

INVESTEREN IN JONGE, ENERGIEZUINIGE HUURWONINGEN

Fiscaal groenfonds met duurzame woningen in Nederland



Reclame: De informatie in deze brochure dient als reclame te worden beschouwd

Belangrijke informatie

Reclame: De inhoud van deze brochure dient te worden beschouwd als reclame

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 Ecowoningen 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 worden gepubliceerd op de website van de beheerder (www.ecowoningenfonds.nl). Het prospectus en (eventuele) bijbehorende supplementen is tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Website: www.clbeheer.nl / www.ecowoningenfonds.nl

E-mail: info@clbeheer.nl / info@ecowoningenfonds.nl

Telefoon: +31 (0) 85 - 007 25 50

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 Ecowoningen 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 Ecowoningen 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 betreffen artist impressions van woningen uit het Groenwoningen Fonds, Huurwoningen Nederland Fonds of Duurzaamwoningen Fonds die voldoen aan het beleggingsbeleid.

Baarn, december 2019, Credit Linked Beheer B.V.

Beleggen in vastgoed brengt, naast de beperkte verhandelbaarheid, risico's met zich mee, zoals marktrisico's, financieringsrisico's (inclusief renterisico) en het risico op waardevermindering. Wanneer u een deelneming in het fonds overweegt, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is. Potentiële beleggers wordt geadviseerd om, voordat zij een beleggingsbeslissing nemen, het AFM goedgekeurde prospectus zorgvuldig te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de participaties te beleggen volledig te begrijpen. Het belastingvoordeel voor groene beleggingen is vermogensafhankelijk en zou door fiscale regelgeving in de toekomst kunnen wijzigen. De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten effecten. Goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is. Voor deze belegging is een EID (essentiële-informatiedocument) opgesteld.

Inhoudsopgave

Belangrijke informatie

1.	Het Ecowoningen Fonds: samenvatting	4
2.	De Nederlandse huurwoningenmarkt	7
3.	De woningportefeuille - mogelijke aankopen	10
4.	Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement	11
5.	Ecowoningen Fonds: deelnemen en uittreden	14
6.	Risico's	16
7.	Fiscale aspecten	18
8.	De initiatiefnemer: Credit Linked Beheer B.V.	20
9.	Betrokken partijen	22

1. Ecowoningen Fonds: samenvatting

Kenmerken:

- Per 31 december 2019 door overheid aangewezen fiscaal groenfonds
- Duurzaam beleggen in één van de groenste woningfondsen van Nederland
- Deelnemen vanaf € 5.000
- Geen dividendbelasting verschuldigd
- 5,0%* verwacht dividend in 2020 oplopend tot 6,6%* in 2030
- Verwacht effectief rendement 7,9%*
- Exclusief 1,28% - 2,38% jaarlijks belastingvoordeel, onder voorwaarden, voor groene beleggingen

Duurzaam beleggen in één van de groenste woningfondsen van Nederland

Beleggen in het Ecowoningen Fonds betekent beleggen in één van de groenste woningfondsen van Nederland. Minimaal 70% van alle woningen die worden aangekocht door het fonds zullen beschikken over een groenverklaring. Woningen kunnen alleen groen verklaard worden indien het energieprestatiecoëfficiënt niet hoger is dan 65% van de eis die geldt in het Bouwbesluit 2012 en indien voor de bouw duurzaam geproduceerd hout is toegepast. Met uw belegging draagt u bij aan het bouwen van energiezuinige woningen in Nederland en het bereiken van de klimaatdoelstellingen van de overheid. Een gemiddelde reductie van acht ton CO₂ per jaar per woning is haalbaar.

Het Ecowoningen Fonds biedt:

- Een belegging in jonge appartementen en eengezins-huurwoningen met tuin
- Toekomstbestendige, duurzame en energiezuinige woningen
- Een stabiele huurstroom die, bij het welslagen van de emissie, voort zal komen uit de aan te kopen woningen plus een goed uitzicht op de waarde stijging van de betreffende woningen

Verwacht effectief rendement van 7,9%*

Particuliere beleggers in het Ecowoningen Fonds zullen, bij het welslagen van de emissie, gaan profiteren van een stabiel direct verhuurrendement uit de aankopen van nieuwe en jonge, duurzame en zeer energiezuinige woningen en appartementen. Bij een aantrekkende Nederlandse woningmarkt kan een extra rendement worden verkregen wanneer aangekochte woningen op termijn vrijkomen en zullen worden verkocht. Dit leidt naar verwachting tot een totaal effectief jaarrendement van 7,9%* exclusief het belastingvoordeel van maximaal 2,38% per jaar.

