

INVESTEREN IN NIEUWE DUURZAME HUURWONINGEN IN NEDERLAND

Met minder financiering dan vergelijkbare woningfondsen



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 Duurzaamwoningen Fonds.

Beleggen in dit fonds brengt, naast de beperkte handelbaarheid, risico's met zich mee, zoals marktrisico's en (bijvoorbeeld) risico's van wijzigingen in regelgeving. 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 Duurzaamwoningen Fonds en de daaraan verbonden kosten en risico's. Het prospectus en (eventueel bijbehorende) supplementen zijn tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Website: clbeheer.nl/emissies/df

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 Duurzaamwoningen 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, augustus 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	15
6.	Risico's	16
7.	Deelnemen en uittreden	18

1. Samenvatting

Kenmerken:

- **Deelnemen vanaf € 5.000**
- **5,2%* dividend tot ultimo 2023, daarna oplopend door huurindexatie (uitkering per kwartaal)**
- **Verwacht effectief rendement van 8,0%* per jaar**
- **Per datum prospectus is belegd in 165 huurwoningen in Nederland**

Verwacht effectief rendement van 8,0%*

Beleggers in het Duurzaamwoningen Fonds profiteren van een direct verhuurrendement van een portefeuille van jonge Nederlandse huurwoningen. Dit leidt, in combinatie met een geprognosticeerde waardestijging, naar verwachting tot een totaal effectief jaarrendement van 8,0%* (over de prognose periode tot en met 2031).

Minder financiering dan gebruikelijk bij woningfondsen

Het Duurzaamwoningen Fonds onderscheidt zich door een lager financieringsniveau van 45% (andere woningfondsen gebruiken doorgaans 60% financiering). Bij een belegging in woningen is een waardedaling uiteraard ongunstig, maar door het lagere financieringsniveau is de kans op een negatief rendement kleiner dan bij reguliere woningfondsen met 60% financiering.

Duurzaam en energiezuinig

Naast de relatief lage financiering onderscheidt het fonds zich ook op het gebied van duurzaamheid. Alle aangekochte woningen hebben een energielabel van A+++ of beter. Het fonds koopt geen woningen in krimpgemeenten in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen.

Dividenduitkeringen

Sinds de start van het Duurzaamwoningen Fonds is een dividend van 5,2% uitgekeerd. Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2%* tot ultimo 2023, waarna het dividend door huurindexatie kan oplopen. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de participanten.

Verwacht dividend	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(als % van € 5.000)	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%

Nieuwbouwwoningen geven gedurende de bouw geen huurinkomsten. Daarom is het dividend tot en met het derde kwartaal van 2023 gebaseerd op het lange termijn verwachte verhuurrendement en onder voorbehoud van (i) geen materieel dalende waarde van het fonds en (ii) voldoende beschikbare liquiditeiten.

Risico's

Beleggen in het Duurzaamwoningen 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. Een belegger kan langer aan deze belegging zijn gebonden (met name bij ongunstige marktontwikkelingen) dan verwacht of gewenst is.
Marktrisico:	Verslechterende omstandigheden op de woningmarkt, door bijvoorbeeld ongunstige economische ontwikkelingen, kunnen leiden tot tegenvallende resultaten.
Risico van wijzigingen in (fiscale) regelgeving:	Wijzigingen in regelgeving (bijvoorbeeld door regulering van de vrije sector huurmarkt) of ander (fiscaal) overheidsingrijpen kan leiden tot een lager rendement.
Ontwikkelrisico:	Bij een investering in nieuwbouwwoningen worden inschattingen gemaakt over de waarde van een project, de verwachte huur en huurders interesse. Ook kan de bouw vertraging oplopen. Dit kan leiden tot lagere of later dan verwachte huurbetalingen en derhalve een lager rendement op de belegging.

De woningportefeuille

Voor haar vijf woningfondsen kocht Credit Linked Beheer meer dan 2.500 (voornamelijk) nieuwbouwwoningen, waarvan 1.300 in 2019 en 2020. In 2021 zullen naar verwachting minimaal 900 nieuwbouwwoningen worden aangekocht. Bij het welslagen van de tweede emissie van het Duurzaamwoningen Fonds zal het fonds doorgroeien naar 393 woningen.



Participeren?

Overweegt u een woningfonds met een aantrekkelijk verwacht rendement, maar met minder financiering dan gebruikelijk? Lees allereerst het prospectus! Voor de tweede emissie van het Duurzaamwoningen Fonds zijn 9.600 participaties beschikbaar met een totale waarde van € 48.000.000. 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 Duurzaamwoningen Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer**
- **In 2014 heeft Credit Linked Beheer haar eerste fonds geïntroduceerd**
- **Credit Linked Beheer beheert nu vijf particuliere woningfondsen met een totale waarde van € 700 miljoen, bestaande uit ruim 2.500 woningen**

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.

Mevrouw de Jongh Swemer is na haar opleiding aan Babson College (Quantitative Methods en Investments) in 1999 begonnen bij destijds Trammell Crow Nederland (later TCN Property Projects), een beleggende vastgoedontwikkelaar. Als beleidsbepaler en directeur bedrijfsvoering (sinds 2018) is het de verantwoordelijkheid van mevrouw de Jongh Swemer om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en Raad van Commissarissen af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- dan wel outsourcen.

