

BELEGGEN IN NIEUWE EN JONGE ENERGIEZUINIGE HUURWONINGEN

Duurzame eengezinswoningen en appartementen in Nederland



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.

Beleggen in dit fonds brengt, naast de beperkte verhandelbaarheid, risico's met zich mee, zoals marktrisico's en (her) financieringsrisico's (inclusief renterisico). 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.

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 bevatten de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over het Huurwoningen Nederland Fonds en de daaraan verbonden kosten en risico's. Het prospectus en (eventueel bijbehorende) supplementen zijn tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Website: clbeheer.nl/emissies/hwf

E-mail: contact@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. 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.

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.

Baarn, februari 2021, Credit Linked Beheer B.V.

Inhoudsopgave

Belangrijke informatie

1.	Samenvatting	4
2.	De initiatiefnemer Credit Linked Beheer	6
3.	Fiscale aspecten	9
4.	De woningportefeuille	10
5.	Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement	19
6.	Risico's	20
7.	Deelnemen en uittreden	22

1. Samenvatting

Kenmerken:

- **Deelnemen vanaf € 5.000**
- **7,0%* dividend tot ultimo 2023, daarna oplopend door woningverkoop (uitkering per kwartaal)**
- **Verwacht effectief rendement van 9,6%* per jaar**
- **Per datum prospectus is belegd in 936 jonge huurwoningen**
- **Bij het welslagen van de emissie zal de woningportefeuille groeien naar circa 1.750 woningen, dichtbij de uiteindelijke streefomvang van het fonds**

Verwacht effectief rendement van 9,6%*

Beleggers in het Huurwoningen Nederland Fonds profiteren van een direct verhuurrendement van een portefeuille van jonge Nederlandse huurwoningen. Bovendien kan, bij een aantrekkende Nederlandse woningmarkt, een extra rendement worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen. Dit leidt naar verwachting tot een totaal effectief jaarrendement van 9,6%* (over de prognose periode tot en met 2031).

Duurzaam en energiezuinig

Nagenoeg de gehele aangekochte woningportefeuille heeft een energielabel van A+++ of beter. Ook voor de verwachte aankopen wordt eenzelfde energielabel verwacht. Er wordt belegd in een woningportefeuille, bestaande uit nieuwe en jonge energiezuinige woningen:

- Jonge Nederlandse huurwoningen, voornamelijk in de vrije sector
- Gemiddelde bouwjaar woningportefeuille mag niet voor 2017 liggen (huidig gemiddeld bouwjaar: 2020)
- Geen aankopen in krimpgemeenten in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen

Dividenduitkeringen

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

Verwacht dividend	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(als % van € 5.000)	7,0%	7,0%	7,0%	7,4%	7,8%	7,2%	8,0%	8,4%	7,3%	8,6%	8,9%

Risico's

Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds brengt risico's met zich mee. Deze risico's kunnen leiden tot een lager of negatief rendement. Meer informatie vindt u in het prospectus.

Risico van beperkte verhandelbaarheid:	Beperkte verhandelbaarheid houdt in dat, om diverse redenen, participaties niet altijd binnen een redelijke termijn op de handelskoers kunnen worden verkocht.
Marktrisico:	Verslechterende omstandigheden op de woningmarkt, door bijvoorbeeld ongunstige economische ontwikkelingen, kunnen leiden tot tegenvallende resultaten.
(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 woningportefeuille

Onderstaand de woningportefeuille (bestaande uit 936 woningen, verdeeld over 34 projecten) per 31 december 2020.



Participeren?

Voor de zesde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds zijn 14.300 participaties beschikbaar met een totale waarde van € 71.500.000. U kunt online inschrijven op clbeheer.nl/inschrijven of de verklaring van deelname downloaden en samen met de kopie van uw paspoort (leesbare geboortedatum, geldigheid document, documentnummer en BSN) per e-mail naar info@clbeheer.nl sturen.

