



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.



Jaarverslag **2017**

Huurwoningen Nederland Fonds

Jaarverslag **2017**

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2017		Pagina
1.	Introductie Huurwoningen Nederland Fonds	4
2.	Verslag van de beheerder	9
3.	Balans voor resultaatbestemming	12
4.	Winst-en-verliesrekening	13
5.	Kasstroomoverzicht	14
6.	Toelichting op de jaarrekening	15
7.	Toelichting op de balans	18
8.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	24
9.	Overige gegevens	26
Bijlage I	Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2017	30
Bijlage II	Prognose 2018	33

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. Het fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De website van het Huurwoningen Nederland 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 ligt de nadruk op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd. Minimaal 70% van de Woningportefeuille bestaat 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,
- die een beleggingshorizon van minimaal vier 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.
- die binnen een termijn van vier 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

- Dividend 7% per jaar, 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 aankoop prijs exclusief 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 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

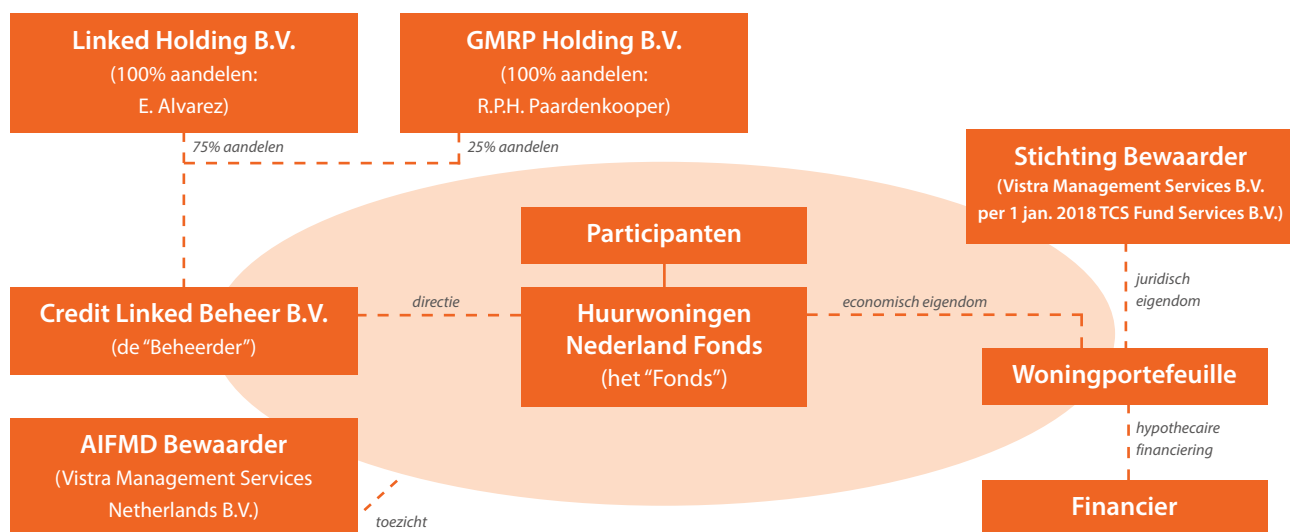
In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2017 en 2018 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

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 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.

Bij de introductie van het fonds vormden de heren E. Alvarez en R.P.H. Paardenkooper samen de directie van Credit Linked Beheer B.V. Door toetreding van de heer J.A.H. Vorstenbosch per 1 januari 2017 bestaat de directie sindsdien uit 3 natuurlijke personen.

De heer R.P.H. Paardenkooper zal per 1 juli 2018 aftreden als directielid en onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM zal mevrouw F.E. de Jongh Swemer toetreden als directielid. Per 17 augustus 2018 zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM, mevrouw K.A.M. van der Kolk toetreden tot de directie.

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 Fator 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 Credit Linked Beheer B.V. opgericht, waarna in 2013 een vergunning werd verkregen voor het beheren van beleggingsfondsen. 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 Fund. 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.



