

SUPPLEMENT BIJ HET PROSPECTUS VAN HET HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS



Gedateerd 23 maart 2015

Huurwoningen Nederland 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 een Supplement (het "Supplement") bij het Prospectus van Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds") gedateerd 3 november 2014 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Dit Supplement is opgesteld in verband met de aankoop op 29 december 2014 van 19 woningen te Wijchen.

Het Supplement bestaat uit vier onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus, na aankoop van bovengenoemde woningen.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit 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 overeengekomen 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. De in de eerste alinea van de reliance letter genoemde rapportage van 16 januari 2015 maakt eveneens geen deel uit van het supplement en het Prospectus.



1. Verklaring inzake de winstprognose

In het Prospectus is in paragraaf 7.2 (bladzijde 29 en 30) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct en gelijk aan 7,8%.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 (bladzijde 30 tot en met 33), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de voornoemde winstprognose, zijn nog steeds valide.

2. Mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling 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 Huurwoningen Nederland 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 Huurwoningen Nederland 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@huurwoningenfonds.nl) kenbaar te maken echter niet later dan 25 maart 2015.

3. Aankoopbeleid, aangekochte woningen en financiering

3.1 AANKOOPBELEID

De interesse voor beleggingen in betaalbare huurwoningen is de afgelopen maanden verder toegenomen. Met name in de Randstad is veel vraag naar grondgebonden huurwoningen.

In lijn met dit gunstige marktperspectief worden aankopen verwacht van met name zeer jonge grondgebonden huurwoningen op locaties aan de rand van de Randstad, in Brabant-Stad en de overige gemeenten in het aankoopgebied van het Huurwoningen Nederland Fonds. De nevenstaande afbeelding geeft, in donkerblauw, het aankoopgebied weer. Op dit moment wordt de provincie Groningen, mede vanwege de gaswinningsproblematiek, niet overwogen voor aankopen.

Verwacht wordt dat de in het prospectus aangegeven referentieprojecten niet zullen worden aangekocht door het Huurwoningen Nederland Fonds.



3.2 AANGEKOCHTE WONINGEN

De in december 2014 aangekochte woningen zijn onderdeel van het in 2012 opgeleverde wooncomplex "De Hoefse Tuin" in de woonwijk "Tuin van Woezik" in Wijchen. Naast 19 eengezinswoningen zijn tevens de bijbehorende 22 half verdiepte parkeerplaatsen door het Fonds aangekocht. Het complex bestaat verder uit nog 16 woningen, die zijn verkocht aan woningcorporatie Talis. De woningen omsluiten een klein binnenterrein. De woningen zijn aangekocht van bouwer Heijmans uit Rosmalen.

Wijchen is een gemeente in de provincie Gelderland en direct grenzend aan de westelijke kant van Nijmegen. De gemeente is in 1984 ontstaan uit de vroegere gemeenten Batenburg, Bergharen en Wijchen. De gemeente Wijchen telt 40.958 inwoners (1 mei 2014, bron: CBS) en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Wijchen heeft een NS-station en wordt ontsloten door de A50, A326 en de A73.



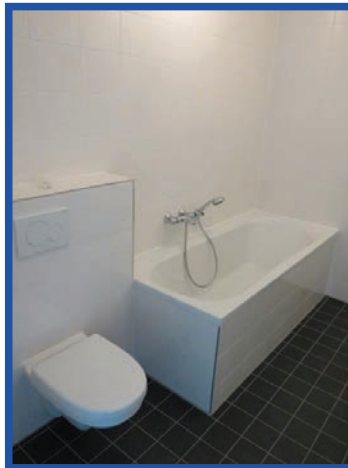
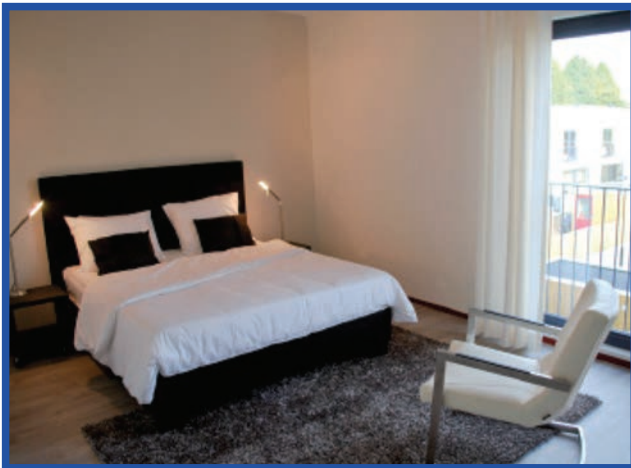
De roze gekleurde woningen betreffen de aangekochte woningen.

