SUPPLEMENT bij het prospectus van het

GROENWONINGEN FONDS

Derde Emissie: € 33.000.000, 6.600 Participaties (á € 5.000)

Duurzame en energiezuinige huurwoningen in Nederland

Het Groenwoningen Fonds is een door de overheid aangewezen groenfonds. Particuliere beleggers in een groenfonds hebben, onder voorwaarden, recht op vrijstelling en heffingskorting voor deze beleggingen.

GROENWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

GROENWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

15 oktober 2019

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 Supplement (het "Supplement") bij het Prospectus van het Groenwoningen Fonds (het "Fonds") gedateerd 16 november 2018 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 15 oktober 2019 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met de publicatie van:

1. De jaarcijfers van 2018 van het Fonds, het door de accountant gecontroleerde overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 31 december 2018 en de resultaten gedurende 2018.
2. De halfjaarcijfers van 2019 van het Fonds, het niet door de accountant gecontroleerde overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 30 juni 2019 en de resultaten gedurende de eerste zes maanden van 2019.
3. Diverse aankopen gedurende 2019 en de beschikbaarheid van taxatierapporten bij deze aankopen.

Het Supplement bestaat uit zes 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 Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van jaar- en halfjaarcijfers.
4. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de aankopen gedurende 2019.
5. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.
6. Reliance letter (taxatieverslag)

DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

Zowel de jaarcijfers van 2018 als de halfjaarcijfers van 2019 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 www.groenwoningenfonds.nl/downloads, dan wel per post bij Credit Linked Beheer B.V., Postbus 676, 3740 AP Baarn.

SLUITING EMISSIE

Na goedkeuring van het Supplement zullen, uit hoofde van de voorwaarden ten aanzien van het hoofd-zakelijkheidsvereiste, nog maximaal 2.750 Participaties worden geplaatst. De Emissie sluit op 15 november 2019.

VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

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

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 86) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct en gelijk aan 7,7% (exclusief fiscaal voordeel). De winstprognose is gebaseerd over de periode vanaf 1 januari 2019 tot en met ultimo 2029 en is opgesteld gedurende het derde en vierde kwartaal van 2018. Derhalve was er slechts een redelijk 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 7.5 en 7.6 (bladzijde 87 tot en met 96), 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 dit Supplement is een beperkte correctie wellicht van toepassing, maar dit leidt per saldo niet tot een materiële wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET 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.

Omdat er geen openstaande overeenkomsten zijn, waarbij levering van Participaties nog niet heeft plaatsgevonden, verwacht de Beheerder van het Fonds dat geen gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid tot ontbinding. Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, Postbus 676, 3740 AP Baarn) of elektronisch (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 18 oktober 2019.

3. Overzicht van wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van jaar- en halfjaarcijfers

Op pagina's 6-9 (Element B.7) en pagina's 80-82 van het Prospectus dient te worden toegevoegd:

(bedragen in €)	30 juni 2019	31 december 2018
BALANS FONDS		
Activa		
Beleggingen		
Financiële vaste activa	48.650.000	44.600.000
Vorderingen		
Financiële vlottende activa	1.162.416	124.166
Overlopende activa	1.280.502	1.280.502
Overige activa		
Geactiveerde kosten Fonds	2.126.159	2.309.840
Liquiditeiten	1.628.826	6.542.749
Totaal activa	**54.847.903**	**54.857.257**
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal (participaties)	10.938.463	10.735.000
Agio reserve	43.753.851	42.940.000
Egalisatie reserve	-1.492.800	-2.649.365
Onverdeeld resultaat	925.324	2.605.893
Kortlopende schulden		
Crediteuren	0	109.126
Overige schulden en overlopende passiva	723.065	1.116.603
Totaal passiva	**54.847.903**	**54.857.257**

(bedragen in €)	1 januari 2019 t/m 30 juni 2019	1 januari 2018 t/m 31 december 2018
WINST- EN VERLIESREKENING FONDS		
Opbrengsten		
Opbrengsten financiële vaste activa	1.562.046	1.969.693
Netto opbrengsten uit beleggingen	**1.562.046**	**1.969.693**
Overige renteopbrengsten	0	217.663
Totaal opbrengsten	**1.562.046**	**2.187.356**
Lasten		
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	320.412	495.262
Afschrijvingen op fondskosten	306.054	361.142
Bankrente en -kosten	10.256	5.561
Totale lasten	**636.722**	**861.965**
Nettoresultaat voor winstdelende rente	**925.324**	**1.325.391**
Winstdelende rente van Werkmaatschappijen	0	1.280.502
Nettoresultaat na belastingen	**925.324**	**2.605.893**

(bedragen in €)	1 januari 2019 t/m 30 juni 2019	1 januari 2018 t/m 31 december 2018
KASSTROOMOVERZICHT FONDS		
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	925.324	2.605.893
Uitgifte winstdelende leningen	-4.050.000	-16.450.000
Mutatie rekening courant	-1.038.250	4.875.834
Mutatie geactiveerde fondskosten	183.681	-790.889
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutatie overlopende activa	0	-1.191.761
- Mutatie overige schulden en overlopende passiva	-393.537	638.080
- Mutatie crediteuren	-109.126	95.604
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	**-4.481.908**	**-10.217.239**
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	1.385.000	17.795.000
Inkoop participaties	-400.000	-365.000
Dividenduitkeringen	-1.417.015	-1.961.259
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-432.015**	**15.468.741**
Mutatie liquide middelen	**-4.913.923**	**5.251.502**
Liquide middelen primo periode	6.542.749	1.291.247
Liquide middelen ultimo periode	1.628.826	6.542.749

KENGETALLEN	30 juni 2019	31 december 2018
LTV	42%	42%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	1,8	1,6
Aantal Participaties	10.938	10.735
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	5,3%	5,3%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.865*	4.996
Handelskoers (in €)	5.000	5.000

