

NOVA
WONINGFONDS

Beleggen in duurzame nieuwbouwwoningen
zonder hypothecaire financiering

5,4%

VERWACHT
RENDEMENT

3,5%

VERWACHT
DIVIDEND



BELANGRIJKE INFORMATIE

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 NOVA Woningfonds.

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus (en eventueel bijbehorende supplementen) zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud. 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) zijn gepubliceerd op de website van de beheerder en zijn kosteloos verkrijgbaar via:

Website: clbeheer.nl/emissies/NOVAWoningfonds

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 NOVA Woningfonds. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het prospectus (en eventueel bijbehorende supplementen) bevatten de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om een oordeel te vormen over het NOVA Woningfonds en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Op deze brochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei rechten aan deze brochure ontleen. Alleen de inhoud van het prospectus (en eventueel bijbehorende supplementen) is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus (en eventueel bijbehorende supplementen) zijn opgenomen. Deze brochure houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument.

De beheerder van het fonds (Credit Linked Beheer B.V.) beschikt over een door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Het fonds en de beheerder zijn geregistreerd bij en vallen onder toezicht van de AFM. Het prospectus is goedgekeurd door de AFM.

Deze brochure bevat afbeeldingen 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 NOVA Woningfonds.

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

RISICO'S VAN UW BELEGGING

Beleggen in vastgoed brengt risico's met zich mee zoals het marktrisico, het risico van beperkte verhandelbaarheid 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 worden geadviseerd om, voordat zij een beleggingsbeslissing nemen, het AFM goedgekeurde prospectus zorgvuldig te lezen om de potentiële risico's en kenmerken van deze belegging volledig te begrijpen.

De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt toegelaten effecten. Goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is. Voor deze belegging is een EID (essentiële-informatiedocument) opgesteld.



INHOUDSOPGAVE

Belangrijke informatie

1.	Samenvatting	6
2.	NOVA Woningfonds	8
3.	Mogelijke aankopen woningportefeuille	10
4.	Fiscale aspecten	12
5.	Risico's	14
6.	De initiatiefnemer - Credit Linked Beheer	16
7.	Deelnemen (en uittreden)	18

1. SAMENVATTING

NOVA Woningfonds

Het NOVA Woningfonds zal voor gemeenschappelijke rekening beleggen in duurzame jonge en nieuwe huurwoningen in Nederland, met als doel participanten te voorzien van opbrengsten die voortvloeien uit deze woningportefeuille. Voor de financiering van de aankopen zal het fonds alleen gebruik maken van het eigen vermogen, dat verstrekt is door de deelnemende participanten. In tegenstelling tot de andere fondsen die beheerd worden door Credit Linked Beheer, wordt er dus geen vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen aangetrokken. Het NOVA Woningfonds is hierdoor niet (direct) afhankelijk van renteschommelingen en (her)financieringsrisico's.

Verwacht effectief rendement van 5,4%

Beleggers in het NOVA Woningfonds profiteren van een verwacht rendement van 5,4% opgebouwd uit drie delen:

- Rendement door het verhuren van de woningportefeuille circa 3,7% op jaarbasis
- Rendement door individuele verkoop (uitponden) van 48% van de woningportefeuille circa 0,4% op jaarbasis*
- Rendement door complexgewijze verkoop van de woningportefeuille circa 1,3% op jaarbasis

* Hierbij wordt aangenomen dat vanaf 2025 jaarlijks circa 8% van de woningportefeuille wordt verkocht.

(Dividend)uitkeringen

Als belegger ontvangt u dividend gebaseerd op het lange termijn verwachte directe verhuurrendement van de woningportefeuille. Dit verwachte dividend bedraagt 3,5% tot ultimo 2026, waarna het door huurindexatie en het uitponden van individuele woningen kan oplopen naar 4,4%. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd in contanten of deelparticipaties (stockdividend), afhankelijk van uw wensen.

