

JAARVERSLAG 2018

**CREDIT
LINKED
BEHEER
B.V.**



DUURZAAMWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

Duurzaamwoningen Fonds

Jaarverslag **2018**

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2018		Pagina
1.	Introductie Duurzaamwoningen Fonds	4
2.	Verslag van de beheerder	8
3.	Balans voor resultaatbestemming	10
4.	Winst-en-verliesrekening over 2018	11
5.	Kasstroomoverzicht over 2018	12
6.	Toelichting op de jaarrekening	13
7.	Toelichting op de balans	16
8.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	20
9.	Overige gegevens	21
Bijlage I	Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2018	26

1. Introductie Duurzaamwoningen Fonds

Het Duurzaamwoningen Fonds (het "Fonds"), opgericht op 26 februari 2018, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen en (voor een beperkt deel) in een liquide vastgoed ETF. Het Fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De website van het Duurzaamwoningen Fonds is duurzaamwoningenfonds.nl.

1.1 Het Duurzaamwoningen Fonds

Doelstelling

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in (i) de Woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring zal bestaan en (ii) voor een beperkt deel in een liquide vastgoed ETF, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds bestaat uit twee onderdelen, het beleid ten aanzien van de woningportefeuille en het beleid ten aanzien van de liquide vastgoed ETF.

Woningportefeuille

Het Fonds belegt in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen) met een groenverklaring. Hierbij ligt de nadruk op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd. Bij voorkeur wordt belegd in appartementen, doch grondgebonden woningen worden zeker niet uitgesloten. Daarnaast mag het Fonds complexen van huurwoningen aankopen die niet in aanmerking komen voor een groenverklaring, tot een maximum van 20% van de aan te kopen woningen.

Think Global Real Estate UCITS ETF

Het Fonds zal maximaal 10% van de opbrengst van de uitgegeven Participaties beleggen in de Think Global Real Estate UCITS ETF. De ETF wordt uitgegeven door Think Capital ETF's N.V., gevestigd te Amsterdam. De ETF is genoteerd op de NYSE Euronext Amsterdam, de ISIN code is NL0009690239.

Beleggersprofiel

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

Dit product is geschikt voor beleggers:

- Die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- Die een beleggingshorizon van minimaal drie jaar hebben.
- Die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- Die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- Die het prospectus (en eventuele bijbehorende supplementen) goed begrijpen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- Met beperkte beleggingservaring.
- Zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- Die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- Zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Kenmerken Duurzaamwoningen Fonds

- Dividend 5,2% per jaar, betaling per kwartaal.
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000.
- Defensieve belegging in energiezuinige en duurzame Nederlandse woningen.
- Hypothecaire financiering van maximaal 45%.
- Meer liquiditeit door belegging in liquide vastgoed ETF.

Financiering

De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering bij aankopen is 45% van de balanswaarde van de woningportefeuille. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de fiscale wet- en regelgeving.

De Beheerder van het Fonds bepaalt continu de juiste verhouding tussen eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

Fiscale aspecten

De Belastingdienst heeft verklaard dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

Participanten/natuurlijke personen

In beginsel valt de participatie voor particulieren in Box 3. Neemt de particuliere participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1.

