

BELEG IN HET DUURZAAMWONINGEN FONDS

Duurzame en energiezuinige Nederlandse woningen



Duurzaamwoningen Fonds - Eerste emissie



4.700 participaties beschikbaar, participeren vanaf € 5.000



Start dividend 5,2%* dividend per jaar, dividenduitkering per kwartaal



Lage financieringslasten door rentekorting vanwege het duurzame karakter

Belangrijke informatie

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze Brochure niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan het Duurzaamwoningen Fonds.

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus. Elke beslissing omtrent het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen.

Het algemeen verkrijgbare Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen wordt gepubliceerd op de website van het Fonds (www.duurzaamwoningenfonds.nl) en/of de Beheerder (www.clbeheer.nl). Het Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen is tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Credit Linked Beheer B.V.
Postbus 3173
3760 DD Soest
Tel.: +31 (0)85 210 1719

Website: www.clbeheer.nl / www.duurzaamwoningenfonds.nl
E-mail: info@clbeheer.nl / info@duurzaamwoningenfonds.nl

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het beleggen in het Duurzaamwoningen Fonds. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over het Duurzaamwoningen Fonds en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Op deze Brochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze Brochure ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus en (eventuele) bijbehorende Supplementen zijn opgenomen. Deze Brochure houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument.

De Beheerder van het Fonds (Credit Linked Beheer B.V.) beschikt over een door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Het Fonds en de Beheerder zijn geregistreerd bij de AFM en vallen onder toezicht van de AFM. Het Prospectus is goedgekeurd door de AFM.

De afbeeldingen van de woningen zijn indicatief van aard. Bij het verschijnen van deze Brochure zijn nog geen woningen door het Duurzaamwoningen Fonds aangekocht.

Soest, april 2018, Credit Linked Beheer B.V.

Belangrijke informatie	2
1. Het Duurzaamwoningen Fonds	5
1.1 De Woningportefeuille - mogelijke aankopen	6
1.2 Het Beleggingsbeleid	7
1.3 Investeringsstructuur en prognose rendement	8
1.4 Risico's	9
1.5 De Initiatiefnemer, Credit Linked Beheer B.V.	10
1.6 Duurzaamwoningen Fonds: Deelnemen en uittreden	11
2. De Nederlandse huurwoningenmarkt	12
3. Prognose rendement	14
4. Overige woningfondsen van Credit Linked Beheer B.V.	18
5. Betrokken partijen	22
Definities	23
Bijlagen	
I. Juridische structuur	24
II. Fiscale aspecten	30



1. Het Duurzaamwoningen Fonds

Kenmerken van de emissie Duurzaamwoningen Fonds

- Participaties van € 5.000,- (geen emissiekosten)
- Verwacht start dividend rendement van 5,2%*, uitkering per kwartaal
- Verwacht effectief rendement van 7,8%* per jaar
- Financieringsniveau gemiddeld 35%

Het Duurzaamwoningen Fonds biedt een belegging in jonge duurzame woningen en appartementen in Nederland. Beleggers genieten een direct verhuurrendement. Daarenboven kan, bij een aantrekkende Nederlandse woningmarkt, een extra rendement worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen.

Vergeleken met andere Nederlandse woningfondsen is het financieringsniveau laag en kan, vanwege het duurzame karakter van de woning, een rentekorting op de financiering worden bedongen van 0,5%. Door maximaal 10% van de inleg te investeren in een liquide vastgoed ETF wordt liquiditeit geboden voor Participanten die hun Participaties te gelde willen maken.

Het Duurzaamwoningen Fonds (het “Fonds”) biedt:

- een belegging in jonge appartementen en eengezins-huurwoningen met tuin
- toekomstbestendige, duurzame en energiezuinige woningen
- stabiele huurstream door het grote aantal huurders
- goed uitzicht op waardeinstijging van de woningen

Het betreft de eerste emissie van het Fonds. De woningen die het Fonds zal aankopen hebben doorgaans een huur van € 700 tot € 1.200 per maand en vallen voornamelijk in de vrije sector.

Het Fonds zal maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF. De Think Global Real Estate UCITS ETF is een mandje van wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. De ETF heeft als doel het zo nauwkeurig mogelijk volgen van de GPR (Global Property Research) Global 100 Index. Deze index bestaat uit de grootste en meest liquide beursgenoteerde vastgoedbedrijven ter wereld.

In beginsel valt de Participatie voor particulieren in Box 3. Hierover leest u meer in Bijlage II. Het Fonds is fiscaal transparant, er is geen vennootschapsbelasting en dividendbelasting verschuldigd.

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Er zal geen markt worden onderhouden in de Participaties.

Credit Linked Beheer B.V. beheert ook het Huurwoningen Nederland Fonds en het Groenwoningen Fonds.

*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende de prognose looptijd van het Fonds.