U ontvangt wanneer u uitstapt een terugbetaling op basis van de dan geldende handelskoers van een participatie. Gezamenlijk komen deze uitkeringen bij een beleggingstermijn van tien jaar overeen met het verwachte rendement van 5,4% op jaarbasis.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwacht dividend	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 185 3,7%	€ 190 3,8%	€ 195 3,9%	€ 200 4,0%	€ 210 4,2%	€ 220 4,4%
Terugbetaling										€ 5.640 113%
Totaal	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 185 3,7%	€ 190 3,8%	€ 195 3,9%	€ 200 4,0%	€ 210 4,2%	€ 5.860 117%

Verwachte woningportefeuille

Het NOVA Woningfonds zal beleggen in jonge en nieuwe huurwoningen met een groen energielabel. De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.500.000 en € 25.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Het zal gaan om gereguleerde, te liberaliseren en vrije sector huurwoningen met een verwachte maandelijkse huur tussen € 700 en € 1.250.

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen van het NOVA Woningfonds een energielabel hebben van A+++ of beter. Door te kiezen voor groene energielabels wil het fonds een bijdrage leveren aan de vermindering van CO₂ uitstoot in Nederland.

Risico's

Beleggen in het NOVA Woningfonds 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 tegen de dan geldende handelskoers kunnen worden verkocht.
Marktrisico:	Verslechterende omstandigheden op de woningmarkt, door bijvoorbeeld ongunstige economische ontwikkelingen, kunnen leiden tot tegenvallende resultaten.
Risico op wijziging (fiscale) regelgeving:	Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het NOVA Woningfonds wijzigen en/of de rentabiliteit worden beïnvloed. Voorbeelden zijn wijzigingen in de fiscale behandeling van beleggingsfondsen en/of beperkingen op de huurindexatie en aanvangshuren van woningen.

Meer informatie?

Heeft u vragen of wilt u meer informatie over het NOVA Woningfonds, dan staan onze collega's van Investor Relations voor u klaar. U kunt ze bereiken via contact@clbeheer.nl of 085 - 007 25 50.

Daarnaast kunt u een van onze (live) bijeenkomsten bijwonen waar we u graag meer vertellen over het NOVA Woningfonds. Uiteraard wordt er tijdens de informatiebijeenkomsten de tijd genomen om uw vragen te beantwoorden en kunt u met onze directieleden en medewerkers in gesprek gaan over het fonds. Aanmelden voor deze bijeenkomsten kan via clbeheer.nl/agenda.

Informatiebijeenkomst	Utrecht	maandag	14 november	20.00 uur
Informatiebijeenkomst	Haarlem	dinsdag	15 november	20.00 uur
Informatiebijeenkomst	Eindhoven	woensdag	16 november	20.00 uur
Informatiebijeenkomst	Rotterdam	donderdag	17 november	20.00 uur
Webinar	Online	Beschikbaar vanaf maandag 24 oktober		

Deelnemen

Overweegt u te participeren in het NOVA Woningfonds? Lees allereerst het prospectus.

Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via onze website of via de verklaring van deelname. Deze verklaring van deelname kunt u schriftelijk, telefonisch of per e-mail aanvragen en op onze website vinden.

De totale beoogde opbrengst van de eerste emissie is 7.000 participaties oftewel € 35.000.000. De inschrijvingsperiode is gestart per oktober 2022 en sluit zodra alle participaties zijn toegewezen of op een door Credit Linked Beheer te bepalen tijdstip.

Of scan
de QR code



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

2. NOVA WONINGFONDS

- Investering in woningportefeuille € 31.541.250.
- Zonder hypothecaire financiering.



Doel van het fonds

Het NOVA Woningfonds zal voor gemeenschappelijke rekening beleggen in duurzame jonge en nieuwe huurwoningen in Nederland, met als doel participanten te voorzien van opbrengsten die voortvloeien uit deze woningportefeuille.

Zonder hypothecaire financiering

Voor de financiering van de aankopen zal het fonds alleen gebruik maken van het eigen vermogen, dat verstrekt is door de deelnemende participanten. In tegenstelling tot de andere fondsen die beheerd worden door Credit Linked Beheer, wordt er dus geen vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen aangetrokken. Het NOVA Woningfonds is hierdoor niet (direct) afhankelijk van renteschommelingen en (her)financieringsrisico's.

