

**CREDIT
LINKED
BEHEER**

HUURWONINGEN
NEDERLAND FONDS 4

Beleg in nieuwbouw huurwoningen

6,7%
VERWACHT
RENDEMENT

DIRECT UITGEKEERD
5,3%
VERWACHT
DIVIDEND


RISICO'S
O.A. MARKT-,
VERHANDELBAARHEIDS-,
FINANCIERINGSRISICO

Reclame: de inhoud van deze brochure dient te worden beschouwd als reclame.

1. BELEGGEN IN NIEUWBOUWWONINGEN

WAAROM JUIST NU

Oplopend woningtekort

Al jarenlang is er sprake van een aanzienlijk en groter wordend woningtekort in Nederland. De oorsprong van dit woningtekort komt voort uit de crisis op de woningmarkt rond 2012. De verloren productiecapaciteit (door faillissementen en omscholend personeel) leidde in de jaren erna tot een structureel lager aanbod van nieuwbouwwoningen. Waar in die tijd al 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar gewenst waren, bleef de teller steken op circa 60.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

Dit tekort zal verder oplopen. De hogere rente en inflatie, onzekerheid over het overheidsbeleid en een tekort aan bouwmaterialen hebben geleid tot minder aanvragen voor bouwvergunningen, waardoor de komende jaren zo'n 40.000 – 50.000 woningen zullen worden gebouwd.

Pas na 2025 zal het woningtekort afnemen (mits het overheidsbeleid inderdaad stimulerend zal werken). Omstreeks 2029 zou het woningtekort dan weer vergelijkbaar moeten zijn met de situatie in 2021 (een jaar waarin ook al sprake was van een groot woningtekort).

Regulering overheid

Na een periode van voornemens, hetgeen leidde tot veel onzekerheid, is het overheidsbeleid nu duidelijk. Door het vergroten van het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen en de ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen kan het tekort worden teruggebracht.

Ook de regulering van aanvangshuren en maximering van de huurindexatie moet leiden tot meer betaalbare huurwoningen. De werking van het WWS-puntenstelsel wordt uitgebreid tot een huur van € 1.021 (prijspeil 2023).

Bij de eerste voortgangsrapportage waarschuwde de minister echter al dat de bouw van 100.000 woningen per jaar de komende jaren niet zal worden gehaald en dat ook de toegenomen bevolkingsgroei (vooral door migratie) een snelle daling van het woningtekort tegenwerkt.

Kansen voor beleggers

Gegeven het bovenstaande betekent dit een blijvend tekort aan betaalbare huurwoningen. De verwachte portefeuille bestaande uit jonge en nieuwe woningen kenmerkt zich door gunstige energielabels (die in het WWS-puntenstelsel ook worden beloond met extra punten). Het duurzame karakter is extra relevant door de nog altijd hoge energielasten. Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 verwacht te kunnen profiteren van lage leegstand van de woningportefeuille in combinatie met oplopende huren en woningprijzen.

Credit Linked Beheer heeft de afgelopen jaren een breed netwerk opgebouwd bij bouwers en ontwikkelaars. Ondanks de afnemende nieuwbouwproductie zien wij dan ook ruim voldoende mogelijkheden om aantrekkelijke woningprojecten aan te kopen in de komende zes maanden.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus 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*. Het algemeen verkrijgbare prospectus* zijn gepubliceerd op de website van de beheerder en zijn kosteloos verkrijgbaar via clbeheer.nl/emissies/HWF4, contact@clbeheer.nl en +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 4. 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 bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om een oordeel te vormen over het Huurwoningen Nederland Fonds 4 en de daaraan verbonden kosten en risico's.*

Op deze brochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen allerlei rechten aan deze brochure ontnemen. Alleen de inhoud van het prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus* 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.

De afbeeldingen in deze brochure betreffen, tenzij anders vermeld, artist impressions van woningen uit ander fondsen beheerd door Credit Linked Beheer.

**en eventuele bijbehorende supplementen.*

2. HET FONDS

- Investerings in duurzame woningportefeuille van € 65.600.000.
- Maximaal 55% hypothecaire financiering.



5,3%

**VERWACHT
DIVIDEND**



6,7%

**VERWACHT
RENDEMENT**

Doel van het fonds

Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 het fonds over:

- Eigen vermogen (verstrekkt door de participanten).
- Vreemd vermogen (hypothecaire geldleningen) aangegaan bij kredietinstellingen (de financiering).

Uitkeringen

U ontvangt als participant twee vormen van uitkeringen:

Dividenduitkering van 5,3%

Nieuwbouwwoningen geven gedurende de bouw geen huurinkomsten. Daarom is het dividend tot de woningportefeuille geheel is opgeleverd (eind 2025) gebaseerd op het lange termijn verwachte verhuurrendement. Het dividend is onder voorbehoud van voldoende beschikbare liquiditeiten.

