

BELEGGEN IN NIEUWE EN JONGE ENERGIEZUINIGE HUURWONINGEN

Duurzame eengezinswoningen en appartementen in Nederland



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

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 Huurwoningen Nederland Fonds II.

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus en (eventueel 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 (eventueel bijbehorende) supplementen.

Het algemeen verkrijgbare prospectus en (eventueel bijbehorende) supplementen worden gepubliceerd op de website van het fonds (clbeheer.nl). Het prospectus en (eventueel bijbehorende) supplementen zijn tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Website: clbeheer.nl/prospectus/hwf2

E-mail: info@clbeheer.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 Huurwoningen Nederland Fonds II. 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 (eventueel bijbehorende) supplementen bevatten de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over het Huurwoningen Nederland Fonds II 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 (eventueel 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 (eventueel 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 van het Huurwoningen Nederland Fonds II.

Baarn, februari 2020, 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. 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 Huurwoningen Nederland Fonds II: samenvatting	4
2.	De Nederlandse huurwoningenmarkt	6
3.	De woningportefeuille - mogelijke aankopen	8
4.	Investeringsstructuur, financiering en verwacht rendement	10
5.	Huurwoningen Nederland Fonds II, deelnemen en uittreden	12
6.	Risico's	13
7.	Fiscale aspecten	15
8.	De initiatiefnemer: Credit Linked Beheer B.V.	17
9.	Betrokken partijen	18

1. Huurwoningen Nederland Fonds II: samenvatting

Kenmerken:

- **Deelnemen vanaf € 5.000**
- **Verwacht effectief rendement is 9,0%***
- **Geen dividendbelasting verschuldigd**
- **6,2%* verwacht dividend tot ultimo 2024, oplopend tot 8,3%* in 2029**

Verwacht effectief rendement 9,0%*

Particuliere beleggers in het Huurwoningen Nederland Fonds II 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 9,0%*.

Dividenduitkeringen*

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 6,2%* tot ultimo 2024, waarna het geprognosticeerde dividend kan oplopen naar 8,3%*. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwacht dividend	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,7%	7,3%	7,7%	8,0%	8,3%

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 (clbeheer.nl/prospectus/hwf2) 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 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 Huurwoningen Nederland Fonds II 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 wijzigingen.

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 Huurwoningen Nederland Fonds II zijn 10.200 participaties beschikbaar met een totale waarde van € 51 miljoen. U kunt zich online inschrijven op clbeheer.nl/inschrijven. Ook kunt u het inschrijfformulier downloaden en samen met een 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. Omdat de waarde van 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 prognoselooptijd van het fonds. 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	
vooororlogs	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 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.



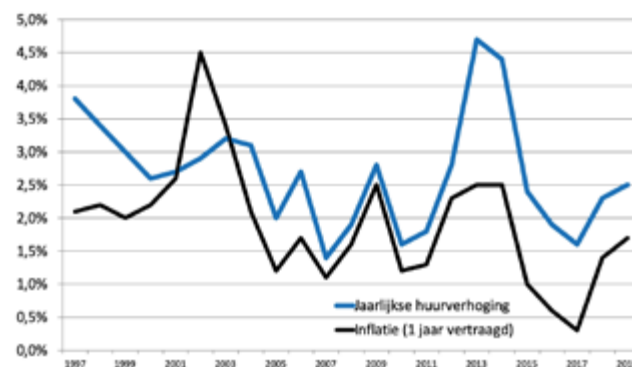
Ontwikkeling huizenprijzen

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.

Huurverhoging en inflatie

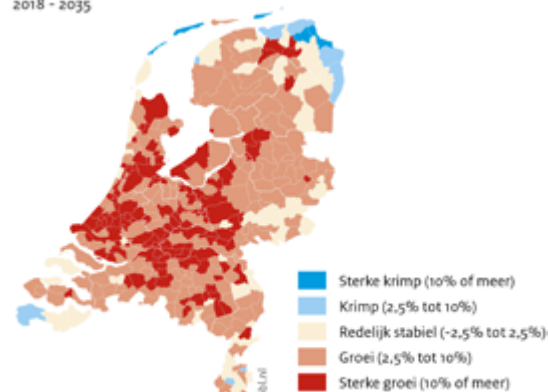


De afbeelding illustreert dat de huurprijzen inflatiebestendig zijn. Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit komt duidelijk naar voren in de afbeelding (bron: CBS).

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 uitpanden van vrij van huur komende woningen maakt onderdeel uit van het rendement van een belegging in huurwoningen. Men spreekt van uitpanden 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 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 voorsniet 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) en PFAS (de verplichte rapportage omtrent schadelijke poly- en perfluoralkylstoffen in bouwgrond). Ook voor de komende jaren is het de verwachting dat er minder dan 75.000 woningen per jaar zullen worden gebouwd.