** exclusief waardeveranderingen na de voorgaande jaarultimo.*

(bedragen in €)	30 juni 2019	31 december 2018
GECOMBINEERDE BALANS FONDS/WERKMAATSCHAPPIJ		
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed (huurwoningen)	81.732.229	64.176.889
Vorderingen		
Overlopende activa	61.779	342.614
Overige activa		
Geactiveerde kosten Fonds	2.126.160	2.309.840
Liquiditeiten	6.590.324	15.785.030
Totaal activa	**90.510.492**	**82.614.373**
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal (Participaties)	10.938.466	10.735.002
Agioreserve	43.753.851	42.940.000
Herwaarderingsreserve	4.832.003	4.832.003
Egalisatie reserve	-6.324.803	-4.389.321
Onverdeeld resultaat	12.604	-486.154
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	31.896.311	24.335.811
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.304.250	2.160.750
Waarborgsommen	406.454	292.830
Crediteuren	1.753.625	413.052
Overige schulden en overlopende passiva	937.731	1.780.400
Totaal passiva	**90.510.492**	**82.614.373**

(bedragen in €)	1 januari 2019 t/m 30 juni 2019	1 januari 2018 t/m 31 december 2018
GECOMBINEERDE WINST- EN VERLIESREKENING FONDS/ WERKMAATSCHAPPIJ		
Opbrengsten		
Bruto huuropbrengsten	1.384.245	1.792.893
Exploitatiekosten	-314.534	-453.678
Netto opbrengsten uit beleggingen	**1.069.711**	**1.357.215**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	0	4.146.639
Waardeveranderingen beleggingen	**0**	**4.146.639**
Totaal opbrengsten uit beleggingen	**1.069.711**	**5.503.854**
Lasten		
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	351.767	596.981
Netto rentelasten leningen	367.865	484.432
Afschrijvingen op fondskosten	306.054	361.142
Bankrente en -kosten	31.421	50.554
Totaal lasten	**1.057.107**	**1.493.109**
Netto resultaat voor winstdelende rente	**12.604**	**4.010.745**
Winstdelende rente aan Beheerder	0	426.834
Netto resultaat na belastingen	**12.604**	**3.583.911**

(bedragen in €)	1 januari 2019 t/m 30 juni 2019	1 januari 2018 t/m 31 december 2018
GECOMBINEERD KASSTROOMOVERZICHT FONDS/WERKMAATSCHAPPIJ		
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	12.604	3.583.911
Waardeverandering beleggingen	0	-4.146.639
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-17.555.336	-19.874.263
Ontvangen waarborgsommen huur	113.624	159.342
Mutatie geactiveerde fondskosten	183.680	-790.889
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	280.835	-197.908
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-842.672	1.040.905
- Mutaties crediteuren	1.340.573	243.829
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	**-16.466.692**	**-19.981.712**
Financieringsactiviteiten		
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	1	1
Uitgifte Participaties	1.385.000	17.795.000
Inkoop Participaties	-400.000	-365.000
Dividenduitkeringen	-1.417.015	-1.961.259
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.000.000	15.850.000
Aflossingen langlopende schulden aan kredietinstellingen	-276.000	-295.500
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-20.000	-40.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	0	12.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**7.271.986**	**30.994.892**
Mutatie liquide middelen	**-9.194.706**	**11.013.180**
Liquide middelen primo periode	15.785.030	4.771.850
Liquide middelen ultimo periode	6.590.324	15.785.030

Op pagina 10 (Element B.10) *van het Prospectus dient de tweede zin te worden gewijzigd in:*
"Over het verlengde boekjaar 2016-2017 en het boekjaar 2018 bevat de jaarrekening van het Fonds een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant."

Op pagina 75 (Element B.46) van het Prospectus dient de gehele tekst te worden gewijzigd in:
"De Netto Vermogenswaarde per participatie is vastgesteld op 30 juni 2019 en bedraagt € 4.865. De Netto Vermogenswaarde is niet door de accountant gecontroleerd en is gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille per 31 december 2018."

Op pagina 77-78 van het Prospectus dient te worden toegevoegd:

"**VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS PER 30 JUNI 2019 (bedragen in €)**

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	**723.065**
Schulden met zekerheden	0
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	723.065
Langlopende schulden	**0**
Schulden met zekerheden	0
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	0
Eigen vermogen	**54.124.838**
Aandelenkapitaal	54.692.314
Wettelijke reserves	0
Overige reserves	-567.476
TOTAAL	**54.847.903**

NETTO SCHULDEN

Geld	1.628.826
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	**1.628.826**
Kortlopende financiële vorderingen	**2.442.918**
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Overige kortlopende schulden	723.065
Kortlopende schulden	**723.065**
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	**3.348.679**
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	**0**
NETTO SCHULD	**-3.348.679**

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2019 hebben zich, behoudens de uitkering van dividend en de ontvangst van rente op de Winstdelende leningen, geen materiële wijzigingen voorgedaan in de kapitalisatie en netto schuldpositie van het Fonds. Voornoemde mutaties leiden voor de kapitalisatie tot een daling van de schulden zonder garanties/zekerheden met circa € 0,7 miljoen en een vergelijkbare daling van de overige reserves. Voor het netto schuldenoverzicht leiden de voornoemde mutaties tot een daling van de liquiditeiten van circa € 0,7 miljoen en een daling van de overige kortlopende schulden met eveneens circa € 0,7 miljoen.

GECOMBINEERDE VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS/WERKMAATSCHAPPIJ PER 30 JUNI 2019 (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	**5.402.060**
Schulden met zekerheden	2.304.250
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	3.097.810
Langlopende schulden	**31.896.311**
Schulden met zekerheden	31.896.311
Schulden met garanties	0
Eigen vermogen	**53.212.121**
Aandelenkapitaal	54.692.317
Wettelijke reserves	4.832.003
Overige reserves	-6.312.199
TOTAAL	**90.510.492**

NETTO SCHULDEN

Geld	6.590.324
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	**6.590.324**
Kortlopende financiële vorderingen	**61.779**
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	1.625.250
Kortlopend deel van langlopende schulden	679.000
Overige kortlopende schulden	3.097.810
Kortlopende schulden	**5.402.060**
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	**1.250.043**
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	31.896.311
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	**31.896.311**
NETTO SCHULD	**30.646.268**

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2019 hebben zich de volgende materiële wijzigingen voorgedaan in de kapitalisatie en netto schuldpositie van de gecombineerde vermogensstructuur:

- Voor de (verdere) aankoop van de woningen in Zevenaar, Emmen, Hilvarenbeek, Huis ter Heide en Oud-Beijerland is een bedrag van € 8,6 miljoen betaald door de Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.
- Er is aanvullende Financiering aangetrokken ter grootte van € 9,4 miljoen (het betreft de Financiering van de woningprojecten in Huis ter Heide, Schiedam en Emmen). Op de gehele Financiering is circa € 0,3 miljoen aan rente betaald en circa € 0,1 miljoen afgelost.
- De kortlopende Financiering (ter grootte van circa € 1,6 miljoen) voor het project in Ewijk is verlengd.
- Er is circa € 1,4 miljoen aan dividend uitgekeerd en circa € 0,9 miljoen aan huur ontvangen.