1.1 De Woningportefeuille - mogelijke aankopen

- Met de opbrengst van de Emissie worden 150 woningen gekocht in het aankoopgebied van het Fonds.
- Per datum van het Prospectus zijn geen koopovereenkomsten gesloten.
- Er vinden onderhandelingen plaats over verschillende projecten van nieuwbouw appartementen en een beperkt aantal projecten van nieuwbouw grondgebonden woningen.



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

1.2 Het beleggingsbeleid

- Jonge Nederlandse huurwoningen, voornamelijk in de vrije sector.
- Duurzame en energiezuinige woningen (conform de Regeling Groenprojecten 2016)
- Geen aankopen in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen.

Het Fonds zal alleen beleggen in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in appartementen en grondgebonden vrije sector huurwoningen. Hierbij zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd.

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

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

Aanvangsrendement woningen

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

Uitponden van woningen

Bij het vertrek van een huurder kan de vrijkomende woning worden verkocht. Dit kan, naast het directe rendement van de huurinkomsten, een extra rendement opleveren. Bij een verder herstel van de woningmarkt kan als gevolg van goede uitpondmogelijkheden het totale rendement van het Fonds verder oplopen.

Locatie van het vastgoed

Bepaalde gemeenten in Nederland worden gekenmerkt door een verwachte afname van het aantal huishoudens tot 2040 (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Dit geldt met name voor gemeenten in Groningen Nederland, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen. Om het beoogde rendement in het Fonds te behalen, zal niet in deze zogenaamde krimpgemeenten worden geïnvesteerd. De regio Amsterdam wordt op dit moment niet overwogen. De afbeelding geeft het aankoopgebied van het Fonds weer.



1.3 Investeringsstructuur en prognose rendement

- Investering in Woningportefeuille € 34.045.000, investering in Think ETF € 2.350.000.
- Maximaal 45% hypothecaire Financiering.
- Verwacht start dividend rendement van 5,2%*, uitkering per kwartaal.
- Verwacht gemiddeld totaal effectief rendement van 7,8%* per jaar.

Investeringsstructuur

De investering, die het Fonds met de opbrengsten van de derde Emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief liquiditeiten) € 34,6 miljoen en bestaat uit de aankoop prijs van de Woningportefeuille inclusief kosten koper, financieringskosten en fondskosten.

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

Hypothecaire Financiering

De maximale Financiering van het Fonds is maximaal 45% van de aankoop prijs van het vastgoed. Voor groenverklearde woningprojecten wordt doorgaans een lagere financieringsrente (0,5% lager) aangeboden door de Financier.

Verwacht rendement

Op basis van de verwachte samenstelling van de Woningportefeuille bedraagt het verwachte rendement van de Participaties over een periode van tien jaar 7,8%*. Het verwachte rendement is opgebouwd uit het Exploitatieresultaat van de Woningportefeuille, de geprognosticeerde waarde stijging van de Woningportefeuille, uitpondwinsten op de Woningportefeuille en het rendement op de Think Global Real Estate UCITS ETF. Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2%* tot eind 2020, waarna in volgende jaren het geprognosticeerde dividend kan oplopen (zie hoofdstuk 3). Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd aan de Participanten.

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende de prognose looptijd van het Fonds. In bijlage II vindt u nadere fiscale informatie.

1.4 Risico's

- Beleggen in vastgoed en in de Think ETF brengen altijd risico's met zich mee.
- Denk hierbij bijvoorbeeld aan het leegstandrisico, prijs- en rentefluctuaties, hoger dan verwachte exploitatiekosten, risico's ten aanzien van regelgeving, tegenpartijrisico, herfinancieringsrisico, risico's bij de ontwikkeling van woningen en beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

Risico's

Beleggen brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen, die het rendement negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor de Participaties uitgegeven door het Fonds. Deze paragraaf bevat een samenvatting van de risico's zoals omschreven in het Prospectus. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

Verhuur- en leegstandrisico - Leegstand of wanbetaling leidt tot lagere huuropbrengsten. Langdurige leegstand kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de woningen om een nieuwe huurder te vinden. Ook bestaat het risico dat in een nieuw contract een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor huurinkomsten lager uitvallen dan verwacht.

Kostenrisico's - Het risico bestaat dat de kosten van het Fonds (zoals bijvoorbeeld onderhoudskosten) in werkelijkheid hoger uitvallen, of dat er kosten moeten worden gemaakt die van tevoren niet waren begroot.

Marktrisico - Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de Woningportefeuille. Als het economische klimaat verslechtert, kan dit een waardedaling van de Participaties tot gevolg hebben. Ook bijzondere marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van de Participaties terugloopt.

Beperkte verhandelbaarheid Participaties - De Participaties zijn niet beursgenoteerd, er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Uitstapmogelijkheden kunnen tegenvallen en juist als het Fonds slecht presteert, zal het moeilijk zijn om uit te stappen tegen een redelijke prijs.