Participanten/rechtspersonen

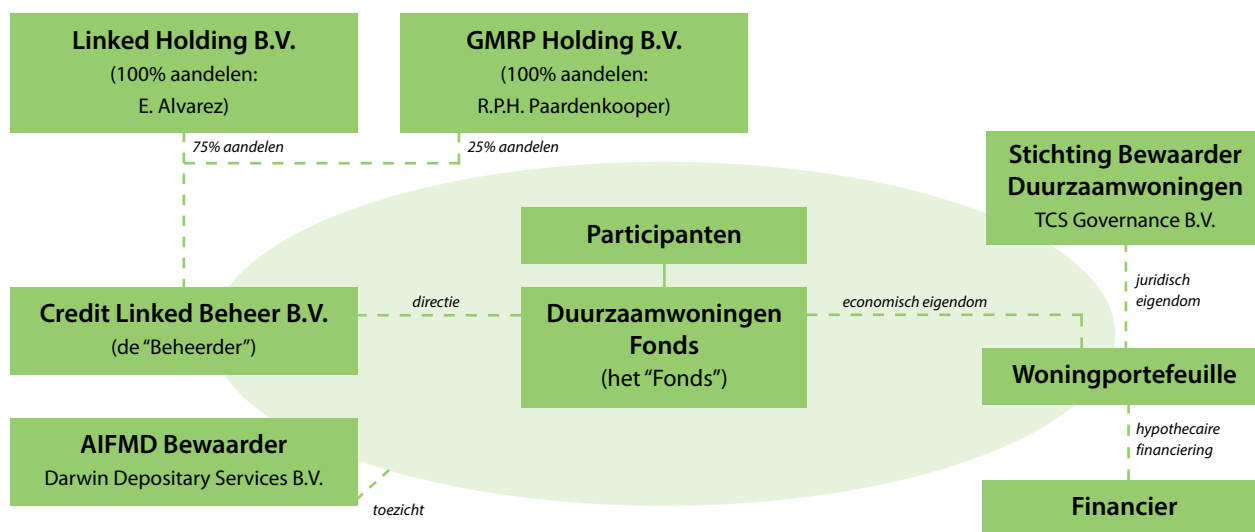
In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2019 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Taxatie van de woningportefeuille

De intrinsieke waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar één derde van de portefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. De uitkomsten van de verschillende methoden worden met elkaar vergeleken, waarna de uiteindelijke taxatiewaarde wordt vastgesteld. Het is aan de taxateur om te komen tot een consistente eindbeoordeling, in lijn met de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten", zoals gepubliceerd door het Platform Taxateurs en Accountants.

De Beheerder van het Fonds geeft opdracht tot de taxatie van de specifieke woningcomplexen, daarbij rekening houdend met het feit dat elk woningcomplex minimaal eens in de drie jaar op deze wijze wordt getaxeerd. Aldus wordt de gehele Woningportefeuille minimaal één keer in de drie jaar gehertaxeerd. Het overige deel van de Woningportefeuille (twee/derde) wordt door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen.

1.2 Structuur van het Duurzaamwoningen Fonds



Het Duurzaamwoningen Fonds, tevens de handelsnaam, (het "Fonds") is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is op 26 februari 2018 opgericht voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft.

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

1.3 Credit Linked Beheer B.V. (Beheerder)

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. De website van de Beheerder is www.clbeheer.nl.

Credit Linked Beheer B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Het management van Credit Linked Beheer B.V. heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

Eduardo Alvarez (Algemeen Directeur) heeft na zijn studie Econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea Global Investors en Delta Lloyd Bank op het gebied van Asset & Liability Management en Portfolio Management.

In 2008 heeft Eduardo Alvarez Linked Holding en Credit Linked opgericht. Credit Linked richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen. In 2013 werd Credit Linked Beheer opgericht.



Hans Vorstenbosch (Financieel Directeur) heeft de Hogere Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) en de eerste MBA module Foundations of Senior Management (1996) aan de University of Milton Keynes (Engeland) succesvol afgerond.

Bij Chevron UK, Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer heeft Hans Vorstenbosch relevante werkervaring opgedaan. In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was 5 jaar lang beheerder van het Byloshi Investment Fund.

Félice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering) is na haar opleiding aan Babson College in 1999 begonnen bij destijds TCN, een beleggende vastgoedontwikkelaar. Ze heeft daar gewerkt aan zowel de financiële kant als de ontwikkelende kant van vastgoed in functies als financieel analiste, projectcoördinator, projectmanager en adviseur en tevens lid van de Investeringscommissie.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People heeft ze leiding gegeven aan zowel het vastgoed als facilitaire team. Begin 2018 is ze in dienst getreden bij Credit Linked Beheer om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en RvC af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- danwel outsourcen.



Raad van Commissarissen

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen opgericht. De AFM heeft de drie leden van de RvC getoetst en goedgekeurd. De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren R.P.H. Paardenkooper mede-oprichter Credit Linked Beheer B.V., S.W.M.M. Maassen (voormalig lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies) en P.P.M. Valk (voormalig directeur ING Corporate Clients).



2. Verslag van de beheerder

Over de eerste verslagperiode van 26 februari t/m 31 december 2018 heeft het Duurzaamwoningen Fonds een netto resultaat na belastingen behaald van -€ 196.457. De directie is, gegeven het feit dat het Fonds in opbouw is, tevreden met het resultaat. Het gestorte kapitaal bedroeg tot en met 31 december 2018 € 13.331.153. Per datum van dit verslag zijn drie woningprojecten aangekocht in Waalre, Zutphen en Best. De rendementsprognose voor de komende tien jaar is 7,8%.