Specificaties

Perceeloppervlakte:	118 m ² (gemiddeld)
Woonoppervlakte:	116 m ² (gemiddeld)
Tuin:	45 m ² (voor 15 woningen)
Terras:	10 m ² voor woningen met tuin, 43 m ² voor woningen zonder tuin
Badkamer:	Wandcloset, wastafelcombinatie, decorradiator, ligbad en afzonderlijke douche. Betegeld tot 240 centimeter
Keuken:	Hoekopstelling met geïntegreerde (combi)magnetron, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak



Afbeeldingen



Leegstand

Bij aankoop van de woningen waren dertien woningen verhuurd, werden vier woningen gereed gemaakt voor individuele verhuur en was bij twee woningen de huur recent opgezegd. Onderstaand een toelichting.

Voor vier van de negentien woningen was Heijmans een langjarige overeenkomst aangegaan met RIBW (deze zorgverlener wilde de woningen aanwenden voor zogenaamd "Beschermd wonen"). De woningen zijn aangepast om dit mogelijk te maken. Dit werd echter in 2014 niet toegestaan door de gemeente, waarna de overeenkomst werd ontbonden. In het eerste kwartaal van 2015 worden de woningen door Heijmans weer in hun oorspronkelijke staat teruggebracht. Na oplevering geniet het Fonds een huurgarantie van Heijmans voor deze vier woningen. De huurgarantie voor elk van deze woningen loopt af op het moment dat de woning is verhuurd, of, indien de woning niet wordt verhuurd, na twaalf maanden (gerekend vanaf het moment dat de woning verhuurklaar is opgeleverd).

Daarnaast zegden in december twee huurders de huur op. Ook voor deze woningen heeft het Fonds een huurgarantie van twaalf maanden van Heijmans. De huurgarantie voor elk van deze woningen loopt af op het moment dat de woning is verhuurd, of, indien de woning niet wordt verhuurd, na twaalf maanden (gerekend vanaf het moment dat de woning is leeggekomen). Sinds de oplevering van de woningen in 2012 zijn er nu vijf mutaties in het huurdersbestand geweest, hetgeen overeenkomt met circa 9% per jaar.

Sinds de aankoop is één van de twee vrijgekomen woningen weer verhuurd. De vier "RIBW"-woningen zijn inmiddels verhuurklaar opgeleverd. Op alle leegstaande woningen rust op dit moment een optie tot huur van geïnteresseerde huurders.

Technische staat

Zoals verwacht bracht de technische inspectie geen verrassingen aan het licht. De woningen zijn allen in uitstekende staat. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.

Koopprijs

De woningen zijn aangekocht voor een prijs van € 3,4 miljoen (inclusief de bijkomende kosten van de notaris, financiering, makelaar, taxatie en technische inspectie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De kosten koper werden derhalve beperkt tot 2,6% van de koopsom.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 3.325.000
Afsluitprovisie financiering:	€ 10.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 75.000
Totaal:	€ 3.410.000

3.3 FINANCIERING

Ter financiering is een hypothecaire lening aangegaan. De lening bedraagt € 2.000.000. De rente is voor vijf jaar gefixeerd op 2,95%. Vanwege de lage rente is nog niet gekozen voor een deels variabelrentende lening. Bij een volgende aankoop zal dit naar verwachting wel gebeuren. Dit om eventueel boetevrij af te kunnen lossen bij verkoop van woningen.

De LTV (verhouding tussen de lening en de waarde van de woningen) bedraagt 59%. Elk jaar wordt € 40.000 afgelost. Daarnaast wordt bij verkoop van een woning 80% van de verkoopopbrengst afgelost, met een minimum van € 170.000. Wanneer de opbrengst van een woning minder bedraagt dan € 170.000 zal in overleg met de financier de hoogte van de aflossing worden vastgesteld. Dit kan ertoe leiden dat liquiditeiten van het Fonds worden aangewend om minimaal € 170.000 af te lossen.