De voornoemde materiële wijzigingen leidden tot de volgende gecombineerde vermogensstructuur (van het Fonds en Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.).

GECOMBINEERDE VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS/WERKMAATSCHAPPIJ PER datum Supplement (bedragen in €)

KAPITALISATIE	
Kortlopende schulden	**3.276.810**
Schulden met zekerheden	879.000
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	2.397.810
Langlopende schulden	**42.596.311**
Schulden met zekerheden	42.596.311
Schulden met garanties	0
Eigen vermogen	**52.512.121**
Aandelenkapitaal	54.692.317
Wettelijke reserves	4.832.003
Overige reserves	-7.012.199
TOTAAL	**98.385.242**

NETTO SCHULDEN	
Geld	6.390.324
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	**6.390.324**
Kortlopende financiële vorderingen	**61.779**
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	879.000
Overige kortlopende schulden	3.097.810
Kortlopende schulden	**3.976.810**
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	**2.475.293**
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	42.596.311
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	**42.596.311**
NETTO SCHULD	**40.121.018**"

Op pagina 83 van het Prospectus dient de paragraaf "NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS" te worden vervangen door:

"**NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS**
Bij oprichting van het Fonds is de Handelskoers vastgesteld op basis van de Netto Vermogenswaarde. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de Handelskoers tussentijds te wijzigen (zie Hoofdstuk 9). Per 30 juni 2019 is de Netto Vermogenswaarde € 4.865. Deze waarde is berekend op basis van de gecombineerde balanscijfers per 30 juni 2019 en gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat op 31 december 2018.

Rekeninghoudend met een waardestijging van 3% gedurende de eerste zes maanden van 2019 leidt dit tot een Netto Vermogenswaarde van circa € 5.040 per 30 juni 2019.

De Handelskoers bedraagt € 5.000 en wordt in de periode tot 2020 jaarlijks vastgesteld aan de hand van de Netto Vermogenswaarde. Vanaf 2020 wordt de Handelskoers elk halfjaar 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, zowel in de periode tot ultimo 2020 als vanaf 2021. "

Op pagina 85 van het Prospectus dient de paragraaf "GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2018" te worden gewijzigd in:

"**JAARCIJFERS 2018**
In 2018 is het Fonds gestart met de derde Emissie en zijn circa 3.500 Participaties uitgegeven. Dit leidde tot een tijdelijke toename van de mismatch tussen huurinkomsten en lasten van het Fonds, alsmede tot een tijdelijk licht lagere LTV. Omdat de uitgifte van Participaties voornamelijk plaats vond in december 2018, is het effect op de jaarcijfers beperkt.

In 2018 zijn 91 woningen aangekocht in Hilvarenbeek (13 woningen), Helvoirt (6 woningen), Zevenaar (17 woningen), Steenbergen (19 woningen) en Emmen (36 woningen).

Omdat de fondsomvang gedurende 2018 verder toenam is een exacte vergelijking tussen de jaarcijfers van 2017 en 2018 niet mogelijk. De toename van zowel de lasten in verband met het beheer van de beleggingen en de afschrijving op de fondskosten worden grotendeels verklaard door de sterke stijging van de fondsomvang. De ontwikkeling van de resultaten geeft geen aanleiding om het verwachte rendement van het Fonds te herzien:

De gecombineerde resultatenrekening over 2016/2017 bestaat uit:

- Huuropbrengsten en de bijbehorende exploitatiekosten.
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen.
- Lasten in verband met het beheer.
- Afschrijvingen over geactiveerde aankoopkosten en fondskosten.
- Rente betaald op de aangegane Financiering. Een, uit hoofde van de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt), ongerealiseerde waardeverandering op de Woningportefeuille.
- De belastingheffing uit hoofde van de ingroeiregeling.

De gecombineerde resultatenrekening over 2018 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien. De huuropbrengsten zijn toegenomen doordat alle woningen die gedurende 2017 en in 2018 waren opgeleverd, in 2018 bijdroegen aan het directe rendement. De exploitatiekosten zijn dientengevolge eveneens toegenomen. Door de hogere woningprijzen in Nederland en de groei van de Woningportefeuille is de ongerealiseerde waardetoename in 2018 fors hoger dan in 2016/2017.

De lasten zijn duidelijk hoger vanwege de toename van de fondsomvang. Afschrijvingen op de fondskosten zijn toegenomen omdat in 2018 meer Participaties zijn geplaatst dan in 2017. Aangezien de ingroeiregeling is verlopen en sinds eind 2017 aan het hoofdzakelijkheidsvereiste wordt voldaan, is geen belastingheffing meer verschuldigd. Ook was ultimo 2018 een winstdelende rente aan de Beheerder verschuldigd.

De gecombineerde balans per ultimo 2017 bestaat voornamelijk uit:

- De aangekochte en in aanbouw zijnde woningen.
- Geactiveerde fondskosten over 2014 tot en met 2017.
- De Financiering en de in 2016 en 2017 geplaatste Participaties.
- Liquiditeiten.

Vergeleken met de gecombineerde balans per ultimo 2018 is de groei van het Fonds duidelijk zichtbaar. Met de voornoemde aankopen van woningen is de Woningportefeuille duidelijk gegroeid. Door de derde Emissie zijn de liquiditeiten toegenomen, is het gestorte kapitaal toegenomen, maar zijn ook de geactiveerde fondskosten toegenomen. Omdat er nog sprake is van een mismatch tussen huurinkomsten (en uiteindelijk) het uitgekeerde dividend, is de egalisatie reserve afgenomen. Hier tegenover staat de toename van de herwaarderingsreserve (door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2018).

Het gecombineerde kasstroomoverzicht geeft in 2018 ten opzichte van 2016/2017 duidelijk weer dat het Fonds verder is gegroeid. In 2018 zijn de effecten van de derde Emissie duidelijk zichtbaar, alsmede de betalingen voor de verschillende aankopen in 2018.