De Nederlandse woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het vierde kwartaal 2018 uitgekomen op een recordniveau van € 298.000. Dat is ruim 10% meer dan een jaar eerder. Deze prijsstijging is het gevolg van schaarste op de woningmarkt in Nederland. Er wordt te weinig gebouwd om aan de vraag van woningzoekers te voldoen.

Het aantal huishoudens groeit harder dan het aantal nieuwe woningen. Woningbeleggingsadviesbureau Capital Value zag in 2018 een oplopend woningtekort. Tot 2030 zal het woningtekort mogelijk meer dan 200.000 woningen blijven bedragen. Begin 2019 werd het woningtekort geraamd op 263.000 woningen, ruim hoger dan het in 2018 voorspelde hoogtepunt van circa 235.000 woningen. De Nederlandse grootbanken verwachten dat de huizenprijzen in Nederland in 2019 verder zullen stijgen. ABN AMRO en Rabobank verwachten in 2019 een stijging van 6%, en ING van 4,5%.

Emissies

Op 17 april 2018 is de eerste emissie van start gegaan. Per ultimo 2018 was in de eerste emissie voor € 13.400.000 ingeschreven en gestort. Er zijn tevens opnamen geweest van negentien participaties. Er zijn derhalve netto 2.661 participaties geplaatst tegen een emissiekoers van € 5.000, waarmee het ultimo 2018 netto gestort kapitaal € 13.305.000 bedraagt.

Aankopen 2018

In 2018 zijn tot op heden drie woningprojecten aangekocht (in Waalre, Best en Zutphen). Het betreft in totaal 66 appartementen. Naar verwachting worden de 12 appartementen te Waalre medio 2019 worden opgeleverd. De projecten te Best en Zutphen worden naar verwachting eind 2019 opgeleverd.

In 2018 is nog geen belegging gedaan in de THINK Global Real Estate UCITS ETF, naar verwachting zal deze belegging medio 2019 worden geëffectueerd.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2018 € 4.809. De netto vermogenswaarde per participatie is derhalve afgenomen met € 191 ofwel 3,8% t.o.v. de emissiekoers. Deze afname is grotendeels toe te schrijven aan het feit dat er al wel investeringen zijn gedaan en kosten zijn gemaakt, maar er nog geen huuropbrengsten waren omdat de aangekochte woningen nog in aanbouw waren. Daarnaast is dividend uitgekeerd, terwijl over het boekjaar sprake was van een negatief resultaat.

Per 31 december 2018 zijn in totaal 2.666,23 participaties uitgegeven, dit is inclusief het toegekende stockdividend. De handelskoers is constant gebleven op € 5.000.

Financiering

Er is gedurende 2018 nog geen financiering overeengekomen.

Risico management

De Beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen (toekomstige) financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de (toekomstige) rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Het Fonds is niet gevoelig voor valutaschommelingen, alle transacties vinden plaats in euro's.

Huurders worden vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan. Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzieningsdata, waardoor nu wordt geprofiteerd van de lage financieringsrente en op termijn een lange termijn gemiddelde financieringsrente verschuldigd zal zijn.

De beleggingen in de woningportefeuille van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Door actief beheer van de woningportefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

De Beheerder verklaart dat hij voor het Fonds beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten uit de Wft en dat de bedrijfsvoering van de beleggingsinstelling effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Vooruitzichten

In april 2019 is de eerste emissie gesloten. De uiteindelijke opbrengst is gelijk aan € 25.120.000.

Voor de komende twaalf maanden wordt een minder dan optimale verhouding tussen het ingelegde vermogen en aantal verhuurde woningen verwacht, een onvermijdelijke situatie wanneer nieuwbouw woningen worden aangekocht en het participantenvermogen snel groeit uit hoofde van de emissie. Dit leidt dit jaar tot een lager dan gemiddeld direct rendement, maar door oplopende prijzen op de Nederlandse woningmarkt, zal naar verwachting het dividend gehandhaafd blijven op 5,2%.