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 (PAS) 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.

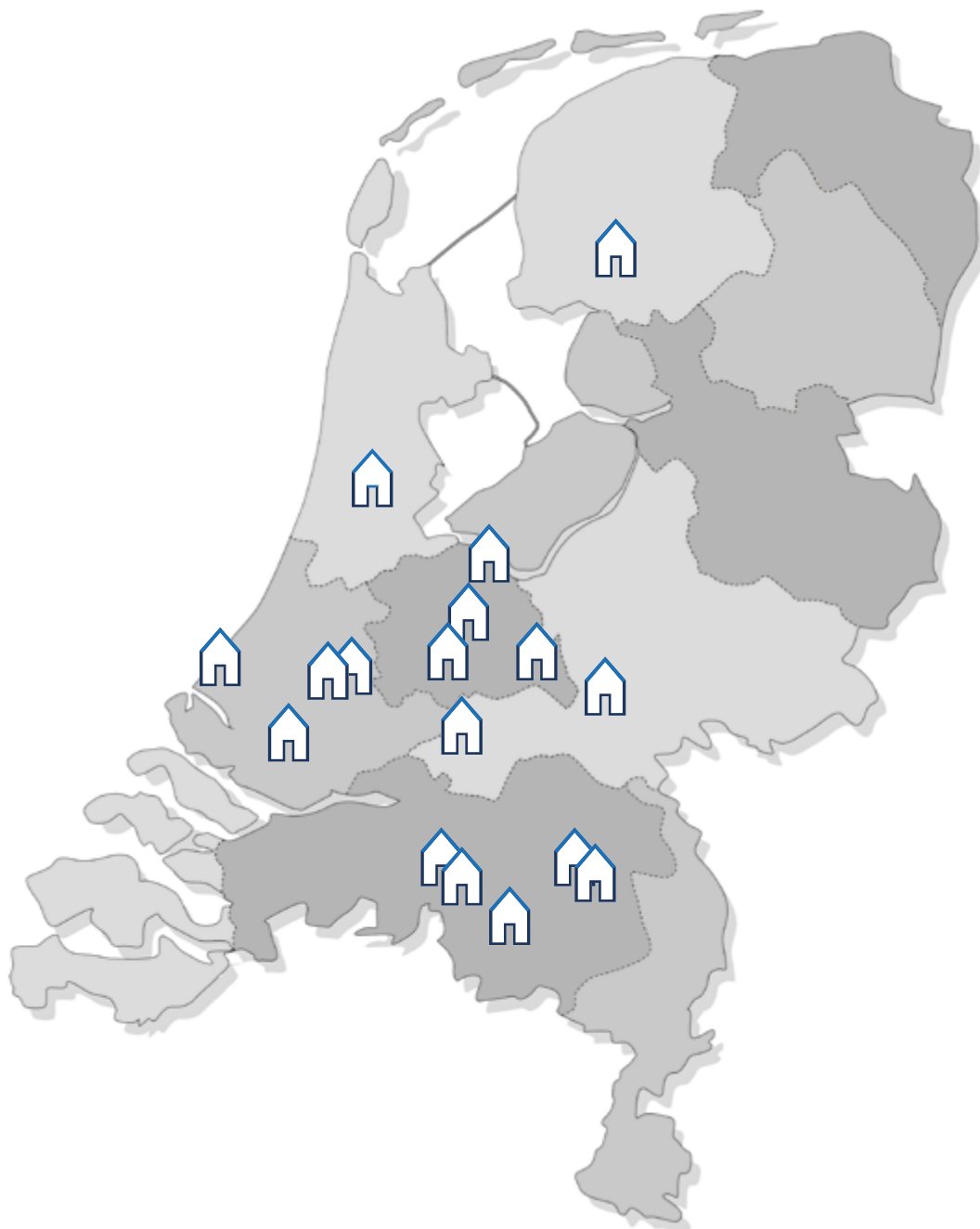
3. De woningportefeuille - Mogelijke aankopen

- Met de opbrengst van de emissie wordt de aankoop van 450 woningen geprognoseerd, waarvan de verwachte maandhuur tussen € 700 en € 1.300 zal liggen.
- Aan te kopen grondgebonden woningen hebben bij voorkeur een woonoppervlakte tussen 110 en 130 vierkante meter, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een houten berging in de achtertuin.
- Aan te kopen appartementen hebben bij voorkeur een woonoppervlakte tussen 40 en 100 vierkante meter.
- Per datum prospectus zijn geen koopovereenkomsten gesloten. Wel vinden er onderhandelingen plaats over verschillende projecten van nieuwbouwwoningen.