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 165 woningen in bezit, waarvan 48 woningen nog in aanbouw
- In 2021 en 2022 wordt de aankoop van 228 woningen geprognosticeerd
- Het energielabel van de aan te kopen woningen zal vrijwel altijd A+++ of beter zijn

Woningportefeuille

Met de opbrengst van de eerste emissie zijn sinds 2018 165 woningen aangekocht, verdeeld over 7 woningcomplexen. Per datum prospectus waren hiervan 117 woningen in beheer, waarvan 100% verhuurd. Daarnaast waren er 48 woningen in aanbouw, welke in 2022 worden opgeleverd. 24 woningen betreffen sociale huurwoningen (12 appartementen in Waalre en 12 appartementen in Best). De gemiddelde maandhuur bedraagt circa € 900.

Het streven is om eind 2023 een portefeuille te hebben opgebouwd van circa 393 woningen. Per datum van het prospectus zijn geen verdere koopovereenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het fonds. Wel vinden er onderhandelingen plaats over verschillende projecten van (nieuwbouw) appartementen en nieuwbouw grondgebonden woningen. Naar het oordeel van Credit Linked Beheer zijn er ruim voldoende beschikbare nieuwbouwprojecten om de woningportefeuille verder uit te breiden met energiezuinige en duurzame woningen.



Woningportefeuille per datum prospectus

Woningen in verhuur	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Oplevering
Best	36 appartementen	€ 8.630.000	2019
Waalre	12 appartementen	€ 2.530.000	2019
Hoogeveen	6 rijwoningen, 4 hoekwoningen	€ 2.320.000	2020
Zutphen	18 appartementen	€ 4.560.000	2020
Tiel	41 appartementen	€ 9.340.000	2021
Totaal verhuurde woningen	117	€ 27.380.000	
Woningen in aanbouw	Aantal woningen	Taxatiewaarde	Oplevering
Capelle aan den IJssel	25 appartementen	€ 7.570.000	1e kwartaal 2022
Gouda	23 appartementen	€ 5.540.000	1e kwartaal 2022
Totaal woningen in aanbouw	48	€ 13.110.000	
Totaal	165	€ 40.490.000	

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Best



Waalre

Woningportefeuille - verhuurde projecten



Zutphen



Hoogeveen



Tiel

Woningportefeuille - projecten in aanbouw



Gouda



Capelle a/d IJssel



5. Investeringsstructuur, financiering en prognose rendement

- **Investering in woningportefeuille € 79.550.000**
- **Maximaal 45% hypothecaire financiering**
- **Verwacht effectief rendement van 8,0% per jaar**

Investeringsstructuur

De investering, die het fonds met de opbrengsten van de emissie verwacht te doen, bedraagt € 83,8 miljoen en bestaat uit de aankoopprijs van de woningportefeuille inclusief kosten koper, financieringskosten, liquiditeiten en fondskosten.

Investering tweede emissie	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 79.550.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.034.150
Afsluitkosten financiering en bereidstellingsprovisie	€ 178.988
Totale investering woningportefeuille	€ 80.763.138
Structureringsvergoeding	€ 960.000
Algemene kosten voor opzetten emissie	€ 50.000
Marketingkosten	€ 1.710.000
Liquiditeiten	€ 314.362
Totale investering	€ 83.797.500
Financiering	35.797.500
Participaties	48.000.000
Totale vermogen	€ 83.797.500

Hypothecaire lening

De maximale financiering van het fonds is 45% 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 1,89%, de gemiddelde resterende rentelooptijd is ruim vier en een half 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 8,0%*. Het verwachte rendement is opgebouwd uit het exploitatieresultaat van de woningportefeuille en de geprognosticeerde waardeinstijging van de woningportefeuille. Het geprognosticeerde dividend bedraagt 5,2%* tot eind 2023, waarna in volgende jaren door huurindexatie het geprognosticeerde dividend kan oplopen. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd aan de participanten.

Nieuwbouwwoningen geven gedurende de bouw geen huurinkomsten. Daarom is het dividend tot en met het derde kwartaal van 2023 gebaseerd op het lange termijn verwachte verhuurrendement en onder voorbehoud van (i) geen materieel dalende waarde van het fonds en (ii) voldoende beschikbare liquiditeiten.

Inkomsten van de beheerder

De beheerder ontvangt diverse vergoedingen (zoals een structureringsvergoeding, beheervergoeding en winstdeling), die gezamenlijk (in het prognosesценario) gemiddeld 1,4% van de deelnamesom per jaar bedragen. Valt het rendement tegen, dan kan de vergoeding teruglopen naar 1,0% van de deelnamesom per jaar. Let wel, het prognoserendement van 8,0%* 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 Duurzaamwoningen Fonds brengt risico's met zich mee**
- **De risico's zijn onder andere: beperkte verhandelbaarheid, marktrisico, risico's ten aanzien van (fiscale) regelgeving, ontwikkelrisico en financieringsrisico's**

Beleggen in het Duurzaamwoningen 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 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 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.

