tiel (tien grondgebonden woningen) en Dongen (veertien grondgebonden woningen).

Het Eerste Supplement bestaat uit vier 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 Groenwoningen Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Eerste Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Informatie over het aankoopbeleid, de aankoop van de bovengenoemde woningen en de voor de aankoop verwachte hypothecaire financiering.
4. Het taxatierapport in de vorm van een reliance letter van DTZ Zadelhoff v.o.f. De in de reliance letter genoemde algemene voorwaarden maken geen onderdeel uit van het supplement en het prospectus.

1. Verklaring inzake de winstprognose

In het Prospectus is in paragraaf 7.2 (bladzijde 49 en 50) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Eerste Supplement nog steeds correct en gelijk aan 8,4%.

Voor 2016 zullen naar verwachting de huurinkomsten lager zijn. Dit wordt echter teniet gedaan door de gunstige ontwikkeling van de markt voor koopwoningen, de lager dan geprognosticeerde rentelasten en het verwachte rendement op de tot op heden aangekochte projecten.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 en 7.4 (bladzijde 50 tot en met 56), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de voornoemde winstprognose, zijn nog steeds valide. Voor enkele individuele veronderstellingen is een kleine 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 Groenwoningen 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 Groenwoningen 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@groenwoningenfonds.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 31 mei 2016.

3. Aankoopbeleid, aangekochte woningen en financiering

3.1 AANKOOPBELEID

De aankopen, beschreven in het Eerste Supplement komen qua aard, verwacht rendement en locatie grotendeels overeen met de Referentieprojecten in het Prospectus (pagina 37 van het Prospectus). De aankopen leiden niet tot additionele of afwijkende risico's (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus voor de risico's).

Nevenstaande afbeelding geeft, in groen, het aankoopgebied weer. Op dit moment wordt de gemeente Amsterdam, vanwege de recente prijsstijgingen, niet overwogen voor aankopen.

Verwacht wordt dat een deel van de in het Prospectus aangegeven Referentieprojecten zullen worden aangekocht door het Groenwoningen Fonds. Er zullen ook andere aankopen volgen die qua aard, verwacht rendement en locatie vergelijkbaar zijn met de in het Prospectus genoemde Referentieprojecten.



3.2 AANGEKOCHTE WONINGEN

Onlangs zijn de aankopen in Hazerswoude-Dorp, Tiel en Dongen afgerond. Onderstaand vindt u van de projecten de belangrijkste informatie.

3.2.1 Hazerswoude-Dorp

In april is de aankoop van tien nog te bouwen grondgebonden woningen afgerond. Oplevering van de grondgebonden woningen wordt verwacht in juli 2016. De tien grondgebonden A++++ vrije sector huurwoningen betreffen IQ woningen van Ballast Nedam. Deze modulair gebouwde woningen hebben een bouwtijd van zes weken.

Het gaat om nul-op-de-meter woningen. De woning levert op jaarbasis voldoende energie voor ruimteverwarming, warm tapwater, ventilatie en het energieverbruik door de bewoners. De EPC (energie prestatie coëfficiënt) van de woning is kleiner dan -0,4.



De gemeente Alphen aan den Rijn, waar Hazerswoude-Dorp deel van uitmaakt, ligt in de provincie Zuid-Holland en telt 107.000 inwoners. Voor deze gemeente wordt een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens verwacht in de komende tien jaar. De gemeente heeft meerdere treinstations, maar wordt niet ontsloten door een snelweg. Wel ligt Alphen aan den Rijn aan de N11 (Leiden - Bodegraven) en N207.

Specificaties (gemiddelden per woning)

Perceeloppervlakte:	118 m ²
Woonoppervlakte:	124 m ²
Tuin:	55 m ²
Badkamer:	Wandcloset, dubbele wastafelcombinatie, designradiator en afzonderlijke douchehoek met hardglazen deur en thermostaatkraan. Betegeld tot het plafond.
Keuken:	Koeldiepvriescombinatie, combi-magnetron, keramische kookplaat, vaatwasser, onder- en bovenkasten.
Energielabel:	A++++



artist impression aangekochte woningen

Bouwtijd en leegstand

Naar verwachting zullen de tien grondgebonden woningen direct, dan wel kort na oplevering (juli 2016) worden verhuurd. De verwachte gemiddelde huurprijs bedraagt € 975.

