



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS

CREDIT LINKED BEHEER B.V.



Jaarrekening **2016**

Jaarrekening **2016**



Inhoudsopgave

Omschrijving	Pagina
Algemeen	
1. Introductie Huurwoningen Nederland Fonds	4
2. Bestuursverslag	8
Jaarrekening 2016	
3. Balans voor resultaatbestemming	10
4. Winst- en verliesrekening	11
5. Kasstroomoverzicht	12
6. Toelichting op de jaarrekening	13
7. Toelichting op de balans	16
8. Overige gegevens	20
Overzicht onroerend goed portefeuille per 31 december 2016	26

1. Introductie Huurwoningen Nederland Fonds

Het Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds"), opgericht op 30 juli 2014, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van Nederlandse huurwoningen. De website van het Fonds is www.huurwoningenfonds.nl.

1.1 Het Huurwoningen Nederland Fonds

Doelstelling

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in huurwoningen in Nederland conform het beleggingsbeleid, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

Het Fonds belegt in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in grondgebonden te liberaliseren en vrije sector huurwoningen. Hierbij zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Minimaal 70% van de Woningportefeuille zal bestaan uit te liberaliseren en vrije sector grondgebonden woningen met een bouwjaar vanaf 1990 (berekend op basis van het aantal woningen).

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.
- met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar.
- 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.
- die binnen een termijn van vijf jaar over hun inleg willen kunnen beschikken.
- 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 Huurwoningen Nederland Fonds

- Verwacht dividend 7%, betaling per kwartaal
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000
- Defensieve belegging in Nederlandse woningen met trackrecord van lage leegstand
- Landelijk gespreide vastgoedportefeuille
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%
- AFM vergunning

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 60% van de aankoopprijs exclusief de kosten koper. 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 op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

Fiscale aspecten

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

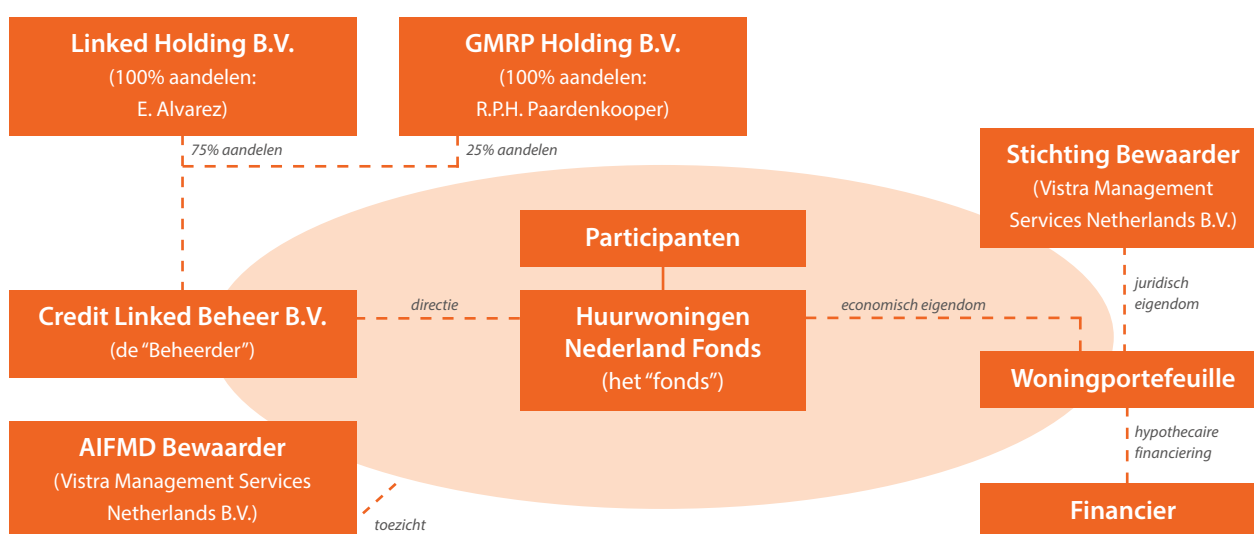
Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2016 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

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.

