

## Nieuwsbrief december 2018

### Onderwerpen nieuwsbrief:

- In 2018 beleggen in het Groenwoningen Fonds
- Marktontwikkelingen
- Duurzaamwoningen Fonds, anders dan andere fondsen
- Dividenduitkering vierde kwartaal 2018
- Overdracht participaties

Gedurende de periode van 24 december tot en met 1 januari zal het kantoor op werkdagen minder goed bereikbaar zijn. Vragen ontvangen wij dan bij voorkeur per mail ([info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)). Wij wensen u fijne feestdagen.

### In 2018 beleggen in het Groenwoningen Fonds

De derde emissie van het Groenwoningen Fonds is twee weken geleden gestart en tot op heden is voor bijna € 10 miljoen aan participaties geplaatst. U kunt nog in 2018 participeren.

- In 2018 nog circa 1.800 participaties beschikbaar;
- Ontvangen wij uw inleg in 2018, dan geldt het belastingvoordeel vanaf 1 januari 2019.

Omdat het Groenwoningen Fonds een fiscaal groenfonds is, dient minimaal 70% van de beleggingen te bestaan uit groenverklaarde woningprojecten. Dit biedt in 2018 nog beperkt ruimte om participaties uit te geven (er zijn nu nog circa 1.800 participaties beschikbaar). In de loop van 2019 zullen wederom participaties beschikbaar komen.

Voor particuliere deelnames geldt: Ontvangen wij uw inleg in 2018, dan profiteert u al vanaf 1 januari 2019 van het jaarlijkse belastingvoordeel van minimaal 1,28% en maximaal 2,38%. Omdat Credit Linked Beheer tijdens de feestdagen slechts beperkt bereikbaar is, vragen wij u om, indien u participeert, uw inleg tijdig over te maken (bij voorkeur voor 24 december 2018). Ontvangen wij de inleg pas in 2019, dan start het belastingvoordeel op 1 januari 2020.

Op onze website [www.groenwoningenfonds.nl](http://www.groenwoningenfonds.nl) vindt u het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus, de brochure en verklaring van deelname. U kunt ook digitaal inschrijven via [groenwoningenfonds.nl/inschrijven](http://groenwoningenfonds.nl/inschrijven). Lees het prospectus zorgvuldig alvorens u besluit te investeren.

Beleggen in het Groenwoningen Fonds brengt, zoals bij elke belegging in vastgoed, risico's met zich mee zoals bijvoorbeeld (her) financieringsrisico's en/of (het risico op) leegstand, hogere kosten en hogere rentelasten. Deze risico's kunnen leiden tot een lager of negatief rendement.

**FISCALE VRIJSTELLING VOOR GROENE BELEGGINGEN?  
BELEG IN HET GROENWONINGEN FONDS**

- Deelname in 2018 mogelijk (vanaf € 5.000);
- Verhuurde nieuwbouwwoningen in Nederland;
- 5,3%<sup>1</sup> prognose dividend (geen dividendbelasting);
- Verwacht effectief rendement 7,7%<sup>2</sup>, exclusief belastingvoordeel;
- 1,28% - 2,38%<sup>3</sup> jaarlijks belastingvoordeel.

**GROENWONINGEN FONDS**  
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

[www.groenwoningenfonds.nl](http://www.groenwoningenfonds.nl)

**Groenwoningen Fonds**  
Beleggen in het Groenwoningen Fonds betekent beleggen in één van de groenste woningfondsen van Nederland. Er wordt belegd in een portefeuille van jonge duurzame Nederlandse huurwoningen. Het energielabel van aangekochte woningen is vrijwel altijd A+++.

**De woningportefeuille**  
De woningportefeuille van het Groenwoningen Fonds bestaat uit 259 grondgebonden woningen en 42 appartementen. De huur bedraagt gemiddeld € 929 per maand.