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

2. De initiatiefnemer Credit Linked Beheer

- **Het Huurwoningen Nederland Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer**
- **In 2014 heeft Credit Linked Beheer haar eerste fonds geïntroduceerd**
- **Credit Linked Beheer beheert nu zes woningfondsen met een totale grootte van € 550 miljoen, bestaande uit ruim 2.000 woningen (per ultimo 2020)**

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. In 2019 werd Credit Linked Beheer, als snelstgroeiende onderneming van Nederland, overall winnaar van de FD Gazellen-top 100 en ontving daarvoor de gouden FD Gazellen award. In 2020 werd de bronzen FD Gazellen Award gewonnen van de regio Midden en Oost Nederland.

Ook in een woningmarkt, gekenmerkt door een toenemende instroom kapitaal voor nieuwbouw woningbeleggingen en een afnemende beschikbaarheid van duurzame nieuwbouw huurwoningen, is Credit Linked Beheer in staat om interessante projecten voor haar fondsen te verwerven. In 2020 kocht Credit Linked Beheer, voor haar fondsen in beheer, voor ruim € 240 miljoen aan woningen, voornamelijk nieuwbouwwoningen met een groen energielabel (A+++ of beter).

Credit Linked Beheer verwerft projecten van gerenommeerde Nederlandse bouwers en projectontwikkelaars, waaronder VolkerWessels, BPD, Heijmans, TBI, Dura Vermeer, Van Wijnen en Klok Groep.

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, zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen. Bij Credit Linked Beheer werken 38 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 RvC 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).

Credit Linked Beheer beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft en staat onder toezicht van de AFM en DNB.





3. Fiscale aspecten

- **Het fonds is aangemerkt als fiscaal transparant fonds voor gemene rekening**
- **De particuliere belegger betaalt geen dividendbelasting of voorheffing**

Participanten/particulieren

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

Box 3 inkomen

Over het forfaitaire rendement wordt 31% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. 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. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2021 € 50.000 per belastingplichtige (€ 100.000 voor partners). Er dient rekening gehouden te worden met een niet aftrekbare schuldendrempel van € 3.200 per belastingplichtige (€ 6.400 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 € 50.000	1,898%	0,59%
2	Van € 50.000 tot en met € 950.000	4,501%	1,40%
3	Vanaf € 950.000	5,69%	1,76%

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

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2021 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 15% over de eerste € 245.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. De fiscale wetgever is voornemens het lage vennootschapstarief te laten gelden voor winsten tot € 395.000 in 2022.

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.

4. De woningportefeuille

- Per datum prospectus zijn reeds 936 woningen in bezit, waarvan 437 woningen nog in aanbouw
- Met de opbrengst van de emissie wordt de aankoop van 520 woningen geprognosticeerd, plus 353 woningen die worden verworven met de financiering van de huidige woningen in aanbouw
- Het energielabel van de aan te kopen woningen zal vrijwel altijd A+++ of beter zijn

Woningportefeuille

In 2020 is de woningportefeuille uitgebreid van 586 naar 936 woningen, verdeeld over 34 woningcomplexen. Per datum prospectus waren hiervan 499 woningen in beheer, waarvan 100% verhuurd. Daarnaast waren er 437 woningen in aanbouw, waarvan 167 woningen naar verwachting voor 1 oktober 2021 zijn opgeleverd. Inclusief de woningen in aanbouw is het gemiddelde bouwjaar van de woningportefeuille 2020. 13 woningen betreffen sociale huurwoningen. De gemiddelde maandhuur bedraagt € 1.088.

Het streven is om eind 2022 een portefeuille te hebben opgebouwd van circa 1.750 woningen. Onderdeel daarvan is de geprognosticeerde aankoop van woningen in Nijmegen en Dordrecht (268 appartementen). Omdat nog geen bindende overeenkomst is aangegaan per datum prospectus zijn beide projecten niet in de overzichten opgenomen.