Technische staat

De grondgebonden woningen zijn bij oplevering in nieuwstaat. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



artist impression van nieuwbouw in Hazerswoude-Dorp



artist impression (de aangekochte woningen zijn groen gemarkeerd)

Koopprijs en taxatiewaarde

De grondgebonden woningen zijn aangekocht voor een prijs van € 2.275.000 (exclusief de bijkomende kosten van onder andere de notaris, financiering en taxatie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f. bedroeg € 2.370.000.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 2.275.000
Verwachte afsluitprovisie financiering:	€ 7.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 43.000
Totaal:	€ 2.325.000

3.2.2 Tiel

In Tiel worden tien grondgebonden A++++ woningen gebouwd. Het betreffen nul-op-de-meter woningen, de EPC is circa -0,5. De aankoop van deze woningen is begin mei afgerond. Oplevering van de grondgebonden woningen wordt verwacht in december 2016.

Tiel is een gemeente in de provincie Gelderland. In 2015 telde Tiel bijna 42.000 inwoners. Tiel is het centrum van het Rivierenland. Mede hierdoor zal het aantal huishoudens in Tiel in de komende tien jaar met meer dan 10% toenemen. De woningen worden gebouwd in de wijk Passewaaij. Tiel wordt ontsloten door de A15 en heeft één treinstation.



Specificaties (gemiddelden per woning)

Perceeloppervlakte:	155 m ²
Woonoppervlakte:	122 m ²
Tuin:	90 m ²
Badkamer:	Wandcloset, dubbele wastafelcombinatie, designradiator en afzonderlijke douchehoek met hardglazen deur en thermostaatkraan. Betegeld tot het plafond.
Keuken:	Koeldiepvriescombinatie, combi-magnetron, keramische kookplaat, vaatwasser, onder- en bovenkasten.
Energie label:	A++++



artist impression van nieuwbouw in Tiel

Bouwtijd en leegstand

Naar verwachting zullen de tien grondgebonden woningen direct, dan wel kort na oplevering (december 2016) worden verhuurd. De verwachte gemiddelde huurprijs bedraagt € 865. De bouwer (Klok wonen) geeft een huurgarantie af voor zes maanden. Eventuele gemiste huurinkomsten in de eerste zes maanden door leegstand worden derhalve vergoed.

Technische staat

De grondgebonden woningen zijn bij oplevering in nieuwstaat. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht. Er is een tienjarige onderhoudsovereenkomst afgesloten met de bouwer.

Koopprijs en taxatiewaarde

De aankoopprijs van de woningen bedroeg € 1.970.000 (exclusief bijkomende kosten van onder andere de notaris, financiering en taxatie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f. bedroeg € 2.050.000.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 1.970.000
Verwachte afsluitprovisie financiering:	€ 6.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 54.000
Totaal:	€ 2.030.000



artist impression van nieuwbouw in Tiel



artist impression van nieuwbouw in Tiel

3.2.3 Dongen

Dongen is een gemeente in de provincie Noord Brabant. In 2015 telde Dongen 25.000 inwoners. Dongen ligt ten noordwesten van Tilburg (de zesde gemeente van Nederland). Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Dongen de komende acht jaar met meer dan tien procent toenemen. Dongen is bereikbaar vanaf de A27.