Wijzigingen in (fiscale) regelgeving - Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of het rendement van het Fonds worden beïnvloed.

Ontwikkelrisico - Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's ten opzichte van de aankoop van bestaande woningcomplexen. Er worden veronderstellingen gemaakt over de huur, de interesse van huurders en de financieringslast. Het is mogelijk dat deze veronderstellingen te optimistisch zijn. Wanneer de bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen tegenvallen, waardoor later meer onderhoud noodzakelijk zal zijn.

Financierings- en renterisico - De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd waardoor negatieve ontwikkelingen versterkt doorwerken in de waarde en het rendement van een Participatie (het hefboomeffect). Gaat het goed met de belegging, dan levert het hefboomeffect een positieve bijdrage aan het rendement. Zitten de marktomstandigheden echter sterk tegen, dan levert het hefboomeffect een negatieve bijdrage aan het rendement.

Aan financieringen worden bepaalde voorwaarden verbonden door de Financier. Zo moet de verhouding tussen huuropbrengsten en rentelasten aan een bepaald minimum voldoen (ICR convenant). Indien aan deze voorwaarden niet meer wordt voldaan, bestaat het risico dat de lening (deels) direct terugbetaald dient te worden of dat de bank de voorwaarden aanscherpt (bijvoorbeeld een hogere renteopslag of extra aflossingen). Het verleden heeft uitgewezen dat bij dergelijke scenario's het rendement sterk kan tegenvallen.

Blijkt bij het aflopen van een Financiering herfinanciering onmogelijk, dan leidt dit tot een gedwongen verkoop van de woningen, waarbij de opbrengst beduidend lager kan uitvallen dan bij reguliere verkoop van de woningen.

ETF-risico - De ETF belegt in honderd wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. De waarde kan onder andere worden beïnvloed door dagelijkse schommelingen op de aandelenmarkten en door valutakoers-schommelingen.

1.5 De Initiatiefnemer, Credit Linked Beheer B.V.

- Het Duurzaamwoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.
- In 2014 heeft Credit Linked Beheer B.V. het Huurwoningen Nederland Fonds geïntroduceerd.
- In 2016 is daar het Groenwoningen Fonds bijgekomen.

Credit Linked Beheer B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. In 2014 heeft Credit Linked Beheer B.V. haar eerste beleggingsinstelling geïntroduceerd, het Huurwoningen Nederland Fonds.

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

In 2008 heeft Eduardo Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked B.V. heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen. In 2013 werd Credit Linked Beheer B.V. opgericht.



Richard Paardenkooper (commercieel directeur) heeft na zijn studie Bedrijfseconomie aan de Universiteit van Amsterdam gewerkt bij het accountantskantoor Paardenkooper-Hoffman, het Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg, het Ziekenfonds Zuid Hollandsche Eilanden en vanaf 1987 bij de ING.

Bij de ING was Richard Paardenkooper eerst verantwoordelijk voor de financiering van de gezondheidszorg. In later stadium was hij als managing director verantwoordelijk voor de kredietverlening van Postbank Groen N.V. Deze afzonderlijke bank binnen de ING had fiscaal groene status en verleende kredieten aan milieuvriendelijke projecten in het kader van de fiscale overheidsregeling "Regeling Groenprojecten".



Hans Vorstenbosch (financieel directeur) heeft de Hogere Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) en de eerste MBA module Foundations of Senior Management (1996) aan de University of Milton Keynes (Engeland) succesvol afgerond.

Bij Chevron UK, Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer heeft Hans Vorstenbosch relevante werkervaring opgedaan. In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was 5 jaar lang beheerder van het Byloshi Investment Fund.

In 2016 is een Raad van Advies opgericht, die gevraagd en ongevraagd de directie adviseert. De Raad van Advies bestaat uit de heren J. Doets (voormalig directeur ING Real Estate) en P. Valk (voormalig directeur ING Corporate Clients).



Per 1 juli 2018 zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM, de heer R.P.H. Paardenkooper aftreden als directeur van Credit Linked Beheer B.V. en mevrouw F.E. de Jongh Swemer toetreden tot de directie. Mevrouw De Jongh Swemer zal zich met name richten op de bedrijfsvoering en de selectie en beheer van het vastgoed.

1.6 Duurzaamwoningen Fonds: Deelnemen en uittreden

- Participeren kan vanaf € 5.000,-.
- In 2026, en vervolgens elke twee jaar, zal de Beheerder een voorstel tot ontbinding van het Fonds voorleggen aan de Participanten.
- Lees het Prospectus alvorens u besluit te investeren.

