

INVESTEREN IN JONGE EN NIEUWE HUURWONINGEN

Duurzame eengezinswoningen en appartementen in Nederland

RENDEMENTSPROGNOSE



verwacht dividend 4,8%

PARTICIPATIES



13.400

deelnemen vanaf € 5.000

Reclame: de inhoud van deze brochure dient te worden beschouwd als reclame.
In verband met de publicatie van het supplement is de originele versie van de brochure herzien.

Belangrijke informatie

Herziene editie brochure in verband met publicatie supplement

Dit reclamemateriaal geldt ter vervanging van de eerder gepubliceerde brochure over de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds III op 22 november 2021.

In verband met het in maart 2022 gepubliceerde supplement op het prospectus is de informatie in de oorspronkelijke brochure niet meer geheel van toepassing (en bevat derhalve onjuiste informatie).

Onderstaand een overzicht van de verschillen tussen de oorspronkelijke versie van de brochure en de huidige versie:

1. In de huidige brochure worden vier woningprojecten gepresenteerd, waarvoor afspraken zijn gemaakt over de aankoop. Het bruto aanvangsrendement van de woningprojecten ligt, deels door de locaties (in en zeer nabij de Randstad), licht lager dan geprognosticeerd.

2. Door het licht lagere bruto aanvangsrendement, alsmede recente ontwikkelingen ten aanzien van huizenprijzen, markttrente, inflatie en huurindexatie is het prognoserendement herzien:

- Het geprognosticeerde dividend is neerwaarts aangepast (met gemiddeld 1,2% per jaar).
- Het geprognosticeerde effectieve rendement is aangepast van 9,0% naar 8,2%.

3. De directie is uitgebreid van twee naar vier door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers.

4. De Belastingdienst heeft de fiscale transparantie en de Box-3-kwalificatie van het fonds bevestigd.

In het supplement worden bovenstaande elementen verder toegelicht (waar nodig).



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 III.

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus en het bijbehorende supplement 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 het bijbehorende supplement.

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

clbeheer.nl/emissies/hwf3

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 III. 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 het bijbehorende supplement bevatten de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over het Huurwoningen Nederland Fonds III 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 het bijbehorende supplement is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus en het bijbehorende supplement 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 en het bijbehorende supplement zijn goedgekeurd door de AFM.

De afbeeldingen van de woningen betreffen artist impressions van woningen uit het Groenwoningen Fonds, Ecowoningen Fonds, Huurwoningen Nederland Fonds, Huurwoningen Nederland Fonds II, of Duurzaamwoningen Fonds, die voldoen aan het beleggingsbeleid van het Huurwoningen Nederland Fonds III.

Baarn, maart 2022, Credit Linked Beheer B.V.

Beleggen in vastgoed brengt, naast de beperkte verhandelbaarheid, risico's met zich mee, zoals marktrisico, (her) financieringsrisico's (inclusief renterisico en de mogelijke doorbraak van convenanten) en het risico op wijzigingen in de (fiscale) 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 en het bijbehorende supplement 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 en het bijbehorende supplement 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 en het bijbehorende supplement begrijpelijk, consistent en volledig zijn. Voor deze belegging is een EID (essentiële-informatiedocument) opgesteld.

Inhoudsopgave

Belangrijke informatie

1.	Samenvatting	6
2.	Huurwoningen Nederland Fonds III	8
3.	De woningportefeuille - verwachte aankopen	10
4.	Fiscale aspecten	12
5.	Risico's	14
6.	De initiatiefnemer: Credit Linked Beheer	16
7.	Deelnemen (en uittreden)	18



1. Samenvatting

Kenmerken:

- **Deelnemen vanaf € 5.000.**
- **4,8% verwacht dividend tot ultimo 2028, daarna oplopend door huurindexatie.**
- **Dividenduitkering per kwartaal.**
- **Verwacht effectief rendement van 8,2% per jaar.**

Huurwoningen Nederland Fonds III

Het fonds zal beleggen in nieuwe en jonge woningen en appartementen in Nederland, voornamelijk vrije sector huurwoningen met een hoogwaardig afwerkingsniveau. Alle woningen hebben een groen energielabel en zijn gasloos. Door te participeren draagt u bij aan een vergroot (duurzaam) huurwoningaanbod in Nederland.

Verwacht effectief rendement van 8,2%

Beleggers in het Huurwoningen Nederland Fonds III gaan profiteren van een direct verhuurrendement van de woningportefeuille. Dit leidt, in combinatie met een geprognosticeerde waardeinstijging, tot een totaal verwacht effectief jaarrendement van 8,2% (over de prognoseperiode tot en met 2031).