HALFJAARCIJFERS 2019

Gedurende de eerste zes maanden van 2019 zijn 31 woningen aangekocht (Huis ter Heide en Leerdam). Omdat nog altijd een aanzienlijk deel van de Woningportefeuille in aanbouw was, waren de huurinkomsten nog niet voldoende om het dividend van het Fonds te dekken. De Netto Vermogenswaarde van een Participatie nam af naar € 4.856. Deze waarde was exclusief het positieve effect van de waardestijging van de Woningportefeuille gedurende de eerste helft van 2019. Rekeninghoudend met een waardestijging van 3% leidt dit tot een Netto Vermogenswaarde van circa € 5.040 (licht hoger dan de Netto Vermogenswaarde per ultimo 2018).

De gecombineerde resultatenrekening over de eerste zes maanden van 2018 bestaat uit:

- Huuropbrengsten en de bijbehorende exploitatiekosten.
- Lasten in verband met het beheer die het gehele kalenderjaar beslaan.
- Afschrijvingen over geactiveerde aankoopkosten en fondskosten.
- Rente betaald op de aangegane Financiering.
- Uit hoofde van de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt) een ongerealiseerde waarde-verandering op de Woningportefeuille.

De gecombineerde resultatenrekening over de eerste zes maanden van 2019 laat op een aantal punten significante afwijkingen zien.

- De huuropbrengsten zijn toegenomen doordat veel woningen in de afgelopen twaalf maanden zijn opgeleverd.
- De exploitatiekosten zijn dientengevolge eveneens toegenomen.
- De lasten zijn duidelijk hoger vanwege de toename van de fondsomvang.
- Afschrijvingen op de fondskosten zijn toegenomen omdat de afschrijving op de emissiekosten in de eerste helft van 2018 nog beperkt waren.
- Door het aangaan van nieuwe Financieringen stegen de rentelasten.

De gecombineerde balans per medio 2018 bestaat voornamelijk uit:

- De aangekochte woningen.
- Geactiveerde fondskosten.
- De Financiering en de geplaatste Participaties.
- Liquiditeiten.

Vergeleken met de gecombineerde balans per medio 2019 is de groei van het Fonds duidelijk zichtbaar. De Woningportefeuille is circa 60% toegenomen. De Financiering van de Woningportefeuille is met € 12,5 miljoen toegenomen, waarbij is geprofiteerd van de huidige lage kapitaalmarktrente.

Omdat nog sprake is van een mismatch tussen huurinkomsten (en uiteindelijk) het uitgekeerde dividend, zijn de overige reserves afgenomen. Hier tegenover staat de sterkere toename van de herwaarderingsreserve door de herwaardering van de Woningportefeuille per 31 december 2018.

De gecombineerde kasstroomoverzichten over de eerste zes maanden van 2018 en 2019 geven een vergelijkbaar beeld. Beide perioden worden gekenmerkt door de uitbreiding van de Woningportefeuille, een toename van de Financiering en een beperkte instroom van Participaties.

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2019

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht in Oud-Beijerland, Bergen op Zoom en Enschede. Daarnaast zijn enkele nieuwe Financieringen aangetrokken. Zowel de aankopen als de nieuwe Financieringen zijn beschreven in dit Supplement."

4. Overzicht van wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de aankopen gedurende 2019

Op pagina 25 (Element B.45) wordt de gehele tekst (en de tabel) vervangen door:
"Per datum Supplement bestaat de Woningportefeuille uit 349 verhuurde woningen en 101 woningen in aanbouw:

Gemeente	Aantal en type woningen
Verhuurde woningen	
Dongen	14 grondgebonden woningen
Tiel	10 grondgebonden woningen
Hazerswoude-Dorp	10 grondgebonden woningen
Meppel	8 grondgebonden woningen
Oijen	6 grondgebonden woningen
Waddinxveen	20 grondgebonden woningen
Tholen	7 grondgebonden woningen
Molenhoek	9 grondgebonden woningen
Steenwijk-Tuk	14 grondgebonden woningen
Swalmen	14 grondgebonden woningen
Zeeland	28 grondgebonden woningen (waarvan 16 sociale huur)
Ewijk	12 grondgebonden woningen
Arnhem	21 grondgebonden woningen
Haelen	8 grondgebonden woningen
Helvoirt	6 grondgebonden woningen
Schiedam	30 grondgebonden woningen
Hilvarenbeek	8 grondgebonden woningen
Ede	42 appartementen (waarvan 6 sociale huur)
Zevenaar	17 grondgebonden woningen
Huis ter Heide	10 grondgebonden woningen
Emmen	36 grondgebonden woningen
Steenbergen	19 grondgebonden woningen
Woningen in aanbouw	
Oud-Beijerland	14 grondgebonden woningen
Hilvarenbeek	5 grondgebonden woningen
Leerdam	21 appartementen
Assen	12 grondgebonden woningen
Enschede	17 appartementen
Bergen op Zoom	32 appartementen"

Op pagina 47 (paragraaf 4.5) wordt de gehele tekst op deze pagina vervangen door:

"In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille per datum Supplement gepresenteerd. De taxatiewaarde is bepaald per 31 december 2019, tenzij anders vermeld. Met de resterende opbrengs t van de huidige emissie kunnen naar verwachting nog 147 woningen worden aangekocht.

Woningportefeuille
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de Woningportefeuille per datum Supplement. 338 van de 450 woningen zijn grondgebonden woningen, de overige 112 woningen zijn appartementen (in Ede, Leerdam, Enschede en Bergen op Zoom). 22 woningen (16 grondgebonden woningen in Zeeland en 6 appartementen in Ede) betreffen sociale huurwoningen. Er is geen verhuurderheffing verschuldigd over de sociale huurwoningen, omdat verhuurderheffing alleen van toepassing is als meer dan vijftig sociale huurwoningen in bezit zijn van Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.