Deelnemen

Deelname in het Duurzaamwoningen Fonds is mogelijk vanaf € 5.000,- (één Participatie). De inschrijvingsperiode sluit niet later dan 17 april 2019. Het Fonds is geschikt voor beleggers met een gespreide beleggingsportefeuille, een beleggingshorizon van minimaal drie jaar en voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed)beleggingen met gedeeltelijke financiering. Inschrijven kan online of in hardcopy via het inschrijfformulier. Of neem contact op met Credit Linked Beheer (085 2101719, info@clbeheer.nl).

De Beheerder zorgt voor de plaatsing van Participaties in het Fonds. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken.

Na ontvangst van een verklaring van deelname en na acceptatie door de Beheerder, ontvangt een inschrijver een schriftelijke bevestiging en een stortingsverzoek. Het bedrag op het stortingsverzoek dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder. Een inschrijver kan op het inschrijfformulier een eventueel latere stortingsdatum aangeven. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag krijgt de Participant schriftelijk bericht dat de Participaties zijn uitgegeven. Dividend wordt berekend vanaf de stortingsdatum.

Inkoop van Participaties

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

Naast de directe belegging in woningen belegt het Fonds ook deels in een liquide vastgoed ETF, de Think Global Real Estate UCITS ETF. Dit is een mandje van wereldwijd gespreide vastgoedaandelen. Deze liquide belegging vergroot de mogelijkheden van het Fonds om participaties in te kopen. De Beheerder is echter altijd gerechtigd de inkoop van participaties niet toe te staan, indien bijvoorbeeld de inkoop de belangen van de overige participanten schaadt.

In 2026, en vervolgens elke twee jaar, zal de Beheerder de volgende voorstellen indienen bij de vergadering van Participanten:

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

Vragen?

Neem gerust contact met ons op. Wij staan u graag te woord.

Credit Linked Beheer B.V.
Oostergracht 13-15
3763 LX Soest
085 210 1719

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl
www.duurzaamwoningenfonds.nl

2. De Nederlandse Huurwoningenmarkt

In Nederland staan circa 7,7 miljoen woningen. Onderstaand een schematische weergave van de samenstelling van de woningvoorraad.

Bouwjaar		Type woning	
vooroorlogs	19%	eengezinswoning	64%
1945 - 1975	33%	meergezinswoning	36%
vanaf 1976	48%		

Woonoppervlakte		Koop of huur?	
tot 75 m ²	20%	huurwoningen	44%
75 - 100 m ²	24%	koopwoningen	56%
100 - 150 m ²	38%		
overig	18%		



Ontwikkeling huizenprijzen

Voor woningen lijkt na enkele jaren van prijsdalingen het vertrouwen weer teruggekeerd. Het prijs-niveau is na een dieptepunt in 2013 weer herstellende en nadert het niveau van voor de crisis. Ter vergelijking, de huizenprijzen zijn gemiddeld nog 6% lager dan het recordniveau in 2008.



Ontwikkeling huurprijzen

Sinds 1995 zijn de huren elk jaar gestegen. De stijging was gemiddeld 0,8% hoger dan de jaarlijkse inflatie. Alleen in 2001 was de inflatie significant hoger dan de huurstijging. In dat jaar werd de BTW van 17,5% naar 19% verhoogd en werd de euro geïntroduceerd. De afbeelding illustreert dat de huurprijzen inflatiebestendig zijn. Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit komt duidelijk naar voren in de afbeelding. Huurinkomsten zijn derhalve goed bestand tegen inflatie.

***“Nederlandse
woningmarkt
herstelt,
aanbod van
huurwoningen
blijft te klein”***

Het verwachte rendement op huurwoningen

Het rendement op de huurwoningbeleggingsmarkt wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. Onderstaand een niet-uitputtende opsomming.

Toename aantal huishoudens

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

Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente

2015 - 2030



Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2030

Goede uitpondmogelijkheden

Het verkopen van vrij van huur komende woningen maakt onderdeel uit van het rendement van een belegging in huurwoningen. De zich herstellende markt voor koopwoningen zal hierbij een positieve rol spelen. Wel zal dit positieve effect afnemen door een beperking van de maximaal te verstrekken hypotheek, de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en de inbreng van meer eigen middelen.

Te weinig bouwvergunningen

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

Verleende bouwvergunningen (1995=100)



Stimulerend kabinetsbeleid

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

In juni 2015 is door de ministers Blok (Wonen en Rijksdienst) en Van der Steur (Veiligheid en Justitie) een wetsvoorstel ingediend waarbij verhuurders een energieprestatievergoeding aan hun huurders mogen vragen. Dit kan leiden tot meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van energiezuinige woningen in de gereguleerde markt voor huurwoningen.

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

3. Prognose rendement

Op basis van het beleggingsbeleid, de investeringsstructuur en de aangekochte en aan te kopen huurwoningen bedraagt het verwachte rendement van de Participaties over een periode van tien jaar 7,8% (effectief rendement).