LTV-convenant

De lening wordt direct opeisbaar indien de LTV:

- In de periode tot 1 januari 2020 hoger is dan 70%,
- In de periode vanaf 1 januari 2020 tot 1 januari 2021 hoger is dan 67,5%,
- Vanaf 1 januari 2021 hoger is dan 65%.

ICR-convenant

De ICR (Interest Coverage Ratio, de verhouding tussen 85% van de huurinkomsten en de te betalen rente) dient op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen.

Beide convenanten worden op dit moment ruim gehaald. De LTV bedraagt 59% en de ICR 3,2. Over twee jaar zal, bij een normale marktontwikkeling, de LTV zijn afgenomen tot circa 55% en de ICR zijn toegenomen tot circa 3,5. 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 17, 18 van het prospectus).



Staan de woningen in het aankoopgebied van het Fonds	Ja
Is minimaal 70% van de portefeuille grondgebonden	Ja (100%)
Heeft minimaal 70% van de portefeuille een bouwjaar vanaf 1990	Ja (100%)
Ligt het gemiddelde bouwjaar na 1989	Ja (2012)
Is er belegd in minimaal twee gemeenten en twee provincies (als minimaal 80 woningen zijn aangekocht)	Niet van toepassing
Is er belegd in minimaal drie gemeenten en twee provincies (als minimaal 130 woningen zijn aangekocht)	Niet van toepassing
Is de LTV van de financiering minimaal 35% en maximaal 60%	Ja (59%)
Is de bruto huurfactor minimaal 12 en maximaal 19,5	Ja (14,8)
Is het directe aanvangsrendement minimaal 3,5%	Ja (8,2%)*
Bedragen de huurinkomsten minimaal 180% van de rentelasten	Ja (380%)*

* Berekend conform de methodiek beschreven op bladzijde 19 in het Prospectus

4. Taxatierapport (reliance letter)



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

www.dtz.nl

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

Uw referentie:
Onze referentie: RSM/T59762

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

Datum: 20 maart 2015

Betreft: Waardering Hoefsetuin te Wijchen

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Credit Linked B.V. heeft DTZ Zadelhoff v.o.f. een waardeoordeel (per peildatum 17 december 2014) gegeven van een woningcomplex ('het object') gelegen aan de Hoefsetuin 101 tot en met 116 en 125, 128 en 135 in Wijchen. De uitkomst hiervan staat omschreven in de rapportage van 16 januari 2015.

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Huurwoningen Nederland Fonds, waar het object onderdeel van uit maakt, 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).

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

- Marktwaaarde

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. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. 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.

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 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 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 waardebepaling 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 worden. Tevens is er een doorexploitatie scenario berekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt

Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle in het rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd:

EUR 3.300.000 k.k.

Zegge: Drie miljoen driehonderdduizend euro kosten koper

Uitgangspunten

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

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de bestemming gelijk is aan het vigerende gebruik en dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen bepalingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst die afwijken van de door opdrachtgever verstrekte standaard huurovereenkomst die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat de woningen waarvoor een huurgarantie van Heijmans geldt (Hoefsetuin 113 t/m 116) alsmede de parkeerplaatsen (P33 t/m P35) op peildatum verhuurd zijn.

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

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

In de taxatie worden eveneens de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

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

Duurzaamheid

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

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

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

Milieuaspecten

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

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

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

Huursituatie

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

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

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

Vereniging van Eigenaren

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

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;

- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

Omzetbelasting

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

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld 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.

Verantwoordelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het 'Supplement bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds'. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het Prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Huurwoningen Nederland 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.

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.

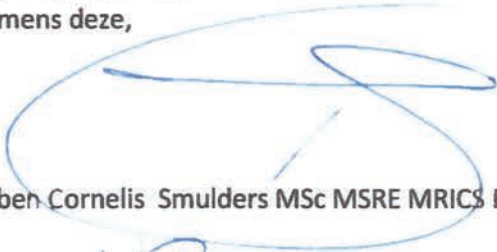
3. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.

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,



Ruben Cornelis Smulders MSc MSRE MRICS RT



Jurra Niels Brantsma RT

Bijlage:

- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,



E. Alvarez