Het verwachte dividend bedraagt 5,3% tot eind 2035 en wordt per kwartaal uitgekeerd. U kunt voor uw dividenduitkering 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.

Terugbetaling

U ontvangt wanneer het fonds wordt beëindigd of u uw participaties overdraagt een terugbetaling gebaseerd op de nettovermogenswaarde per participatie.

Hieronder vindt u een schematische weergave van beide uitkeringen op basis van het minimale deelname bedrag van twee participaties oftewel € 10.000.

	2023 <i>drie maanden</i>	2023 - 2034 <i>jaarlijks</i>	2035
Verwacht dividend	€ 133,75 5,3%	€ 535 5,3%	€ 535 5,3%
Terugbetaling			€ 12.268 122,7%
Totaal	€ 133,75 5,3%	€ 535 5,3%	€ 12.803 128,0%

Verwacht effectief rendement van 6,7%

De dividenduitkeringen en de terugbetaling vormen samen het verwachte rendement van 6,7% op jaarbasis (bij een beleggingstermijn tot eind 2035). Dit rendement is opgebouwd uit rendement door verhuur van de woningportefeuille (circa 5,3%) en rendement door verkoop van de woningportefeuille (circa 1,4%).

Meer informatie?

Heeft u vragen of wilt u meer informatie over het Huurwoningen Nederland Fonds 4, dan staan onze collega's van Investor Relations voor u klaar. U kunt ze bereiken via contact@clbeheer.nl of 085 - 007 25 50.

Ook organiseren wij **kleinschalige beleggersbijeenkomsten** bij ons op kantoor in Baarn of online. Wij nemen u mee in de specifieke details van het fonds en beantwoorden uw eventuele vragen. Aanmelden kan via clbeheer.nl/agenda.

Beschikbare participaties

De emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 bestaat uit 10.000 participaties van € 5.000. De totale beoogde opbrengst van de emissie is dus € 50.000.000. De minimale deelname bedraagt €10.000 en u betaalt eenmalige emissiekosten van 3% van uw deelnamebedrag.

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

Financiering

Naar verwachting zal er een hypothecaire financiering van € 36.080.000 worden aangetrokken bij een Nederlandse kredietinstelling. Dit is gelijk aan 55% van de aankoopprijs van de verwachte woningportefeuille.

Rente en kredietopslag

De rente op de beoogde financiering zal gelijk zijn aan het driemaands Euribor tarief plus een kredietopslag. Om wijzigingen in het driemaands Euribor uit te sluiten, worden renteswaps afgesloten. Hiermee wordt het variabele driemaands Euribor tarief vastgezet op 0,5%, en zal de verschuldigde rente naar verwachting uitkomen op 2,6% per jaar.

Investing

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

Investing	
Aankoopprijs woningportefeuille	€ 65.600.000
Acquisitievergoeding	€ 1.640.000
Kosten koper	€ 146.930
Totale investering woningportefeuille	€ 67.386.930
Structureringsvergoeding	€ 1.625.000
Algemene kosten voor opzetten fonds	€ 150.050
Marketingkosten	€ 600.000
Kosten financiering	€ 126.280
Aankoop renteswaps voor financiering	€ 7.402.216
Liquiditeiten	€ 8.789.524
Totale investering	€ 86.080.000
Participaties	€ 50.000.000
Financiering	€ 36.080.000
Totale vermogen	€ 86.080.000

VERGOEDINGEN AAN DE BEHEERDER

Credit Linked Beheer ontvangt als beheerder van het Huurwoningen Nederland Fonds 4:

- De beheervergoeding, gelijk aan 4% tot 8% van de bruto huuropbrengsten van de woningportefeuille. Tot 1 januari 2026 bedraagt de beheervergoeding 2% van de theoretische bruto huuropbrengsten.
- Een winstdeling van 5% van de bruto winst bij verkoop van de woningen en 20% van de bruto winst bij uitponden.
- Een acquisitievergoeding van 2,5% van de koopprijs voor de aankoop van de verwachte woningportefeuille.
- Een structureringsvergoeding van 3,25% van de waarde van de nieuw uitgegeven participaties.
- Een vergoeding van 1,5% van de waarde van de in haar netwerk geplaatste participaties.

In het prognosesценario leidt de som van alle vergoedingen aan Credit Linked Beheer tot een gemiddelde jaarlijkse last van 1,6% op het rendement van de participaties.



3. DE VERWACHTE WONINGPORTEFEUILLE

- Beleggen in jonge en nieuwe huurwoningen met energielabel A of beter.
- Er vinden gesprekken plaats over meerdere projecten.

Beleggingsbeleid

Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met energielabel A of beter, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen in Nederland. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 750 en € 1.300.