F.E. de Jongh Swemer

Mevrouw de Jongh Swemer is na haar opleiding aan Babson College (Quantitative Methods en Investments) in 1999 begonnen bij destijds Trammell Crow Nederland (later TCN Property Projects), een beleggende vastgoedontwikkelaar. Ze heeft bij TCN bijna 9 jaar gewerkt en heeft zich zowel de financiële kant als de ontwikkelende kant van vastgoed eigen gemaakt door functies als financieel analiste, projectcoördinator, projectmanager en adviseur en tevens lid van de Investeringscommissie. Hierdoor is ze inhoudelijk bekend met projectbegrotingen- en financieringen, aankoop- en verkoop vastgoed, due diligence, portfoliobeheer en projectontwikkeling.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People heeft mevrouw de Jongh Swemer leiding gegeven aan zowel de vastgoed en facilitaire teams die verantwoordelijk waren voor honderden USG vestigingen alsmede de bijbehorende huur- en projectenadministratie en beheer van alle huur- en facilitaire contracten. Tevens was ze verantwoordelijk voor bijbehorende proces optimalisaties, risicobeheersing en compliance.

Per 1 januari 2018 is mevrouw de Jongh Swemer 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.

K.A.M. van der Kolk

Mevrouw van der Kolk heeft na haar opleiding aan de Universiteit van Amsterdam het management traineeship bij ORMIT gevolgd, bij vier verschillende bedrijven, waaronder Robeco, Ordina en Schuitema, in verschillende rollen heeft zij projecten uitgevoerd. Na haar traineeship is zij vijf jaar werkzaam geweest als strategie consultant bij Nolan, Norton & Co.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People, heeft mevrouw Van der Kolk ruim zes jaar deel uitgemaakt van het commerciële management team van Start People en leiding gegeven aan verschillende afdelingen. Daarnaast had zij een leidende rol in grote procesoptimalisatie- en verandertrajecten, in de strategievorming en de grootste tendertrajecten. Binnen USG Professionals was mevrouw Van der Kolk vier jaar lid van het directieteam, eerst als innovatie directeur, vervolgens als algemeen directeur HR Professionals.

Het afgelopen jaar heeft mevrouw Van der Kolk een maatschappelijke opdracht uitgevoerd: ze heeft een publiek-private samenwerking House of Digital opgebouwd met bijna dertig partners en een projectomvang van € 6 miljoen.

Per 17 augustus 2018 treedt mevrouw Van der Kolk in dienst bij Credit Linked Beheer als commercieel directeur met een focus op marketing, communicatie en ICT.

Raad van Advies (van de Beheerder)

Ter versterking van het functioneren van de beheerorganisatie om naar behoren en overeenkomstig het wettelijk kader de beheertaken uit te voeren is een Raad van Advies opgericht. De Raad van Advies bestaat uit twee leden. Eén met vooral technische kennis en ervaring in vastgoed en één lid met vooral financieel juridische kennis.

De taak van de Raad van Advies heeft een tweeledig karakter. Enerzijds geeft zij met haar kennis en kunde meer gewicht aan het bestuursorgaan, zodat onder andere risico's bij aankopen beter kunnen worden beoordeeld en anderzijds borgt zij met haar toezicht de belangen van de beheerde fondsen. De Raad van Advies geeft het bestuur van de Beheerder gevraagd en ongevraagd advies en zal in haar adviezen de belangen van alle belanghebbenden afwegen. De adviezen zijn niet bindend. De AIFMD-bewaarder wordt in kennis gesteld van een negatief advies dat niet wordt opgevolgd. Gedurende het boekjaar bestond de Raad van Advies uit de heren ir J. D. Doets (voorzitter) en mr. P.P.M. Valk.

Raad van Commissarissen (van de Beheerder)

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden zal per 1 juli 2018 de Raad van Advies worden vervangen door een Raad van Commissarissen. De, naar verwachting, drie leden, zullen voor hun aanstelling worden getoetst door de AFM. Voor de invoering van een Raad van Commissarissen zal een statutenwijziging (van de statuten van de Beheerder) worden doorgevoerd.

De drie beoogde leden van de Raad van Commissarissen zijn de heren R.P.H. Paardenkooper, huidig lid van de directie, P.P.M. Valk, huidig lid van de Raad van Advies en de heer B. Maassen, voorheen lid investment team van NPM Capital.

2. Verslag van de beheerder

In het verslagjaar 2017 heeft het Huurwoningen Nederland Fonds een netto resultaat na belastingen behaald van € 969.917. De directie is, gegeven het feit dat het fonds nog in opbouw is, tevreden met het resultaat. Het fondsvermogen is het afgelopen jaar vrijwel verzesvoudigd, van ruim vijf miljoen euro naar bijna dertig miljoen euro. De rendementsprognose voor de komende tien jaar is verhoogd van 9,1% naar 9,4%.