	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Maandhuur per woning	Bouwjaar	Leegstand
In verhuur					
Dongen	14	€ 3.720.000	€ 1.062	2016	0%
Tiel	10	€ 2.430.000	€ 964	2016	0%
Hazerswoude-Dorp	10	€ 2.710.000	€ 1.060	2016	0%
Meppel	8	€ 1.800.000	€ 905	2017	0%
Oijen	6	€ 1.340.000	€ 904	2017	0%
Waddinxveen	20	€ 5.600.000	€ 1.114	2017	0%
Tholen	7	€ 1.690.000	€ 1.039	2017	0%
Molenhoek	9	€ 2.190.000	€ 1.031	2017	0%
Steenwijk-Tuk	14	€ 2.850.000	€ 925	2017	0%
Swalmen	14	€ 3.070.000	€ 936	2017	0%
Zeeland	28	€ 5.900.000	€ 852	2018	0%
Ewijk	12	€ 3.080.000	€ 1.054	2018	8%
Arnhem	21	€ 5.150.000	€ 986	2018	0%
Haelen	8	€ 1.910.000	€ 1.005	2018	13%
Helvoirt	6	€ 1.550.000	€ 996	2018	0%
Schiedam	30	€ 9.100.000	€ 1.146	2018	0%
Hilvarenbeek	8	€ 2.040.000	€ 980	2018	0%
Ede	42	€ 7.350.000	€ 764	2018	0%
Zevenaar	17	€ 4.180.000	€ 966	2019	24%
Huis ter Heide *(taxatiedatum: 7 oktober 2019)*	10	€ 3.850.000	€ 1.405	2019	0%
Emmen	36	€ 7.650.000	€ 952	2019	14%
Steenbergen	19	€ 4.710.000	€ 1.118	2019	0%
	349	**€ 83.870.000**	**€ 986**		**3%**
					Verwachte oplevering
In aanbouw					
Oud-Beijerland *(taxatiedatum: 7 oktober 2019)*	14	€ 4.900.000	€ 1.316		Vierde kwartaal 2019
Hilvarenbeek	5	€ 1.280.000	€ 947		Eerste kwartaal 2020
Leerdam *(taxatiedatum: 7 oktober 2019)*	21	€ 5.550.000	€ 980		Derde kwartaal 2020
Assen*	12	€ 2.600.000	€ 940		Vierde kwartaal 2020
Enschede *(taxatiedatum: 12 juli 2019)*	17	€ 3.880.000	€ 902		Tweede kwartaal 2021
Bergen op Zoom *(taxatiedatum: 7 oktober 2019)*	32	€ 8.200.000	€ 950		Vierde kwartaal 2021
	101	**€ 26.410.000**	€ 998		
Totaal	**450**	**€ 110.280.000**	€ 989		

* *Voor dit project is nog geen taxatierapport beschikbaar, het vermelde bedrag betreft de aankoopprijs.*

De gemiddelde bruto huurfactor 20,6, het bruto aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,8%."

Op pagina 64 (paragraaf 4.5) wordt de volgende tekst toegevoegd:

"**Huis ter Heide**

In het eerste kwartaal van 2019 zijn tien energiezuinige en duurzame woningen (waarvan vier hoekwoningen) gebouwd door VolkerWessels (MorgenWonen). Het woonoppervlakte bedraagt 125 m^2, behoudens één woning met een woonoppervlakte van 130 m^2. De gemiddelde kaveloppervlakte bedraagt 140 m^2.

Vanwege de modulaire bouw van de woningen zijn de woningen reeds opgeleverd en in juli 2019 allen verhuurd.

Zeist (waar Huis ter Heide onderdeel van uitmaakt) ligt in de provincie Utrecht, wordt ontsloten door de A12 en A28 en heeft 63.194 inwoners (per 2019).

Emmen

Eind 2018 zijn 36 energiezuinige en duurzame woningen (waarvan tien hoekwoningen) gekocht van VolkerWessels (MorgenWonen). De woonoppervlakte bedraagt gemiddeld 126 m^2. De gemiddelde kaveloppervlakte bedraagt 236 m^2.

Vanwege de modulaire bouw van de woningen zijn de woningen eind augustus 2019 opgeleverd. Per datum supplement zijn 31 woningen verhuurd, naar verwachting zal eind oktober 2019 het gehele project zijn verhuurd.

Emmen ligt in de provincie Drenthe, wordt ontsloten door de A37 en heeft 56.556 inwoners (per 2019).

Leerdam

In Leerdam (project Broekgraafzone) is een appartementencomplex aangekocht, bestaande uit 21 vrije sector huurappartementen. De woonoppervlakte varieert van 65 m2 tot 102 m2. Alle appartementen worden uitgevoerd met een EPC van maximaal nul. Oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2020.

Leerdam ligt in de provincie Utrecht en heeft circa 21.000 inwoners (per 2019).

Steenbergen

Ook in Steenbergen zijn modulaire gebouwde woningen van VolkerWessels gekocht. Dit project bestond uit 19 woningen (waarvan zes hoekwoningen). De woonoppervlakte bedraagt gemiddeld 125 m^2. De gemiddelde kaveloppervlakte bedraagt 140 m^2.

De woningen werden aan het vierde kwartaal van 2018 gekocht en in april 2019 opgeleverd. Alle woningen waren kort na oplevering verhuurd.

Steenbergen ligt in de provincie Noord-Brabant en heeft 13.935 inwoners (per 2018).

Oud-Beijerland

In Oud-Beijerland worden veertien modulair gebouwde woningen van VolkerWessels gebouwd. De woningen zijn aangekocht in het derde kwartaal van 2019 en zullen nog in 2019 worden opgeleverd.

De woonoppervlakte bedraagt gemiddeld 126 m². De gemiddelde kaveloppervlakte bedraagt 140 m².

Oud-Beijerland ligt in de provincie Zuid-Holland en heeft 24.301 inwoners (per 2018). Assen wordt ontsloten door de A29 en de N217 en ligt op 15 minuten van de stad Rotterdam.

Enschede

In Enschede worden 17 gasloze appartementen gerealiseerd. De woonoppervlakte varieert van 72 m² tot 80 m². Oplevering wordt in het tweede kwartaal van 2021 verwacht.

Enschede ligt in Twente (Overijssel). De gemeente Enschede heeft 158.986 inwoners (per 2019) en wordt ontsloten door de A35.

Bergen op Zoom

In Bergen op Zoom worden 32 gasloze appartementen gerealiseerd, op 11 minuten lopen van het centrum. De woonoppervlakte varieert van 50 m² tot 98 m², alsmede één appartement van 148 m². Oplevering wordt in het vierde kwartaal van 2021 verwacht.

Bergen op Zoom ligt in de provincie Noord-Brabant en heeft 51.940 inwoners (per 2018)."

5. Overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus

Op pagina 10 (Element B.11), pagina 29 ("Risico ontoereikend werkkapitaal") en pagina 77 (paragraaf 7.1) wordt een toelichting gegeven over het werkkapitaal. Het risico ten aanzien van het ontoereikend zijn van het werkkapitaal is niet langer van toepassing, omdat in het vierde kwartaal van 2018 circa 3.600 Participaties zijn geplaatst en in 2019 diverse Financieringen zijn aangegaan door de Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.

De gehele tekst van element B.11 en paragraaf 7.1 dient te worden gewijzigd in:
"Het werkkapitaal is naar het oordeel van de Beheerder toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende twaalf maanden te voldoen."

De gehele paragraaf "Risico ontoereikend werkkapitaal" op pagina 29 wordt geschrapt.

Op pagina 20 (Element D.1) dienen de volgende risico's in het overzicht van risico's te worden toegevoegd:

- 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 doorbreken LTV Convenant. Het negatief doorbreken van de LTV Convenant leidt tot verplichte extra aflossingen op de Financiering.
- Risico ten aanzien van houdbaarheid van de Financiering. Wanneer de aangegane Financiering, door bijvoorbeeld rente- en marktbewegingen, afwijkt van marktconforme Financiering kan dit leiden tot extra aflossingen, een neerwaartse aanpassing van het dividend en de mogelijke verkoop van delen van de Woningportefeuille.

Op pagina 20 (Element D.1) dient het volgende risico in het overzicht van risico's te worden verwijderd:

- Risico ontoereikend werkkapitaal. Indien onvoldoende Financiering kan worden aangetrokken is het werkkapitaal van het Fonds niet toereikend.

Op pagina 29 dienen de volgende risico's te worden toegevoegd:
"Risico ten aanzien van houdbaarheid Financiering
De Beheerder heeft de bevoegdheid om, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder de houdbaarheid van de Financiering in het geding komt, het dividend te verlagen ten gunste van extra aflossingen op de Financiering. Een dergelijk scenario kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een sterke stijging van de rente op nieuwe Financieringen of een sterke waardedaling van de Woningportefeuille. Alhoewel dergelijke bewegingen niet direct leiden tot het doorbreken van de met de Financier overeengekomen convenanten dan wel tot herfinancieringsproblemen, zal de Beheerder een actief beleid voeren ten aanzien van het voorkomen van toekomstige problemen met de Financiering.

Dit beleid zal bestaan uit het periodiek toetsen of de aangegane Financiering niet afwijkt van marktconforme Financiering, waarbij in ieder geval zal worden getoetst op LTV en DSCR. Indien een afwijking wordt geconstateerd zal een plan van aanpak worden opgesteld om de aangegane Financiering weer marktconform te maken. Dit zal leiden tot lagere dividendbetalingen en het voorstel tot verkoop van delen van de Woningportefeuille. Dit kan een negatieve invloed hebben op de rentabiliteit van de Participaties, de waardeontwikkeling van de Participaties en de mogelijkheid tot terugkoop van Participaties.

Risico doorbreken LTV Convenant
Naast de DSCR Convenant is in april 2019 is met de Financier een LTV Convenant overeengekomen over alle lopende en toekomstige Financieringen van de Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.. Indien niet aan het LTV Convenant wordt voldaan, is het Fonds verplicht de huurinkomsten (minus maximaal 15% exploitatiekosten) te gebruiken voor aflossing van de Financiering.

Voor de Financiering van het Fonds is een LTV Convenant van 70% overeengekomen (op 30 juni 2019 was de LTV 42%). Het negatief doorbreken van dit Convenant kan een groot negatief effect hebben op de dividenduitkeringen en daarmee op de rentabiliteit van de Participaties. Terugkoop van Participaties is in een dergelijk scenario niet mogelijk.

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."

Op pagina 69 dient de eerste alinea, alsmede de daaropvolgende zin "De Financieringen van… DSCR Convenant" te worden vervangen door:

"**Convenanten**
Met de verstrekker(s) van de Financiering zullen Convenanten voor de Financiering worden afgesloten. Gebruikelijke Convenanten bij vastgoedfinanciering zijn de Convenanten op de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) en de Loan-to-Value (LTV).

De huidige Financier heeft op 26 september 2016 de LTV Convenant laten vervallen. Echter is onlangs aangegeven dat een LTV Convenant aan nieuwe en bestaande Financieringen zal worden toegevoegd. Het doorbreken van de LTV Convenant leidt echter niet tot de opeisbaarheid van de Financiering, wel ontstaat een extra aflossingsverplichting. Conform de voorwaarden van de Financier moet de LTV te allen tijde lager zijn dan 70%. Het opwaarts doorbreken van het Convenant leidt tot een extra aflossingsverplichting ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de Rentekosten en aflossingen)."

Op pagina 70 dient de alinea onder de tabel te worden vervangen door:
"Sinds 31 oktober 2018 zijn de volgende materiële wijzigingen opgetreden in de financiering van de Woningportefeuille:
Er zijn vier nieuwe Financieringen aangetrokken:

- Hypothecaire Financiering van Hilvarenbeek en Ede, ter grootte van € 5,1 miljoen , een rentevaste looptijd tot april 2026 en een rente van 2,83%. De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.
- Hypothecaire Financiering van Steenbergen, ter grootte van € 2,9 miljoen, een rentevaste looptijd tot april 2026 en een rente van 2,61% . De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.
- Hypothecaire Financiering van Huis ter Heide, ter grootte van € 2,3 miljoen, een rentevaste looptijd tot april 2026 en een rente van 2,48%. De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.
- Hypothecaire Financiering van Schiedam, ter grootte van € 2,5 miljoen, een rentevaste looptijd tot april 2024 en een rente van 2,31%. De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.
- Hypothecaire Financiering van Emmen, ter grootte van € 4,6 miljoen, een rentevaste looptijd tot januari 2027 en een rente van 1,85%. De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.

Er is één Financiering geherfinancierd:

- Hypothecaire Financiering van Ewijk, ter grootte van circa € 1,6 miljoen, een rentevaste looptijd tot april 2024 en een rente van 2,31%). De aflossingsverplichtingen en Convenanten zijn identiek aan de al eerder aangetrokken Financieringen.

Alle opgeleverde woningen in Hilvarenbeek, Ede, Steenbergen, Huis ter Heide, Schiedam, Emmen en Ewijk vallen onder de in hypotheek gegeven zekerheden (inclusief de huurpenningen). De hypothecaire inschrijving is gelijk aan de waarde van de woningen vermeerderd met een opslag van 40%. Vorderingen van het Fonds op de Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. zijn achtergesteld aan de vorderingen van de Financier."