In Dongen worden veertien grondgebonden A++++ woningen gebouwd. Het betreffen nul-op-de-meter woningen, de EPC is circa -0,5. Het woonoppervlak bedraagt 125 m². De percelen variëren van 125 m² tot 230 m². De woningen worden modulair gebouwd door VolkerWessels (Morgenwonen). Oplevering geschiedt in augustus 2016



Specificaties (gemiddelden per woning)

Perceeloppervlakte:	155 m ²
Woonoppervlakte:	125 m ²
Tuin:	90 m ²
Badkamer:	Wandcloset, dubbele wastafelcombinatie, designradiator en afzonderlijke douchehoek met hardglazen deur en thermostaatkraan. Betegeld tot het plafond.
Keuken:	Koeldiepvriescombinatie, combi-magnetron, inductie kookplaat, vaatwasser, onder- en bovenkasten.
Energie label:	A++++

Bouwtijd en leegstand

Naar verwachting zullen de veertien grondgebonden woningen direct, dan wel kort na oplevering (augustus 2016) worden verhuurd. De verwachte gemiddelde huurprijs bedraagt € 975.

Technische staat

De grondgebonden woningen zijn bij oplevering in nieuwstaat. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.



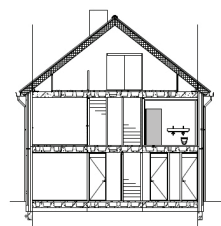
Koopprijs en taxatiewaarde

De aankoopprijs van de woningen bedroeg € 3.173.000 (exclusief bijkomende kosten van onder andere de notaris, financiering en taxatie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f. was € 3.150.000.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 3.173.000
Verwachte afsluitprovisie financiering:	€ 10.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 40.000
Totaal:	€ 3.223.000



voorgevel



doorsnede B

3.3 FINANCIERING

Ter financiering zullen twee hypothecaire leningen worden aangegaan van in totaal € 4.500.000. De rente zal deels variabel (circa 15%) en deels voor vijf tot zeven jaar worden gefixeerd. Het verwachte gemiddelde rentepercentage is circa 2,8%. De belangrijkste reden om deels een variabele rente overeen te komen is om eventueel boetevrij af te kunnen lossen bij uitponding van woningen.

De LTV (verhouding tussen de lening en de waarde van de woningen) bedraagt 59%. Elk jaar wordt 2% van de hoofdsom afgelost.

LTV-convenant

De lening wordt geoffreerd met het volgende LTV convenant: Opeisbaarheid van de financiering treedt op indien de LTV groter is dan 70%. Elk jaar wordt deze waarde met één procentpunt verlaagd (met een minum van 60% na tien jaar).

ICR-convenant

De ICR (Interest Coverage Ratio, de verhouding tussen 85% van de huurinkomsten en de te betalen rente) dient op ieder moment minimaal 1,80 te bedragen.

Beide convenanten worden op dit moment ruim gehaald. De LTV bedraagt 59% en de verwachte ICR is circa 2,59. Om het herfinancieringsrisico te verminderen zal de resterende financiering jaarlijks worden getoetst op marktconformiteit. Deze toets beoordeelt of herfinanciering op het toetsmoment mogelijk zou zijn, dat wil zeggen of de LTV en de ICR in lijn zijn met de voorwaarden die een financierende bank zal stellen.

3.4 COMPLIANCE MET HET PROSPECTUS

In het prospectus wordt het beleggingsbeleid beschreven. Onderstaand vindt u de toetsing van de aankoop aan dit beleggingsbeleid (zie bladzijde 29 tot en met 38 van het prospectus).

Staan de woningen in het aankoopgebied van het Fonds	Ja
Zijn de groenverklaringen voor de woningen aangevraagd	Ja
Is er belegd in minimaal twee gemeenten en twee provincies (als minimaal 80 woningen zijn aangekocht)	Ja
Is er belegd in minimaal drie gemeenten en twee provincies (als minimaal 130 woningen zijn aangekocht)	Ja
Is de LTV van de financiering minimaal 25% en maximaal 60%	Ja (59%)
Is de bruto huurfactor minimaal 14 en maximaal 23	Ja (19,2)
Is het directe aanvangsrendement minimaal 3,25%	Ja (6,6%)*
Bedragen de huurinkomsten minimaal 180% van de Rentekosten	Ja (305%)*

* Berekend conform de methodiek beschreven op bladzijde 32 in het Prospectus

4. Reliance letter DTZ Zadelhoff



Zadelhoff

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

DTZ Zadelhoff
Parnassusweg 803
1082 LZ Amsterdam
Telefoon: 020 6 644 644

www.dtz.nl

E-mail: jbrantsma@dtz.nl
Tel: 020-6644644

Uw referentie:
Onze referentie: jba/lsa/T88651

Datum: 25 mei 2016

Betreft: Waardering complexen Hazerswoude-Dorp, Dongen en Tiel.

