

SUPPLEMENT

DUURZAAMWONINGEN FONDS

Supplement bij het Prospectus van de tweede Emissie
van 9.600 Participaties (à € 5.000)

Duurzame en energiezuinige Nederlandse huurwoningen



31 augustus 2021

Duurzaamwoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.

© Het copyright op dit document berust bij Credit Linked Beheer B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

INLEIDING

Dit document is het Supplement (het "Supplement") bij het Prospectus van het Duurzaamwoningen Fonds (het "Fonds") gedateerd 28 juli 2021 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 31 augustus 2021 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met:

1. De publicatie van de halfjaarcijfers van 2021 van het Fonds, met daarin het overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 30 juni 2021. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd.

Het Supplement bestaat uit vier onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de halfjaarcijfers.
4. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.

DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

De halfjaarcijfers van [2020](#) en [2021](#) worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Supplement en zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus (<https://clbeheer.nl/downloads/duurzaam/>), per post bij Credit Linked Beheer B.V., Postbus 676, 3740 AP Baarn dan wel op te vragen via info@clbeheer.nl of 085 007 25 00.

VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Supplement. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Supplement zou wijzigen.

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 64) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct, het verwacht effectieve rendement over de prognoseperiode is daarmee gelijk aan 8,0%. De winstprognose is gebaseerd over de prognoseperiode vanaf medio 2021 tot en met ultimo 2031 en is opgesteld gedurende het eerste en tweede kwartaal van 2021. Dit betekent dat er slechts sprake was van een korte tijdsperiode waarin ontwikkelingen konden plaatsvinden, die een materiele invloed op de winstprognoses zouden kunnen hebben. Deze hebben echter niet plaatsgevonden, wat leidt tot handhaving van de in het Prospectus genoemde winstprognose.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.5 en 7.6 (bladzijde 65 tot en met 71), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de winstprognose, zijn nog steeds geldig. Er is derhalve geen sprake van een materiële wijziging van de gepresenteerde cijfers of een gewijzigde winstprognose.

2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET SUPPLEMENT

Wij maken u erop attent dat conform de huidige regelgeving beleggers die:

- reeds aanvaard hadden de Participaties te kopen, of
- hadden ingeschreven op de Participaties,

het recht hebben om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, Postbus 676, 3740 AP Baarn) of elektronisch (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 8 september 2021.

3. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN DE PUBLICATIE VAN DE HALFJAARCIJFERS

Op pagina 5 en 6 wordt de tabel aangevuld met de volgende financiële informatie:

	30 jun 2021	30 jun 2020
Intrinsieke waarde	€ 23.886.910	€ 23.654.105
Aantal participaties	5.036	5.075
Intrinsieke waarde per participatie	€ 4.743	€ 4.661
Handelskoers	€ 5.000	€ 4.840
Dividend	5,2%	5,2%

Balans	30 jun 2021	30 jun 2020
Totaal activa	€ 38.789.435	€ 35.877.644
Loan to Value*	40 %	32%

* (verhouding tussen financiering en waarde woningportefeuille)

Winst- en verliesrekening	1 jan 2021 t/m 30 jun 2021	1 jan 2020 t/m 30 jun 2020
Totaal opbrengsten uit beleggingen	€ 306.740	€ 636.752
Netto resultaat na belastingen	€ -166.153	€ 343.704
Prestatievergoedingen	€ 0	€ 0
Lasten i.v.m. beheer van beleggingen	€ 108.761	€ 86.417
Andere materiële vergoedingen aan dienstverleners	€ 0	€ 0
Resultaat per participatie	€ -33	€ 68

Op pagina 58 wordt de tekst en tabel van paragraaf 7.2 in zijn geheel vervangen door:

7.2 VERMOGENSSTRUCTUUR EN HISTORISCHE CIJFERS

Onderstaand de vermogensstructuur van het Fonds per 30 juni 2021.

VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS PER 30 JUNI 2021 (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	629.354
Schulden met zekerheden	0
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	629.354
Langlopende schulden	13.895.520
Schulden met zekerheden	13.895.520
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	0
Eigen vermogen	23.886.910
Aandelenkapitaal	25.184.891
Wettelijke reserves	4.478.690
Overige reserves	-5.969.902
Onverdeeld resultaat	193.231
TOTAAL	38.411.784

NETTO SCHULDEN

Geld	3.130.312
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0
Liquiditeiten	3.130.312
Kortlopende financiële vorderingen	138.096
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Overige kortlopende schulden	629.354
Kortlopende schulden	629.354
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	2.639.054
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	13.895.520
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0
Langlopende schulden	0
NETTO SCHULD	11.256.466

Behoudens een voorziening van € 377.651 (uit hoofde van de winstdeling voor de Beheerder bij verkoop van de Woningportefeuille), waren er geen indirecte schulden. Sinds 30 juni 2021 zijn de volgende materiele wijzigingen in de kapitalisatie en de netto schuld opgetreden:

- Er is circa € 1 miljoen aan bouwfinanciering opgenomen
- Verder is in augustus de Financiering van Tiel opgenomen (€ 6 miljoen), waarmee de bouwfinanciering is afgelost

Het bovenstaande leidt tot een toename van de langlopende schulden met zekerheden met € 3,2 miljoen en een toename van de liquiditeiten met € 3,2 miljoen. Hierdoor stijgt de kapitalisatie naar € 41,6 miljoen, wordt het saldo vlottende activa minus kortlopende schulden gelijk aan € 5,8 miljoen en blijft de netto schuld ongewijzigd.

Op pagina 59 wordt de tekst in zijn geheel vervangen door:

De jaarcijfers van [2018](#), [2019](#) en [2020](#), alsmede de halfjaarcijfers over [2020](#) en [2021](#), zijn beschikbaar op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus (<https://clbeheer.nl/downloads/duurzaam/>). Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie. Voor de volledige boekjaren 2018, 2019 en 2020 zijn de cijfers overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, behoudens de gegevens over de ICR. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd. Per 30 juni 2021 heeft geen taxatie van de woningportefeuille plaatsgevonden, de intrinsieke waarde per 30 juni 2021 is derhalve exclusief het effect van herwaarderingen in de eerste helft van 2021.

Op pagina 59 tot en met 61 worden de tabellen aangaande de balans, winst- en verliesrekening, kasstroomoverzicht en kengetallen aangevuld met de volgende financiële informatie:

(bedragen in €)	30 juni 2021	30 juni 2020
BALANS FONDS		
<i>Activa</i>		
<u>Beleggingen</u>		
Onroerend goed - Woningen	34.555.362	20.749.036
<u>Vorderingen</u>		
Overlopende activa	138.096	112.369
<u>Overige activa</u>		
Geactiveerde fondskosten	911.125	1.256.430
Geactiveerde exploitatiekosten	54.539	72.127
Liquiditeiten	3.130.312	13.687.683
Totaal activa	38.789.435	35.877.644
<i>Passiva</i>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Gestort kapitaal	25.179.451	25.376.027
Agio	5.440	4.130
Reserve geactiveerde fonds- en exploitatiekosten	965.664	1.328.557
Herwaarderingsreserve	3.513.026	1.093.197
Egalisatie reserve	-5.803.749	-4.550.106
Onverdeeld resultaat	193.231	58.594
Resultaat lopend boekjaar	-166.153	343.704
<u>Voorzieningen</u>		
Reservering winstdeling beheerder Verkoop projecten	377.651	0
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	13.895.520	11.064.615
<u>Kortlopende schulden</u>		
Waarborgsommen	109.725	101.020
Crediteuren	91.031	687.637
Overige schulden en overlopende passiva	428.598	370.267
Totaal passiva	38.789.435	35.877.644

(bedragen in €)	1 januari 2021 t/m 30 juni 2021	1 januari 2020 t/m 30 juni 2020
WINST- EN VERLIESREKENING FONDS		
<i>Opbrengsten</i>		
Bruto huuropbrengsten	401.388	316.465
Exploitatiekosten	-68.716	-34.567
Netto opbrengsten uit beleggingen	332.672	281.898
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-27.319	354.854
Reservering winstdeling Beheerder	1.387	0
Waardeveranderingen beleggingen	-25.932	354.854
Totaal opbrengsten uit beleggingen	306.740	636.752
<i>Lasten</i>		
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	108.761	86.417
Afschrijvingen op fondskosten	185.559	185.430
Netto rentelasten leningen	161.258	10.725
Bankrente en -kosten	17.315	10.476
Totaal lasten	472.893	293.048
Netto resultaat na belastingen	-166.153	343.704