Woningportefeuille per datum prospectus

Noord Brabant	€ 83 miljoen	226 grondgebonden 59 appartementen	Eindhoven (2x), Tilburg, Dongen, Etten-Leur, Werkendam, Uden, Oudenbosch, Helmond, Gilze en Rijen, Boekel
Zuid Holland	€ 81 miljoen	71 grondgebonden 184 appartementen	Rotterdam (2x), Capelle aan den IJssel, Gouda, Naaldwijk, Delft, Hazerswoude-Dorp, Leerdam
Gelderland	€ 43 miljoen	45 grondgebonden 113 appartementen	Arnhem, Harderwijk, Wijchen (2x), Zutphen
Flevoland	€ 34 miljoen	18 grondgebonden 102 appartementen	Almere, Lelystad (2x)
Utrecht	€ 20 miljoen	20 grondgebonden 50 appartementen	Veenendaal (2x), Baarn
Noord Holland	€ 7 miljoen	25 grondgebonden	Opmeer, Andijk
Overige provincies	€ 6 miljoen	23 grondgebonden	Meppel, Hengelo
Totaal	€ 274 miljoen	936 woningen	

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Veenendaal



Boekel



Uden

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Etten-Leur



Helmond



Eindhoven

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Werkendam



Lelystad

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Eindhoven



Dongen

Woningportefeuille - projecten in aanbouw



Capelle a/d IJssel



Delft



Oudenbosch

Woningportefeuille - projecten in aanbouw



Almere



Veenendaal

Woningportefeuille - projecten in aanbouw



Baarn



Rotterdam

Woningportefeuille - projecten in aanbouw



Leerdam



Wijchen

5. Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement

- **Investing in woningportefeuille € 159.420.559**
- **Maximaal 60% hypothecaire financiering**
- **Verwacht effectief rendement van 9,6% per jaar**

Investeringsstructuur

De investering, die het fonds met de opbrengsten van de emissie verwacht te doen, bedraagt € 167,2 miljoen en bestaat uit de aankoopprijs van de woningportefeuille inclusief kosten koper, financieringskosten, liquiditeiten en fondskosten.

Investing zesde emissie	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 159.420.559
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 2.072.468
Afsluitkosten financiering en bereidstellingsprovisie	€ 956.523
Totale investering woningportefeuille	€ 162.449.550
Structureringsvergoeding	€ 1.430.000
Algemene kosten voor opzetten emissie	€ 50.000
Marketingkosten	€ 2.509.500
Liquiditeiten	€ 713.286
Totale investering	€ 167.152.336
Financiering	95.652.336
Participaties	71.500.000
Totale vermogen	€ 167.152.336

Hypothecaire lening

De maximale financiering van het fonds is 60% van de aankoopprijs van het vastgoed. Jaarlijks wordt maximaal 2% van de oorspronkelijke financiering regulier afgelost. Over de huidige financiering van het fonds is een rente verschuldigd van gemiddeld 2,18%, de gemiddelde resterende rentelooptijd is ruim vier jaar.

Verwacht rendement

Op basis van de aangekochte en nog te verwachten uitbreiding van de woningportefeuille bedraagt het verwachte rendement van de participaties over een periode van tien jaar en zes maanden 9,6%*. Het verwachte rendement is opgebouwd uit het exploitatieresultaat van de woningportefeuille, de geprognoseerde waardeinstijging van de woningportefeuille en uitpondwinsten op de woningportefeuille. Het geprognoseerde dividend bedraagt 7%* tot eind 2023, waarna in volgende jaren door woningverkoop het geprognoseerde dividend kan oplopen. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd aan de participanten.

Inkomsten van de beheerder

De beheerder ontvangt diverse vergoedingen (zoals een structureringsvergoeding, beheervergoeding en winstdeling), die gezamenlijk (in het prognosesценario) gemiddeld 2,34% van de deelnamesom per jaar bedragen. Valt het rendement tegen, dan kan de vergoeding teruglopen naar 1,50% van de deelnamesom per jaar. Let wel, het prognoserendement van 9,6%* is uiteraard berekend na aftrek van deze vergoedingen (zie prospectus: hoofdstuk 7).