Jaarlijks belastingvoordeel van maximaal 2,38%

Het Ecowoningen Fonds is per 31 december 2019 door de overheid aangewezen als fiscaal groenfonds. Belegt u als particulier in een groenfonds, dan kunt u aanspraak maken op een jaarlijks belastingvoordeel (onder voorwaarden) van minimaal 1,28% en maximaal 2,38%, bestaande uit een vrijstelling in box 3 tot een maximum van € 58.540 zonder fiscale partner en € 117.080 met fiscale partner, alsmede een belastingkorting in box 1, waarmee het netto rendement wordt vergroot. Het belastingvoordeel voor groene beleggingen is vermogensafhankelijk en zou door aanpassingen in fiscale regelgeving in de toekomst kunnen wijzigen.

Prognose rendement	
Dividend	5,0%* in 2020 en 2021, vervolgens oplopend naar 6,6%* in 2030
Fiscaal voordeel	Maximaal 2,38% per jaar
Totaal effectief rendement (exclusief fiscaal voordeel)	7,9%*
Totaal effectief rendement (inclusief maximaal fiscaal voordeel)	10,28%*

Dividenduitkeringen

Het dividend wordt uitgekeerd per kwartaal. De onderstaande tabel toont de verwachte opbouw van het dividend.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verwacht dividend	5,0%	5,0%	5,3%	5,2%	5,3%	5,6%	5,9%	6,2%	6,5%	6,4%	6,6%

Risico's

Beleggen brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een lager of negatief rendement. Wanneer u een deelneming in het fonds overweegt, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is. Lees voor de beleggingsbeslissing het door de AFM goedgekeurde prospectus (ecowoningenfonds.nl/prospectus) zorgvuldig om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om te beleggen volledig te begrijpen. Het maximale verlies dat een participant kan lijden is het bedrag van zijn of haar deelname.

Risico op waardevermindering:

Een waardedaling van de woningportefeuille leidt tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de participaties.

Risico van beperkte handelbaarheid:

De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn beperkt handelbaar in de zin van de Wft. De looptijd van het Ecowoningen Fonds is voor onbepaalde duur. Niettegenstaande de aanwezigheid van een terugkoopfaciliteit kan een belegger langer aan deze belegging zijn gebonden dan verwacht of gewenst is.

Marktrisico:

Verslechterende omstandigheden op de woningmarkt, door bijvoorbeeld veranderingen in het economische klimaat, kunnen leiden tot tegenvallende resultaten van het fonds.

(Her)financieringsrisico:

Omdat het fonds gebruik maakt van bancaire financiering zullen negatieve ontwikkelingen versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds. Daarnaast kan een situatie ontstaan, waarbij herfinanciering alleen mogelijk blijkt tegen ongunstige voorwaarden (of in het geheel niet mogelijk blijkt).

Renterisico:

Ongunstige rentebewegingen kunnen leiden tot een hoger dan verwachte rentelast op de financiering.

Risico op wijziging (fiscale) regelgeving:

De fiscale behandeling van beleggingen kan in de toekomst wijzigen.

De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten effecten. Goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is. Voor deze belegging is een EID (essentiële-informatiedocument) opgesteld.

Participeren?

Voor de eerste emissie van het Ecowoningen Fonds zijn 7.600 participaties beschikbaar met een totale waarde van € 38 miljoen. U kunt u online inschrijven op www.ecowoningenfonds.nl/inschrijven. Ook kunt u het inschrijfformulier downloaden en samen met de kopie van uw paspoort (leesbare geboortedatum, geldigheid document, document nummer en BSN) per e-mail naar info@clbeheer.nl sturen. Heeft u nog vragen, neem dan contact met ons op: info@clbeheer.nl of 085 - 007 25 50. Wij staan u graag te woord.

*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het gemiddelde dividend en het verwachte rendement zijn berekend over de prognose looptijd van het fonds.



2. De Nederlandse huurwoningenmarkt

- In Nederland zijn 43% van de circa 7,8 miljoen woningen een huurwoning.
- Sinds 1995 zijn de huren elk jaar gestegen.
- Het aantal huishoudens neemt op de lange termijn toe.
- Er is in Nederland een tekort aan woningen, de groei van de vraag naar woningen overtreft de groei van het aanbod van woningen.



In Nederland staan circa 7,8 miljoen woningen. Onderstaand een schematische weergave van de samenstelling van de woningen.