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Credit Linked B.V. heeft DTZ Zadelhoff v.o.f. een waardeoordeel (per peildatum 9 mei 2016) gegeven van 3 nieuwbouw woningcomplexen gelegen in:

- Passewaaij, Tiel (10 woningen)
- Wijdelanden, Hazerswoude-Dorp (10 woningen)
- De Beljaart, Dongen (14 woningen)

De uitkomsten hiervan staat omschreven in de hiervoor opgestelde taxatierapporten.

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Woningportefeuille Groenwoningen Fonds, waar de objecten onderdeel van uit maken, is een prospectus opgesteld. Hierbij geeft DTZ Zadelhoff v.o.f. toestemming tot het opnemen van deze reliance letter in het Prospectus. DTZ Zadelhoff 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 28 richtlijnen van het Platform Taxateurs en Accountants uit de publicatie "Goed Gewaardeerd Vastgoed" d.d. 27 mei 2013.
- 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).
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld d.d. 19 november 2015 (zonder overgangsregime door de NRVT ingevoerd per 1 januari 2016). De NRVT regels tonen grote gelijkenis met werkwijzen conform PTA, IVS en RICS. DTZ Zadelhoff werkt daardoor grotendeels conform de NRVT en verwacht in het 2^e kwartaal van 2016 alle Reglementen volledig geïntegreerd te hebben in haar werkwijze en rapportage.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

1 van 7



Zadelhoff

Het doel van de opdracht is, in verband met uitgifte van aandelen van Woningportefeuille Groenwoningen Fonds, 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.

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 gebruiksooppervlakten 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 beschouwingperiode 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 waardebeoordeling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- 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 beschouwingperiode
- 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

2 van 7



Zadelhoff

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.



Zadelhoff

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.



Zadelhoff

Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten:

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

Passewaaij, Tiel

EUR 2.050.000,- v.o.n.

Zegge: twee miljoen vijftigduizend euro vrij op naam.

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op peildatum.
- 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.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- 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 geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Aangezien het object nieuwbouw betreft is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Wijdelanden, Hazerswoude-Dorp

EUR 2.370.000,- v.o.n.

Zegge: twee miljoen driehonderdzeventigduizend euro v.o.n.

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op peildatum.
- 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.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- 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 geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Aangezien het object nieuwbouw betreft is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.



Zadelhoff

De Beljaart, Dongen

EUR 3.150.000 v.o.n.

Zegge: drie miljoen honderdvijftigduizend euro v.o.n.

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op peildatum.
- 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.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- 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 geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurdering, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Aangezien het object nieuwbouw betreft is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Aansprakelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het 'Eerste Supplement bij het Prospectus van het Groenwoningen Fonds'. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het Prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Groenwoningen Fonds aanvaardt DTZ Zadelhoff hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport..

Hierbij geeft DTZ Zadelhoff v.o.f. 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.

DTZ Zadelhoff 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 DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van DTZ Zadelhoff 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 DTZ Zadelhoff v.o.f. komt. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

6 van 7



Zadelhoff

2. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij DTZ Zadelhoff 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 DTZ Zadelhoff. 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 DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.

4. Opdrachtgever is jegens DTZ Zadelhoff v.o.f aansprakelijk voor directe schade die DTZ Zadelhoff 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,

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Namens deze,

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,

drs. Joosje Lugard MSRE MRICS RT

E. Alvarez

Jurre Niels Brantsma RT

Bijlage:

- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