Met de opknaping van de derde emissie zal de woningportefeuille verder worden uitgebreid.

**Fiscaal voordeel groene beleggingen**  
Het Groenwoningen Fonds is een door de overheid aangewezen groenfonds, waardoor u als particuliere belegger fiscaal voordelig bent. Particuliere participanten profiteren, onder voorwaarden, van een fiscaal voordeel van minimaal 1,28% tot maximaal 2,38% per jaar.

**Credit Linked Beheer**  
Credit Linked Beheer B.V. (opgericht in 2012) treedt op als beheerder van het Groenwoningen Fonds. Credit Linked Beheer B.V. beheert ook het Huurwoningen Nederland Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds. De beheerder beschikt over een door de AFM verleende vergunning en valt onder toezicht van de AFM.

**Risico's**  
Beleggen in het Groenwoningen Fonds brengt, zoals bij elke belegging in vastgoed, risico's met zich mee, die kunnen leiden tot een lager of negatief rendement.

- Verhuur- en leegstandrisico;
- Kostenrisico (hogere dan verwachte onderhoudskosten);
- Politieke risico's (de fiscale behandeling van groene beleggingen kan in de toekomst wijzigen);
- Financieringsrisico (omdat het fonds gebruik maakt van financiering zullen negatieve ontwikkelingen versterkt doorwerken in de fondsresultaten);
- Rentierisico (de rente kan meer stijgen dan geprognosticeerd);
- Ontwikkelrisico (bijvoorbeeld vertraging bij de bouw).

Meer informatie over het fonds, de opbouw van het rendement en de risico's vindt u in het algemeen verkrijgbaar gestelde (en door de AFM goedgekeurd) prospectus. U vindt het prospectus en het essentiële informatiedocument op [groenwoningenfonds.nl/downloads](http://groenwoningenfonds.nl/downloads).

**Groenwoningen Fonds**  
Luitenant Generaal van Heutszelaan 10  
3743 JN Baarn  
085 - 210 17 19  
[info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)

<sup>1</sup>De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

## Marktontwikkelingen

In november werd de 'Staat van de Woningmarkt gepubliceerd', een rapport van de Nederlandse woningmarkt uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Enige punten die worden besproken in het rapport zijn:

- De vraag naar woningen: Tot 2025 moeten gemiddeld 75 duizend woningen per jaar worden bijgebouwd (*in 2018 en 2019 zal dit aantal niet worden bereikt*);
- Het tekort aan woningen: In 2030 zal het tekort naar verwachting uitkomen op 221 duizend woningen (nu: 246 duizend woningen). 90% van het woningtekort komt voort uit de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Brabant;
- Het energielabel van de woningen: 29% van de woningen in Nederland heeft een energielabel van A of B, vijf jaar geleden was dit 16%. Het is nog een omvangrijke opgave om de gehele woningvoorraad op minimaal label B te krijgen (*ter indicatie: alle woningen in de woningfondsen van Credit Linked Beheer hebben uiteraard energielabel A*).

Het rapport vindt u op de website [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl). [www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/11/16/rapport-staat-van-de-woningmarkt](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/11/16/rapport-staat-van-de-woningmarkt)

## Duurzaamwoningen Fonds, anders dan andere fondsen

Credit Linked Beheer beheert drie woningfondsen, elk met zijn eigen kenmerken. Het Duurzaamwoningen Fonds is wellicht het meest afwijkend ten opzichte van de andere fondsen van Credit Linked Beheer, maar ook ten opzichte van andere woningfondsen in Nederland:

- De gehele woningportefeuille bestaat uit gasloze en duurzame nieuwbouwwoningen;
- Het accent ligt met name op appartementen;
- De bankfinanciering is gemiddeld 35% en duidelijk lager dan bij andere fondsen (en de kredietopslag eveneens).