Bouwjaar		Type woning	
vooorlogs	19%	eengezinswoning	64%
1945 - 1975	32%	meergezinswoning	36%
vanaf 1976	49%		

Woonoppervlakte		Koop of huur?	
tot 75 m ²	20%	huurwoningen	43%
75 - 100 m ²	24%	koopwoningen	57%
100 - 150 m ²	38%		
overig	18%		



Ontwikkeling huizenprijzen

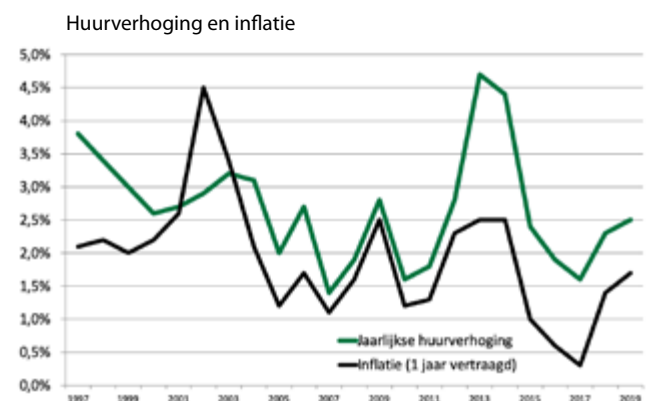
Sinds het dieptepunt in 2013 zijn de gemiddelde woningprijzen weer hersteld boven het niveau van voor de crisis. Regionaal zijn er nog wel duidelijke verschillen. Met name in de stedelijke gebieden presteert de huizenmarkt bovengemiddeld. Door een tekort aan aanbod is het aantal transacties op de woningmarkt duidelijk afgenomen. De gemiddelde verkooptijd van woningen neemt nog altijd af. De kopersmarkt van 2012 en 2013 is volledig gedraaid naar een verkopersmarkt.

Het te verwachten rendement

Het verwachte rendement op de beleggingsmarkt voor huurwoningen wordt beïnvloed door een groot aantal factoren zoals het aantal huishoudens, uitgegeven bouwvergunningen en kabinetsbeleid.

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.

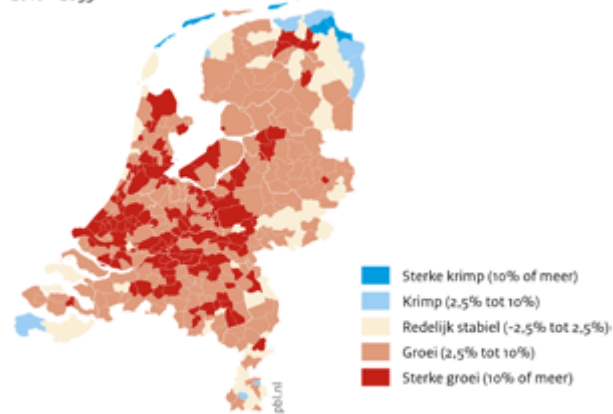


De afbeelding illustreert dat de huurprijzen inflatiebestendig zijn. Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit komt duidelijk naar voren in de afbeelding (bron: CBS).

Toename aantal huishoudens

De lange termijn vooruitzichten voor de woning beleggingsmarkt 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 (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Dit leidt tot een toenemende vraag naar (huur)woningen met een positieve invloed op het rendement.

Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente
2018 - 2035



Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019

Goede uitpondmogelijkheden

Het uitponden van vrij van huur komende woningen maakt onderdeel uit van het rendement van een belegging in huurwoningen. Men spreekt van uitponden indien vrijkomende huurwoningen worden verkocht in plaats van (nogmaals) worden verhuurd. De positieve stemming op de 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 hypotheekrente aftrek 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 toe, maar zijn nog altijd onvoldoende voor de groeiende vraag naar woningen.

Verleende bouwvergunningen



In 2018 is het aantal verleende bouwvergunningen, ondanks het forse tekort aan woningen, afgenomen. Omdat de nieuwbouw grotendeels bestaat uit koopwoningen, neemt de schaarste aan huurwoningen toe. Door schaarste aan materialen, bouwlocaties en gebrek aan personeel lijkt het vooralsnog niet mogelijk om (meer dan) 75.000 woningen per jaar te bouwen, hetgeen minimaal noodzakelijk is om het tekort aan woningen niet te laten oplopen. In 2019 worden naar verwachting vergunningen afgegeven voor de bouw van circa 55.000 nieuwbouwwoningen (mede door de problematiek omtrent de PAS (Programma Aanpak Stikstof, zie tevens effect beleid overheid).