In de toekomst kan worden heroverwogen om hypothecaire financiering aan te trekken voor verdere uitbreiding van de woningportefeuille. Het voorstel om hypothecaire financiering te gebruiken zal:

- Niet gedurende de geldigheidsduur van dit prospectus worden ingebracht, maar naar verwachting worden bewerkstelligd door middel van een toekomstige emissie van het fonds.
- Alleen worden uitgevoerd bij instemming van de vergadering van participanten.
- Alleen worden uitgevoerd indien alle participanten die vanwege deze wijziging willen uittreden een mogelijkheid is geboden dit te doen.

Beleggersdoelgroep

Het fonds is geschikt voor beleggers met een gespreide beleggingsportefeuille en met voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed)beleggingen.

Beschikbare participaties

De eerste emissie van het NOVA Woningfonds bestaat uit 7.000 participaties met een deelnamesom van € 5.000. De totale beoogde opbrengst van de eerste emissie is dus € 35.000.000.

Investering

Met de opbrengst van de eerste emissie wordt naar verwachting de onderstaande investering gedaan.

Investering emissie	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 31.541.250
Kosten koper	€ 378.495
Totale investering woningportefeuille	€ 31.919.745
Structureringsvergoeding	€ 595.000
Algemene kosten voor opzetten emissie	€ 50.000
Marketingkosten	€ 700.000
Liquiditeiten	€ 1.735.255
Totale investering	€ 35.000.000
Participaties	€ 35.000.000
Totale vermogen	€ 35.000.000

VERVOLGEMISSIONS

Naar verwachting zullen in 2023 en 2024 vervolgemissionen plaatsvinden. Bij het welslagen van de drie emissionen zal de woningportefeuille uiteindelijk een omvang bereiken van circa € 105 miljoen. De kosten voor de verwerving van nieuw vastgoed zullen worden gefinancierd door de overeenkomstige vervolgemissionen. Bij vervolguittredingen kunnen participanten in het fonds uiteraard opnieuw inschrijven, zij hebben echter geen voorkeurs- of voorrangspositie.



Verwacht effectief rendement van 5,4%

Beleggers in het NOVA Woningfonds gaan profiteren van een verwacht rendement van 5,4% opgebouwd uit drie delen:

- Rendement door het verhuren van de woningportefeuille circa 3,7% op jaarbasis
- Rendement door individuele verkoop (uitponden) van 48% van de woningportefeuille circa 0,4% op jaarbasis*
- Rendement door complexgewijze verkoop van de woningportefeuille circa 1,3% op jaarbasis

* Hierbij wordt aangenomen dat vanaf 2025 jaarlijks circa 8% van de woningportefeuille wordt verkocht.

(Dividend)uitkeringen

Nieuwbouwwoningen geven gedurende de bouw geen huurinkomsten. Daarom is het dividend tijdens deze fase gebaseerd op het lange termijn verwachte verhuurrendement. Het dividend is onder voorbehoud van geen materieel dalende waarde van het fonds en voldoende beschikbare liquiditeiten.

Dit verwachte dividend bedraagt 3,5% tot ultimo 2026, waarna het door jaarlijkse indexatie van de huren en het uitponden van individuele woningen kan oplopen naar 4,4%. Het dividend wordt per kwartaal uitgekeerd.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwacht dividend	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 185 3,7%	€ 190 3,8%	€ 195 3,9%	€ 200 4,0%	€ 210 4,2%	€ 220 4,4%
Terugbetaling										€ 5.640 113%
Totaal	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 175 3,5%	€ 185 3,7%	€ 190 3,8%	€ 195 3,9%	€ 200 4,0%	€ 210 4,2%	€ 5.860 117%

U kunt voor uw dividenduitkering (per kwartaal) kiezen uit twee opties:

- **Dividenduitkering in contanten** gestort op uw rekening.
- **Dividenduitkering in deelparticipaties** (stockdividend).

Uw dividendkeuze kunt u ook nog na uw inschrijving wijzigen. Het is ook mogelijk van beide varianten gebruik te maken door meerdere keren in te schrijven.