De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.500.000 en € 20.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Ook wordt er gekeken naar geografische spreiding, spreiding tussen grotere en kleinere plaatsen, spreiding tussen huurniveaus (niet alleen relatief lage of hoge huren) en de grootte van de individuele woningen.

Er kan worden belegd in senioren- en zorgwoningen mits de woningen, indien nodig, zelfstandig te verhuren zijn. Ook kan er geïnvesteerd worden in commerciële ruimten, zoals bijvoorbeeld buurtwinkels, supermarkten en/of kantoorruimte, als deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt verder dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt moeten zijn aan de aangekochte woningprojecten.

WONINGPORTEFEUILLES OVERIGE FONDSEN CREDIT LINKED BEHEER

Sinds 2019 zijn jaarlijks ruim 160 woningprojecten met een gemiddelde omvang van ruim veertig woningen per project aangeboden aan Credit Linked Beheer. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot de aankoop van circa 750 - 1.000 woningen per jaar. De fondsen bezitten op dit moment in totaal circa 3.300 woningen verspreid over meer dan honderd locaties in Nederland.

Verwachte aankopen

Per datum prospectus vinden gesprekken plaats over de aankoop van circa 40 verschillende woningprojecten (meer dan 1.000 woningen).

Onderstaand overzicht is een selectie van deze projecten en derhalve indicatief van karakter. Naar verwachting zal de aan te kopen woningportefeuille volledig opgeleverd zijn eind 2025.

Locatie	Type woningen	Aankoop prijs	Jaarhuur	Oplevering
Terneuzen	18 grondgebonden	€ 5.400.000	€ 248.400	2e kwartaal 2024
Breda	33 appartementen, 360 m ² commercieel	€ 10.380.000	€ 480.000	3e kwartaal 2024
Hoorn	37 grondgebonden	€ 12.250.000	€ 588.600	4e kwartaal 2024
Almere	36 appartementen	€ 12.800.000	€ 599.600	1e kwartaal 2025
Etten-Leur	23 appartementen	€ 5.235.000	€ 246.000	3e kwartaal 2025
Eindhoven	56 appartementen	€ 15.285.000	€ 695.000	4e kwartaal 2025

Beheer van het vastgoed

Merel Vastgoedbeheer, 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 Merel Vastgoedbeheer zullen jaarlijks worden getoetst aan de markttarieven. Elk boekjaar zullen de resultaten van Merel Vastgoedbeheer worden gerapporteerd en zal bij de jaarlijkse vergadering van participanten verantwoording worden afgelegd over de in rekening gebrachte tarieven.

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

Het beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen met energielabel A of beter worden aangekocht. Naar verwachting zal het merendeel van de woningportefeuille zelfs 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.



4. DE FISCALE ASPECTEN

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

Particuliere belegger

In beginsel vallen de participaties tot het box 3-vermogen van de Nederlandse particuliere belegger. 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

Vanaf 2023 is de vermogensrendementsheffing in box 3 aangepast. Bij deze nieuwe systematiek, de zogeheten forfaitaire spaarvariant, wordt rekening gehouden met de werkelijke samenstelling van spaargeld, schulden en overige bezittingen in box 3 met als peildatum 1 januari van dat jaar. Dit vormt de grondslag van de heffing. De vrijstelling van € 57.000 (2023, voor fiscaal partners € 114.000) wordt pro rata in mindering gebracht op het vermogen. Het berekende forfaitaire rendement wordt vervolgens belast tegen 32% (2023).

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.

Zakelijke belegger

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen 19% vennootschapsbelasting over de eerste € 200.000 aan belastbare winst en 25,8% 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.

Erbelasting

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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 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.



FINANCIEEL 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. DE RISICO'S

Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4. 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 Huurwoningen Nederland Fonds 4.

Deze paragraaf bevat een (niet uitputtende) samenvatting van de risico's omschreven in het prospectus (en bijbehorende supplementen voor zover van toepassing). Wanneer u overweegt te participeren in het fonds, raden wij u aan kennis te nemen van het gehele prospectus en de in het prospectus opgenomen risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van participaties. Het maximale verlies dat een participant kan lijden is het bedrag van zijn of haar deelname.

Beperkte handelbaarheid participaties

De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn verhandelbaar in de zin van de Wft. In de praktijk kunnen echter (lange) perioden optreden met beperkte of geen mogelijkheden om de participaties over te dragen.

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 Huurwoningen Nederland Fonds 4 gevolgd door uitgifte. Hiervoor gelden wel beperkende voorwaarden, zoals de beschikbaarheid van middelen voor het Huurwoningen Nederland Fonds 4 om participaties in te kopen. In perioden waarin de vraag naar woningbeleggingen beperkt is en/of er sprake is van een neergaande economische conjunctuur, 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.

