

SUPPLEMENT

bij het prospectus van de vierde emissie van het

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS

Emissie 4: € 29.800.000, 5.960 Participaties (á € 5.000)

Huurwoningen in Nederland



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.



9 augustus 2018

Huurwoningen Nederland Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.

© Het copyright op dit document berust bij Credit Linked Beheer B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

INLEIDING

Dit document is het Eerste Supplement (het "Eerste Supplement") bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds") gedateerd 6 juli 2018 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met de publicatie van de "Halfjaarcijfers 2018", het niet door de accountant gecontroleerde overzicht van de stand van zaken van het Huurwoningen Nederland Fonds per 30 juni 2018 en de resultaten gedurende de eerste zes maanden van 2018. Het Eerste Supplement bestaat uit drie onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Eerste Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de "Halfjaarcijfers 2018".

De "Halfjaarcijfers 2018" worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Supplement en zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus via de Website van Credit Linked Beheer BV, bereikbaar via www.huurwoningenfonds.nl, dan wel per post bij Credit Linked Beheer BV, Postbus 3173, 3760 DD Soest.

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.2 (bladzijde 72 en 73) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Eerste Supplement nog steeds correct en gelijk aan 9,4%. De winstprognose is gebaseerd over de periode vanaf 1 juli 2018 tot en met ultimo 2028 en is opgesteld gedurende het tweede kwartaal van 2018. Derhalve was er slechts een korte tijdsperiode waarin ontwikkelingen konden plaatsvinden, die een significante invloed op de winstprognoses zouden kunnen hebben. Eventuele afwijkende ontwikkelingen hebben echter niet plaatsgevonden, hetgeen leidt tot handhaving van de in het Prospectus genoemde winstprognose.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 en 7.4 (bladzijde 73 tot en met 83), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de voornoemde winstprognose, zijn nog steeds valide. Voor enkele individuele veronderstellingen alsmede voor enkele wijzigingen in het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de "Halfjaarcijfers 2018" is een minimale correctie wellicht van toepassing, maar dit leidt per saldo niet tot een significante wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET EERSTE SUPPLEMENT

Wij maken u er op attent dat conform de vigerende regelgeving Participanten het recht hebben om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Huurwoningen Nederland Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, postbus 3173, 3760 DD Soest) of elektronisch (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 17 augustus 2018.

3. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Op pagina 10 (Element B.40) van het Prospectus wordt een voorbehoud gemaakt omtrent de verlaging van de senior en junior beheervergoeding. Dit voorbehoud, bekrachtiging van de verlaging van de vergoeding op de eerstvolgende jaarvergadering van Participanten, is niet lager van toepassing. Bij de jaarvergadering op 11 juli 2018 is de verlaging bekrachtigd.

Onderstaande tekst op pagina 10 (Element B.40) van het Prospectus wordt derhalve geschrapt:

“Deze verlaging van de vergoedingen (ten opzichte van hetgeen overeengekomen in de Fondsvoorwaarden) dient nog te worden bekrachtigd op de eerstvolgende jaarvergadering van Participanten.”

Op pagina 12 (Element B.46) van het Prospectus wordt de volgende tekst toegevoegd onder de bestaande tekst bij Element B.46:

“De Netto Vermogenswaarde per 30 juni 2018 bedraagt € 4.788. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2017, er is derhalve geen rekening gehouden met de waardestijging van de woningen gedurende 2018. Wordt gerekend met een waardestijging van 3,5% (ter vergelijking, op basis van de cijfers van de NVM was de waardestijging van koopwoningen over dezelfde periode 7%), dan bedraagt de Netto Vermogenswaarde € 4.946.”

Op pagina 12 (Element C.3) en pagina 62 van het Prospectus is vermeld dat per de datum van het Prospectus 10.380 Participaties zijn uitgegeven. Bij het opstellen van de “Halfjaarcijfers 2018” bleek het exacte aantal uitgegeven Participaties per de datum van het Prospectus 10.431 Participaties. Het getal “10.380” wordt in het Prospectus op pagina 12 en pagina 62 gewijzigd in “10.431”.

Op pagina 38 van het Prospectus wordt aangegeven dat per 1 november 2018 het operationele beheer (technisch beheer en het innen van de huurpenningen) zal overgaan naar een nieuwe beheerorganisatie.

De tekst op pagina 38 van het Prospectus: “Participanten worden hierover schriftelijk geïnformeerd.” wordt gewijzigd in: “Bij de jaarvergadering op 11 juli 2018 is door de Participanten toestemming verleend aan Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. om het operationele beheer uit te voeren (alsmede de verhuurwerkzaamheden). Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Derhalve is in de notulen van de jaarvergadering vastgelegd dat de tarieven voor voornoemde werkzaamheden periodiek worden getoetst aan de markttarieven, zodat de werkzaamheden niet leiden tot hogere lasten voor het Huurwoningen Nederland Fonds. Elk boekjaar zullen de resultaten van Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. worden gerapporteerd en zal verantwoording worden afgelegd over de in rekening gebrachte tarieven.”

Op pagina 19 van het Prospectus (Element E.4) en op pagina 103 dient, uit hoofde van de voornoemde geplande werkzaamheden van Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., de volgende tekst te worden toegevoegd aan het Prospectus (zowel bij Element E.4 als op pagina 103 als voorlaatste alinea):

“Credit Linked Vastgoed Beheer B.V., die via Linked Holding B.V. gelieerd is aan de Beheerder, heeft, in verband met het recht op betaling uit hoofde van verhuurwerkzaamheden en het operationele beheer van de Woningportefeuille, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Een mogelijk belangenconflict ontstaat bijvoorbeeld wanneer Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. hoge tarieven verlangt voor haar werkzaamheden of wanneer onvoldoende capaciteit wordt aangewend om haar werkzaamheden op een voldoende niveau uit te voeren. Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van Participanten wordt voldoende transparantie geborgd.”