U ontvangt wanneer u uitstapt een terugbetaling op basis van de dan geldende handelskoers van een participatie.

De dividenduitkeringen en de terugbetaling vormen samen het verwachte rendement van 5,4% op jaarbasis (bij een beleggingstermijn van tien jaar).

VERGOEDINGEN AAN DE BEHEERDER

Credit Linked Beheer ontvangt als beheerder van het NOVA Woningfonds:

- Op jaarbasis een beheervergoeding van 0,32% van het balanstotaal.
- Een winstdeling van 8% van de bruto winst bij verkoop van de woningen.
- Een vergoeding van 1,0% van de koopprijs (inclusief BTW) voor de selectie en acquisitie van woningen.
- Een structureringsvergoeding van 1,7% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties (inclusief BTW).

In het geprognosticeerde scenario leidt de som van alle vergoedingen aan Credit Linked Beheer tot een gemiddelde jaarlijkse last van 1,01% op het rendement van de participaties.



1,01%

3. MOGELIJKE AANKOPEN WONINGPORTEFEUILLE

- Beleggen in nieuwbouw huurwoningen met een groen energielabel.
- Per datum prospectus vinden gesprekken plaats over de aankoop van circa 75 verschillende woningprojecten (meer dan 3.000 woningen).
- Het fonds wil een bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort.

Beleggingsbeleid

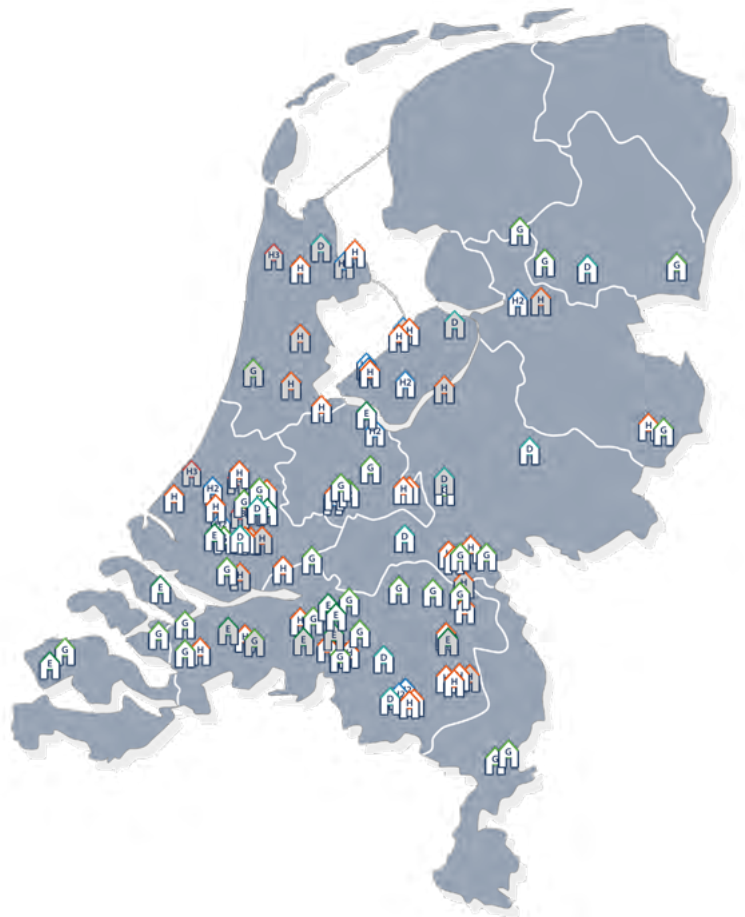
Het NOVA Woningfonds zal beleggen in jonge en nieuwe huurwoningen met een groen energielabel, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. Het betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen met een verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 en € 1.250.

De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.500.000 en € 25.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook kan worden belegd in commerciële ruimten, mits deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt wel dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten.

Het fonds belegt alleen in Nederland en zal niet beleggen in plaatsen waar sprake is van een lange termijn krimp van het aantal huishoudens. Bij de aankopen zal een geografische spreiding worden nagestreefd, zodat het fonds niet afhankelijk is van de ontwikkeling van één regio.