De waarde van de Participaties kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Het verwachte rendement is opgebouwd uit een aantal elementen:

- Een verwacht Exploitatieresultaat, zijnde de bruto huuropbrengsten vermeerderd met de rente- en herbeleggingsbaten en verminderd met de Exploitatiekosten (inclusief de voorziening voor groot onderhoud), de periodieke Fondskosten, de senior beheervergoeding en de Rentekosten van de Financiering.
- Een verwacht uitpondresultaat, zijnde de verkoopopbrengst van vrijgekomen woningen minus de oorspronkelijke aankoop prijs en verkoopkosten.
- Een verwacht verkoopresultaat van de Woningportefeuille eind 2028 (bij een constante huurfactor).
- Het rendement van de Think Global Real Estate UCITS ETF.

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2% tot en met 2020, waarna het geprognosticeerde dividend kan oplopen naar 7,1%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de Participanten. Participanten kunnen opteren voor een stockdividend.

Nevenstaande tabel geeft de verwachte kasstromen en kengetallen van het Fonds gedurende de prognose periode van 2019 tot en met 2028. Onderstaand de belangrijkste veronderstellingen (verdere details vindt u in het Prospectus):

- De woningen worden aangekocht op een gemiddelde huurfactor van 19,9.
- Huizenprijzen stijgen 2,4% per jaar.
- De inflatie bedraagt gemiddeld 1,7% per jaar, huren stijgen gemiddeld met 2,4% per jaar.
- De leegstand is beperkt tot maximaal 2% per jaar.
- De exploitatiekosten (inclusief groot onderhoud) bedragen gemiddeld 13% van de huurinkomsten.
- 31% van de aangekochte woningen worden gedurende de prognose periode uitgepond.
- De rente op toekomstige bankleningen loopt tot 2028 op tot 4,5%.

Inkomsten van de Beheerder

De totale inkomsten van de Beheerder over de prognoseperiode bedragen gemiddeld jaarlijks 0,89% van het balanstotaal van het Fonds. De inkomsten bestaan uit een structureringsvergoeding bij het plaatsen van de Participaties, een selectie- en acquisitievergoeding bij aankopen, een beheervergoeding gedurende de looptijd van het Fonds en een winstdeling. Ter verduidelijking, valt het effectief rendement van het Fonds tegen, dan zullen de totale inkomsten van de Beheerder uitkomen op jaarlijks 0,67% van het balanstotaal van het Fonds. Dit maakt de vergoeding aan de Beheerder deels afhankelijk van het resultaat van het Fonds.

RENDEMENT GEDURENDE DE EXPLOITATIEFASE

(bedragen in dzd euro)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(± derde en vierde kwartaal 2018)										
DIRECT RESULTAAT										
Bruto-huuropbrengsten	1.488	1.775	1.808	1.802	1.769	1.733	1.688	1.633	1.582	1.534
Leegstand	-	18	18	36	35	35	34	33	32	31
Totaal	1.488	1.757	1.790	1.766	1.733	1.698	1.654	1.600	1.550	1.503
Kosten										
Rentekosten (hyp. Financiering)	256	268	266	255	268	283	299	312	323	338
Exploitatie en fondskosten	184	357	363	447	435	423	409	394	379	364
Totaal	440	625	629	702	703	706	708	706	702	703
Exploitatieresultaat	1.049	1.132	1.161	1.064	1.031	992	946	895	848	800
Direct resultaat ETF's	86	78	81	83	86	89	92	95	98	101
Totaal direct resultaat	1.134	1.210	1.242	1.147	1.117	1.081	1.038	990	946	902
(als % van de inleg)	4,8%	5,2%	5,3%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
INDIRECT RESULTAAT										
VERKOOP VRIJKOMENDE WONINGEN										
Opbrengst verkopen	-	-	758	1.548	1.581	1.615	1.923	1.965	1.722	1.760
Kostprijs verkopen	-	-	691	1.362	1.362	1.362	1.589	1.589	1.362	1.362
Totaal indirect resultaat	-	-	66	186	219	253	334	376	361	398
(als % van de inleg)	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	1,0%	1,1%	1,6%	1,9%	1,9%	2,2%
Totaal resultaat	1.134	1.210	1.308	1.334	1.336	1.335	1.372	1.366	1.306	1.299
	4,8%	5,2%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,5%	6,8%	6,8%	7,1%
Dividend	1.225	1.222	1.315	1.327	1.328	1.332	1.379	1.373	1.310	1.307
	5,2%	5,2%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,5%	6,8%	6,8%	7,1%
Hypothecaire financiering										
Reguliere aflossing hypothecaire financiering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Extra aflossing u/v verkoop vrijkomende woningen	-	-	476	975	813	462	551	564	496	508
Hypothecaire financiering jaarultimo	15.320	15.320	14.844	13.868	13.055	12.593	12.042	11.477	10.981	10.473
Gemiddelde rente	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,97%	2,19%	2,41%	2,63%	2,85%	3,07%
Inkoop participaties / herinvestering	-	-	120	390	560	900	1.030	1.010	870	840
(exclusief effect nieuwe emissies en extra ETF verkopen)										
Liquiditeitsreserve	45	33	121	124	120	123	123	130	122	128
LTV	41%	40%	38%	37%	35%	34%	33%	33%	32%	32%
ICR	615%	684%	703%	726%	680%	632%	583%	543%	510%	474%