Dividenduitkeringen

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 4,8% tot ultimo 2028, waarna het geprognosticeerde dividend door indexatie van de huren kan oplopen naar 5,3%. Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de participanten. Onderstaand een schematische weergave van de uitkeringen op basis van één participatie.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwacht dividend (€)	240	240	240	240	240	240	240	245	255	265
(als % van € 5.000)	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%	5,1%	5,3%

Risico's

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

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). Ook kunnen afspraken met de financier worden geschonden (de convenanten), waardoor de financiering mogelijk (deels) opeisbaar wordt.
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. Daarnaast kan de overheid andere maatregelen treffen, die ongunstig blijken voor woningbeleggers.

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.

Overzicht van verwachte aankopen

Onlangs zijn voor vier woningprojecten (Bergschenhoek, Den Haag, Zoetermeer en Alkmaar) afspraken gemaakt over de aankoop. Naar verwachting zullen de komende maanden deze afspraken worden omgezet in daadwerkelijke koop- en aannemingsovereenkomsten. Voor alle projecten geldt dat het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning als ontbindende voorwaarde is opgenomen. Daarnaast kunnen nog andere ontbindende of opschortende voorwaarden zijn overeengekomen.

Gezamenlijk gaat het om 331 volledig gasloze appartementen met een energielabel van A+++ of hoger. De totale aankoopprijs is ruim € 100 miljoen. Met de aankopen is derhalve al twee derde deel van de woningportefeuille ingevuld. Wij zien nog voldoende mogelijkheden om de komende maanden verdere aankopen te doen.

Locatie	Aantal woningen	Maandhuur	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Bergschenhoek	29 appartementen	€ 855 - € 1.004	€ 8.450.000	€ 330.000	Q3 2023
Den Haag	36 appartementen	€ 1.275 - € 1.350	€ 16.000.000	€ 600.000	Q3 2023
Zoetermeer	201 appartementen	€ 780 - € 1.200	€ 58.600.000	€ 2.365.000	Q4 2024
Alkmaar	65 appartementen	€ 925 - € 1.275	€ 20.000.000	€ 820.000	Q4 2024
Totaal	331 appartementen		€ 103.050.000	€ 4.115.000	

Deelnemen?

Overweegt u te participeren in Huurwoningen Nederland Fonds III? Lees allereerst het prospectus en het bijbehorende supplement! Voor meer informatie over de eerste emissie van het fonds kunt u ook een van onze evenementen bijwonen. Aanmelden kan via clbeheer.nl/agenda.

- Webinar op donderdag 14 april om 19.30.
- Informatiebijeenkomst op donderdag 21 april om 20.00 in Vianen.
- Informatiebijeenkomst op woensdag 11 mei om 20.00 in Eindhoven.
- Informatiebijeenkomst op donderdag 19 mei om 20.00 in Nootdorp.
- Informatiebijeenkomst op dinsdag 24 mei om 20.00 in Haarlem.

De totale beoogde opbrengst van de eerste emissie is 13.400 participaties ofwel € 67.000.000. Op het moment van publicatie van deze brochure, maart 2022, is al twee derde deel van deze emissie voltekend.

Of scan
de QR code



**Inschrijven kan via clbeheer.nl/inschrijven
of schriftelijk via de verklaring van deelname**



2. Huurwoningen Nederland Fonds III

- **Investering in woningportefeuille € 147.225.000.**
- **Maximaal 60% hypothecaire financiering.**
- **Verwacht effectief rendement van 8,2% per jaar.**

Doel van het fonds

Het Huurwoningen Nederland Fonds III is opgericht om voor gemeenschappelijke rekening vermogen in een woningportefeuille, van voornamelijk jonge en nieuwbouw huurwoningprojecten, te beleggen. Dit wordt gedaan om participanten te voorzien van inkomsten en vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging.

Ter financiering van de aankopen beschikt Huurwoningen Nederland Fonds III over:

- Vreemd vermogen (hypothecaire geldleningen) aangegaan bij kredietinstellingen (de financiering).
- Eigen vermogen (verstrekt door de participanten in het Huurwoningen Nederland Fonds III).

Investering

De investering, die het fonds in deze emissie verwacht te doen, bedraagt (exclusief de liquiditeiten), € 149.580.600 en bestaat uit de aankoopprijs van de woningportefeuille (inclusief de kosten koper) en de financieringskosten.

