

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Het beleggingsfonds 'Huurwoningen Nederland Fonds' is ontwikkeld door Credit Linked Beheer B.V. Nadere informatie over het fonds is beschikbaar op huurwoningenfonds.nl. Bel 085 007 2500 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële informatiedocument is opgesteld op 21 mei 2019.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort

Het Huurwoningen Nederland Fonds is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening.

Doelstellingen

Het Huurwoningen Nederland Fonds belegt in complexen van jonge en nieuwbouw Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), voornamelijk in de vrije sector. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.200 (vrije sector huurwoningen). De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000. Bij voorkeur wordt belegd in grondgebonden woningen.

Per datum prospectus bestond de woningportefeuille uit 265 opgeleverde woningen en 270 woningen in aanbouw (waarvan 32 woningen met een opleverdatum voor 1 oktober 2019). 26 woningen betreffen sociale huurwoningen, 127 woningen betreffen appartementen. Het gemiddelde bouwjaar van de woningen is 2019.

Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de woningportefeuille (direct rendement), de winst die bij verkoop van de woningen wordt behaald (indirect rendement) en de kosten die voor rekening van het fonds komen (inclusief de rente van de hypothecaire financiering). De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet en het beheer van het fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de woningen, waaronder vergoedingen zijn begrepen die ten goede komen aan Credit Linked Beheer B.V.

Omdat een gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd, zijn de huurinkomsten voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van de woningen minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement dat Credit Linked Beheer B.V. nastreeft van belang dat het fonds de woningen op een gunstig moment kan verkopen.

Retailbelegger op wie de belegging wordt gericht

Dit product is geschikt voor beleggers, die voldoende financiële reserve hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen (tot maximaal het belegde bedrag) te kunnen dragen, die het Prospectus goed begrijpen en:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vier jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

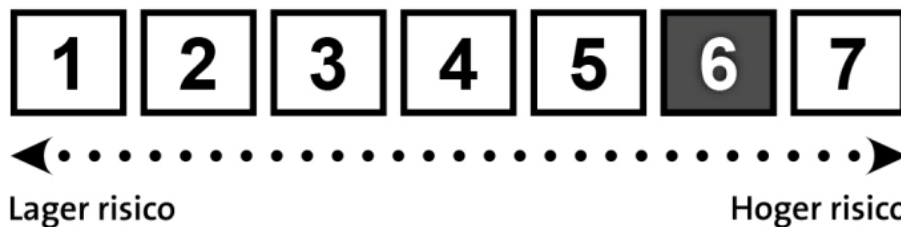
Beëindiging van de belegging

Het Huurwoningen Nederland Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Gedurende de looptijd zullen verkoopopbrengsten (na aftrek van met de Financier overeengekomen aflossingen) en 25% van de opbrengst van nieuwe emissies beschikbaar worden gesteld (onder voorwaarden) voor de inkoop van participaties. Het Huurwoningen Nederland Fonds kan niet eenzijdig worden beëindigd, maar alleen door een besluit van de vergadering van participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van Credit Linked Beheer B.V. (in haar rol als beheerder) en de Stichting Bewaarder.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

De onderstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals Huurwoningen Nederland Fonds, waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode. Indien u eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kunt u belemmeringen ondervinden om uw participatie te verkopen of moet u verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Ook risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de woningen kunnen zich voordoen. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde prognose looptijd fonds (tien jaar en zes maanden)
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 16.373 6,7%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 17.345 7,3%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 20.305 10,1%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de prognoselooptijd van het fonds (tien jaar en zes maanden), in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan, afhankelijk van de markt en uw persoonlijke omstandigheden, niet of alleen met een groot verlies mogelijk zijn. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf maar niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als Credit Linked Beheer B.V. niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Credit Linked Beheer B.V. niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van het Huurwoningen Nederland Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van Credit Linked Beheer B.V. zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een woning de huur niet aan het Huurwoningen Nederland Fonds betaalt, kan het Huurwoningen Nederland Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het fonds 10 jaar en zes maanden is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000

Totale kosten
Effect op rendement per jaar

Indien u verkoopt aan het einde van de prognose looptijd fonds (tien jaar en zes maanden)

€ 6.238
5,88%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de prognose periode;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Kosten wanneer u uw inleg doet.
	Aanloopkosten	0,33%	Kosten voor het opzetten fonds
	Uitstapkosten	n.v.t.	Kosten wanneer uw belegging vervalt
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,29%	Kosten van de aankoop van de woningen
	Exploitatie- en fondskosten	1,88%	Exploitatie- en fondskosten ten laste van het fonds
	Rentekosten hypothecaire financiering	2,65%	Rentekosten van de hypothecaire financiering
	Verkoopkosten	0,09%	Kosten bij verkoop van de woningen
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	0,64%	Beheerder ontvangt (i) 25% van de gerealiseerde waardeverhoging van de woningen, waarbij de eerste 25% waardeverhoging buiten beschouwing wordt gelaten, en (ii) een jaarlijkse juniorbeheervergoeding van 0,45% van de woningportefeuille, mits een door exploitatieresultaat gedragen dividendrendement van 7% wordt behaald.

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele prognoselooptijd van het fonds aan te houden (tien jaar en zes maanden). Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen of indien het Huurwoningen Nederland Fonds over voldoende liquiditeiten beschikt en Credit Linked Beheer B.V., als beheerder van het Huurwoningen Nederland Fonds, toestemming geeft voor de inkoop van participaties. Er zijn geen sancties, kosten of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Credit Beheer B.V. (Lt. Gen. Van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, info@clbeheer.nl). De website van Credit Linked Beheer B.V. is www.clbeheer.nl. Credit Linked Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over het Huurwoningen Nederland Fonds en Credit Linked Beheer B.V. kijkt u op onze website www.huurwoningenfonds.nl.