

TWEEDE SUPPLEMENT

Bij het prospectus van de vierde Emissie van 5.960 Participaties (à € 5.000)

INLEIDING

Dit document, gedateerd 17 oktober 2018, is het Tweede Supplement (het "Tweede 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 Tweede Supplement is opgesteld in verband met aanvullende informatie over de periodieke toetsingsprocedure van de Financiering en het recht, onder voorwaarden, van de Financier op aanvullende aflossingen. Het Tweede Supplement bestaat uit drie onderdelen:

1. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
3. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Tweede Supplement.

1. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Op pagina 53 van het Prospectus dient na de eerste alinea de resterende tekst van de paragraaf "Herfinanciering" te worden gewijzigd in:

"LTV (Loan-To-Value)

De LTV, de verhouding tussen de uitstaande Financiering en de balanswaarde van de Woningportefeuille en de beschikbare liquiditeiten, dient niet hoger te zijn dan kredietinstellingen op dat moment bereid zijn te verstrekken. Wanneer de daadwerkelijke LTV hoger ligt, zal de Beheerder een plan opstellen om voor de einddatum van de Financiering de LTV weer op een marktconform niveau te brengen. Concreet worden bijvoorbeeld huur- en verkoopopbrengsten van de Woningportefeuille aangewend om de Financiering versneld af te lossen en daarmee de LTV te verlagen. Dit leidt doorgaans tot uitstel van winstuitkeringen aan de Participanten, hetgeen een beperkt negatief effect heeft op het effectieve rendement van het Fonds.

DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

De DSCR, de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de Rentekosten en aflossingsverplichting van de uitstaande Financiering dient minimaal gelijk te zijn aan het niveau dat kredietinstellingen op dat moment acceptabel vinden. Voor de berekening van de tussentijdse DSCR wordt gebruik gemaakt van de vijfjaars kapitaalmarktrente.

Voorbeeld: Per datum Prospectus is de DSCR gelijk aan 1,8. Stijgt in een korte periode de vijfjaars kapitaalmarktrente naar 2,75% in combinatie met een oplopende leegstand van de Woningportefeuille, dan daalt de tussentijdse DSCR naar 1,3. De daadwerkelijke DSCR wordt niet direct geraakt door de rentestijging daar de rentetarieven op de Financiering voor langere perioden zijn vastgelegd. Toch zal op een dergelijk moment de Beheerder een plan opstellen om de tussentijdse DSCR voor de eerstvolgende renteherzieningsdatum terug te brengen op het niveau waarop herfinanciering wel mogelijk is.

Concreet worden bijvoorbeeld huur- en verkoopopbrengsten van de Woningportefeuille aangewend om de Financiering versneld af te lossen en daarmee de DSCR te verhogen. Ook kunnen eventuele leegstaande woningen worden verkocht of voor een lagere huur worden verhuurd. Dit leidt doorgaans tot uitstel van winstuitkeringen aan de Participanten, hetgeen een beperkt negatief effect heeft op het effectieve rendement van het Fonds.

Wanneer, uit hoofde van extra aflossingen op de Financiering, over een periode van twee jaar geen dividend wordt uitgeteerd, heeft dit een negatief effect van circa 0,3% op het geprognosticeerde rendement van het Fonds."

Op pagina 54 van het Prospectus dient in de paragraaf “Aflossing” de vierde regel (“Ook zal bij verkoop... terugbetaald.”) te worden gewijzigd in:

“De Financier heeft tevens het recht op aanvullende aflossingen, ter grootte van het verschil tussen (i) 85% van de (huur-)inkomsten van de Woningportefeuille en (ii) de som van de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen, indien de vijfjaars kapitaalmarktrente (omschreven als de vijfjaars Interest Rate Swap) hoger is dan 3,00%. Gegeven het feit dat voornamelijk in zeer jonge woningen wordt belegd is het onaannemelijk dat voor het Fonds onvoldoende middelen resteren om de exploitatie uitgaven te bekostigen. Wel zal een deel van de betaling van de beheervergoeding aan de Beheerder mogelijk worden uitgesteld.

Daarnaast zal bij verkoop van delen van de Woningportefeuille een deel van de oorspronkelijke Financiering worden terugbetaald.”

Op pagina 26 van het Prospectus dient na de tweede alinea van de paragraaf “Risico doorbreken DSCR Convenant” de volgende tekst te worden toegevoegd:

“Wanneer de DSCR daalt of de Beheerder verwacht dat herfinanciering bemoeilijkt wordt door een stijgende of gestegen kapitaalmarktrente en/of oplopende leegstand, kan de Beheerder besluiten winstuitkeringen uit te stellen ten gunste van aflossingen op de Financiering. Tevens heeft de Financier het recht op aanvullende aflossingen indien de vijfjaars kapitaalmarktrente (omschreven als de vijfjaars Interest Rate Swap) hoger is dan 3,00%. Dit leidt tot een uitstel van winstuitkeringen ten gunste van verplichte aflossingen aan de Financier en mogelijk tot uitstel van de betaling van een deel van de beheervergoeding aan de Beheerder.

Voornoemde verschuiving kan een beperkt negatief effect hebben op de rentabiliteit van de Participaties. Wordt bijvoorbeeld, uit hoofde van extra aflossingen op de Financiering, over een periode van twee jaar geen dividend uitgekeerd, heeft dit een negatief effect van circa 0,3%. De winstprognose over de periode 1 juli 2018 tot en met ultimo 2028 daalt dan van 9,4% naar 9,1%. Uitstel van een deel van de beheervergoeding aan de Beheerder leidt niet continuïteitsproblemen bij de Beheerder.”

2. 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 Tweede 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.

3. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET TWEDE SUPPLEMENT

Wij maken u erop 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@cldbheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 22 oktober 2018.