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.

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. Wanneer het fonds meer dan vijftig gereguleerde huurwoningen in bezit heeft, is een bedrag aan verhuurderheffing verschuldigd. Bij het prognose kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van huurinkomsten na afdracht van de verhuurderheffing.

Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof ongeldig verklaard. Dit leidt tot materiële vertragingen bij de aanvraag en afgifte van vergunningen voor de bouw van woningcomplexen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Naar verwachting zal in de loop van het eerste kwartaal 2020 de onzekerheid ten aanzien van de afgifte van vergunningen zijn weggenomen, waarna wederom regulier vergunningen voor de bouw van woningcomplexen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden kunnen worden afgegeven. Een langere periode van onzekerheid kan leiden tot faillissementen in de bouwsector.

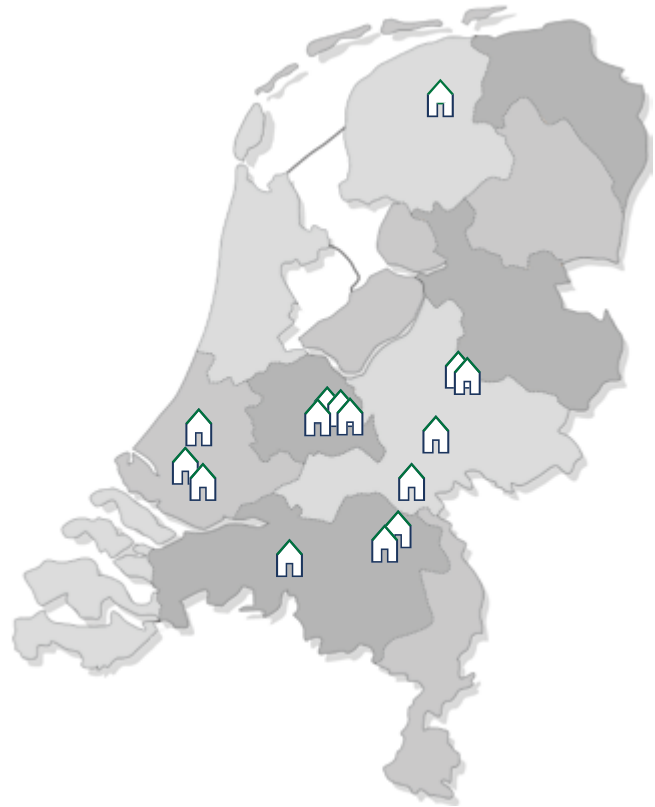


3. De woningportefeuille - mogelijke aankopen

- Met de opbrengst van de emissie wordt de aankoop van 316 woningen geprognosticeerd.
- Het energielabel van alle woningen die aangekocht zullen worden zal vrijwel altijd A⁺⁺⁺ zijn.
- Per datum prospectus zijn geen koopovereenkomsten gesloten, wel vinden er onderhandelinge plaats over verschillende projecten van nieuwbouwwoningen.

Het beleggingsbeleid

- Aankoop van Nederlandse huurwoningen in de te liberaliseren en vrije sector
- Minimaal 70% wordt belegd in duurzame en zeer energiezuinige woningen (groenverklaring)
- Belegging in Nederland, met uitzondering van krimpgemeenten in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen
- Gespreide woningportefeuille
- Voorkeur voor ontwikkeling modulair gebouwde woningen



Locatie mogelijke projecten	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Wijchen	9 grondgebonden woningen	€ 2.550.000	€ 125.000	3 ^e kwartaal 2020
Scherpenzeel	10 appartementen	€ 2.800.000	€ 135.000	3 ^e kwartaal 2020
Bunschoten	15 grondgebonden woningen	€ 4.850.000	€ 240.000	4 ^e kwartaal 2020
Rotterdam	21 appartementen	€ 8.050.000	€ 385.000	4 ^e kwartaal 2020
Helmond	27 grondgebonden woningen	€ 6.350.000	€ 310.000	4 ^e kwartaal 2020
Drachten	14 grondgebonden woningen	€ 3.150.000	€ 155.000	4 ^e kwartaal 2020
Vlaardingen	14 appartementen	€ 3.000.000	€ 145.000	4 ^e kwartaal 2020
Delft	20 grondgebonden woningen	€ 7.600.000	€ 365.000	1 ^e kwartaal 2021
Veghel	21 grondgebonden woningen en 19 appartementen	€ 9.300.000	€ 460.000	2 ^e kwartaal 2021
Houten	19 appartementen	€ 4.350.000	€ 210.000	1 ^e kwartaal 2021
Amersfoort	19 grondgebonden woningen	€ 3.400.000	€ 165.000	2 ^e kwartaal 2021
Hasselt (Overijssel)	32 appartementen	€ 7.000.000	€ 340.000	3 ^e kwartaal 2021
Veenendaal	14 appartementen	€ 2.850.000	€ 140.000	3 ^e kwartaal 2021
Arnhem	24 grondgebonden woningen	€ 4.750.000	€ 230.000	3 ^e kwartaal 2021
Zutphen	38 appartementen	€ 11.000.000	€ 525.000	4 ^e kwartaal 2021
316 woningen		€ 81.000.000	€ 3.393.000	

4. Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement

- **Investing in woningportefeuille € 82.361.745**
- **Het verwacht effectief rendement is 7,9%*, exclusief het fiscale voordeel**
- **Maximaal 60% hypothecaire financiering**
- **Het geprognosticeerd dividend bedraagt 5,0%* tot ultimo 2021 en loopt vervolgens op naar 6,6%***

Investeringsstructuur

De investering, die het fonds, via winstdelende leningen aan Werkmaatschappij Ecowoningen B.V., in deze emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten), € 82.361.745 en bestaat uit de aankoopprijs van de woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten.

Investing	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 80.985.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.133.790
Afsluitkosten financiering	€ 242.955
Totale investering woningportefeuille	€ 82.361.745
Structureringsvergoeding	€ 760.000
Algemene kosten voor opzetten fonds	€ 30.000
Marketingkosten	€ 1.807.000
Liquiditeiten	€ 1.632.255
Totale investering	€ 86.591.000
Financiering	€ 48.591.000
Participaties	€ 38.000.000
Totale vermogen	€ 86.591.000

Hypothecaire lening

De woningportefeuille waarin het fonds, via meerdere winstdelende leningen aan Werkmaatschappij Ecowoningen B.V., belegt, wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor maximaal 60% van de balanswaarde van de woningportefeuille. Jaarlijks wordt maximaal 2% van de oorspronkelijke financiering afgelost (afhankelijk van de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van de woningportefeuille). Het gemiddeld financieringsniveau is gelijk aan circa 50% van de balanswaarde van de woningportefeuille.

Verwacht rendement

De beleggingen van het fonds worden gedaan in overeenstemming met het beleggingsbeleid. Het rendement is het resultaat van deze beleggingen. Het rendement bestaat uit drie delen:

- het verhuren van de woningportefeuille
- verkoop van (delen van) de woningportefeuille
- fiscaal voordeel onder voorwaarden van minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000)

Exclusief het bovengenoemde fiscale voordeel, bedraagt het verwachte effectieve rendement 7,9%* (op basis van de deelnamesom van € 5.000).

Het geprognosticeerd dividend bedraagt 5,0%* tot ultimo 2021 en loopt vervolgens op naar 6,6%*. Het dividend wordt elk kwartaal uitgekeerd aan de participanten.

Prognose rendement	
Dividend	5,0%* in 2020 en 2021, vervolgens oplopend naar 6,6%* in 2030
Fiscaal voordeel	Maximaal 2,38% per jaar
Totaal effectief rendement (exclusief fiscaal voordeel)	7,9%*
Totaal effectief rendement (inclusief maximaal fiscaal voordeel)	10,28%*

Inkomsten van de beheerder

De totale inkomsten van de beheerder over de prognosekosten bedragen gemiddeld jaarlijks 1,07% van het balanstotaal van de werkmaatschappij Ecowoningen B.V. 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 die afhankelijk is van een adequaat resultaat.

Valt het effectief rendement van het fonds tegen en bedraagt dit 3,1% (exclusief belastingvoordeel), dan bedragen de totale inkomsten van de beheerder jaarlijks 0,89% van het balanstotaal van het fonds. Dit maakt de vergoeding aan de beheerder deels afhankelijk van het resultaat van het fonds.



5. Ecowoningen Fonds: deelnemen en uittreden

- **Participeren in de eerste emissie kan vanaf € 5.000**
- **Terugkoopfaciliteit na vier jaar**
- **Lees zorgvuldig het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus en de (eventuele) bijbehorende supplementen alvorens u besluit te investeren**

Deelnemen

Deelnemen in het Ecowoningen Fonds is mogelijk vanaf € 5.000 (één participatie). Naar verwachting worden 7.600 participaties uitgegeven. De inschrijvingsperiode sluit niet later dan één jaar na opening. De totale beoogde opbrengst van de emissie heeft derhalve een omvang van € 38.000.000. Het fonds is geschikt voor beleggers met een gespreide beleggingsportefeuille en voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed)beleggingen met gedeeltelijke financiering. Inschrijven kan online of in hardcopy via het inschrijfformulier. U kunt ook contact opnemen met Credit Linked Beheer op telefoonnummer: 085 - 007 25 50 of via de e-mail: info@clbeheer.nl.