Financiering

De maximale financiering van het fonds is 60% van de balanswaarde van de woningportefeuille. Omdat op reguliere basis aflossingen op de financiering zullen worden gedaan, wordt een gemiddeld financieringsniveau verwacht gelijk aan circa 49% van de balanswaarde van de woningportefeuille.

Participaties

Naar verwachting worden bij de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds III 13.400 participaties met een deelnamesom van € 5.000 uitgegeven. De totale beoogde opbrengst van de eerste emissie is dus € 67.000.000. Op het moment van publicatie van deze brochure, maart 2022, is al twee derde deel van deze emissie voltekend.

Investering tweede emissie	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 147.225.000
Kosten koper (o.a. notaris, taxatie, advies, due diligence)	€ 1.913.925
Afsluitkosten financiering en bereidstellingsprovisie	€ 441.675
Totale investering woningportefeuille	€ 149.580.600
Structureringsvergoeding	€ 1.340.000
Algemene kosten voor opzetten emissie	€ 50.000
Marketingkosten	€ 2.428.000
Liquiditeiten	€ 1.936.400
Totale investering	€ 155.335.000
Financiering	€ 88.335.000
Participaties	€ 67.000.000
Totale vermogen	€ 155.335.000

Verwacht rendement

Op basis van de te verwachten woningportefeuille bedraagt het verwachte effectieve rendement van de participaties over een periode van tien jaar 8,2%. Deze exploitatiefase tot 2031 is gekozen voor de berekening, maar zal niet overeenkomen met de daadwerkelijke einddatum van het fonds. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Het verwachte rendement is opgebouwd uit:

- Het exploitatieresultaat van de woningportefeuille.
- De geprognosticeerde waardestijging van de woningportefeuille.

Het geprognosticeerde dividend bedraagt 4,8% tot ultimo 2028, waarna het geprognosticeerde dividend door indexatie van de huren oploopt naar 5,3%. Onderstaand een weergave van de uitkeringen op basis van één participatie.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwacht dividend	240	240	240	240	240	240	240	245	255	265
(als % van € 5.000)	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%	5,1%	5,3%
Terugbetaling										6.956
(als % van € 5.000)										139%
Totaal	240	240	240	240	240	240	240	245	255	7.221
(als % van € 5.000)	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%	5,1%	144%

Nieuwbouwwoningen geven gedurende de bouw geen huurinkomsten. Daarom is het dividend tot en met het tweede kwartaal van 2024 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 structurerings-, acquisitie- en beheervergoeding) en, indien van toepassing, een winstdeling bij verkoop van de woningen. In scenario's zonder verkoopwinsten komen bovenstaande vergoedingen neer op een last van 1,34% op het rendement van de participaties. In het prognoses scenario (waarbij de woningen met winst worden verkocht) loopt dit op naar 1,96%. Let wel, de geprognosticeerde rendementen zijn uiteraard na aftrek van alle vergoedingen.



3. De woningportefeuille - verwachte aankopen

- Per datum van het supplement zijn voor vier woningprojecten afspraken gemaakt over de aankoop die twee derde deel van de beoogde woningportefeuille vullen.
- Alle verwachte aankopen betreffen gasloze woningen met een A⁺⁺⁺ of A⁺⁺⁺⁺ energielabel.

Overzicht van verwachte aankopen

Onlangs zijn voor vier woningprojecten (Bergschenhoek, Den Haag, Zoetermeer en Alkmaar) afspraken gemaakt over de aankoop. Naar verwachting zullen de komende maanden deze afspraken worden omgezet in daadwerkelijke koop- en aannemingsovereenkomsten. Voor alle projecten geldt dat het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning als ontbindende voorwaarde is opgenomen. Daarnaast kunnen nog andere ontbindende of opschortende voorwaarden zijn overeengekomen.



Gezamenlijk gaat het om 331 appartementen en een aankoopprijs van ruim € 100 miljoen. Met de aankopen is derhalve al twee derde deel van de woningportefeuille ingevuld.

Energiezuinig en gasloos

Alle vier projecten zijn energiezuinig en hebben een groen energielabel. Het project in Bergschenhoek heeft een A⁺⁺⁺⁺ energielabel en de projecten in Den Haag, Zoetermeer en Alkmaar hebben een A⁺⁺⁺ energielabel.

Ook zijn alle woningen gasloos. Dit betekent dat er helemaal geen gas wordt gebruikt voor verwarming van de woning, warm water en koken.

Toekomstige bewoners kunnen dus behagelijk en comfortabel wonen, met een lage energierekening en minder CO₂ uitstoot.

Verdere overeenkomsten

Per datum van het supplement zijn geen verdere overeenkomsten 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 en zien wij nog voldoende mogelijkheden om de komende maanden verdere aankopen te doen.