Blijvende onzekerheid omtrent het coronavirus (COVID-19), 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.

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. 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.

Wijziging (fiscale) regelgeving

Door wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen. Wijziging van de fiscale regelgeving ten aanzien van fiscaal transparante fondsen kan ertoe leiden dat het fonds met een daadwerkelijke verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd worden. Daarnaast kan de fiscale behandeling van beleggingen bij de participanten zelf op termijn wijzigen

Ook verdere beperkende regelgeving over huurindexatie, regulering van de vrije sector huurmarkt door de overheid of nog onbekende ongunstige wetgeving kunnen een negatief effect hebben op de verwachte huurinkomsten en waardeontwikkeling. Tevens bestaat het risico dat door onvoorziene, abrupte wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieu-eisen of verdere versnelling van de energietransitie een waardedaling van de woningportefeuille optreedt of het fonds wordt geconfronteerd met niet-geprognosticeerde kosten voor verduurzaming.

Wijzigingen in (fiscale) regelgeving kunnen derhalve leiden tot zowel een lagere rentabiliteit als een ongunstige waardeontwikkeling van de participaties.

Ontwikkelrisico

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.

Financieringsrisico's

Bij een maximale financiering van 45% is de kans op financieringsproblemen relatief laag. Problemen met de financiering zijn echter nooit geheel uit te sluiten. Het risico op problemen met herfinanciering, het doorbreken van met de financiers overeengekomen convenanten en/of het verkrijgen van de financiering in de komende jaren manifesteert zich met name als de komende jaren worden gekenmerkt door een sterke rentestijging. Ook kan een sterke waardedaling van de woningen leiden tot de doorbraak van financieringsconvenanten. Hierbij moet worden gedacht aan prijsdalingen die groter waren dan de geobserveerde dalingen in de periode 2008-2013 (-25%) en 1979-1982 (-32%).

Door de relatief lage financiering van het Duurzaamwoningen Fonds (vergeleken met veertien recente niet-beursgenoteerde prospectusplichtige woningfondsen) zal, bij het zich voordoen van een specifiek risico, het negatieve effect op het rendement kleiner zijn (vanwege de lagere financiering en de daaruit voortvloeiende meer beperkte hefboomwerking). Ook het negatieve effect van een waardedaling (en de doorbraak van financieringsconvenanten) is daardoor kleiner dan bij voornoemde veertien woningfondsen.

In het essentiële-informatiedocument komt het lagere risicoprofiel echter niet tot uitdrukking in de risico-indicator, omdat prospectusplichtige fondsen waarbij niet minimaal maandelijks een handelskoers wordt vastgesteld automatisch in risicoklasse 6 of 7 worden ingedeeld.

7. Deelnemen en uittreden

- **Deelnemen in de tweede emissie kan vanaf € 5.000**
- **Lees het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus en de (eventuele) bijbehorende supplementen zorgvuldig alvorens u besluit te investeren**

Deelnemen

Deelname in het Duurzaamwoningen Fonds kan 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 drie 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.

Participaties worden doorlopend uitgegeven. Deze doorlopende uitgifte wordt echter gedurende de geldigheidsduur van het prospectus begrensd tot maximaal 1.600 participaties per kalendermaand. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, voldoende complexen van huurwoningen kunnen worden aangekocht, kan worden afgeweken van voornoemd maximum. 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 opgave 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. Het dividend wordt berekend vanaf de stortingsdatum.

Uittreden

Het fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het fonds bestaat tot inkoop van participaties over te gaan. Sinds de oprichting van het fonds zijn alle inkoopverzoeken van participanten echter onverwijld gehonoreerd en werden circa 84 participaties ingekocht op de handelskoers. Onder voorwaarden zal de beheerder toestemming geven tot de inkoop van participaties door het fonds:

- voor zover deze participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het fonds (of aan een participant die zich bij de beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra participaties), of
- voor zover het fonds beschikt over beschikbare middelen voor inkoop.

Beschikbare middelen voor inkoop

De middelen die het fonds ter beschikking kan stellen voor de inkoop van participaties zijn maximaal gelijk aan:

- 40% van de in het voorafgaande kwartaal binnengekomen deelnamesommen,
- de, naar het oordeel van de beheerder, overtoollige liquiditeiten van het fonds (zoals bijvoorbeeld: het verschil tussen de verkoopprijs en de met de financier overeengekomen aflossing, bij verkoop van woningen).

Inkoop geschiedt tegen de handelskoers. Er geldt echter wel een afslag op de handelskoers indien de participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de participant:

- 2,75% afslag voor participaties die minder dan een jaar in bezit zijn van een participant.
- 1,5% afslag voor participaties die minimaal een jaar, maar minder dan twee jaar in bezit zijn van een participant.

De inkoop van participaties zal worden gestaakt indien de convenanten voor de financiering worden doorbroken. Meer hierover vindt u in het prospectus.





Duurzaamwoningen Fonds
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN

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