

Reclame: de inhoud over de verschillende woningfondsen dient te worden beschouwd als reclame.

In deze nieuwsbrief:

- Terugkijkend
- Fondsinformatie
 - Meest recente fondsinformatie
 - Participaties ter overname beschikbaar
- Beleggersvraag: waarom is de handelskoers gedaald?
- MijnCLBeheer: hoe maak ik een account aan?
- Kalender
- Update projecten
 - Voortgang van de bouw in Veldhoven en Capelle aan den IJssel

TERUGKIJKEND

Na het versturen van het financieel jaaroverzicht, hebben we de afgelopen periode vragen ontvangen over de ontwikkeling van de handelskoersen.

Ondanks dat we de koersen graag hoger hadden gezien, liggen de ontwikkelingen in lijn met onze eerdere verwachtingen die we vorig jaar tijdens de jaarvergaderingen in juni en de publicatie van de halfjaarcijfers in augustus deelden.

We gaven vorig jaar tijdens de jaarvergaderingen in juni aan dat we voorzagen dat de koersen nog wat verder zouden dalen (met name door dalende beleggingswaardes) alvorens ze zouden stabiliseren. En dat is precies wat er is gebeurd bij bijna alle fondsen. De 2023 halfjaarcijfers (gepubliceerd eind augustus) toonden lagere handelskoersen dan de 2022 jaarcijfers die we in juni 2023 toelichtten.

De handelskoersen die we recentelijk in januari publiceerden naar aanleiding van de 2023 jaarcijfers toonden de stabilisatie die we verwachtten ten tijde van de jaarvergaderingen in juni en de publicatie van de 2023 halfjaarcijfers in augustus.

We zien al langer dat de leegwaarde van de woningen significant hoger ligt (ruim 20%) dan de beleggingswaarde. Door het uitponden (een deel van de woningen verkopen nadat een huurder de huur heeft opgezegd), waar we mee zijn begonnen, kan deze hogere leegwaarde deels worden gerealiseerd.

We verwachten ook dat dit jaar het verschil in waardeontwikkeling tussen duurzame en niet duurzame woningen verder zal toenemen en nog duidelijker zichtbaar wordt in de taxaties. Dit betekent voor onze fondsen dat ze een positievere waardeontwikkeling zullen laten zien dan de fondsen die in minder duurzame woningen beleggen.

Maar ook de rentedaling die we verwachten in de tweede helft van dit jaar en het toenemende woningtekort kunnen positief zijn voor de fondsen. We verwachten dan ook dat de handelskoersen in de toekomst weer omhoog zullen gaan.

Met deze gunstige omstandigheden in het vooruitzicht hebben we, zoals we aangaven in onze vorige nieuwsbrief, onze gedachten laten gaan over nieuwe fondsen. We zijn blij met de feedback die we sindsdien hebben gekregen om zo te komen tot een fonds dat aansluit op uw behoefte. We komen daar graag later dit jaar bij u op terug.

In Baarn zijn we al volop bezig met de voorbereidingen van de jaarvergaderingen begin juni en we zien er naar uit u daar te mogen ontvangen.

Directie Credit Linked Beheer

FONDSINFORMATIE

Meest recente fondsinformatie

De laatste status van de fondsen, waaronder de (half)jaarcijfers, een toelichting op de handelkoersen en informatie omtrent eventuele terugkoopfaciliteiten kunt u altijd vinden op de [downloadspagina](#) van het betreffende fonds op [clbeheer.nl](#).

Participaties ter overname beschikbaar

Het verhandelen van participaties is vanaf heden weer mogelijk. Op dit moment hebben wij in diverse fondsen participaties beschikbaar ter overname. Wenst u persoonlijk contact om de mogelijkheden te bespreken? U kunt ons telefonisch bereiken op 085 - 007 25 50 of stel uw vraag via contact@clbeheer.nl.

Risico's:

Beleggen brengt risico's met zich mee die kunnen leiden tot een lager of negatief rendement. Wanneer u een deelneming in een van de fondsen 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 te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de participaties te beleggen volledig te begrijpen. De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten effecten. Het dividend is berekend op basis van een deelnamesom van € 5.000.

BELEGGERSVRAAG

“Wij lezen en horen in het nieuws dat de woningprijzen zijn gestegen de afgelopen jaren. Hoe kan het dan dat de handelskoers is gedaald?”

Boris Rokvic (Investor Relations manager) en Alexander Boonstra (manager Marketing & Investor Relations) krijgen deze vraag regelmatig van betrokken beleggers en reageren graag.

De prijzen van de woningen op de particuliere koopmarkt zijn inderdaad verder gestegen. Dit in tegenstelling tot de beleggingswaarde (waarde van de woning in verhuurde staat) van woningen, deze is de afgelopen twee jaar gedaald. Dit komt voort uit de stijging van de marktrente in combinatie met de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 naar 10,4%. De stijging van de marktrente leidt tot een stijging van de aanvangsrendementen voor woningen en dit zorgt voor een daling van de beleggingswaarde. De handelskoers is gebaseerd op de beleggingswaarde van de woningportefeuille.