Mogelijke aankopen

Per datum prospectus vinden gesprekken plaats over de aankoop van circa 75 verschillende woningprojecten (meer dan 3.000 woningen). In de onderstaande tabel vindt u een indicatieve selectie.



Locatie	Aantal woningen	Aankoop prijs	Jaarhuur	Oplevering
Veenendaal	40 appartementen	€ 12.250.000	€ 502.500	2e kwartaal 2024
Lisse	52 appartementen	€ 12.500.000	€ 525.000	1e kwartaal 2024
Roermond	55 appartementen	€ 14.600.000	€ 630.000	2e kwartaal 2024
Culemborg	46 appartementen	€ 11.400.000	€ 475.000	2e kwartaal 2024
Wageningen	52 appartementen	€ 12.870.000	€ 540.000	1e kwartaal 2025
Enschede	40 appartementen	€ 11.900.000	€ 500.000	1e kwartaal 2026
Nijmegen	50 appartementen	€ 13.400.000	€ 560.000	1e kwartaal 2025
Leusden	8 grondgeb. woningen, 25 appartementen	€ 12.000.000	€ 480.900	4e kwartaal 2024
Totaal	360 woningen	€ 100.920.000	€ 4.213.400	



Woningportefeuilles overige fondsen

Sinds 2019 zijn jaarlijks ruim 160 woningprojecten met een gemiddelde omvang van ruim veertig woningen per project aangeboden aan Credit Linked Beheer. Dat leidde tot de aankoop van circa 400 woningen in 2019 en circa 1.000 woningen in zowel 2020 als 2021 voor alle fondsen gezamenlijk. De fondsen bezitten op dit moment in totaal circa 3.200 woningen verspreid over meer dan honderd locaties in Nederland, zoals te zien is op de landkaart op de linkerpagina. Van deze woningen zijn:

- 1.679 woningen in exploitatie (worden verhuurd)
- 1.487 woningen in realisatie (worden gebouwd)

Het woningtekort verminderen

Om een bijdrage te kunnen leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare middenhuur woningen, zal bij de aankoop van huurwoningcomplexen waar mogelijk en gewenst afspraken met gemeenten worden gemaakt. U kunt hierbij denken aan afspraken over het huurniveau, maximale huurindexatie, de mogelijkheid om huurwoningen aan zittende huurders te verkopen of de minimale termijn dat de huurwoningen beschikbaar dienen te blijven voor de huurmarkt. Ook zullen de verwachte aanvangshuren worden getoetst aan het verwachte overheidsbeleid ten aanzien van het reguleren van middenhuren.

De CO₂ uitstoot terugdringen

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen van het NOVA Woningfonds een energielabel hebben van A+++ of beter. Door te kiezen voor groene energielabels wil het fonds een bijdrage leveren aan de vermindering van CO₂ uitstoot in Nederland.



8%

INDIVIDUELE VERKOOP (UITPONDEN)

Wanneer een woning vrijkomt en dus in onverhuurde staat verkocht kan worden of wanneer huurders aangeven de huurwoning te willen kopen, zal er een afweging worden gemaakt tussen doorverhuur en individuele verkoop (uitponden). Dit heeft als gevolg dat vanaf 2025 naar verwachting jaarlijks circa 8% van de woningportefeuille wordt verkocht.

Beheer van het vastgoed

Credit Linked Vastgoed Beheer, gelieerd aan Credit Linked Beheer, zal verantwoordelijk zijn voor het daadwerkelijke technische beheer van het vastgoed, het innen van de huurpenningen en de verhuur en verkoop van de woningen.

De tarieven voor de werkzaamheden van Credit Linked Vastgoed Beheer zullen jaarlijks worden getoetst aan de markttarieven. Elk boekjaar zullen de resultaten van Credit Linked Vastgoed Beheer worden gerapporteerd en zal bij de jaarlijkse vergadering van participanten verantwoording worden afgelegd over de in rekening gebrachte tarieven.