1.2 Structuur van het Huurwoningen Nederland Fonds



Het Huurwoningen Nederland 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 30 juli 2014 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. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder HWF NL (de "Stichting Bewaarder") is 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 Oostergracht 13-15, 3763 LX Soest, 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.

De directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uit drie natuurlijke personen, de heren E. Alvarez, R.P.H. Paardenkooper en J.A.H. Vorstenbosch (per 1 januari 2017).

R.P.H. Paardenkooper

De heer Paardenkooper heeft na zijn studie Bedrijfseconomie aan de Gemeente Universiteit van Amsterdam gewerkt bij het accountantskantoor Paardekooper-Hoffman, het Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg, het Ziekenfonds Zuid Hollandsche Eilanden en sinds 1987 de ING.

Bij de ING was hij eerst verantwoordelijk voor de financiering van de gezondheidszorg. In later stadium werkte hij op de afdeling Corporate Strategy om vanaf 1995 weer een commerciële functie te verrichten als managing director van de afdeling "Green Finance".

In deze functie was hij commercieel verantwoordelijk voor Postbank Groen N.V. Deze afzonderlijke bank binnen de ING droeg zorg voor drie aandachtsgebieden van het maatschappelijk verantwoord ondernemen binnen ING, in casu:

- Financiering van milieuvriendelijke projecten. Uitstaand obligo € 1,2 miljard.
- Financiering van sociaal-ethische projecten, waar onder vooral microfinancieringsprojecten. Uitstaand obligo € 80 miljoen.
- De totstandkoming van CO²-reductieprojecten in Oost-Europa en de ontwikkelingslanden in het kader van het Kyoto-protocol.



De heer Paardenkooper heeft een belang van 25% (middellijk) in Credit Linked Beheer B.V.

E. Alvarez

De heer Alvarez 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.

Van 2002 tot 2008 heeft de heer Alvarez diverse functies vervuld binnen Factor Securities. Eerst als senior Quantitative Analyst en later als Portfolio Manager. Tevens was hij lid van het Investment Committee. In deze functies heeft de heer Alvarez kennis en ervaring opgebouwd in het structureren van fondsen op basis van Asset-Backed Securities.

In 2008 heeft de heer Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Eind 2012 is de heer Alvarez gestart met de voorbereidingen van zijn eerste beleggingsinstelling en werd Credit Linked Beheer B.V. opgericht. De heer Alvarez heeft een belang van 75% (middellijk) in Credit Linked Beheer B.V.



J.A.H. Vorstenbosch

De heer Vorstenbosch heeft na afronding van de Hogere Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) gewerkt bij Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer.

In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was hij tot en met 2014 beheerder van het Byloshi Investment Funds. Daarnaast heeft de heer Vorstenbosch Module 1 Chartered Financial Analyst (CFA) gevolgd en diverse opleidingen op het gebied van administratieve organisatie, EDP Auditing en beleggingsadvisering gevolgd.

De heer Vorstenbosch is per 1 januari 2017 in dienst getreden van Credit Linked Beheer B.V. als financieel directeur.



2. Bestuursverslag

Op 31 december 2016 is het tweede volledige boekjaar van het Huurwoningen Nederland Fonds afgesloten.

De Nederlandse woningmarkt

De gemiddelde verkoopprijs van woningen is in 2016 toegenomen met 9% (bron: NVM).

In Nederland en dan met name in de regio's die profiteren van de aantrekkende economische groei (Randstad, Brabant Stad, regio Nijmegen-Arnhem en Zwolle, is er een grote vraag naar geschikte woningen. Het aanbod van woningen blijft achter bij deze vraag (van zowel particulieren als woningbeleggers). Er lijkt tevens sprake te zijn van een structureel tekort aan nieuwbouwwoningen.

Zowel institutionele beleggers als kleine regionale beleggers kiezen, deels vanwege de aanhoudend lage rente op obligaties en spaarproducten, voor een hoger aandeel woningbeleggingen in hun beleggingsportefeuille. Vooral de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen stuwt de beleggingen in wonen.

Het blijkt dat jonge huishoudens de flexibiliteit van een

huurwoning zoeken en dat starters op de woningmarkt door strengere bankregels onvoldoende kunnen lenen om een woning te kopen. Dit geldt vooral voor de groepen met een inkomen vanaf modaal tot anderhalf maal modaal (€ 37.000 tot € 55.000). Hierdoor neemt de vraag naar huurwoningen in de vrije sector toe.