Op pagina 104 dient de derde alinea te worden gewijzigd in:
"De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit drie natuurlijke personen, de heer E. Alvarez, de heer J.A.H. Vorstenbosch en mevrouw F.E. de Jongh Swemer. De curriculum vitae staan weergegeven in Bijlage IV. Daarnaast wordt in Bijlage IV het organogram van de aan Credit Linked Beheer gerelateerde of verbonden entiteiten weergegeven."

Op pagina 172 dient het curriculum vitae van mevrouw K.A.M. van der Kolk te worden verwijderd.

6. Reliance letter (taxatieverslag)

Op pagina 174 (Bijlage VII) wordt de tekst van de gehele bijlage vervangen door:

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

Credit Linked Beheer B.V.
T.a.v. de heer E. Alvarez
Postbus 676
3740 AP Baarn

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

Datum: 11 oktober 2019

Onze referentie: T

Betreft: Waardering complexen Groenwoningen Fonds

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V. heeft Cushman & Wakefield v.o.f. een waardeoordeel (per peildatum 31 december 2018) gegeven van 21 wooncomplexen gelegen te:

- Sleutelbloem 36-54 (even) te Hazerswoude - Dorp (10 woningen)
- Turfschip 1-14 te Dongen (14 woningen)
- Citroenvlinder 1, Aardbeivlinder 158a-158h en 158k te Tiel (10 woningen)
- Vestetuin 8-20 (even) te Tholen (7 woningen)
- Hugo Poortmanstraat 21-43 (oneven), Renske Boonstraat 2-16 (even) te Waddinxveen (20 woningen)
- Bernhardweg 16, 16a, 18, 18a, 20 en 20a te Oijen (6 woningen)
- Omslag 37-44 te Meppel (8 woningen)
- Wethouder Zeefatstraat 10-36 (even) te Steenwijk (14 woningen)
- Wilgenpad 2-14 (even), De Kolk 58, 58a, 60, 60a, 62, 62a en 64 te Swalmen (14 woningen)
- De Sterreschans 21-25 (oneven), 41-45 (oneven), 52-56 (even) te Molenhoek (9 woningen)
- Eikenboogstraat 2-18 (even), Handboogstraat 1-17 (oneven), Blazoenlaan 25-43 (oneven) te Zeeland (28 woningen)
- De Lingst 59-73 (oneven) te Haelen (8 woningen)
- Smallencamp 1-7 (oneven), 13-27 (oneven) te Ewijk (12 woningen)
- Herfsttooi 4-6 (even), Avondlicht 16-18 (even), Winterkleed 5-7 (oneven), Morgenrood 1-13 (oneven), 21-23 (oneven), 31–41 (oneven) te Arnhem (21 woningen)
- Schemering 2-12 (even) te Helvoirt (6 woningen)
- Parkweg 63 A-N, 63 P, 65 A-N, 65 P, 67 A-N, 67 P te Ede (42 appartementen)
- Aardpeer 2-8 (even), Hofstad (28-32), overig ongenummerd te Hilvarenbeek (13 woningen)
- Esther Vergeerstraat 30-62 (even), Mark Huizingapad 1-19 (oneven), 23-29 (oneven) te Schiedam (30 woningen)
- Paskehaag 1-4, 6, 12, 14, 16, 22-26, Stedelaan 1-7 (oneven) te Zevenaar (17 woningen)
- Lunet 1-13, Vesting 10-20 (even) te Steenbergen (19 woningen)
- Hemrikkwartie 28-49, Strangkwartier 1-14 te Emmen (36 woningen)

De volgende objecten hebben een andere peildatum:

- Lage Bothofstraat ongenummerd te Enschede (17 appartementen), peildatum 12 juli 2019
- Zonnelaan 29-37, 123-131, Huis ter Heide (10 woningen), peildatum 7 oktober 2019
- Vleugel 18-44, Oud Beijerland (14 woningen), peildatum 7 oktober 2019
- De Carreur 1-41, Leerdam (18 appartementen), peildatum 7 oktober 2019
- Nieuwe Vesting, Bergen op Zoom (32 appartementen), peildatum 7 oktober 2019

De uitkomsten hiervan staan omschreven in de hiervoor opgestelde taxatierapporten.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Groenwoningen Fonds, waar de objecten onderdeel van uit maken, is een derde 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:

- Marktwaarde

De **Marktwaarde** 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:

- Sleutelbloem 36-54 (even) te Hazerswoude - Dorp (10 woningen) op 9 oktober 2018
- Turfschip 1-14 te Dongen (14 woningen) op 9 oktober 2018
- Citroenvlinder 1, Aardbeivlinder 158a-158h en 158k te Tiel (10 woningen) op 9 oktober 2018
- Vestetuin 8-20 (even) te Tholen (7 woningen) op 9 oktober 2018
- Hugo Poortmanstraat 21-43 (oneven), Renske Boonstraat 2-16 (even) te Waddinxveen (20 woningen) op 9 oktober 2018
- Bernhardweg 16, 16a, 18, 18a, 20 en 20a te Oijen (6 woningen) op 9 oktober 2018
- Omslag 37-44 te Meppel (8 woningen) op 9 oktober 2018
- Wethouder Zeefatstraat 10-36 (even) te Steenwijk (14 woningen) op 9 oktober 2018
- Wilgenpad 2-14 (even), De Kolk 58, 58a, 60, 60a, 62, 62a en 64 te Swalmen (14 woningen) op 9 oktober 2018
- De Sterreschans 21-25 (oneven), 41-45 (oneven), 52-56 (even) te Molenhoek (9 woningen) op 9 oktober 2018
- Eikenboogstraat 2-18 (even), Handboogstraat 1-17 (oneven), Blazoenlaan 25-43 (oneven) te Zeeland (28 woningen) op 9 oktober 2018
- De Lingst 59-73 (oneven) te Haelen (8 woningen) op 9 oktober 2018
- Smallencamp 1-7 (oneven), 13-27 (oneven) te Ewijk (12 woningen) op 9 oktober 2018
- Herfsttooi 4-6 (even), Avondlicht 16-18 (even), Winterkleed 5-7 (oneven), Morgenrood 1-13 (oneven), 21-23 (oneven), 31–41 (oneven) te Arnhem (21 woningen) op 9 oktober 2018
- Schemering 2-12 (even) te Helvoirt (6 woningen) op 9 oktober 2018
- Parkweg 63 A-N, 63 P, 65 A-N, 65 P, 67 A-N, 67 P te Ede (42 appartementen) op 9 oktober 2018
- Aardpeer 2-8 (even), Hofstad (28-32), overig ongenummerd te Hilvarenbeek (13 woningen) op 9 oktober 2018
- Esther Vergeerstraat 30-62 (even), Mark Huizingapad 1-19 (oneven), 23-29 (oneven) te Schiedam (30 woningen) op 9 oktober 2018
- Paskehaag 1-4, 6, 12, 14, 16, 22-26, Stedelaan 1-7 (oneven) te Zevenaar (17 woningen) op 9 oktober 2018
- Lage Bothofstraat ongenummerd te Enschede (17 appartementen) op 5 juli 2019
- Zonnelaan 29-37, 123-131, Huis ter Heide (10 woningen) op 10 oktober 2019
- Vleugel 18-44, Oud Beijerland (14 woningen), peildatum op 10 oktober 2019
- De Carreur 1-41, Leerdam (18 appartementen), peildatum op 10 oktober 2019
- Nieuwe Vesting, Bergen op Zoom (32 appartementen), op 10 oktober 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