Kijkt u naar de verschillende woningfondsen in Nederland, dan is er de keuze tussen nieuwbouwwoningen, jonge woningen, getransformeerde woningen of oudere bestaande woningen. Het Duurzaamwoningen Fonds kiest voor nieuwbouwwoningen, die duurzaam en gasloos zijn. Dit betekent minder onderhoudskosten en toekomstbestendig. Bij voorkeur wordt belegd in appartementen, maar een deel van de woningportefeuille zal ook bestaan uit grondgebonden woningen.

Het Duurzaamwoningen Fonds is geen fiscaal groenfonds. Aangezien alle woningen duurzaam zijn, profiteert dit fonds wel van een verlaagde kredietopslag voor de financiering (het tarief voor een vijfjaars financiering zou nu circa 1,7% zijn). Deze lage kredietopslag werkt uiteraard door in het rendement voor de participanten.



Gedurende de prognose periode van het fonds is de bankfinanciering gemiddeld 35%. Dit is beduidend lager dan bij andere woningfondsen (waar vaak 60% tot 65% bankfinanciering wordt aangetrokken). De lage financiering heeft voor- en nadelen. Enerzijds is de kans dat er problemen ontstaan met de financiering (herfinancieringsproblemen of een bank die het vastgoed opeist) beduidend lager. Anderzijds levert meer financiering een wat hoger rendement.

Vindt u een start dividendrendement van 5,2%\* (en een verwacht effectief rendement van 7,8%\*) interessant en wilt u meer weten over het Duurzaamwoningen Fonds? Op onze website [www.duurzaamwoningenfonds.nl](http://www.duurzaamwoningenfonds.nl) vindt u het algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus, de brochure en de verklaring van deelname. U kunt ook digitaal inschrijven via [duurzaamwoningenfonds.nl/inschrijfformulier](http://duurzaamwoningenfonds.nl/inschrijfformulier). Lees het prospectus zorgvuldig alvorens u besluit te investeren.

Beleggen in het Duurzaamwoningen Fonds brengt uiteraard risico's met zich mee zoals bijvoorbeeld (her)financieringsrisico's en/of (het risico op) leegstand, hogere kosten en hogere rentelasten. Deze risico's kunnen leiden tot een lager of negatief rendement.

### Dividenduitkering vierde kwartaal 2018

Op 2 januari 2019 zal het dividend over het vierde kwartaal van 2018 worden uitgekeerd.

#### Dividenduitkeringen vierde kwartaal 2018

	Dividend	Jaarbasis
Huurwoningen Nederland Fonds	1,75%	7%
Groenwoningen Fonds	1,325%	5,3%
Duurzaamwoningen Fonds	1,3%	5,2%

Participanten in het Huurwoningen Nederland Fonds en/of het Duurzaamwoningen Fonds die hebben geopteerd voor stockdividend zullen een uitkering in deelparticipaties ontvangen. Voor het Huurwoningen Nederland Fonds zullen daarvoor circa 38 participaties worden uitgegeven\*\*, voor het Duurzaamwoningen Fonds circa twee participaties\*\*.

### Overdracht participaties

In de afgelopen periode zijn drie participaties voor het Groenwoningen Fonds aangemeld voor inkoop\*\*. Op dit moment zijn er geen over te nemen participaties beschikbaar.

\* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement is gebaseerd op de prognose, zoals opgenomen in het prospectus.

\*\* Zowel voor uitgifte van deelparticipaties als de inkoop en uitgifte van participaties is voor het Huurwoningen Nederland Fonds en het Groenwoningen Fonds artikel 9.7 van de fondsvoorwaarden van toepassing. Voor het Duurzaamwoningen Fonds is artikel 9.8 van toepassing.

U ontvangt deze nieuwsbrief, omdat u participant bent in één of meerdere fondsen van Credit Linked Beheer B.V. en/of u hebt aangegeven deze nieuwsbrief te willen ontvangen. De reguliere nieuwsbrief verschijnt éénmaal per maand.