Het vergroten van het aanbod van middeldure huurwoningen lijkt nog onvoldoende op gang te komen, waardoor de schaarste ook de komende jaren zal blijven bestaan.

Aan- en verkopen in 2016

In 2016 is de woningportefeuille per saldo uitgebreid van 41 woningen naar 45 woningen. De aankoop betrof 5 grondgebonden woningen in Hazerswoude-Dorp, welke in de tweede helft van 2016 zijn opgeleverd. Van het woningcomplex in Wijchen is 1 woning verkocht.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie is gelijk aan € 4.866. Deze waarde is gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat. De regels omtrent



de waardering van de Woningportefeuille zijn gewijzigd (zie hoofdstuk 6, stelselwijziging waardering beleggingen in vastgoedobjecten), aankoopkosten worden niet langer over een periode van tien jaar afgeschreven. Dit had een negatief effect op de intrinsieke waarde per participatie van € 42. Op basis van de leegwaarde van de Woningportefeuille is de intrinsieke waarde per participatie gelijk aan € 5.620.

Per 31 december 2016 zijn 1.017,563 participaties uitgegeven. De handelskoers is gelijk aan € 5.000.

Financiering

De aangegane Financiering heeft een resterende rentelooptijd van drie (resterende hoofdsom € 1.920.000) tot ruim vijf jaar (resterende hoofdsom € 2.739.500). De LTV (verhouding tussen de hypothecaire Financiering en de waarde van de Woningportefeuille) bedraagt op 31 december 2016 53%. De ICR bedraagt op 31 december 2016 3,0 (op basis van de verwachte jaarhuur voor de komende twaalf maanden, één leegstaande woning en 15% exploitatiekosten). Dit ligt ruim boven de overeengekomen conventant van 2,0.

Risico management

De Beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de 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 alleen 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 renteherzienings-data, waardoor nu wordt geprofiteerd van de lage financieringsrente en later 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. Het Fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

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

De directie is tevreden over de resultaatontwikkeling van het Fonds. Per 31 december 2016 was de verhouding woningaankopen, eigen vermogen en vreemd vermogen conform verwachting. De bestaande woningportefeuille was nagenoeg geheel verhuurd. Door de vaste rentes en langlopende financiering is het renterisico laag. Daarnaast zijn de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt in het voordeel van het Fonds.

Met de opbrengst van de emissie in 2017 zal het Fonds nieuwe woningen aankopen. Dit zal tot medio 2018 leiden tot een minder dan optimale verhouding tussen eigen vermogen, vreemd vermogen en aantal verhuurde woningen, een onvermijdelijke situatie wanneer nieuwbouw woningen worden aangekocht. De middellange en lange termijn voordelen van deze belegging wegen, naar het oordeel van de Beheerder, ruimschoots op tegen de, korte termijn, minder dan optimale verhouding van de balans van het Fonds.

Dit zal in 2017 leiden tot een lager dan gemiddeld direct rendement, maar door oplopende prijzen op de Nederlandse woningmarkt, zal naar verwachting het dividend gehandhaafd blijven op 7%. Dit leidt tot een licht lagere (minder dan 2%) participatiewaarde per ultimo 2017.

De Beheerder onderzoekt de mogelijkheid om voor nieuwe financieringen een lagere rente overeen te komen. Het eventuele positieve effect zou vanaf het vierde kwartaal 2017 in de resultaten zichtbaar worden.

Naar verwachting zal het fonds medio 2018 meer dan 150 verhuurde woningen in bezit hebben.