In mei 2019 zijn zogenaamde Letters of Intent (LOI's) getekend voor de aankoop van 25 appartementen te Capelle aan den IJssel voor een investeringsbedrag van € 6,9 miljoen en 10 grondgebonden woningen te Hoogeveen voor een bedrag van 2,33 miljoen.

Woningcomplexen reeds gekocht in 2019

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Capelle aan den IJssel	appartementen	25	6,90 miljoen
Hoogeveen	grondgebonden woningen	10	2,33 miljoen
Totaal		35	9,23 miljoen

Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 101 woningen. Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar circa 140 woningen per 31 december 2019.

Baarn, 27 juni 2019

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2018
		€
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed - Woningen	1	7.466.932
Totaal Beleggingen		7.466.932
Vorderingen		
Overlopende activa	2	24.201
Totaal Vorderingen		24.201
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	3	1.003.305
Liquiditeiten	4	4.888.225
Totaal Overige activa		5.891.530
Totaal Activa		13.382.663
Passiva		
Eigen Vermogen	5	
Gestort kapitaal		13.331.152
Herwaarderingsreserve		82.087
Egalisatie reserve		-312.383
Onverdeeld resultaat		-278.544
Totaal Eigen Vermogen		12.822.312
Kortlopende schulden		
Crediteuren	6	318.706
Overige schulden en overlopende passiva	7	241.645
Totaal Kortlopende schulden		560.351
Totaal Passiva		13.382.663

4. Winst-en-verliesrekening

Noot 26 februari 2018 t/m 31 december 2018

€

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten		-
Exploitatiekosten		-21.623
Netto opbrengsten uit beleggingen		-21.623

Waardeveranderingen beleggingen

Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1	-20.500
Totaal waardeveranderingen beleggingen		-20.500

Totaal Opbrengsten uit beleggingen -42.123

Lasten

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8	58.764
Afschrijving op fondskosten	3	81.215
Bankrente en -kosten		14.355
Totaal lasten		154.334

Netto resultaat na belastingen -196.457

5. Kasstroomoverzicht

Noot 26 februari 2018 t/m 31 december 2018

€

Beleggingsactiviteiten

Netto resultaat na belastingen	-196.457
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	20.500
Aankopen onroerend goed	-7.487.432
Mutatie geactiveerde fondskosten	-1.003.305

Mutaties in werkkapitaal:

- Mutaties overlopende activa	-24.201
- Mutaties crediteuren	318.706
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	241.645

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -8.130.544

Financieringsactiviteiten

Uitgifte participaties	13.400.000
Inkoop participaties	-95.000
Dividenduitkeringen	-286.231

Kasstroom uit financieringsactiviteiten 13.018.769

Mutatie Liquide middelen 4.888.225

Liquide middelen primo periode -

Liquide middelen ultimo periode 4.888.225

6. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Het Duurzaamwoningen Fonds is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.

De bedragen in deze jaarrekening luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over het boekjaar 2018 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) onderstaande beloningen uit het Fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	266.100
Marketingvergoeding	73.998
Selectie- en acquisitie vergoeding	140.947
Totale beloning voor de beheerder	481.045

Over het boekjaar 2018 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. (inclusief directie) € 912.834, verdeeld over dertig begunstigden. Het vaste bruto loon van de drie beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 284.774. Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer B.V. is per saldo toegenomen met zeventien medewerkers tot een totaal van dertig medewerkers waarvan drie beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor 2018 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,63%. De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2018 uit op 1,43%.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Algemene grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Na de eerste opname worden de beleggingen tegen marktwaarde gewaardeerd. Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de Woningportefeuille. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die een transactie willen doen. Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, tenminste roulerend eens per vijf jaren, door een externe taxateur.

Teneinde de marktwaarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

- Comparatieve methode, waarbij verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar worden vergeleken.
- Markthuurkapitalisatie methode, waarbij aan de hand van de bruto markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onder andere de exploitatielasten een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement wordt bepaald.
- Contante waardemethode (DCF), waarbij toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van (niet-uitputtend) de technische staat, bestemming en gebruik, de huursituatie en duurzaamheid.

Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven die daadwerkelijk leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de Woningportefeuille gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

Geactiveerde kosten Fonds

De oprichtingskosten van het Fonds worden geactiveerd en in een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht. Onder de oprichtingskosten zijn de volgende kosten begrepen; advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn het banksaldo per balansdatum van de enige bankrekening van het Fonds zoals weergegeven op het door de bank verstrekte financieel jaaroverzicht. Er wordt geen geld in contanten aangehouden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten inclusief eventuele servicekosten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders van de Woningportefeuille.