De beheerder draagt zorg voor de plaatsing van participaties in het fonds. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, en de beheerder geen gebruik maakt van haar bevoegdheid de emissie te vergroten, zal de toewijzing van de participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de kopie van het legitimatiebewijs. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld.

Na ontvangst van een verklaring van deelname en na acceptatie door de beheerder, ontvangt een inschrijver schriftelijk 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 Ecowoningen. 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.

Uittreden

Participanten kunnen alleen uittreden uit het fonds door terug verkoop van hun participaties aan het fonds. Zijn de participaties nog geen vier jaar in bezit, dan zal het fonds de participaties terugkopen, mits de beheerder oordeelt dat de financiële positie van het fonds dit toestaat. Na vier jaar heeft de participant het recht gebruik te maken van de terugkoopfaciliteit.

Terugkoopfaciliteit

Op 1 januari 2024 treedt de terugkoopfaciliteit in werking. De terugkoopfaciliteit heeft als doel middelen te reserveren voor de inkoop van participaties door het fonds. Alleen indien een participant de in te kopen participaties minimaal vier jaar in eigendom heeft gehad en voldoende middelen beschikbaar zijn in de terugkoopfaciliteit kan een beroep worden gedaan op de terugkoopfaciliteit. Wanneer een participant minder dan vier jaar de participaties in eigendom heeft, zal de beheerder op individuele basis beslissen of het fonds de participaties zal inkopen.

De middelen in de terugkoopfaciliteit zijn niet beschikbaar voor de inkoop van participaties indien de convenanten voor de financiering worden doorbroken en mogelijk extra aflossingsverplichtingen naar de financier ontstaan. Terugkoopverzoeken worden gesplitst in vier verschillende groepen, afhankelijk van de grootte van het terugkoopverzoek, de beleggingsdatum en of er sprake is van een verkrijging via een nalatenschap. Meer hierover vindt u in het prospectus.



6. Risico's

- **Beleggen in vastgoed brengt altijd risico's met zich mee.**
- **De risico's zijn onder andere: waardevermindering van de participaties, beperkte verhandelbaarheid, marktrisico, verhuur- en leegstandrisico, (her)financieringsrisico, renterisico en risico's ten aanzien van (fiscale) regelgeving.**

Beleggen in vastgoed brengt altijd risico's met zich mee

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 (nietuitputtende) samenvatting van de risico's omschreven in het prospectus. Zij die overwegen om te participeren in het fonds wordt aangeraden kennis te nemen van het gehele prospectus en in elk geval de in dit hoofdstuk weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van participaties. Het maximale verlies dat een participant kan lijden is het bedrag van zijn of haar deelname.

Waardevermindering van de participaties

De waarde van de participaties is afhankelijk van de waarde van de woningportefeuille, aangekocht door de Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. Wanneer de waarde van de woningportefeuille afneemt (bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden), leidt dit tot een (door de financiering) versterkte afname van de netto vermogenswaarde en de handelskoers van de participaties.

Beperkte verhandelbaarheid participaties

Beperkte verhandelbaarheid houdt in dat, om diverse redenen, participaties niet altijd binnen een redelijke termijn op de Handelskoers kunnen worden verkocht. Dit heeft een neerwaarts effect op de waarde van de Participaties en de daadwerkelijke opbrengst van de Participaties bij verkoop. De looptijd van het Ecowoningen Fonds is voor onbepaalde duur. De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn beperkt verhandelbaar in de zin van de Wft; overdracht van Participaties is alleen mogelijk via inkoop van participaties door het fonds. Het is mogelijk dat gedurende langere perioden (met name gedurende perioden van economische neergang) inkoop van participaties niet kan plaatsvinden. Het langer dan gewenst in bezit hebben van participaties gedurende een periode van economische neergang kan betekenen dat gedurende deze periode de waarde van de participaties (sterk) afneemt of in zijn geheel verloren gaat, zonder de mogelijkheid om de participaties te verkopen.