4. FISCALE ASPECTEN

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

Particuliere belegger

Bij het vormgeven van het fonds is ernaar gestreefd om de participaties tot het box 3-vermogen van de Nederlandse particuliere belegger te laten behoren. De belastingdienst is gevraagd om de nagestreefde box 3-kwalificatie voor de Nederlandse particuliere beleggers te bevestigen. Ten tijde van het uitbrengen van dit prospectus heeft de belastingdienst nog niet inhoudelijk op dit verzoek gereageerd.

Neemt de particuliere belegger echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de participatie mogelijk tot box 1.

Box 3 inkomen

Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald door middel van 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	1,818%	0,56%
2	Van € 50.651 tot en met € 962.350	4,366%	1,35%
3	Vanaf € 962.351	5,53%	1,71%

Het forfaitaire rendement kan jaarlijks worden aangepast op basis van gerealiseerde rendementen en de gemiddelde rentestand. Voor 2023 is het de verwachting dat het heffingsvrije vermogen wordt verhoogd naar € 57.000 en het forfaitaire rendement zal worden belast tegen 32%.

Verder ligt er naar aanleiding van Prinsjesdag 2022 een wetsvoorstel om de box 3 systematiek te wijzigen per 1 januari 2023. Deze nieuwe systematiek – de zogenoemde ‘forfaitaire spaarvariant’ – gaat uit van een afzonderlijk forfaitair rendement voor een drietal vermogenscategorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Op basis van het forfaitaire rendement wordt vervolgens een rendementspercentage berekend dat wordt toegepast op de rendementsgrondslag in box 3. Participanten worden geadviseerd om in dit kader de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Zakelijke belegger

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 25,8% vennootschapsbelasting over het meerdere. Voor 2023 is de fiscale wetgever voornemens het lage vennootschapstarief te verhogen naar 19% en te laten gelden voor winsten tot € 200.000.



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.

Fiscale transparantie participanten

Het NOVA Woningfonds is aangegaan als fiscaal transparant fonds voor gemene rekening. Fiscaal-transparante beleggers kunnen daardoor in beginsel niet participeren in het fonds. In bepaalde gevallen is het voor deze groep wel mogelijk om te participeren, neem hierover gerust contact met ons op, dan kijken we samen naar de mogelijkheden.



FINANCIËEL JAAROVERZICHT

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangen participanten in de fondsen van Credit Linked Beheer een financieel jaaroverzicht voor het doen van de aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting.

5. RISICO'S

Beleggen in het NOVA Woningfonds 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 NOVA Woningfonds.

Deze paragraaf bevat een (niet uitputtende) samenvatting van de risico's omschreven in het prospectus. Wanneer u overweegt te participeren in het fonds, raden wij u aan kennis 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 participaties niet altijd binnen een redelijke termijn tegen 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 NOVA Woningfonds is voor onbepaalde duur. De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn verhandelbaar 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).

In perioden waarin geen vervolgemissies plaatsvinden, de vraag naar woningbeleggingen beperkt is, er sprake is van een neergaande economische conjunctuur en/of geen woningen worden verkocht, zullen geen (of slechts zeer beperkt) mogelijkheden zijn om de participaties over te dragen. Dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is, of de belegging alleen voor een significant lagere waarde kan verzilveren.

Marktrisico

Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkloosheid) verslechteren, dat tot gevolg kan hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de woningportefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties.

Wijziging niet-fiscale regelgeving

Wijzigingen in de regelgeving kunnen ertoe leiden dat een groter deel van de woningportefeuille onder regulering van de overheid komt te vallen. Dit zou kunnen leiden tot bijvoorbeeld beperkingen op huurstijgingen, huurplafonds bij wederverhuur (wanneer bijvoorbeeld de verwachte wetgeving omtrent het reguleren van aanvangshuren tot € 1.000 in werking zal treden) of een verplichte afdracht van een deel van de huurpenningen. Lagere huurinkomsten leiden tot een lager exploitatieresultaat. Dit zal voor participanten in het fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

Een voorbeeld is de ongeldigverklaring van het Programma Aanpak Stikstof door de Raad van State. Dit leidt tot materiële vertragingen bij de aanvraag en afgifte van vergunningen voor de bouw van woningcomplexen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden in combinatie met onzekerheid over mogelijke oplossingen. Dit kan leiden tot hogere woningprijzen, vertragingen en/of faillissementen van bouwondernemingen.