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

Het gemiddelde dividend over de prognoseperiode bedraagt 6,1% op jaarbasis. Aflossingen op de Financiering vinden bij uitpounding van de Woningportefeuille plaats. Hierdoor loopt de geprognosticeerde LTV terug van 41% naar 32% (gegeven de aanname dat 31% van de Woningportefeuille wordt uitgepound).

Rendement bij verkoop na exploitatiefase

VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE + ETF's

(bedragen in dzd euro)

WONINGPORTEFEUILLE	Prognose			Break-even verkoop	
BAR bij verkoop	5,40%	5,02%	4,60%		5,95%
Bruto huuropbrengsten	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€	1.500
Verkoopopbrengst	€ 27.769	€ 29.844	€ 32.599	€	25.213
Aflossing hypotheek	€ 10.473	€ 10.473	€ 10.473	€	10.743
Verkoopkosten	€ 83	€ 90	€ 98	€	76
Winstdeling Beheerder	€ 517	€ 765	€ 1.095	€	211
Voor uitkering beschikbaar	€ 16.696	€ 18.516	€ 20.933	€	14.453
Verkoopopbrengst ETF's	€ 3.199	€ 3.199	€ 3.199	€	3.199
Liquiditeiten	€ 128	€ 128	€ 128	€	128
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 20.022	€ 21.843	€ 24.260	€	17.780
Terugbetaling Participaties	€ 17.780	€ 17.780	€ 17.780	€	17.780
Terugbetaling per Participatie (in euro's)	€ 5.631	€ 6.142	€ 6.822	€	5.000
(terugbetaling als % van de Deelnamesom)	113%	123%	136%		100%
Indirect rendement (perjaar)	1,0%	1,8%	2,9%		0,0%
Gemiddeld dividend	6,1%	6,1%	6,1%		6,1%
Gemiddeld indirect rendement	1,0%	1,8%	2,9%		0,0%
Totaalrendement per jaar	7,1%	7,9%	9,0%		6,1%
IRR totaalrendement	7,2%	7,8%	8,6%		6,4%

In het prognose scenario bedraagt het resultaat uit de verkoop van de Woningportefeuille en de ETF's circa € 4,1 miljoen euro, omgerekend 123% van de Deelnamesom van € 5.000. Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario, een meer pessimistisch verkoopscenario en een verkoopscenario waarbij geen meeropbrengst wordt behaald.

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

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

Bij een belegging in het Duurzaamwoningen Fonds is er altijd een kans op een tegenvallend of negatief rendement. In hoofdstuk 8 van het Prospectus worden diverse ongunstige scenario's gepresenteerd.



4. Overige woningfondsen van Credit Linked Beheer B.V.

Huurwoningen Nederland Fonds

Het Huurwoningen Nederland Fonds is geïntroduceerd in 2014.

Ingelegd vermogen (per 1 maart 2018):	€ 51 miljoen
Aantal participanten:	1.400
Aantal woningen in beheer:	342 woningen (verwachting per medio 2018)

Sinds de introductie in 2014 is 7% dividend uitgekeerd.

Het Huurwoningen Nederland Fonds belegt voornamelijk in jonge grondgebonden vrije sector huurwoningen. Met het oog op een mogelijke verkoop worden de woningen compleet opgeleverd inclusief complete luxe keukens (met keramische of inductie kookplaat en vaatwasser). Voorts beschikken de woningen over een ruime luxe badkamer met hard glazen douchecabine, hangend toilet en dubbele wastafel. De vier sociale huurwoningen hebben een lager afwerkingsniveau.

Onderstaand een overzicht van enkele aangekochte projecten (per datum Prospectus). In 2018 zullen verdere aankopen volgen.



Naaldwijk



Tilburg



Helmond

Overige woningfondsen van Credit Linked Beheer B.V.

Groenwoningen Fonds

Tiel



Waddinxveen





Hazerswoude-Dorp

Het Groenwoningen Fonds is geïntroduceerd in 2016. Het fonds is een zogenaamd fiscaal groenfonds, waardoor participanten profiteren van een jaarlijkse belastingkorting.

Ingelegd vermogen (per 1 maart 2018):	€ 37 miljoen
Aantal participanten:	1.300
Aantal woningen in beheer:	315 woningen (verwachting per medio 2018)

Sinds de introductie in 2016 is het dividend opgelopen van 4,7% naar 5,3%. Ook ontvangen participanten een jaarlijkse belastingkorting van circa 1,9%.