Belastingen

Het Fonds is transparant voor de heffing van inkomsten-belasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Het Fonds is tevens niet belastingplichtig voor de omzetbelasting aangezien de verhuur van woningen geen belaste prestatie is. Derhalve is het voor het Fonds ook niet mogelijk om betaalde omzetbelasting te verrekenen en zijn de kosten van het Fonds opgenomen inclusief de daarover betaalde omzetbelasting.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

7. Toelichting op de balans

1. Onroerend goed - Woningen

De woningen, waarvoor (een deel van de) aankoopprijs is betaald en waarvan de bouw reeds is gestart of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met peildatum 31 december 2018 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie;

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, Toelichting op de jaarrekening. De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model.

Woningcomplex	Aantal	Balanswaarde	Investerings	Herwaardering	Balanswaarde
		31 december 2017	(inclusief kosten)		31 december 2018
		€	€	€	€
Waalre	12	-	1.660.888	-82.177	1.578.711
Best	36	-	4.401.001	-20.410	4.380.591
Zutphen	18	-	1.425.543	82.087	1.507.630
Totaal	66	-	7.487.432	-20.500	7.466.932

Per 31 december 2018 bedraagt het totaal aan herwaarderingen - € 20.500.

Alle in bovenstaand overzicht genoemde 66 woningen in de portefeuille zijn per ultimo 2018 nog in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is bepaald op basis van de betaalde termijnen ten opzichte van de totale aankoop- en/of aanneemsom rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2018 (€)
Rekening-courant fondsbeheerder	24.201
Totaal	24.201

Dit betreft met de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) te verrekenen bedragen uit hoofde van in 2018 teveel in rekening gebrachte fonds- en marketingkosten.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2018 (€)
Geactiveerde kosten	1.084.520
Afschrijving geactiveerde kosten	-81.215
Saldo geactiveerde fondskosten	1.003.305

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde fondskosten bedraagt 20% per jaar.

4. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden als rekening-courant. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder DF NL. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen. Daarnaast wordt een deel van de liquiditeiten gereserveerd in verband met de flexibiliteit van het Fonds, (interim)dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties.

5. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2018	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-196.457	-196.457
Uitgegeven participaties	13.400.000	-	-	-	13.400.000
Uitgekeerd stockdividend	26.152	-	-	-	26.152
Dividenduitkering	-	-	-312.383	-	-312.383
Mutatie herwaarderingsreserve	-	82.087	-	-82.087	-
Terugkoop participaties	-95.000	-	-	-	-95.000
Stand per 31 december 2018	13.331.152	82.087	-312.383	-278.544	12.822.312

Het fondsvermogen is het afgelopen jaar opgebouwd door de uitgifte van participaties. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt ultimo boekjaar € 4.809. Het Fonds is groeiende en de Woningportefeuille is nog in opbouw. Hierdoor zal de komende jaren sprake zijn van een duidelijk lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en derhalve geen bijdrage leveren aan het resultaat van het Fonds. Het Fonds streeft evenwel naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Hierdoor zal het Fonds tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds. Om het verschil tussen de voor uitkering vatbare resultaten en dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een Egalisatie reserve gevormd. Het ultimo 2018 geplaatste kapitaal ad. € 13.331.152 bestaat uit 2.666,23 participaties inclusief 5,23 participaties verkregen via stockdividend.

Overzicht van mutaties in de herwaarderingsreserve	Primo periode (€)	Mutatie 2018 (€)	Ultimo periode (€)
Herwaarderingsreserve Zutphen	-	82.087	82.087
Totaal	-	82.087	82.087

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2018 is een netto resultaat na belastingen gerealiseerd van € -196.457. Een bedrag van € 82.087 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € -278.544 ten laste van de Egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

6. Crediteuren

De post crediteuren bestaat ultimo 2018 primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten alsmede uit emissiekosten voortvloeiend uit de laatste emissie in het vierde kwartaal van 2018.