Een tweede voorbeeld is de verwachte aanpassing van de wetgeving omtrent de maximering van de jaarlijkse huurverhoging. Deze wetgeving leidde oorspronkelijk tot een jaarlijkse huurverhoging die is gemaximeerd op inflatie plus 1,0%, maar zal naar verwachting worden aangepast naar een door de overheid jaarlijks vastgesteld maximum, welke onafhankelijk van de inflatie kan worden vastgesteld. De eventuele gevolgen zullen naar verwachting beperkt zijn, omdat in het prognose scenario rekening wordt gehouden met een jaarlijkse indexatie van 2,75%.



Ook bij onvoorziene wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieueisen of verdere versnelling van de energietransitie bestaat het risico van waardedaling van de woningportefeuille. De kosten voor verduurzaming zouden hoger kunnen uitvallen dan verwacht doordat bijvoorbeeld overgegaan moet worden op nieuwe technologieën of doordat de waarde bij uitponden lager wordt.

Wijziging fiscale regelgeving

Door wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het NOVA Woningfonds wijzigen en/of de rentabiliteit worden beïnvloed. Dit kan derhalve een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties.

Fiscale regelgeving ten aanzien van transparante fondsen kan ertoe leiden dat het NOVA Woningfonds met een verschuldigdheid van vennootschapsbelasting geconfronteerd wordt, hetgeen een negatief effect heeft op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties. In het prognose scenario wordt immers uitgegaan van de huidige fiscale regelgeving, waarbij geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Ontwikkelrisico

Veronderstellingen ten aanzien van de te verwachten huur en de interesse van huurders kunnen afwijken van de daadwerkelijke huuropbrengsten (door marktontwikkelingen of tegenvallende interesse). Dit leidt tot een lager exploitatieresultaat en een lagere marktwaarde van de aangekochte woningen. Ook kunnen vertragingen optreden bij de bouw van woningen.



RISICO'S VAN UW BELEGGING

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 beleggen in het NOVA Woningfonds.



6. DE INITIATIEFNEMER - CREDIT LINKED BEHEER

- Het NOVA Woningfonds is een initiatief van Credit Linked Beheer.
- Credit Linked Beheer beheert zeven woningfondsen met een totaal fondsvermogen van circa € 1 miljard.

Credit Linked Beheer

Credit Linked Beheer beheert zeven woningfondsen met een totaal beheerd vermogen van circa € 1 miljard. De beheerde woningportefeuilles bestaan uit ruim 3.200 woningen gelegen in economisch sterke gebieden en verstedelijkte regio's door heel Nederland. Dit zijn voornamelijk duurzame nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment.

In 2014 heeft Credit Linked Beheer haar eerste woningfonds geïntroduceerd, het Huurwoningen Nederland Fonds. Het management van Credit Linked Beheer heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

In zowel 2019, 2020 en 2021 behoorde Credit Linked Beheer tot de snelstgroeiende ondernemingen van Nederland en won daarvoor respectievelijk een gouden, bronzen en zilveren FD Gazellen award.

De directie

De directie van Credit Linked Beheer bestaat uit drie natuurlijke personen die door de toezichthouder getoetst zijn als beleidsbepalers. Op de rechterpagina vindt u meer informatie over de directieleden.

Raad van Commissarissen

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen opgericht bestaande uit drie, door de AFM getoetste, leden. Per datum prospectus zijn dit S.W.M.M. Maassen, F.J.W. van Blokland en S.P.N. de Bonth. De heer S.W.M.M. Maassen is aangesteld op 11 september 2018 en herbenoemd op 11 september 2022 voor een tweede periode van vier jaar. De heren F.J.W. van Blokland en S.P.N. de Bonth zijn aangesteld op 29 september 2022 voor de periode tot 11 september 2026.

Toezicht

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.