Aantal woningen

29
appartementen36
appartementen201
appartementen65
appartementen

Aankoopprijs

€ 8.450.000

€ 16.000.000

€ 58.600.000

€ 20.000.000



Jaarhuur

€ 330.000

€ 600.000

€ 2.365.000

€ 820.000



Maandhuur

€ 855 - € 1.004

€ 1.275 - € 1.350

€ 780 - € 1.200

€ 925 - € 1.275



Woonoppervlakte

58-60 m2 (12 app.)
62-69 m2 (17 app.)79-81 m2 (12 app.)
82-85 m2 (24 app.)41-49 m2 (12 app.)
50-56 m2 (111 app.)
58-63 m2 (26 app.)
67-77 m2 (42 app.)
81-98 m2 (10 app.)56-67 m2 (40 app.)
70-78 m2 (18 app.)
87-91 m2 (7 app.)

Energie label

A++++

A+++

A+++

A+++



Oplevering

Q3
2023Q3
2023Q4
2024Q4
2024

4. 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

Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald middels een forfaitair rendement. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de rendementsgrondslag. De rendementsgrondslag is de waarde van de bezittingen gesaldeerd met de schulden, rekening houdend met het heffingsvrije vermogen en de schuldendrempel. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 in 2022. Het belastbare inkomen c.q. forfaitaire rendement wordt belast tegen 31%. Daadwerkelijk gerealiseerde rendementen blijven in box 3 onbelast, hoewel ze in het jaar erop onderdeel van de rendementsgrondslag uit kunnen gaan maken als ze op 1 januari (peildatum) nog in enige vorm in bezit zijn.

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 50.650	1,82%	0,56%
2	Van € 50.650 tot en met € 962.350	4,37%	1,35%
3	Vanaf € 962.350	5,53%	1,71%

Het forfaitaire rendement zal jaarlijks kunnen worden aangepast op basis van gerealiseerde rendementen en de gemiddelde rentestand.

Participanten/rechtspersonen

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen 15% vennootschapsbelasting over de eerste € 395.000 aan belastbare winst en 25,3% vennootschapsbelasting over het meerdere.

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

In geval van overlijden van een particuliere participant maakt de waarde in het economische verkeer van de participatie onderdeel uit van de nalatenschap en is daarmee onderworpen aan de heffing van erfbelasting. De hoogte van het tarief, variërend van 10% tot 40%, alsmede de toepassing van eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap.



5. Risico's

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

Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds III 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 (niet uitputtende) samenvatting van de risico's omschreven in het prospectus en het bijbehorende supplement. Zij die overwegen om te participeren in het fonds wordt aangeraden kennis te nemen van het gehele prospectus en het bijbehorende supplement en de 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 opbrengst van de participaties bij verkoop.

De looptijd van het Huurwoningen Nederland Fonds III is voor onbepaalde duur. De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn handelbaar in de zin van de Wft. Overdracht van participaties aan anderen dan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant is alleen mogelijk via inkoop van participaties door het fonds gevolgd door uitgifte (via de terugkoopfaciliteit).

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 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. 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 dat wordt genoemd bij risico's 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 (voor maximaal 60% van de balanswaarde van de woningportefeuille) met vreemd vermogen en eventuele kortlopende brugfinanciering gefinancierd. Hierdoor werken waarde mutaties van de woningportefeuille versterkt door in de waarde van een participatie. 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 (bijvoorbeeld 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 het fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering bestaat het risico dat invorderingsmaatregelen jegens het fonds 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.

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 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 (2,4% tot ultimo 2026 oplopend naar gemiddeld 2,65% in 2031).

Indien de verwachte rente van de financiering gelijk wordt aan 2,8% tot ultimo 2026 (en vervolgens oplopend naar 3,3% in 2031), dan zal het dividend worden aangepast naar 4,1%. Het effectieve rendement komt dan uit op 7,6% (0,6% lager dan in het prognoses scenario).

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 wordt. Ook 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 milieueisen 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.

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.

6. De initiatiefnemer Credit Linked Beheer



- **Het Huurwoningen Nederland Fonds III 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 totaal fondsvermogen van circa € 850 miljoen.**

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. Afgelopen jaar is Credit Linked Beheer opnieuw genomineerd voor een FD Gazellen award. Deze zal uitgereikt worden op 24 maart 2022.

Ervaring met aankoop projecten

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 2021 kocht Credit Linked Beheer, voor haar fondsen in beheer, voor ruim € 211 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.