Soest, 27 juni 2017

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2016	31 december 2015
ACTIVA			€
Beleggingen			
Onroerend goed	1	8.820.000	5.319.376
		8.820.000	5.319.376
Vorderingen			
Overlopende activa	2	57.779	4.538
Overige activa			
Geactiveerde kosten Fonds	3	310.421	370.619
Liquiditeiten	4	<u>604.332</u>	<u>1.170.566</u>
		914.753	1.541.185
TOTAAL ACTIVA		9.792.532	6.865.099
PASSIVA			
Eigen vermogen	5		
Gestort kapitaal		5.087.816	4.831.861
Herwaarderingsreserve		386.903	134.493
Overige reserves		-516.341	-218.500
Onverdeeld resultaat		<u>-6.803</u>	<u>48.984</u>
		4.951.575	4.796.838
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6	4.577.750	1.930.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.271	1.271
Schulden aan kredietinstellingen	6	81.750	30.000
Waarborgsommen	7	50.845	22.035
Crediteuren		8.859	0
Overlopende passiva	8	<u>120.482</u>	<u>84.955</u>
		263.207	138.261
TOTAAL PASSIVA		9.792.532	6.865.099

4. Winst- en verliesrekening

	2016	2015
		€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	287.244	222.329
Overige opbrengsten	0	0
Exploitatiekosten	<u>39.387</u>	<u>46.050</u>
Netto opbrengsten uit beleggingen	247.857	176.279
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	14.663	25.051
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	<u>229.987</u>	<u>134.493</u>
Waardeverandering beleggingen	244.650	159.544
TOTAAL OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN	492.507	335.823
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	80.264	36.058
Afschrijving op beleggingen	0	12.112
Afschrijvingen op fondskosten	83.126	44.611
Netto rentelasten	<u>83.510</u>	<u>59.565</u>
Totaal lasten	246.900	152.346
Nettoresultaat na belastingen	245.607	183.477

5. Kasstroomoverzicht

	2016	2015
		€
BELEGGINGSACTIVITEITEN		
Netto resultaat na belastingen	245.607	183.477
Waardeverandering beleggingen	-229.987	-134.493
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-3.454.526	-1.950.597
Verkopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	183.889	175.000
Mutatie geactiveerde fondskosten	60.198	-192.631
Ontvangen waarborgsommen huur	28.810	4.204
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-53.241	-4.538
- Mutaties crediteuren	8.859	-63.345
- Mutaties overlopende passiva	35.527	31.873
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.174.864	-1.951.050
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgifte participaties	255.955	3.056.861
Ontvangen langlopende schulden	2.750.000	0
Ontvangen kortlopende schulden	0	1.271
Aflossing schulden	-50.500	-40.000
Dividenduitkeringen	-346.825	-208.663
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.608.630	2.809.469
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-566.234	858.419
Liquide middelen primo periode	1.170.566	312.147
Liquide middelen ultimo periode	604.332	1.170.566

6. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Het Huurwoningen Nederland 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 2016 bestond de beloning aan de beheerder uit de volgende component(en):

- Beheervergoeding ter grootte van € 31.758.

Over 2016 was de totale beloning (geheel vast) aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. € 159.199, verdeeld over vijf begunstigden. Het vaste bruto loon van de twee directieleden bedroeg in totaal € 98.400.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor 2016 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt op 4,16%. De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt op 3,35%. Voor 2015 bedroegen de percentages respectievelijk 4,34% en 2,52%.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening 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.

Stelselwijziging waardering beleggingen in vastgoedobjecten

Tot en met boekjaar 2015 werden in overeenstemming met RJ 615.307 de transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van beleggingen in vastgoedobjecten geactiveerd en afgeschreven over de vermoedelijke looptijd (tien jaar) van de beleggingen indien en voor zover de verantwoorde waarde inclusief transactiekosten hoger is dan

de reële waarde. Vanaf boekjaar 2016 heeft De Raad voor de Jaarverslaggeving besloten deze keuzemogelijkheid niet meer te bieden teneinde hoofdstuk 615 Beleggingsentiteiten te harmoniseren met de algemene principes zoals opgenomen in hoofdstuk 290 Financiële instrumenten en hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen waarmee eenduidiger en betere verslaggeving wordt beoogd. De beheerder van het fonds heeft deze stelselwijziging voor boekjaar 2016 doorgevoerd. De ter vergelijking opgenomen cijfers van balans en winst- en verliesrekening van het voorgaande jaar zijn niet aangepast aan het nieuwe stelsel, vanwege de beperkte omvang van de invloed van de wijziging.