Daarnaast zijn er nog projecten in aanbouw. Dat betekent dat deze nog geen huurinkomsten genereren. Het dividend is gebaseerd op het verwachte exploitatieresultaat inclusief uitponden als alle projecten opgeleverd zijn. De dividenduitkering wordt daarmee nog niet volledig gedekt door het exploitatieresultaat. In het verleden werd de onderdekking van het dividend gecompenseerd door een waardestijging van de woningportefeuille, waardoor de handelskoers op peil bleef of licht steeg.

Tenslotte worden de kosten voor het oprichten en/of emitteren van de fondsen over vijf jaar afgeschreven (geactiveerde fondskosten). Vijf jaar na de laatste emissie heeft dit geen invloed meer op het resultaat en de intrinsieke waarde van de fondsen.

Positieve ontwikkelingen

De vraag naar huurwoningen is groot en blijvend. De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is dus nauwelijks sprake van leegstand. Verder zien we dat bij het uitponden van woningen er ook voldoende vraag vanuit de markt is om deze woningen te kopen. Verder blijft de hoogte van het uit te keren dividend gehandhaafd.

De handelskoers die in januari is vastgesteld, is voor de meeste fondsen stabiel gebleven ten opzichte van de eerder vastgestelde handelskoers per eind augustus 2023. Zoals u eerder in deze nieuwsbrief heeft kunnen lezen, verwachten wij dat, op basis van de huidige marktontwikkelingen en -vooruitzichten, de waarde van de portefeuilles in de toekomst weer zal toenemen.

Wilt u meer lezen over de ontwikkeling van het fonds waarin u belegt? Kijk dan op de downloadpagina van het betreffende fonds voor alle documentatie en informatie. Hier vindt u bijvoorbeeld de laatste (half)jaarcijfers, maar ook de toelichting op de laatste handelskoersvaststelling van januari dit jaar.

Downloads

MIJNCLBEHEER: HOE MAAK IK EEN ACCOUNT AAN?

Een account aanmaken voor het digitale klantportaal MijnCLBeheer is handig en belangrijk. U heeft op deze manier per relatienummer 24 uur per dag / 7 dagen per week inzicht in uw beleggingsportefeuille en actuele handelskoersen.

Belangrijk om te weten voordat u begint

- Vanwege tweestapsverificatie via SMS kunt u alleen met een bij ons bekend mobiel nummer een account aanmaken.
- U dient per relatienummer een account aan te maken.

Zo maakt u in 3 stappen een account aan

Stap 1 >

Vul het e-mailadres wat bij ons bekend is en uw 5-cijferige relatienummer in en klik op versturen.

Het relatienummer vindt u op uw financieel jaaroverzicht.

Stap 2 >

U ontvangt een e-mail 'Welkom bij MijnCLBeheer' met een link om uw registratie af te ronden. Check ook eventueel uw spambox / ongewenste e-mail.

Klik op de link in deze e-mail.

Stap 3 >

Maak een wachtwoord aan volgens de instructies (tweemaal invullen). Klik vervolgens op Wachtwoord wijzigen. Uw account is succesvol aangemaakt.

Bewaar of noteer de inloggegevens om de volgende keer in te kunnen loggen.

Voor uw gemak is er een korte handleiding beschikbaar waarin de stappen nogmaals duidelijk worden uitgelegd. Veelgestelde vragen worden daarnaast beantwoord op onze website.

Account aanmaken

Handleiding

KALENDER

29 maart	Goede vrijdag gesloten
12 april	Beleggersbijeenkomst Baarn, 11:00-12.00 uur Aanmelden kan ook telefonisch op 085 - 007 25 50.
1 mei	Gesloten
9 + 10 mei	Hemelvaart + vrijdag gesloten
5 juni	Jaarvergadering Huurwoningen Nederland Fonds, Huurwoningen Nederland Fonds II, Huurwoningen Nederland Fonds III en Duurzaamwoningen Fonds.
6 juni	Jaarvergadering Groenwoningen Fonds, Ecowoningen Fonds en NOVA Woningfonds.

Aanmelden

UPDATE PROJECTEN

Voortgang van onze bouwprojecten: Veldhoven en Capelle aan den IJssel



Veldhoven Kromstraat



In **Veldhoven** aan de Kromstraat realiseert Bouwbedrijf Groenen een appartementencomplex met 18 huurwoningen.

Het door het **NOVA Woningfonds** aangekochte project bevindt zich momenteel in de ruwbouwfase. Naar verwachting wordt het complex in november van dit jaar opgeleverd.



In Capelle aan den IJssel worden twee bouwprojecten gerealiseerd. Het transformatieproject Barbizon dat is aangekocht door het Huurwoningen Nederland Fonds en het nieuwbouwproject **Roer** dat is aangekocht door het **Duurzaamwoningen Fonds**.

De 25 appartementen van Roer worden voor de zomervakantie opgeleverd. Goed nieuws is dat alle huurwoningen van dit project zijn toegewezen en de huurovereenkomsten zeer binnenkort worden aangeboden aan de huurders.



Capelle aan den IJssel - Roer