De Nederlandse woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het vierde kwartaal 2017 uitgekomen op een recordniveau van € 269.000. Dat is ruim 9% meer dan een jaar eerder. Vooral de prijs van de verkochte appartementen ging omhoog, met meer dan 13% (bron: NVM).

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. Volgens cijfers van de Rabobank stonden eind 2017 nog slechts 89.000 woningen te koop. Vier jaar daarvoor waren dat er nog 217.000.

Het aantal huishoudens groeit harder dan het aantal nieuwe woningen. Woningbeleggingsadviesbureau Capital Value verwacht dat pas na 2020 meer huizen worden gebouwd dan er huishoudens bijkomen.

De Nederlandse grootbanken verwachten dat de huizenprijzen in Nederland in 2018 en 2019 verder zullen stijgen. ABNAMRO en ING verwachten in 2018 een stijging van 6%, en Rabobank van 7%. Voor 2019 verwacht ING een verdere prijsstijging van 4% en ABNAMRO van 5%.

De minister van Binnenlandse Zaken heeft Rob van Gijzel, als voorzitter van Samenwerkingstafel middenhuur, opdracht gegeven om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. Begin januari 2018 heeft de heer Van Gijzel hiertoe een rapport uitgebracht. Het rapport bepleit de oprichting van een landelijke samenwerkingstafel en twaalf lokale samenwerkingstafels. Hierin werken gemeenten, investeerders, ontwikkelaars, bouwers, huurders, makelaars, corporaties en Rijksoverheid samen om vraag en aanbod van middenhuur bij elkaar te brengen.

Emissies

Op 18 januari 2017 werd het prospectus voor de tweede emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Bij deze tweede emissie is voor € 15.157.500 aan participatievermogen gestort, zijnde 3.031,5 participaties.

Op 22 november 2017 is de derde emissie van start gegaan. Tot en met 31 december 2017 was voor € 9.645.000 aan participatievermogen gestort (1.929 participaties). Op 12 februari 2018 is de derde emissie gesloten. Er zijn bij deze emissie 6.300 participaties geplaatst.

Aankopen 2017

In 2017 is de woningportefeuille uitgebreid van 45 woningen naar 139 woningen. Per balansdatum waren hiervan 45 woningen opgeleverd en verhuurd en 94 woningen in aanbouw. Volgens planning zullen alle 94 in aanbouw zijnde woningen medio 2018 worden opgeleverd.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2017 € 4.950. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2017.

De netto vermogenswaarde per participatie is afgelopen jaar toegenomen met € 84 ofwel 1,72%. Deze stijging kan grotendeels worden verklaard door de sterke toename van het aantal participaties tegen de Emissiekoers van € 5.000.

Per ultimo 2017 is de netto vermogenswaarde per participatie op basis van leegwaarde van de woningportefeuille op € 5.144 getaxeerd.

Per 31 december 2017 zijn in totaal 5.994,1552 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over het vierde kwartaal 2017. De handelskoers is constant gebleven op € 5.000.

Financiering

Ter financiering van de aankoop van de woningen zijn in 2017 geen nieuwe hypothecaire leningen afgesloten. Op de bestaande hypothecaire leningen is de Interest Coverage Ratio (ICR) convenant nog van toepassing. Deze dient minimaal 2,0 te bedragen. Per balansdatum voldeden de drie bestaande leningen met ICR's van respectievelijk 3,23, 2,78 en 3,01 ruimschoots aan deze voorwaarde. Portefeuille breed is de ICR 2,99.

Financier ING Real Estate heeft aangegeven dat zij de ICR convenant bij de eerstvolgende hypothecaire lening zal vervangen door de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR), ook voor de bestaande leningen. De DSCR zal minimaal 1,3 dienen te bedragen. Per balansdatum voldeden de drie bestaande leningen met DSCR's van respectievelijk 1,98, 1,74 en 1,72 ook ruimschoots aan deze voorwaarde. Portefeuille breed is de DSCR 1,84.

Bestuurder/Bewaarder

Voorafgaand en tijdens de jaarvergadering van 12 juli 2017 hebben de toenmalige participanten over de door de beheerder voorgestelde wijziging van de bestuurder van de Stichting Bewaarder HWF NL gestemd. Van de uitgebrachte stemmen heeft 91,8% voorgestemd, 0,1% tegen en 8,1% blanco.