Omschrijving	31-12-2018 (€)
Crediteuren	318.706
Totaal	318.706

7. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2018 (€)
Uit te keren cashdividend vierde kwartaal lopend boekjaar	137.940
Nog te betalen kosten	103.705
Totaal	241.645

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum heeft het Fonds nog € 6,8 miljoen aan totale investeringsverplichtingen voor de aankoop van de appartementencomplexen te Best, Waalre en Zutphen.

De financiële administratie van het Fonds is uitbesteed aan TCS Fund Services. De jaarlijkse kosten voor het voeren van de financiële administratie zijn in eerste instantie gebaseerd op het aantal benodigde manuren. De kosten zijn echter gemaximeerd op basis van de grootte van het fondsvermogen. In 2018 waren de kosten voor de financiële administratie op basis van de benodigde manuren € 7.633. Dit was echter hoger dan het toegestane maximum van € 5.306. Dit laatste bedrag is uiteindelijk in rekening gebracht aan het Fonds. Omdat het Fonds groeiende is, zullen de kosten in 2019 hoger zijn dan in 2018.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. Dit werd voorheen gedaan door Actys Wonen (MVGGM). CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed is € 200 per verhuurde woning per jaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de eerste maanden van 2019 is in de eerste emissie nog voor € 11.815.000 ingeschreven en gestort en zijn derhalve nog eens 2.363 participaties geplaatst. Per 17 april 2019 is de eerste emissie gesloten. In totaal zijn in deze eerste emissie 5.024 participaties geplaatst.

In mei 2019 zijn zogenaamde Letters of Intent (LOI's) getekend voor de aankoop van 25 appartementen te Capelle aan den IJssel voor een investeringsbedrag van € 6,9 miljoen en 10 grondgebonden woningen te Hoogeveen voor een bedrag van 2,33 miljoen.

Woningcomplexen reeds gekocht in 2019

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Capelle aan den IJssel	appartementen	25	6,90 miljoen
Hoogeveen	grondgebonden woningen	10	2,33 miljoen
Totaal		35	9,23 miljoen

Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 101 woningen.



8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

8. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	26-02-2018 / 31-12-2018 (€)
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	23.241
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder DF NL	12.062
Accountantskosten	11.435
Advieskosten	6.721
Algemene administratiekosten	5.305
Totaal	58.764

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de vergadering van participanten en de beheerder van Duurzaamwoningen Fonds

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Duurzaamwoningen Fonds te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duurzaamwoningen Fonds op 31 december 2018 en van het resultaat over de periode 26 februari tot en met 31 december 2018 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode 26 februari tot en met 31 december 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Duurzaamwoningen Fonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Introductie Duurzaamwoningen Fonds;
- ▶ Verslag van de beheerder;
- ▶ De overige gegevens;
- ▶ Bijlage I: Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2018.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 27 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

9.2 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

De statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst staat beschreven in artikel 20 van de fondsvoorwaarden.

Artikel 20. Winst en verlies.

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van de Fondsvoorwaarden.

De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves, worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het gewogen gemiddelde van het aantal Participaties en Deelparticipaties per Participant in het desbetreffende boekjaar.

De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar dan wel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

Eventuele verliezen komen ten laste van de Participanten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 van dit artikel in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande dat een Participant nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

Indien de Beheerder de mogelijkheid opent, kan een Participant ervoor kiezen om de aan de betreffende Participant uit te keren winst niet in contanten doch in de vorm van stockdividend te ontvangen. Indien een Participant voor die mogelijkheid kiest zal de Participant één of meer Deelparticipaties ontvangen conform de door de Beheerder vastgestelde waarde van de Deelparticipaties. Het aantal door een Participant te ontvangen Deelparticipaties zal dan gelijk zijn aan het aantal dat wordt gevonden door het bedrag van de aan de betreffende Participant toekomende winst te delen door de waarde van een Deelparticipatie en de uitkomst daarvan naar beneden af te ronden op een geheel aantal. het verschil zal dan nog in contanten aan de betreffende Participant worden uitgekeerd. Artikel 9.8 is hier van toepassing.

Indien er slechts een Participant is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van Participanten van overeenkomstige toepassing op die Participant.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2018



Zutphen - Noorderhaven

Vrije sector huurappartementen
Aantal woningen 18



Best - Molenstraat

Sociale huurappartementen
Aantal woningen 36



Waalre - The Lodge

Sociale huurappartementen
Aantal woningen 12

duurzaamwoningenfonds.nl