Directie

De directie van Credit Linked Beheer, zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uit vier natuurlijke personen.

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 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 heer Reijersen van Buuren is na zijn opleiding aan de HTS Bouwkunde in 2000 begonnen bij VIOS Bouwgroep in Utrecht. Na een leerzame periode als projectcoördinator voor bouwprojecten is hij in 2001 als fulltime projectontwikkelaar gaan werken bij Van Bakkum Projecten. Als ontwikkelaar is hij verantwoordelijk geweest voor vele projecten, zowel bedrijfsmatig onroerend goed als woningbouw. Nadat hij in 2016 als zelfstandig projectontwikkelaar was gestart is hij begin 2018 als interim hoofd vastgoed bij Credit Linked Beheer begonnen.

Waar het de bedoeling was dit tijdelijk te doen beviel het werken bij Credit Linked Beheer hem bijzonder goed. Omdat zijn ervaring als projectontwikkelaar goed van pas komt bij de verwerving en realisatie van projecten is hij in juli 2019 als directeur vastgoed in dienst getreden. Hij is in zijn hoedanigheid als directeur vastgoed verantwoordelijk voor de acquisitie, realisatie, verhuur en het beheer van de woningportefeuilles van de verschillende fondsen die door Credit Linked Beheer worden beheerd.

De heer Stege heeft na zijn studie Bedrijfseconomie en postdoctorale studie Accountancy aan de Rijksuniversiteit Groningen ervaring opgedaan bij EY en Vanderlande als accountant en internal auditor. In 2005 is de heer Stege ingeschreven als Registeraccountant. Van 2005 tot 2019 heeft de heer Stege diverse vastgoedervaringen opgedaan bij de Rabo Vastgoedgroep in verschillende financiële management functies, waaronder als Group Controller en financieel verantwoordelijke voor de Franse en Nederlandse commerciële vastgoedactiviteiten van MAB en later als financieel verantwoordelijke voor de woningbouwactiviteiten van BPD in de regio NoordOost&Midden. In deze functies heeft de heer Stege kennis en ervaring opgebouwd over ontwikkeling, financiering en exploitatie van de verschillende vastgoedactiviteiten. In september 2019 is de heer Stege als financieel directeur in dienst getreden bij Credit Linked Beheer.

Raad van Commissarissen

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), 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). In 2022 zal de samenstelling van de RvC wijzigen.

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.



7. Deelnemen (en uittreden)

- **Deelnemen kan vanaf € 5.000.**
- **Lees het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus en het bijbehorende supplement zorgvuldig alvorens u besluit te investeren.**

Deelnemen

Deelnemen in het Huurwoning Fonds III 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 en met voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed) beleggingen met gedeeltelijke financiering. Inschrijven kan online via clbeheer.nl/inschrijven 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 3.000 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 draagt zorg 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 niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek is ontvangen.

Na ontvangst van een verklaring van deelname en na acceptatie door de beheerder, ontvangt een inschrijver schriftelijk bericht. Wanneer participaties worden uitgegeven zal aan inschrijvers een betalingsverzoek van de deelnamesom worden meegezonden. Het bedrag op het betalingsverzoek dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies van de beheerder te worden voldaan op de bankrekening van de stichting bewaarder. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag krijgt de participant schriftelijk bericht dat de participaties aan de participant zijn uitgegeven. Het dividend wordt berekend vanaf de stortingsdatum.

Uittreden

Overdracht van participaties aan anderen dan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant is alleen mogelijk via inkoop van participaties door het fonds gevolgd door uitgifte (via de terugkoopfaciliteit). 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.

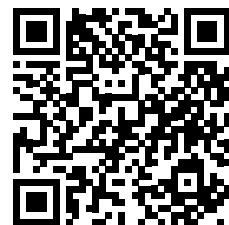
Beschikbare middelen voor inkoop

Onderstaande middelen zullen vanaf 1 januari 2026 worden gereserveerd in de terugkoopfaciliteit:

- 40% van de deelnamesom van in de voorgaande drie maanden nieuw geplaatste participaties
- Bij complexgewijze verkoop van woningen: het verschil tussen de verkoopprijs en de met de financier overeengekomen aflossing.

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

Of scan
de QR code



**Inschrijven kan online
via clbeheer.nl/inschrijven
of schriftelijk via de verklaring van deelname**

RENDEMENTSPROGNOSE



verwacht dividend 4,8%

PARTICIPATIES


13.400

deelnemen vanaf € 5.000



Huurwoningen Nederland Fonds III
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN

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



Beheerder van woningfondsen