Per 1 januari 2018 is het bestuur van de Stichting Bewaarder HWF NL formeel overgegaan van Vistra Management Services (Netherlands) BV naar TCS Fund Services BV. De wijziging is bij de jaarvergadering van 12 juli 2017 geaccepteerd door de participanten van het Huurwoningen Nederland Fonds.

Beleggingsbeleid

Om het beleggingsbeleid te optimaliseren zijn, na verkregen toestemming van de vergadering van participanten, enkele aanpassingen doorgevoerd.

Terugkoopfaciliteit

Per 1 januari 2019 zal de Terugkoopfaciliteit in werking treden voor participanten die participaties minimaal vier jaar in bezit hebben.

Aanvangsrendement

Het verschil tussen het bruto aanvangsrendement (BAR) van aan te kopen woningen en de rente op de bijbehorende Financiering (met een minimum rekenrente van 3,5%) is bij aankoop minimaal 1,2% hoger.

Aankoopgebied

Het aankoopgebied van het Huurwoningen Nederland Fonds is uitgebreid.

Type vastgoed

De Woningportefeuille dient te voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

- De Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen met een bouwjaar vanaf 2007.
- Het gemiddelde bouwjaar van de aangekochte Woningportefeuille mag niet voor 2012 liggen.
- Maximaal 30% van de Woningportefeuille zal bestaan uit gereguleerde woningen.
- Minimaal 60% van de Woningportefeuille zal bestaan uit grondgebonden woningen.
- Bij de berekening van voornoemde percentages wordt rekening gehouden met door de Beheerder verwachte aankopen (binnen een periode van zes maanden na het vaststellen van het percentage).

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 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 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. 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. De derde Emissie was zeer succesvol. Alle opgeleverde woningen zijn 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.

Gegeven de interesse van beleggers is besloten om in 2018 een vierde Emissie te starten van € 29,8 miljoen. Met de opbrengst van de derde en vierde Emissie koopt het Fonds nieuwe woningprojecten aan. Dit zal op korte termijn leiden tot een minder dan optimale verhouding tussen het ingelegde vermogen en aantal verhuurde woningen, een onvermijdelijke situatie wanneer nieuwbouw woningen worden aangekocht. 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 7%.

In de eerste helft van 2018 zijn al 137 grondgebonden woningen en 21 appartementen aangekocht. Naar verwachting zal in de loop van 2018 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar zo'n 476 woningen per 31 december 2018.

In bijlage II is een geprognosticeerde balans en winst-en-verliesrekening voor 2018 opgenomen voor het Fonds.

Soest, 20 juni 2018

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2017	31 december 2016
Activa			€
Beleggingen			
Onroerend goed - Woningen	1	17.168.210	8.820.000
Totaal Beleggingen		17.168.210	8.820.000
Vorderingen			
Overlopende activa	2	43.983	57.779
Totaal Vorderingen		43.983	57.779
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten	3	1.572.377	310.421
Liquiditeiten	4	16.147.818	604.332
Totaal Overige activa		17.720.195	914.753
Totaal Activa		34.932.388	9.792.532
Passiva			
Eigen Vermogen	5		
Gestort kapitaal		29.970.777	5.087.816
Herwaarderingsreserve		1.442.118	386.903
Overige reserves		-1.658.150	-516.341
Onverdeeld resultaat		-85.298	-6.803
Totaal Eigen Vermogen		29.669.447	4.951.575
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6	4.493.250	4.577.750
Totaal Langlopende schulden		4.493.250	4.577.750
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	1.271
Schulden aan kredietinstellingen	6	95.000	81.750
Waarborgsommen	7	52.515	50.845
Crediteuren		7.153	8.859
Overlopende passiva	8	615.023	120.482
Totaal Kortlopende schulden		769.691	263.207
Totaal Passiva		34.932.388	9.792.532

4. Winst-en-verliesrekening

	Noot	1 januari 2017 t/m 31 december 2017	1 januari 2016 t/m 31 december 2016
Opbrengsten			€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	1	477.860	287.244
Overige opbrengsten		12.253	0
Exploitatiekosten		91.339	39.387
Netto opbrengsten uit beleggingen		398.774	247.857
Waardeveranderingen beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		0	14.663
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		1.042.088	229.987
Totaal waardeveranderingen beleggingen		1.042.088	244.650
Totaal Opbrengsten uit beleggingen		1.440.862	492.507
Lasten			
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2	121.663	80.264
Afschrijving op fondskosten		175.484	83.126
Netto rentelasten		133.643	83.510
Bankkosten		40.155	0
Totaal lasten		470.945	246.900
Netto resultaat na belastingen		969.917	245.607