Het Groenwoningen Fonds belegt in nieuwbouw vrije sector huurwoningen. De energie prestatie coëfficiënt (EPC) van de woningen is beduidend lager dan voorgeschreven in het Bouwbesluit. Met zonnepanelen, extra isolatie, mechanische ventilatie met warmteterugwin en warmtepompen kan de energienota worden teruggberacht naar nul euro. Veelal worden de woningen all-electric opgeleverd, zonder aardgas aansluiting.

In 2018 zullen nog verdere aankopen volgen.

5. Betrokken partijen

Beheerder

Credit Linked Beheer B.V.
Oostergracht 13-15
3763 LX Soest
Tel. : 085 210 1719
info@duurzaamwoningenfonds.nl
www.duurzaamwoningenfonds.nl

Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen

TCS Fund Services B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel. : 0343 430303
info@teslincs.nl
www.teslincs.nl

AIFMD Bewaarder

Darwin Depository Services B.V.
Barbara Strozilaan 101
1083 HN Amsterdam
Tel. : 020 2402 576
Info@darwindepositary.com
www.darwindepositary.com

Accountant

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



***“Professionele partijen en
toezicht borgen de
belangen van Participanten”***

Definities

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

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

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

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

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

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

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

Emissie: De uitgifte van de Participaties van het Fonds.

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

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

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

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

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

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

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

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

ICR: De verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten van de uitstaande Financiering.

LTV: De verhouding tussen de uitstaande Financiering en de waarde van de Woning-portefeuille en de beschikbare liquiditeiten.

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

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

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

Rentekosten: De te betalen rente op de Financiering.

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

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

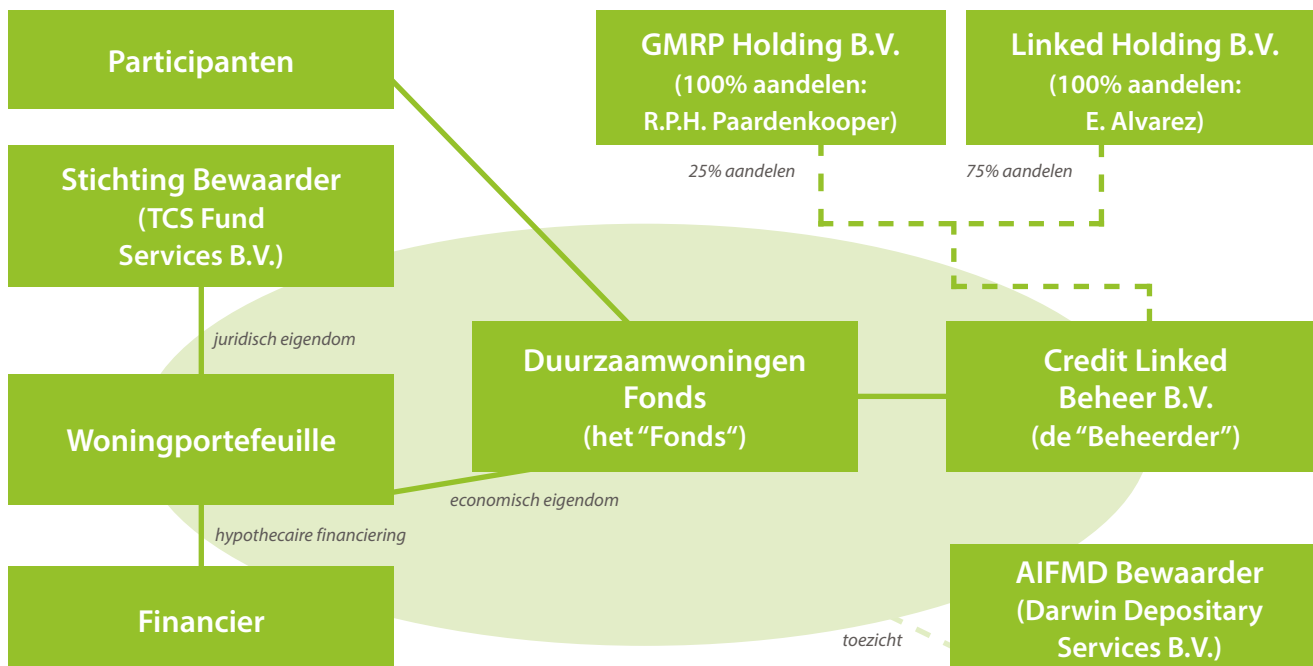
Uitgevende Instelling: Het Duurzaamwoningen Fonds.

Website: www.duurzaamwoningenfonds.nl, zijnde de website van de Beheerder.

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

Bijlage I: Juridische structuur

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



I.1 Het Fonds

Het Duurzaamwoningen Fonds, tevens de handelsnaam, (het "Fonds") is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Bij een fonds voor gemene rekening houdt de Stichting Bewaarder het juridisch eigendom van de activa.