Omdat participaties gedurende de geldigheidsduur van het prospectus zullen worden uitgegeven, is het onwaarschijnlijk dat bestaande participanten hun participaties gedurende de geldigheidstermijn van het prospectus kunnen verkopen voor een opbrengst boven de uitgifteprijs van € 5.000.

Voorts kan de illiquiditeit van de participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

(Her)financieringsrisico

De woningportefeuille wordt voor een wezenlijk deel (55%) met vreemd vermogen 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 uitstaande financiering 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.

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.

Ontwikkelrisico

Bij de ontwikkeling van de verwachte woningportefeuille zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. De risico's ontstaan bij de aankoopbeslissing (afwijkingen in veronderstellingen over de waarde en de te verwachten huur en de interesse van huurders, maar ook over de bouwtijd, bouwkwaliteit en de financiële situatie van de bouwonderneming), gedurende de bouw en oplevering (hogere bouwkosten, faillissement bouwonderneming of onvoorziene vertragingen) en bij de (eerste) verhuur en exploitatie van de woningportefeuille (werkelijke huuropbrengsten wijken af van de verwachting of tegenvallende interesse van potentiële huurders).

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte exploitatiekosten, lagere huuropbrengsten en meer leegstand. Ontwikkelrisico kan dus leiden tot een lager dan verwacht rendement.

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 huidige 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.

RISICO'S VAN UW BELEGGING

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 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.



6. DE INITIATIEFNEMER - CREDIT LINKED BEHEER

- Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 is een initiatief van Credit Linked Beheer.
- Credit Linked Beheer beheert acht woningfondsen met een totaal fondsvermogen van circa € 1 miljard.

Credit Linked Beheer

Credit Linked Beheer, de initiatiefnemer van het Huurwoningen Nederland Fonds 4, beheert acht woningfondsen met een totaal beheerd vermogen van circa € 1 miljard. De beheerde woningportefeuilles bestaan uit ruim 3.300 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.

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.

De directie

De directie van Credit Linked Beheer bestaat uit F.E. de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance), J.G. Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed), R.A.G. Stege (Financieel en Commercieel Directeur). Allen zijn door de toezichthouder getoetst als beleidsbepalers.

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.

INFORMATIEVOORZIENING VANUIT CREDIT LINKED BEHEER

Om u als participant zo goed mogelijk te informeren zijn er verschillende contactmomenten en faciliteiten:

Klantportaal 'MijnCLBeheer'	In het klantportaal 'MijnCLBeheer' kunt u op ieder moment per relatienummer uw gegevens en beleggingen inzien, wijzigingen doorgeven en documenten downloaden.
Dividendbrief	Per kwartaal ontvangt u een brief met specificaties over uw dividenduitkering.
Financieel jaaroverzicht	Begin maart ontvangt u jaarlijks een overzicht voor uw belastingaangifte.
(Half)jaarsverslag	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.

7. DEELNEMEN

- Deelnemen kan vanaf € 10.000 (twee participaties).
- Lees het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus en eventuele bijbehorende supplementen zorgvuldig alvorens u besluit te investeren.

Deelnemen

U kunt deelnemen vanaf € 10.000 (twee participaties). De totale beoogde opbrengst van de emissie is 10.000 participaties oftewel € 50.000.000.

**Inschrijven kan via clbeheer.nl/inschrijven/hwf4
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 zes 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 u schriftelijk bericht. De participaties worden pas bij aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven. De eerste verwachte datum van uitgifte van 1.200 van de beschikbare 10.000 participaties is 1 september 2023.

Bij de uitgifte van participaties ontvangen de desbetreffende inschrijvers een betalingsverzoek. Indien er sprake is van overtekening zal de toewijzing van de participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde verklaring van deelname en de kopie van het legitimatiebewijs.

Het bedrag op het betalingsverzoek (inclusief de eenmalige emissiekosten van 3% van het deelnamebedrag) dient in beginsel binnen twee weken conform de instructies te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting Bewaarder HWF 4. Uw recht op dividend start vanaf het moment dat aan het betalingsverzoek voldaan is.

Uittreden

Uittreden is mogelijk doordat het Huurwoningen Nederland Fonds 4 uw participaties inkoopt. 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.

Indien toestemming wordt verleend voor de overdracht zal Credit Linked Beheer binnen veertien dagen na toestemming de prijs van de participaties communiceren aan de aan- en verkopende partij. De prijs is gebaseerd op de laatste nettovermogenswaarde per participatie, rekening houdend met ontwikkelingen sinds de laatste vaststelling.

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/hwf4
of via de verklaring van deelname**





clbeheer.nl

Luitenant Generaal van Heutszlaan 10 | 3743 JN BAARN | 085 - 007 25 50 | contact@clbeheer.nl