5. Kasstroomoverzicht

	Noot	1 januari 2017 t/m 31 december 2017	1 januari 2016 t/m 31 december 2016
€			
Beleggingsactiviteiten			
Netto resultaat na belastingen		969.917	245.607
Waardeverandering beleggingen		-1.042.088	-229.987
Aankopen onroerend goed		-7.306.122	-3.454.526
Verkopen onroerend goed		0	183.889
Mutatie geactiveerde fondskosten		-1.261.956	60.198
Ontvangen waarborgsommen huur		1.670	28.810
Mutaties in werkkapitaal:			
- Mutaties overlopende activa		13.796	-53.241
- Mutaties crediteuren		-1.706	8.859
- Mutaties overlopende passiva		494.541	35.527
- Mutaties schulden aan groepsmaatschappijen		-1.271	0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-8.133.219	-3.174.864
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte participaties		24.802.500	235.000
Ontvangen langlopende schulden		0	2.750.000
Aflossing schulden		-71.250	-50.500
Dividenduitkeringen		-1.054.545	-325.870
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		23.676.705	2.608.630
Mutatie Liquide middelen		15.543.486	-566.234
Liquide middelen primo periode		604.332	1.170.566
Liquide middelen ultimo periode		16.147.818	604.332

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 het boekjaar 2017 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer BV) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding tweede Emissie	140.945
Marketingvergoeding tweede Emissie	70.075
Structureringsvergoeding derde Emissie	192.900
Marketingvergoeding derde Emissie	78.625
Beheervergoeding	73.959
Totale beloning voor de beheerder	556.504

Over het boekjaar 2017 was de totale bruto beloning (geheel vast) aan het personeel van Credit Linked Beheer BV (inclusief directie) € 314.991, verdeeld over dertien begunstigen. Het vaste bruto loon van de drie directieleden bedroeg in totaal € 153.511. Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer is per saldo toegenomen met zeven medewerkers tot een totaal van twaalf medewerkers waarvan drie directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor 2017 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,44% (2016: 4,10%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2017 uit op 1,14% (2016: 3,30%).

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 aankoopprijs van de beleggingen wordt geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopprijs wordt verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maakt 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.
- 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.

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.

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 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, 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 2017 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 en het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2017;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10^e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2013, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018;
- 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 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 in de discounted cashflow modellen gebruikte exit yield ligt tussen 4,85% en 6,00%.
- De in de discounted cashflow modellen gebruikte disconteringsvoet ligt tussen 5,75% en 6,75%.

Woningcomplex	Balanswaarde 31 december 2016	Investerings (inclusief kosten)	Herwaardering	Balanswaarde 31 december 2017
Getaxeerde woningen				
Meppel (4)	650.000	0	50.000	700.000
Arnhem (19)	3.650.000	0	390.000	4.040.000
Wijchen (17)	3.330.000	0	400.000	3.730.000
Hazerswoude-Dorp (5)	1.190.000	0	60.000	1.250.000
Naaldwijk (24)	0	3.213.605	65.792	3.279.397
Helmond (11)	0	870.128	-21.238	848.890
Tilburg (14)	0	1.938.244	111.846	2.050.090
Werkendam (15)	0	88.547	-13.412	75.135
Helmond Park (13)	0	1.191.363	-900	1.190.463
	€ 8.820.000	€ 7.301.887	€ 1.042.088	€ 17.163.975
Overige woningen				
Veenendaal (17)		4.235		4.235
		€ 4.235		€ 4.235
Totaal (139 woningen)		€ 7.306.122		€ 17.168.210

Per 31 december 2017 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 1.406.568 (2016: € 364.480).

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaat uit de volgende posten:

Omschrijving	2017 (€)	2016 (€)
Nog te ontvangen van KlokWonen uit hoofde van huurgarantie	0	20.052
Huurinkomsten december	33.073	37.727
Toezichtkosten Vistra i.v.m. aankoop Arnhem (GF)	4.235	0
Vooruitbetaalde marketingvergoeding aan CLB	6.675	0
Totaal overlopende activa	43.983	57.779

3. Geactiveerde kosten Fonds

Onderstaand het verloopoverzicht van de geactiveerde kosten van het Fonds.