Marktrisico

Het risico bestaat dat het economische klimaat verslechtert, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de Woningportefeuille afneemt. Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de woningportefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt. Ook wijzigingen in de rentetarieven kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van de woningportefeuille. Bij de waardering van de woningportefeuille speelt de rentestand een belangrijke rol, toekomstige huurinkomsten worden immers verdisconteerd tegen een disconteringsvoet, die deels is gebaseerd op de rente. Dit is derhalve een ander risico dan het renterisico ten aanzien van de financiering. Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat door de marktomstandigheden op dat moment dat (een deel van) de woningportefeuille niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht, waardoor de beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille profijtelijk te beheren.

(Her)financieringsrisico

De woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd waardoor waardeveranderingen van de woningportefeuille 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.

Gedurende de looptijd van de financiering dient aan diverse convenanten te worden voldaan (ten aanzien van de verhouding tussen huurinkomsten en de rente- en aflossingsverplichtingen en tevens ten aanzien van de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van de woningportefeuille. Het niet voldoen aan deze convenanten kan leiden tot extra aflossingsverplichtingen en zelfs directe opeisbaarheid van de financiering.

Bij het aflopen van de looptijd van een financiering dient deze te worden afgelost. Op dat moment bestaat een risico dat geen nieuwe financiering kan worden gevonden die voldoet aan de toegestane bandbreedtes. Indien de Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens de Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. worden ingesteld, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op de woningportefeuille. Dit kan, via de door het fonds uitgegeven winstdelende leningen, een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

Renterisico

De Woningportefeuille wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, waardoor gedurende de looptijd van het fonds (een deel van) de financiering opnieuw dient te worden gefinancierd (herfinanciering). De rente van nieuwe financieringen (maar ook de rente op de financiering die worden aangegaan na de oplevering van een woningcomplex) staat nog niet vast en kan derhalve, door ongunstige rentebewegingen, significant hoger zijn dan de geprognosticeerde rente (1,93% in 2020 oplopend naar 4,5% in 2030). Stijgt de rente op nieuwe financieringen medio 2020 naar 3,5% en vervolgens verder naar 6,5% in 2030, dan daalt het effectieve rendement van de participaties van 7,9% naar circa 6%.

Verhuur- en leegstandrisico

Leegstand of wanbetaling leiden tot lagere huuropbrengsten en een lager rendement voor de participanten. Langdurige leegstand kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de woningen om een nieuwe huurder te vinden. Ook bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor huurinkomsten zullen teruglopen.

Wijziging (fiscale) regelgeving

Fiscale regelgeving ten aanzien van de fiscale beleggingsinstelling en/of de beperking van de aftrekbaarheid van rente voor de berekening van de vennootschapsbelasting kunnen ertoe leiden dat het fonds en/of nog op te richten werkmaatschappijen met een daadwerkelijke verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd worden, hetgeen een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

Wijzigingen in de Regeling Groenprojecten 2016 kunnen bij nieuwe projecten leiden tot noodzakelijke aanvullende investeringen om te voldoen aan voornoemde regeling. Ook kan het aantal beschikbare projecten hierdoor afnemen, waardoor problemen kunnen ontstaan met het voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste en daardoor met de fiscale voordelen voor particuliere beleggers.

Voor groene beleggingen geldt voor particulieren een vrijstelling in de belasting over inkomen uit vermogen (box 3), daarenboven geniet de particuliere belegger een additionele heffingskorting. Wijzigingen in de fiscale regelgeving hieromtrent kunnen deze voordelen (deels) te niet doen, hetgeen een negatief effect heeft op de rentabiliteit van de Participaties.

Wijzigingen in de regelgeving kunnen ertoe leiden dat een groter deel van de woningportefeuille onder regulering van de overheid zal vallen. Dit zou kunnen leiden tot bijvoorbeeld beperkingen op huurstijgingen, huurplafonds bij wederverhuur of een verplichte afdracht van een deel van de huurpenningen. Dit kan leiden tot een lagere rentabiliteit en een waardedaling van de participaties.

7. Fiscale aspecten

- **Het fonds is aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling**
- **De particuliere participant betaalt geen dividendbelasting of voorheffing**
- **Particuliere beleggers kunnen profiteren van maximaal 2,38% belastingvoordeel per jaar**

Groene beleggingen

Voor groene beleggingen geldt een additioneel heffingsvrij vermogen van maximaal € 58.540 per belastingplichtige (€ 117.080 voor fiscale partners) in de aangifte inkomstenbelasting, waardoor (een deel van) de participaties in het fonds buiten de rendementsgrondslag kan blijven. Het belastingvoordeel voor groene beleggingen is vermogensafhankelijk en zou door fiscale regelgeving in de toekomst kunnen wijzigen.