(bedragen in €)	1 januari 2021 t/m 30 juni 2021	1 januari 2020 t/m 30 juni 2020
KASSTROOMOVERZICHT FONDS		
<i>Beleggingsactiviteiten</i>		
Netto resultaat na belastingen	-166.153	343.704
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	25.932	-354.854
Aankopen onroerend goed	-3.987.417	-4.091.720
Mutatie geactiveerde fondskosten	157.809	371.367
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	8.103	-6.925
Ontvangen waarborgsommen huur	12.270	32.970
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-61.888	-67.452
- Mutaties crediteuren	-1.907.941	542.407
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	31.013	-143.204
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-5.889.657	-3.373.706
<i>Financieringsactiviteiten</i>		
Uitgifte Participaties	0	74.880
Inkoop Participaties	-168.731	-115.870
Ontvangen langlopende schulden	2.853.590	9.969.302
Dividenduitkeringen	-577.194	-661.098
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.107.664	9.267.214
Mutatie liquide middelen	-3.781.993	5.893.508
Liquide middelen primo periode	6.912.305	7.794.175
Liquide middelen ultimo periode	3.130.312	13.687.683

KENGETALLEN	30 juni 2021	30 juni 2020
LTV	40%	32%
ICR (conform berekenwijze Financier)	3,7	2,8
Aantal Participaties	5.036	5.075
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	5,2%	5,2%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.743	4.661
Handelskoers (in €)	5.000	4.840

Op pagina 63 wordt boven de paragraaf **RESULTATEN EERDERE EMISSIES** de volgende paragraaf toegevoegd:

HALFJAARCIJFERS 2021

De belangrijkste ontwikkelingen in het eerste halfjaar van 2021 waren:

- Er is € 2,8 miljoen aan bouwfinanciering aangetrokken
- 41 woningen in Tiel zijn eind juni opgeleverd en volledig verhuurd

Ten opzichte van de eerste zes maanden in 2020 zijn de huurinkomsten licht gestegen omdat in de eerste helft van 2020 de woningen in Zutphen en Hoogeveen werden opgeleverd (en in de eerste zes maanden van 2021 volledig bijdroegen aan de huurinkomsten). In de tweede helft van 2021 zullen huurinkomsten verder toenemen door de opgeleverde woningen in Tiel.

De financieringslasten zijn in 2021 verder gestegen. De aangetrokken Financiering is benodigd voor de bouw van de woningen in Gouda en Capelle aan den IJssel. Dit leidt tot hogere rentelasten en vanaf 2022, na oplevering van voornoemde woningen, tot hogere huurinkomsten.

Door de vaste rentes en afgesloten langlopende Financieringen is het renterisico laag. De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en Nederlandse woningmarkt blijven, ondanks de coronacrisis, in het voordeel van het Fonds werken.

Op pagina 63 wordt de paragraaf **GEBEURTENISSEN NA 31 DECEMBER 2020** in zijn geheel vervangen door:

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2021

In augustus is de Financiering voor de woningen in Tiel daadwerkelijk opgenomen (met daarbij de aflossing van de bijbehorende bouwfinanciering), zoals reeds was aangegeven op pagina 52 van het Prospectus.

Op pagina 105 wordt de tekst van de tweede alinea van paragraaf 13.3 ("De Beheerder....extern partij.") in zijn geheel vervangen door:

De Beheerder verklaart dat sinds het einde van de laatste verslagperiode van het Fonds zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan. Verder verklaart de Beheerder dat zich, behoudens de opname van de Financiering van de woningen in Tiel (met daarbij de aflossing van de bijbehorende bouwfinanciering), geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële prestaties of de financiële positie van het Fonds. Bron van de huidige financiële positie van het Fonds is de financiële administratie van het Fonds. Deze gegevens zijn niet gecontroleerd door een accountant dan wel een andere externe partij.

4. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Op pagina 5 wordt de tekst "Per datum van het prospectus houdt het Duurzaamwoningen Fonds een woningportefeuille van 165 woningen, waarvan 89 woningen in aanbouw." vervangen door:

Per datum van het prospectus houdt het Duurzaamwoningen Fonds een woningportefeuille van 165 woningen, waarvan 48 woningen in aanbouw.



Beheerder van woningfondsen