De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op de waardering van de beleggingen in vastgoedobjecten en het eigen vermogen per 31 december 2015 alsmede op het resultaat 2015 is € 1.561 negatief. De invloed op de waardering van de beleggingen in vastgoedobjecten en het eigen vermogen per 31 december 2016 alsmede op het resultaat 2016 is € 42.590 negatief ten opzichte van de op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

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.

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.
- Markthuurskapitalisatie methode, waarbij aan de hand van de bruto markthuurs 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.

Voorzieningen

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

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen, Financiers en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

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 inkomstenbelasting, 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, ontvangen dividenden, winstbelastingen en van de aan- en verkopen van beleggingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

7. Toelichting op de balans

1. Onroerend goed

De woningen zijn opgenomen tegen de aankoopprijs plus kosten koper. 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 2016 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door DTZ Zadelhoff. DTZ Zadelhoff is een onafhankelijke taxateur die de taxaties heeft verricht in lijn met:

- De 28 richtlijnen van het Platform Taxateurs en Accountants uit de publicatie "Goed Gewaardeerd Vastgoed" d.d. 27 mei 2013.
- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld d.d. 19 november 2015.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU d.d. 8 juni 2011 (Level 1) en een supplement d.d. 19 december 2012 (Level 2).

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht op pagina 15. 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.
- Het netto aanvangsrendement varieert tussen 4,06% voor Hazerswoude-Dorp, 4,37% voor Arnhem, 3,95% - 4,32% voor Meppel en 4,97% voor Wijchen.
- De in de discounted cashflow modellen gebruikte exit yield ligt tussen 5% en 6%.
- De in de discounted cashflow modellen gebruikte disconteringsvoet ligt tussen 6,15% en 7,25%.

Woningcomplex	Balanswaarde 1 januari 2016	Investerings (inclusief kosten)	Herwaardering	Balanswaarde 31 december 2016
Wijchen	€ 3.310.000	€ -175.304	195.304	€ 3.330.000
Arnhem	€ 1.485.700	€ 2.203.053	-38.753	€ 3.650.000
Meppel	€ 523.676	€ 115.802	10.522	€ 650.000
Hazerswoude-Dorp	€ 0	€ 1.127.086	62.914	€ 1.190.000
Totaal	€ 5.319.376	€ 3.270.637	€ 229.987	€ 8.820.000

Per 31 december 2016 is het totaal aan herwaarderingen gelijk aan 364.480.

2. Overlopende activa

De overlopende activa betreffen een nog te ontvangen bedrag van € 20.052 van KlokWonen uit hoofde van een huurgarantie voor de woningen in Arnhem en een nog te ontvangen bedrag van € 37.727 uit hoofde van de huurinkomsten van Actys.

3. Geactiveerde kosten Fonds

Onderstaand het verloopoverzicht van de geactiveerde kosten van het Fonds.

(€) Stand primo periode	370.619
Geactiveerde kosten 2016	22.928
Afschrijving geactiveerde kosten	-83.126
(€) Stand ultimo periode	310.421

Tot en met 31 december 2016 bedragen de totale geactiveerde kosten € 438.158, waarvan € 127.737 is afgeschreven.

4. Liquiditeiten

De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met de flexibiliteit van het Fonds, (interim)dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties. Het gehele saldo aan liquiditeiten werd aangehouden als rekening-courant en direct opvraagbaar spaartegoed. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder HWF NL.

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de opbrengst van het plaatsen van 1.010,5 participaties á € 5.000 en het onverdeelde resultaat in het boekjaar 2016, de herwaarderingsreserve en overige reserves. Gedurende 2016 zijn 4,1909 participaties in de vorm van stockdividend uitgegeven. Met het stockdividend uitgegeven in 2015 ad 2,8721 participaties, brengt dit het totale aantal participaties voor stockdividend op 7,063 en in totaal op 1017,563.