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niettransparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen (de "Stichting Bewaarder") is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. Participanten kunnen ook niet meer verliezen dan hun deelnamesom.

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

I.2 Participanten

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Woningportefeuille wordt geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer van de Woningportefeuille. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

I.3 Participaties

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties hebben een nominale waarde van € 5.000. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht. Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke Participatie (tegen een deelnamesom van € 5.000) vertegenwoordigt een gelijke stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan in het Fonds participeren door in te schrijven op één of meer Participaties tegen een deelnamesom van € 5.000 elk. Het stemrecht van één Deelparticipatie is gelijk aan een tienduizendste deel van het stemrecht van een Participatie.

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

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

Register

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

Overdracht van Participaties

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

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

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

De Beheerder zal echter elk verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

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

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

I.4 Stichting Bewaarder

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

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

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

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



I.5 AIFMD Bewaarder

Naast de Stichting Bewaarder als bewaarder van de activa van het Fonds opereert de AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) Bewaarder als toezichthouder van het Fonds. De taken van de AIFMD Bewaarder zijn:

- Het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen;
- Eigendomsverificatie en -registratie van de activa van het Fonds;
- Het controleren van de waardering van de activa van het Fonds;
- Toezicht houden op diverse processen van het Fonds en haar Beheerder;
- Toezicht houden op de uitvoering van het beleggingsbeleid.

Bij het niet nakomen van de verplichtingen van de Beheerder en/of het handelen in strijd met het in het Prospectus beschreven beleggingsbeleid dan wel bij constatering van onregelmatigheden zal door de AIFMD Bewaarder contact worden opgenomen met de Beheerder. Indien dit niet leidt tot een aanvaardbare oplossing kan de AIFMD Bewaarder haar bevindingen vervolgens melden aan de AFM en de Participanten van het Fonds.

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

I.6 Beheerder

Als beheerder van het Fonds zal optreden Credit Linked Beheer B.V.

De Beheerder draagt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor de hypothecaire financiering, het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Woningportefeuille en is uit dien hoofde belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Woningportefeuille zelfstandig uit, onafhankelijk - maar wel onder toezicht - van de AIFMD Bewaarder. De Beheerder kan zelfstandig besluiten in de toekomst maximaal vier vervolgemissies te laten plaatsvinden. 75% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door de heer E. Alvarez (middellijk), 25% door de heer R.P.H. Paardenkooper (middellijk). Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heer E. Alvarez, de heer R.P.H. Paardenkooper en de heer J.A.H. Vorstenbosch.





I.7 (Jaar)vergadering van de Participanten

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

Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit (1) de balans, (2) de winst- en verliesrekening en (3) de toelichting.

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- verkoop en vervreemding van (een deel van) de Woningportefeuille, behoudens de verkoop van regulier vrijgekomen huurwoningen;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendement)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

I.8 Boekjaar en Verslaggeving

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen de termijn die voor openbaarmaking bij of krachtens de Wft is voorgeschreven ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen de termijn die voor openbaarmaking van halfjaarcijfers bij of krachtens de Wft is voorgeschreven aan de Participanten toegestuurd.

I.9 Vergunning Autoriteit Financiële Markten

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

Bijlage II: Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. De informatie in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

II.1 Belastingpositie Fonds

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Hierdoor wordt het Fonds als fiscaal transparant aangemerkt. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is. Er wordt geen dividendbelasting ingehouden. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid.

II.2 Fiscale behandeling van de Participanten

Participanten/particulieren

In beginsel valt de Participatie voor particulieren in Box 3. Neemt de particuliere Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1.

Box 3 inkomen

Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van de Participatie aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Over het forfaitaire rendement wordt 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2018 € 30.000 per belastingplichtige (€ 60.000 voor partners). Er dient rekening gehouden te worden met een nietaftrekbare schuldendrempel van € 3.000 per belastingplichtige (€ 6.000 voor partners).

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

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 75.000	2,017%	0,61%
2	Van € 75.001 tot en met € 978.000	4,326%	1,30%
3	Vanaf € 978.001	5,38%	1,61%

Het forfaitaire rendement staat niet vast en kan jaarlijks door de Belastingdienst worden herzien op basis van de gemiddelde rentestand en gemiddelde rendementen op de markt. Eventuele verkoopwinsten zijn net als het daadwerkelijke rendement niet belast, zoals ook eventuele verkoopverliezen net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar zijn. Voor de vermogensrendementsheffing geldt 1 januari van het betreffende belastingjaar als peildatum voor de bepaling van de hoogte van het vermogen.

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2017 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Herinvesteringsreserve

Onder voorwaarden kan een door een Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Woningportefeuille. Participanten worden geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

II.3 Erfbelasting

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



Duurzaamwoningen Fonds
Oostergracht 13-15
3763 LX Soest
085 - 2101719
info@clbeheer.nl