Locatie mogelijke projecten	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Heerenveen	18 grondgebonden woningen	€ 4.000.000	€ 200.000	4e kwartaal 2020
Tilburg	18 grondgebonden woningen	€ 4.200.000	€ 190.000	4e kwartaal 2020
Bunschoten	15 grondgebonden woningen	€ 4.400.000	€ 200.000	4e kwartaal 2020
Nieuwegein	58 appartementen	€ 10.700.000	€ 540.000	1e kwartaal 2021
Helmond	27 grondgebonden woningen	€ 5.800.000	€ 280.000	1e kwartaal 2021
Kerkdriel	30 grondgebonden woningen	€ 6.500.000	€ 310.000	2e kwartaal 2021
Heinenoord	20 grondgebonden woningen	€ 4.300.000	€ 210.000	2e kwartaal 2021
Beek en Donk	25 appartementen	€ 4.600.000	€ 230.000	2e kwartaal 2021
Veenendaal	14 appartementen	€ 2.700.000	€ 130.000	2e kwartaal 2021
Soest	11 appartementen	€ 2.100.000	€ 100.000	2e kwartaal 2021
Driebruggen	18 grondgebonden woningen	€ 5.300.000	€ 240.000	3e kwartaal 2021
Hoek van Holland	40 grondgebonden woningen	€ 10.800.000	€ 500.000	3e kwartaal 2021
Zaandam	35 grondgebonden woningen	€ 11.200.000	€ 490.000	3e kwartaal 2021
Gouda	32 grondgebonden woningen	€ 9.000.000	€ 410.000	3e kwartaal 2021
Oirschot	20 grondgebonden woningen	€ 5.700.000	€ 280.000	3e kwartaal 2021
Veldhoven	50 appartementen	€ 11.300.000	€ 520.000	3e kwartaal 2021
Ede	19 grondgebonden woningen	€ 5.200.000	€ 240.000	3e kwartaal 2021
Totaal	450 woningen	€ 107.800.000	€ 5.070.000	

Het beleggingsbeleid

- Het fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen in de gereguleerde, te liberaliseren en de vrije sector
- Naar verwachting zal 50% van de aangekochte woningcomplexen bestaan uit duurzame en energiezuinige woningen, waarvoor een groenverklaring kan worden verkregen
- Gespreide Nederlandse woningportefeuille
- Beleggingen in Nederland, met uitzondering van krimpgebieden in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen



4. Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement

- **Investing in woningportefeuille € 109.522.140**
- **Het verwacht effectief rendement is 9,0%***
- **Maximaal 60% hypothecaire financiering**
- **Het geprognosticeerd dividend bedraagt 6,2%* tot ultimo 2024 en loopt vervolgens op naar 8,3%***

Investeringsstructuur

De investering, die het fonds, via winstdelende leningen aan Stichting Bewaarder HWF2 NL in deze emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten), € 109.522.140 en bestaat uit de aankoopprijs van de woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten.

Investing	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 107.880.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.510.320
Afsluitkosten financiering	€ 161.820
Totale investering woningportefeuille	€ 109.522.140
Structureringsvergoeding	€ 1.020.000
Algemene kosten voor opzetten fonds	€ 25.000
Marketingkosten	€ 2.160.000
Liquiditeiten	€ 2.970.860
Totale investering	€ 115.728.000
Financiering	€ 64.728.000
Participaties	€ 51.000.000
Totale vermogen	€ 115.728.000

Verwacht rendement

Op basis van de prognose voor de aankoop van 450 woningen, bij het welslagen van de emissie, en nog te verwachten uitbreidingen hierop, bedraagt het verwachte rendement van de participaties over een periode van negen jaar en zes maanden 9,0%*. Het verwachte rendement is opgebouwd uit het exploitatieresultaat van de woningportefeuille, de geprognosticeerde waardeinstijging van de woningportefeuille en uitpoundwinsten op de woningportefeuille. Het geprognosticeerde dividend bedraagt 6,2%* tot ultimo 2024, waarna in volgende jaren het geprognosticeerde dividend kan oplopen. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd aan de participanten.

Inkomsten van de beheerder

De totale inkomsten van de beheerder over de prognosekosten bedragen gemiddeld jaarlijks 0,96% van de waarde van de woningportefeuille 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 die afhankelijk is van een adequaat resultaat.