Mutaties geactiveerde fondskosten	2017 (€)	2016 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	310.421	370.619
Geactiveerde fondskosten	1.437.440	22.928
Afschrijving geactiveerde fondskosten	-175.484	-83.126
Saldo geactiveerde fondskosten	1.572.377	310.421

Per 31 december 2017 bedragen de totale geactiveerde kosten € 1.875.598 (2016: € 438.158) en de cumulatieve afschrijving € 303.221 (2016: € 127.737).

4. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten werd aangehouden als rekening-courant. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder HWF 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 2017 is het eigen vermogen toegenomen met € 24.717.872. Deze toename komt voort uit de opbrengst van de plaatsing van 4.960,5 participaties à € 5.000, de toekenning van 16,0922 participaties aan stockdividend tegen een handelskoers van € 5.000, de mutatie herwaarderingsreserve zijnde € 1.055.215 en het onverdeeld resultaat van € -85.298.

Er werd in totaal € 1.135.006 aan dividend uitbetaald. Hiervan werd € 1.054.545 contant uitbetaald en is voor de overige € 80.461 stockdividend toegekend, zijnde 16,0922 participaties à € 5.000.

Het onverdeeld resultaat van het boekjaar 2016 ter hoogte van € -6.803 is overgeboekt naar de Overige reserves.

Overzicht van mutaties van het eigen vermogen

	Gestort kapitaal	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand primo periode (€)	5.087.816	386.903	-516.341	-6.803	4.951.575
Uitgegeven participaties	24.802.500				24.802.500
Herwaardering		1.055.215			1.055.215
Resultaatverdeling 2016			-6.803	6.803	0
Onverdeeld resultaat				-85.298	-85.298
Uitgekeerd dividend			-1.135.006		-1.135.006
-waarvan stockdividend	80.461				80.461
Stand ultimo periode (€)	29.970.777	1.442.118	-1.658.150	-85.298	29.669.447

Het Fondsvermogen is het afgelopen boekjaar verzesvoudigd, hoofdzakelijk door de uitgifte van participaties. De intrinsieke waarde per participatie is gestegen met € 84 naar € 4.950. Onderstaande tabel toont het verloop over de afgelopen 3 jaar.

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	2017	2016	2015
Intrinsieke waarde Fonds (€)	29.669.447	4.951.575	4.796.838
Aantal uitstaande participaties	5.994,1552	1.017,5630	966,1190
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.950	4.866	4.966

De herwaarderingsreserve is toegenomen met € 1.055.215 tot € 1.442.118, verdeeld als volgt:

Overzicht van mutaties in de herwaarderingsreserve

Mutatie herwaarderingsreserve	Primo periode	Mutatie 2017	Ultimo periode
Herwaarderingsreserve Meppel	44.242	50.000	94.242
Herwaarderingsreserve Arnhem	0	367.577	367.577
Herwaarderingsreserve Wijchen	279.747	400.000	679.747
Herwaarderingsreserve Hazerswoude-Dorp	62.914	60.000	122.914
Herwaarderingsreserve Naaldwijk	0	65.792	65.792
Herwaarderingsreserve Tilburg	0	111.846	111.846
Herwaarderingsreserve (€)	386.903	1.055.215	1.442.118

Het uitgekeerde dividend wordt voornamelijk ten laste van de overige reserves geboekt. Het Fonds is groeiende en de Woningportefeuille is nog in opbouw.

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2017 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 969.917. Een bedrag van € 1.055.215 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € -85.298 ten laste van de Overige reserves te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

6. Schulden aan kredietinstellingen

In 2017 zijn geen nieuwe hypothecaire financieringen afgesloten. Per balansdatum was het saldo hypothecaire financieringen € 4.588.250, hiervan is € 95.000 kortlopend, d.w.z. er rust een verplichting op om dit deel binnen één jaar af te lossen. De overige € 4.493.250 wordt gekwalificeerd als langlopende schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze drie leningen was per balansdatum 4,09 jaar.

Op de drie bestaande hypothecaire leningen is in totaal voor € 161.750 afgelost, waarvan € 71.250 in 2017. Dit is driekwart van het jaarlijks regulier af te lossen bedrag. De kwartaalaflossing per 1 januari 2017 had namelijk eind december 2016 al plaatsgevonden.