Bovendien komen particuliere beleggers in aanmerking voor een additionele heffingskorting ad 0,7% van de vrijgestelde groene beleggingen in box 3. Indien een particuliere belegger groene beleggingen heeft voor een bedrag dat het vrijstellingsbedrag overschrijft, dan wordt over het meerdere geen fiscaal voordeel genoten.

Het voordeel voor groene beleggingen wordt niet (maximaal) benut indien de groene vrijstelling al (deels) is gebruikt, de belegging wordt gerekend tot het ondernemingsvermogen, er sprake is van een aanmerkelijk belang of het resultaat kwalificeert als "resultaat uit overige werkzaamheden".

Participanten/natuurlijke personen

Met de belastingdienst is afgestemd dat de participaties in het fonds voor particuliere beleggers in box 3 vallen. Neemt de particuliere participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel in het fonds, dan valt de participatie mogelijk in box 1. In voorkomende gevallen wordt (potentiële) participanten geadviseerd een professionele belastingadviseur te raadplegen teneinde duidelijkheid te verkrijgen omtrent de fiscale behandeling van hun (beoogde) participaties.



Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 71.650	1,94%	0,58%
2	Van € 71.650 tot en met € 989.736	4,45%	1,33%
3	Vanaf € 989.736	5,60%	1,68%

Het forfaitaire rendement zal jaarlijks kunnen worden aangepast op basis van gerealiseerde rendementen en de gemiddelde rentestand.

Participanten/rechtspersonen

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen vooralsnog 20% vennootschapsbelasting over de eerste € 200.000 aan belastbare winst en 25% vennootschapsbelasting over het meerdere. De fiscale wetgever is voornemens deze tarieven stapsgewijs te verlagen naar 15% respectievelijk 21,7% in 2021.



8. De initiatiefnemer: Credit Linked Beheer B.V.

- **Het Ecowoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer**
- **In 2014 heeft Credit Linked Beheer haar eerste fonds geïntroduceerd**
- **Credit Linked Beheer beheert nu vier woningfondsen, het Huurwoningen Nederland Fonds, het Groenwoningen Fonds, het Duurzaamwoningen Fonds en het Ecowoningen Fonds**

Credit Linked Beheer 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 haar eerste beleggingsinstelling geïntroduceerd, het Huurwoningen Nederland Fonds. Het management van Credit Linked Beheer heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen. Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en heeft tot op heden alleen Nederlandse woningfondsen in beheer. Credit Linked Beheer ontving in 2019 een gouden FD Gazelle award voor uitzonderlijke groei over de afgelopen drie jaar en behoort hiermee tot één van de snelstgroeiende ondernemingen van Nederland.

Oprichter en algemeen directeur van Credit Linked Beheer is de heer Eduardo Alvarez. Na zijn studie econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam heeft hij 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. Eind 2012 heeft hij Credit Linked Beheer B.V. opgericht.

De directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit drie natuurlijke personen. Bij Credit Linked Beheer werken ruim 40 collega's aan het beheren van de woningfondsen.

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen opgericht. De AFM heeft de drie leden van de RvC getoetst en goedgekeurd. De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren R.P.H. Paardenkooper (gepensioneerd en voormalig mede-oprichter Credit Linked Beheer B.V.), S.W.M.M. Maassen (voormalig lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies) en P.P.M. Valk (voormalig directeur ING Corporate Clients).



9. Betrokken partijen

Beheerder

Credit Linked Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 - 007 25 00
info@ecowoningenfonds.nl
www.ecowoningenfonds.nl

Stichting Bewaarder Ecowoningen

TCS Fund Services B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel. : 0343 - 43 03 03
info@teslincs.nl
www.teslincs.com

Vastgoed services

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 - 007 25 00
info@clvastgoedbeheer.nl

AIFMD Bewaarder

Darwin Depositary Services B.V.
Barbara Strozzi laan 101
1083 HN Amsterdam
Tel. : 020 - 240 25 76
info@darwindepositary.com
www.darwindepositary.com

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.
Krijgsman 9
1186 DM Amstelveen
Tel. : 020 - 543 21 00
www.bdo.nl

Vragen?

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

Credit Linked Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00

info@ecowoningenfonds.nl
info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl
www.ecowoningenfonds.nl



Ecowoningen Fonds
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00

www.clbeheer.nl
info@clbeheer.nl
www.ecowoningenfonds.nl
info@ecowoningenfonds.nl