Valt het effectief rendement van het fonds tegen en bedraagt dit 3,7%*, dan bedragen de totale inkomsten van de beheerder jaarlijks 0,70% van de waarde van de woningportefeuille van het fonds. Dit maakt de vergoeding aan de beheerder deels afhankelijk van het resultaat van het fonds.



5. Huurwoningen Nederland Fonds II: Deelnemen en uittreden

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

Deelnemen

Deelnemen in het Huurwoningen Nederland Fonds II is mogelijk vanaf € 5.000 (één participatie). Naar verwachting worden 10.200 participaties uitgegeven. De inschrijvingsperiode sluit niet later dan één jaar na opening. De totale beoogde opbrengst van de emissie heeft derhalve een omvang van € 51.000.000. 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, 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. Dit is eveneens van toepassing wanneer de beheerder gebruik maakt van haar bevoegdheid de emissie te vergroten. 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 HWF2 NL. 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 terugverkoop 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 juli 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 hierop een beroep worden gedaan. Wanneer een participant de participaties minder dan vier jaar in eigendom heeft, zal de beheerder op individuele basis beslissen of het fonds de participaties zal inkopen.

De terugkoopfaciliteit wordt opgebouwd door reservering van:

- 40% van de in het voorgaande kwartaal binnengekomen inschrijvingen
- Het verschil tussen de opbrengst van verkochte woningen en de met de financier overeengekomen aflossing

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. 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 handelbaarheid, 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 (niet uitputtende) samenvatting van de risico's omschreven in het prospectus. Zij die overwegen om te participeren in het fonds worden 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 Stichting Bewaarder HWF2 NL. Wanneer de waarde van de woningportefeuille afneemt (bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden), leidt dit tot een (door de financiering) versterkte afname van de nettovermogenswaarde en de handelskoers van de participaties.

Beperkte handelbaarheid participaties

Beperkte handelbaarheid 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 Huurwoningen Nederland Fonds II is voor onbepaalde duur. De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn beperkt handelbaar 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 Stichting Bewaarder HWF2 NL niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens de Stichting Bewaarder HWF2 NL 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 en eventuele kortlopende brugfinanciering 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 wordt aangegaan na de oplevering van een woningcomplex) staat nog niet vast en kan derhalve, door ongunstige rentebewegingen, significant hoger zijn dan de geprognosticeerde rente (1,7% medio 2020 oplopend naar 4,5% in 2029). Wanneer de rente op nieuwe financieringen medio 2020 stijgt naar 3,5% en vervolgens verder oploopt naar 6,5% in 2029, dan daalt het effectieve rendement van de participaties van 9,0%* naar circa 6,7%*.

Verhuur- en leegstandrisico

Leegstand of wanbetaling leidt 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 overeengekomen, waardoor huurinkomsten zullen teruglopen.

7. Fiscale aspecten

- **Deelnemende natuurlijke personen en rechtspersonen betalen geen dividendbelasting.**

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.

Fiscale behandeling van de participanten

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 € 30.846 per (2020) belastingplichtige (€ 61.692 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 € 72.798	1,799%	0,54%
2	Van € 72.798 tot en met € 1.005.573	4,223%	1,27%
3	Vanaf € 1.005.573	5,330%	1,60%

Het forfaitaire rendement zal jaarlijks kunnen worden aangepast op basis van onder andere de gemiddelde rentestand. 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

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen vooralsnog 16,5% 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.

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.

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.



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

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

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 was in 2019 winnaar van de FD Gazellen top 100 van het Financieel Dagblad als snelstgroeiende onderneming van Nederland over de periode 2016-2018.

Oprichter en algemeen directeur van Credit Linked Beheer is 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 heeft drie, door de toezichthouder getoetste, beleidsbepalers zijnde Eduardo Alvarez, Félice de Jongh Swemer en Roderik Mulder. Bij Credit Linked Beheer werken ruim 40 medewerkers aan het beheren van de woningfondsen.

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen (RvC) opgericht. De AFM heeft de drie leden van de RvC getoetst en goedgekeurd. De RvC bestaat uit de heren R.P.H. Paardenkooper (gepensioneerd en voormalig medeoprichter 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@clbeheer.nl
clbeheer.nl

Huurwoningen Nederland Fonds II

p/a Credit Linked Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 - 007 25 00
info@clbeheer.nl
clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2

Stichting Bewaarder HWF2 NL

TCS Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel.: 0343 - 43 03 03
info@teslincs.nl
teslincs.nl

Accountant

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

Vastgoed services

Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Tel. : 085 - 007 25 20
info@clvastgoedbeheer.nl

AIFMD Bewaarder

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



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@clbeheer.nl

clbeheer.nl

clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2



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

info@clbeheer.nl
clbeheer.nl
clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2