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

6. Risico's

- **Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds brengt risico's met zich mee**
- **De risico's zijn onder andere: beperkte handelbaarheid, marktrisico, rente- en (her)financieringsrisico, risico's ten aanzien van (fiscale) regelgeving, ontwikkelrisico en verhuur- en leegstandrisico**

Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds brengt 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 de in het prospectus opgenomen 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.

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 verkoopopbrengst van de participaties. De looptijd van het fonds is voor onbepaalde duur. De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal geen beursnotering worden aangevraagd. 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 economische indicatoren (zoals groei en werkloosheid) verslechteren, 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.

Door de verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) is de Nederlandse economie sterk gekrompen in het tweede kwartaal van 2020 en wordt ook in het eerste kwartaal van 2021 krimp voorzien. Blijvende onzekerheid, het risico op een nieuwe golf aan besmettingen en/of het achterblijven van de effectiviteit van een vaccin zal een herstel van de Nederlandse economie vertragen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde en rentabiliteit van de woningportefeuille. Vooralsnog heeft dit zich nog niet geuit in materieel hogere huurachterstanden bij de bestaande fondsen van Credit Linked Beheer of een daling van huizenprijzen. Gegeven de onduidelijkheid omtrent de duur van de Corona problematiek is het niet uit te sluiten dat alsnog sprake zal zijn van dalende huizenprijzen en hogere huurachterstanden.

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 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 (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.

Rente- en (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 (zoals 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 werkmaatschappijen niet kunnen voldoen aan hun verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens de werkmaatschappijen worden ingesteld, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op de woningportefeuille. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

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 (waarbij wordt aangenomen dat de rente op nieuwe financieringen oploopt naar 4,5% in 2031).

Wijziging (fiscale) regelgeving

Fiscale regelgeving ten aanzien van fiscaal transparante fondsen kan ertoe leiden dat het fonds met een daadwerkelijke verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd worden. Ook verdere beperkende regelgeving over huurindexatie of nog onbekende ongunstige wetgeving kunnen een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

Ontwikelrisico

Vertragingen gedurende de bouw, te positieve inschattingen over huurinkomsten van een woningproject en/of een minder dan verwachte interesse van huurders kunnen leiden tot later dan verwachte en lager dan verwachte huurinkomsten. Ook kan een verkeerde (te hoge) inschatting van de aankoopwaarde leiden tot druk op de waarde van de participaties.

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.

7. Deelnemen en uittreden

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

Deelnemen

Deelname in het Huurwoningen Nederland Fonds is mogelijk vanaf € 5.000 (één participatie). De inschrijvingsperiode sluit niet later dan één jaar na goedkeuring van het prospectus. Het fonds is geschikt voor beleggers met een gespreide beleggingsportefeuille, een beleggingshorizon van minimaal vier jaar en voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed)beleggingen met gedeeltelijke financiering. Inschrijven kan online of schriftelijk via de verklaring van deelname.

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 bankrekeningnummer van de Stichting Bewaarder. De participant kan op de verklaring van deelname eventueel een 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

Vanaf 1 januari 2019 is de terugkoopfaciliteit in werking getreden. De terugkoopfaciliteit heeft als doel om middelen te reserveren voor de terugkoop van participaties door het fonds. Alleen indien een participant de te verkopen participaties minimaal vier jaar in eigendom heeft gehad, kan een beroep worden gedaan op de terugkoopfaciliteit.

De terugkoopfaciliteit wordt opgebouwd door reservering van:

- 25% van de in het voorafgaande kwartaal binnengekomen inschrijvingen
- Het verschil tussen de opbrengst van verkochte woningen en de met de financier overgenomen aflossing

De middelen in de terugkoopfaciliteit zijn niet beschikbaar voor de inkoop van participaties indien de convenanten voor de financiering worden doorbroken. Meer hierover vindt u in het prospectus.



Huurwoningen Nederland Fonds
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN

085 - 007 25 50
contact@clbeheer.nl
clbeheer.nl