INFORMATIEVOORZIENING VANUIT CREDIT LINKED BEHEER

Om u als participant zo goed mogelijk te informeren zijn er verschillende (terugkerende) contactmomenten gedurende het jaar:

Welkomstbericht	Dit bericht bevat uitleg voor nieuwe participanten over de belegging en werkwijze.
Dividendbrief	Per kwartaal ontvangt u een brief met specificaties over uw dividenduitkering.
Financieel jaaroverzicht (Half)jaarverslag	Begin maart ontvangt u jaarlijks een overzicht voor uw belastingaangifte. Doorgaans wordt in april de jaarrekening van de fondsen gepubliceerd. Eind augustus worden de halfjaarcijfers van de fondsen gepubliceerd.
Jaarvergadering	Halverwege het jaar wordt voor ieder fonds afzonderlijk een participantenvergadering gehouden. Tijdens deze vergadering worden eventuele voorstellen, het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken.
Nieuwsbrief	Relevante informatie en updates over Credit Linked Beheer, projecten, (markt) ontwikkelingen, etc.

Wij stellen persoonlijk contact op prijs. Heeft u vragen of wilt u meer informatie dan kunt u onze collega's van Investor Relations bereiken via contact@clbeheer.nl of 085 - 007 25 50.



FÉLICE DE JONGH SWEMER

Directeur Bedrijfsvoering
en Risk & Compliance

Félice de Jongh Swemer is verantwoordelijk voor het optimaliseren en bewaken van alle bedrijfsprocessen en Risk & Compliance, waarbij zij verantwoording aflegt aan de AFM en de Raad van Commissarissen.



ROY STEGE

Financieel en
Commercieel Directeur

Roy Stege is verantwoordelijk voor de structurering en beheer van de fondsen, aantrekken externe financiering, de financiële- en administratieve afdeling, ICT, Marketing en Investor Relations.



HANS REIJERSEN VAN BUUREN

Directeur Vastgoed

Hans Reijersen van Buuren is verantwoordelijk voor de acquisitie, realisatie, verhuur en het beheer van de woningportefeuilles van de verschillende fondsen die door Credit Linked Beheer worden beheerd.

7. DEELNEMEN (EN UITTREDEN)

- Deelnemen kan vanaf € 5.000 (één participatie).
- Lees het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus (en de eventuele bijbehorende supplementen) zorgvuldig alvorens u besluit te investeren.

Deelnemen

U kunt deelnemen in het NOVA Woningfonds vanaf € 5.000 (één participatie). De totale beoogde opbrengst van de eerste emissie is 7.000 participaties oftewel € 35.000.000.

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

De inschrijvingsperiode sluit niet later dan één jaar na goedkeuring van het prospectus.

Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een op zichzelf staande inschrijving zal worden behandeld. Credit Linked Beheer 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 u binnen drie maanden na inschrijving nog geen betalingsverzoek heeft ontvangen.

Het inschrijfproces

Na ontvangst van een verklaring van deelname en na acceptatie door Credit Linked Beheer, 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 Credit Linked Beheer te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder NOVA Woningfonds. 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.

Beleggersdoelgroep

Het fonds is geschikt voor beleggers met een gespreide beleggingsportefeuille en met voldoende kennis en ervaring op het gebied van (vastgoed) beleggingen.

Uittreden

Uittreden is mogelijk doordat het NOVA Woningfonds uw participaties inkoopt tegen de dan geldende handelskoers. Credit Linked Beheer zal altijd toestemming moeten geven voor de inkoop van participaties door het fonds. Deze toestemming wordt uitsluitend verleend:

- Indien deze participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een geïnteresseerde belegger in het fonds.
- Indien het fonds beschikt over beschikbare middelen voor inkoop.

Beschikbare middelen voor inkoop

Onderstaande middelen zullen vanaf 1 januari 2027 worden gereserveerd in de terugkoopfaciliteit:

- 40% van de deelnamesom van in de voorgaande drie maanden nieuw geplaatste participaties.
- Bij verkoop van woningen: de aankoopprijs van de verkochte woningen.

Participaties overdragen aan familieleden

Participaties kunnen worden overgedragen aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant.



Of scan
de QR code



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



Scan de QR code
om naar de
website te gaan