Overzicht van mutaties in het eigen vermogen

	Gestort kapitaal	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
(€) Stand primo periode	4.831.861	134.493	-218.500	48.984	4.796.838
Uitgegeven participaties	235.000				235.000
Herwaardering in boekjaar		252.410			252.410
Resultaatverdeling			48.984	-48.984	0
Netto resultaat na belastingen				-6.803	-6.803
Uitgekeerd dividend			-346.825		-346.825
-waarvan stockdividend	20.955				20.955
(€) Stand ultimo periode	5.087.816	386.903	-516.341	-6.803	4.951.575

De herwaarderingsreserve heeft zich gedurende 2016 als volgt ontwikkeld:

Overzicht van mutaties in de herwaarderingsreserve	Bedrag (€)
Stand primo periode	134.493
Verandering balanswaarde Wijchen	195.304
Verandering balanswaarde Arnhem	-16.330
Verandering balanswaarde Meppel	10.522
Verandering balanswaarde Hazerswoude-Dorp	62.914
Stand ultimo periode	386.903

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2016 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 245.607. Een bedrag van € 252.410 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van - € 6.803 ten laste van de overige reserves te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Als interim-dividend over 2016 is inmiddels € 346.825 uitgekeerd. De directie stelt derhalve voor geen slotdividend over 2016 uit te keren.

6. Schulden aan kredietinstellingen

De LTV convenant op de per 26 september 2016 lopende hypothecaire leningen is komen te vervallen. Ook voor de hypothecaire lening op de woningen in Hazerswoude-Dorp is geen LTV convenant overeengekomen. De geldgever behoudt het recht voort de periodieke aflossingen per 1 januari 2020 te herzien.

Ter financiering van de aankoop in Wijchen is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.000.000 met een rentevaste looptijd van vijf jaar, derhalve tot 1 januari 2020. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,95% per jaar. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 10.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 april 2015. De aflossingsverplichting voor 2017 ad € 30.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 80% van de netto verkoopopbrengst met een minimum van € 170.000.

Als zekerheid voor de hypothecaire lening geldt:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 3.186.000 op de aangekochte 19 woningen en 22 parkeerplaatsen te Wijchen daaronder begrepen de huurpenningen. Per 31 december 2016 resteren nog 17 woningen en 21 parkeerplaatsen.
- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de van de geldgever met een inschrijving van € 700.000 op de aangekochte vier woningen te Meppel daaronder begrepen de huurpenningen.

Laatstgenoemde zekerheid is in 2016 verstrekt naar aanleiding van de verkoop van twee woningen in Wijchen (waarvan één in 2015 en één in 2016). Deze extra zekerheid vervangt de bovengenoemde extra aflossingsverplichting bij de verkoop van de twee woningen.

De Interest Coverage Ratio (ICR) dient op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar. Per 31 december 2016 voldoet het Fonds aan de gestelde convenant.

Ter financiering van de aankoop in Arnhem is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.100.000 met een rentevaste looptijd

van zeven jaar, derhalve tot 1 juli 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,99% per jaar. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 10.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2016. De aflossingsverplichting voor 2017 ad € 42.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 80% van de netto verkoopopbrengst met een minimum van € 170.000.

Als zekerheid voor de Financiering voor Arnhem geldt:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 3.000.000 op de aangekochte 19 woningen en bijbehorende parkeerplaatsen te Arnhem daaronder begrepen de huurpenningen.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. De Interest Coverage Ratio (ICR) dient op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

Ter financiering van de aankoop in Hazerswoude-Dorp is een hypothecaire lening afgesloten van € 650.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, derhalve tot 1 oktober 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,4% per jaar. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 3.250 per kwartaal, voor het eerst per 1 april 2017. De aflossingsverplichting voor 2017 ad € 9.750 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Als zekerheid voor de Financiering voor Hazerswoude-Dorp geldt:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 1.000.000 op de aangekochte 5 woningen te Hazerswoude-Dorp daaronder begrepen de huurpenningen.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. De Interest Coverage Ratio (ICR) dient op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

Van alle lopende hypothecaire leningen heeft alleen de lening

ter financiering van de aankoop in Hazerswoude-Dorp een looptijd langer dan vijf jaar, dit betreft een hoofdsom van € 585.000.

De schuld aan de groepsmaatschappij betreft een nota van BDO Audit & Assurance B.V., inzake werkzaamheden voor de jaarrekening van het Huurwoningen Nederland Fonds, die door Credit Linked Beheer B.V. is betaald.

7. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

8. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaat uit de volgende posten, welke voornamelijk zijn gerelateerd aan de aankoop van de woningen in Wijchen en marketingactiviteiten.

Omschrijving	Bedrag (€)
Nog te betalen aankoopkosten Arnhem	9.780
Kosten controle accountant	8.168
Cashdividend vierde kwartaal 2016	83.453
Vooruitontvangen huuropbrengsten	6.542
Taxatiekosten DTZ Zadelhoff	2.117
Nog te betalen vergoeding Stefabel Holding B.V.	726
Nog te betalen nota VvE Wijchen	1.881
Vergoeding aan AFM voor toetsen tweede prospectus	7.500
Bankkosten vierde kwartaal 2016	315
Totaal overlopende passiva	120.482

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Met de aankoop in Wijchen is een verplichting opgenomen ter grootte van € 13.916, bestaande uit de jaarlijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren. Voor het appartement in Meppel is een verplichting opgenomen ter grootte van € 996, bestaande uit de jaarlijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Op 18 januari 2017 is de tweede emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds gestart. Deze emissie is op 3 mei 2017 gesloten. In totaal zijn 2.883,5 participaties geplaatst, de opbrengst bedroeg € 14.417.500. In mei zijn 24 nieuw te bouwen grondgebonden woningen in Naaldwijk aangekocht. De aankoopprijs bedroeg € 7.008.000.

8. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de vergadering van participanten en de beheerder van
Huurwoningen Nederland Fonds

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Huurwoningen
Nederland Fonds te Soest gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen
jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de
samenstelling van het vermogen van Huurwoningen
Nederland Fonds op 31 december 2016 en van het resultaat
over 2016 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 2016;
2. de winst-en-verliesrekening over 2016; 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 Huurwoningen Nederland 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 Huurwoningen Nederland Fonds;
- bestuursverslag;
- de overige gegevens op pagina 20;
- overzicht onroerend goed portefeuille per 31 december 2016.

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 de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens op pagina 20 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (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 gereede 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 gerede 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; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Amstelveen, 27 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
R.H. van Leersum RA



8.2 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 9.7 is hier van toepassing.

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



Overzicht onroerend goed portefeuille per 31 december 2016



Wijchen - Hoefse Tuin

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	29 december 2014
Kenmerk	Vrije sector huurwoningen
Aantal woningen	19
Huur op maandbasis	€ 19.215
Koopsom (incl. k.k.)	€ 3.409.286

Huidige gegevens (per 1 april 2017, tenzij anders vermeld)

Taxatiewaarde (ultimo 2016)	€ 3.330.000
Huur op maandbasis	€ 16.774
Aantal woningen	17
Bijzonderheden	[1 woning is niet verhuurd]



Arnhem - Schuytgraaf

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	31 juli 2015
Kenmerk	Vrije sector huurwoningen
Aantal woningen	19
Huur op maandbasis	€ 15.770
Koopsom (incl. k.k.)	€ 3.570.000

Huidige gegevens (per 1 april 2017, tenzij anders vermeld)

Taxatiewaarde (ultimo 2016)	€ 3.650.000
Huur op maandbasis	€ 16.283
Aantal woningen	19
Bijzonderheden	Geen



Meppel - Centrum Nieuwveense landen

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	31 juli 2015
Kenmerk	Sociale huurwoningen
Aantal woningen	1 appartement, 3 grondgebonden
Huur op maandbasis	€ 2.838
Koopsom (incl. k.k.)	€ 610.000

Huidige gegevens (per 1 april 2017, tenzij anders vermeld)

Taxatiewaarde (ultimo 2016)	€ 650.000
Huur op maandbasis	€ 2.834
Aantal woningen	4
Bijzonderheden	[1 appartement niet verhuurd]



Hazerswoude-Dorp

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	30 april 2016
Kenmerk	Vrije sector huurwoningen
Aantal woningen	5
Huur op maandbasis	€ 4.910
Koopsom (incl. k.k.)	€ 1.113.802

Huidige gegevens (per 1 april 2017, tenzij anders vermeld)

Taxatiewaarde (ultimo 2016)	€ 1.190.000
Huur op maandbasis	€ 4.910
Aantal woningen	5
Bijzonderheden	Geen