Op pagina 70 van het Prospectus dient te worden toegevoegd:

“30 juni 2018

Gedurende de eerste helft van 2018 heeft het Fonds circa 4.400 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst van de derde Emissie zijn vervolgens 158 woningen aangekocht (in Andijk, Opmeer, Lelystad, Gouda, Uden en Leerdam). Deze woningen zijn reeds beschreven in het Prospectus.

De Netto Vermogenswaarde per 30 juni 2018 bedraagt € 4.788. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2017, er is derhalve geen rekening gehouden met de waardestijging van de woningen gedurende 2018. Wordt gerekend met een waardestijging van 3,5% (ter vergelijking, op basis van de cijfers van de NVM was de waardestijging van koopwoningen over dezelfde periode 7%), dan bedraagt de Netto Vermogenswaarde € 4.946.

Zowel de bruto huuropbrengsten als de exploitatiekosten hebben zich in lijn met de cijfers over geheel 2017 ontwikkeld. Voor de tweede jaarhelft van 2018 wordt een toename van de huuropbrengsten verwacht omdat diverse projecten voor 1 oktober 2018 worden opgeleverd en daarmee bijdragen aan de huuropbrengsten. Aan de lastenzijde wordt een verdere stijging verwacht uit hoofde van de groei van het Fonds en de Financiering.”

Op pagina 6 (Element B.7) en pagina 65 tot en met pagina 67 dient te worden toegevoegd:

(bedragen in €)	30 juni 2018	30 juni 2017
BALANS		
<i>Activa</i>		
<u>Beleggingen</u>		
Onroerend goed	47.299.237	11.542.500
<u>Overige activa</u>		
Debiteuren	432	0
Overlopende activa	48.250	35.819
Geactiveerde kosten Fonds	2.719.748	876.166
Vooruitbetaalde bedragen	22.682	17.614
Liquiditeiten	6.021.955	11.070.649
Totaal activa	56.112.304	23.542.748
<i>Passiva</i>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Gestort kapitaal	52.152.527	19.057.877
Herwaarderingsreserve	1.698.128	386.903
Winstreserve	-3.451.537	-939.682
Onverdeeld resultaat	-462.540	11.517
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	4.445.750	45\,540.750
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	95.000	95.000
<u>Overige passiva</u>		
Waarborgsommen	69.636	60.062
Crediteuren	1.505.909	5.637
Overlopende passiva	59.431	324.684
Totaal passiva	56.112.304	23.542.748



(bedragen in €)	1 januari 2018 t/m 30 juni 2018	1 januari 2017 t/m 30 juni 2017
WINST- EN VERLIESREKENING		
<i>Opbrengsten</i>		
Bruto huuropbrengsten	250.298	242.857
Overige opbrengsten	0	262
Exploitatiekosten	53.425	49.577
Netto opbrengsten uit beleggingen	196.873	193.542
Gerealiseerde waardemutaties	0	0
Niet gerealiseerde waardemutaties	256.010	0
Totaal opbrengsten uit beleggingen	452.883	193.542
<i>Lasten</i>		
Lasten i.v.m. het beheer beleggingen	116.134	36.848
Afschrijvingen op fondskosten	425.645	62.413
Netto rentelasten	65.812	67.144
Bankkosten	51.568	15.620
Overige kosten	254	0
Totale lasten	659.413	182.025
Nettoresultaat na belastingen	-206.530	11.517

(bedragen in €)	1 januari 2018 t/m 30 juni 2018	1 januari 2017 t/m 30 juni 2017
KASSTROOMOVERZICHT		
<i>Beleggingsactiviteiten</i>		
Netto resultaat na belastingen	-206.530	11.517
Waardeverandering beleggingen	-256.010	0
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-29.875.017	-2.722.500
Verkopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	0	0
Geactiveerde fondskosten	-1.147.371	-565.745
Ontvangen waarborgsommen huur	17.121	9.217
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-4.267	21.959
- Mutaties debiteuren	-432	0
- Mutaties vooruitbetaalde bedragen	-22.682	-17.614
- Mutaties crediteuren	1.498.756	-3.221
- Mutaties overlopende passiva	-555.592	204.202
- Mutaties schulden aan groepsmaatschappijen	0	-1.271
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-30.552.024	-3.063.455
<i>Financieringsactiviteiten</i>		
Uitgifte participaties	22.035.985	13.970.061
Aflossing schulden	-47.500	-23.750
Dividenduitkeringen	-1.562.324	-416.539
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.426.161	13.529.772
Mutatie liquide middelen	-10.125.863	10.466.317
Liquide middelen primo periode	16.147.818	604.332
Liquide middelen ultimo periode	6.021.955	11.070.649

KENGETALLEN	30 juni 2018	30 juni 2017
LTV	10%	40%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	1,8	1,8
Aantal Participaties	10.431	3.812
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	7%	7%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.788*	4.858*
Handelskoers (in €)	5.000	5.000

* Inclusief het negatieve effect van een stelselwijziging van € 42 per Participatie, exclusief waardeveranderingen na de voorgaande jaartijdstip.



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.