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 Marktwaarde 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 marktwaarde (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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

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 duurzaamheidaspecten 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

Sleutelbloem 36-54 (even) te Hazerswoude - Dorp
EUR 2.710.000,- k.k., zegge: twee miljoen zevenhonderd tienduizend 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.

Turfschip 1-14 te Dongen
EUR 3.720.000,- k.k., zegge: drie miljoen zevenhonderd 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.

Citroenvlinder 1, Aardbeivlinder 158a-158h en 158k te Tiel
EUR 2.430.000,- k.k., zegge: twee miljoen vierhonderd dertigduizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Vestetuin 8-20 (even) te Tholen

EUR 1.690.000,- k.k., zegge: één miljoen zeshonderd negentigduizend 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.

Hugo Poortmanstraat 21-43 (oneven), Renske Boonstraat 2-16 (even) te Waddinxveen

EUR 5.600.000,- k.k., zegge: vijf 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.

Bernhardweg 16, 16a, 18, 18a, 20 en 20a te Oijen

EUR 1.340.000,- k.k. , zegge: één miljoen driehonderd veertigduizend 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.

Omslag 37-44 te Meppel

EUR 1.800.000,- k.k., zegge: één miljoen achthonderdduizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Wethouder Zeefatstraat 10-36 (even) te Steenwijk
EUR 2.850.000,- k.k., zegge: twee miljoen achthonderd vijftigduizend 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.

Wilgenpad 2-14 (even), De Kolk 58, 58a, 60, 60a, 62, 62a en 64 te Swalmen
EUR 3.070.000,- k.k., zegge: drie miljoen zeventigduizend 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 Sterreschans 21-25 (oneven), 41-45 (oneven), 52-56 (even) te Molenhoek
EUR 2.190.000,- k.k., zegge: twee miljoen honderd negentigduizend 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.

Eikenboogstraat 2-18 (even), Handboogstraat 1-17 (oneven), Blazoenlaan 25-43 (oneven) te Zeeland
EUR 5.900.000,- k.k., zegge: vijf miljoen negenhonderdduizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

De Lingst 59-73 (oneven) te Haelen

EUR 1.910.000,- k.k., zegge: één miljoen negenhonderd tienduizend 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.

Smallencamp 1-7 (oneven), 13-27 (oneven) te Ewijk

EUR 3.080.000,- k.k., zegge: drie miljoen tachtigduizend 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.

Herfsttooi 4-6 (even), Avondlicht 16-18 (even), Winterkleed 5-7 (oneven), Morgenrood 1-13 (oneven), 21-23 (oneven), 31–41 (oneven) te Arnhem

EUR 5.150.000,- k.k., zegge: vijf miljoen honderd vijftigduizend 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.

Schemering 2-12 (even) te Helvoirt

EUR 1.550.000,- k.k., zegge: één miljoen vijfhonderd vijftigduizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Parkweg 63 A-N, 63 P, 65 A-N, 65 P, 67 A-N, 67 P te Ede

EUR 7.350.000,- k.k., zegge: zeven miljoen driehonderd vijftigduizend 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.

Aardpeer 2-8 (even), Hofstad (28-32), overig ongenummerd te Hilvarenbeek

EUR 3.320.000,- k.k., zegge: drie 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.

Esther Vergeerstraat 30-62 (even), Mark Huizingapad 1-19 (oneven), 23-29 (oneven) te Schiedam

EUR 9.100.000,- k.k., zegge: negen miljoen honderdduizend 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.

Paskehaag 1-4, 6, 12, 14, 16, 22-26, Stedelaan 1-7 (oneven) te Zevenaar

EUR 4.180.000,- k.k., zegge: vier miljoen honderd tachtigduizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Lunet 1-13, Vesting 10-20 (even) te Steenbergen

EUR 4.710.000,- k.k., zegge: vier miljoen zevenhonderd tienduizend 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.

Hemrikkwartie 28-49, Strangkwartier 1-14 te Emmen

EUR 7.650.000,- k.k., zegge: zeven miljoen zeshonderd vijftigduizend 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.

Lage Bothofstraat ongenummerd te Enschede

EUR 3.880.000,- k.k., zegge: drie miljoen achthonderd tachtigduizend 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.

Zonnelaan 29-37, 123-131, Huis ter Heide

EUR 3.850.000,- k.k., zegge: drie miljoen achthonderd vijftig duizend 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Vleugel 18-44, Oud Beijerland

EUR 4.900.000,- k.k., zegge: vier miljoen negenhonderd duizend 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 Carreur 1-41, Leerdam

EUR 5.550.000,- k.k., zegge: vijf miljoen vijfhonderd vijftig duizend 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.

Nieuwe Vesting, Bergen op Zoom

EUR 8.200.000,- k.k., zegge: acht miljoen tweehonderd duizend 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.

Aansprakelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het Prospectus van het Groenwoningen Fonds, ten behoeve van de Derde Emissie. 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 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

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 & Wakefieldf 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

w.g.
Ing. E.S. Horstman RDMW RT

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,

w.g.
E. Alvarez

GROENWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.