Overzicht van hypothecaire leningen

Hypotheek basisgegevens	Startdatum	Bedrag (€)	Rente %	Looptijd
Meppel & Wijchen	29-dec-2014	2.000.000	2,95%	5,01
Arnhem	06-sep-2016	2.100.000	2,99%	6,81
Hazerswoude-Dorp	23-nov-2016	650.000	2,40%	6,85
Totaal opgenomen leningen (€)		4.750.000		

Hypotheek aflossingen en saldi	Aflossing/jaar	Afgelost (€)	Saldo (€)	Einddatum
Meppel & Wijchen	40.000	110.000	1.890.000	01-jan-2020
Arnhem	42.000	42.000	2.058.000	01-jul-2023
Hazerswoude-Dorp	13.000	9.750	640.250	01-okt-2023
Totalen ultimo periode (€)	95.000	161.750	4.588.250	

Hypotheek leningdeel waarvan de looptijd langer dan 5 jaar is	Saldo (€)
Arnhem	1.848.000
Hazerswoude-Dorp	575.250
Totalen ultimo periode (€)	2.423.250

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 voor de periodieke aflossingen per 1 januari 2020 te herzien.

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 2017 voldeden de drie bestaande leningen met ICR's van respectievelijk 3,23, 2,78 en 3,01 ruimschoots aan deze voorwaarde. Portefeuille breed is de ICR 2,99.

Financier ING Real Estate heeft aangegeven dat zij de ICR convenant bij de eerstvolgende hypothecaire lening zal vervangen door de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR), ook voor de bestaande leningen. De DSCR zal minimaal 1,3 dienen te bedragen. Per balansdatum voldeden de drie bestaande leningen met DSCR's van respectievelijk 1,98, 1,74 en 1,72 ook ruimschoots aan deze voorwaarde. Portefeuille breed is de DSCR 1,84.

Eerste Lening - Meppel en Wijchen

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 de 12 maanden na 31 december 2017 ad € 40.000 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 2017 resteren nog 17 woningen en 21 parkeerplaatsen.
- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve 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.

Tweede Lening - Arnhem

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. De eerste aflossing vond plaats per 1 januari 2017. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 31 december 2017 ad € 42.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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.

Derde Lening – Hazerswoude-Dorp

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 de 12 maanden na 31 december 2017 ad € 13.000 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.

7. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.



8. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaat uit de volgende posten.

Omschrijving	2017 (€)	2016 (€)
Nog te betalen aankoopkosten Arnhem		9.780
Taxatiekosten Cushman & Wakefield (vh. 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
Vooruitontvangen huuropbrengsten	4.778	6.542
Cashdividend vierde kwartaal	351.316	83.453
Bankkosten december	466	315
Nog te betalen accountantskosten BDO	10.527	8.168
Rentelasten 2017-Q4	33.164	
Creditrente december	4.712	
Voorgeschooten kosten door CLB	23.444	
Nog te betalen structureringsvergoeding aan CLB	53.200	
Nog te betalen marketingvergoeding	127.779	
Nog te betalen bewaarvergoeding Vistra 2017-Q1	5.637	
Totaal overlopende passiva	615.023	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. Per balansdatum heeft het Fonds nog € 16,3 miljoen aan totale investeringsverplichtingen voor de aankoop van de woningen te Naaldwijk, Helmond, Tilburg, Werkendam en Veenendaal.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Na balansdatum is uit de 3^e Emissie nog € 21.855.000 ontvangen. Medio april 2018 is het prospectus voor de 4^e Emissie ter grootte van € 29,8 miljoen ter goedkeuring ingediend bij de AFM.

In de eerste helft van 2018 zijn al 137 grondgebonden woningen en 21 appartementen aangekocht voor een totale investering van € 37,2 miljoen. Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille medio juni 2018 op 297 woningen.

Woningcomplexen reeds gekocht in 2018

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs
Andijk	Grondgebonden	14	2.900.491
Lelystad	Grondgebonden	18	4.121.070
Uden	Grondgebonden	60	12.850.000
Gouda	MorgenWonen	34	9.785.031
Opmeer	Grondgebonden	11	2.379.954
Leerdam	Appartementen	21	5.200.000
Totaal		158	37.236.546

Naar verwachting zal in de loop van 2018 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht in Uden centrum (14), Rotterdam (62), Steenbergen (19), Emmen (37), Rijen (26) en Ewijk (21) waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar zo'n 476 woningen per 31 december 2018.

8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

1. Huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 45 opgeleverde en verhuurde woningen te Meppel, Wijchen, Arnhem en Hazerswoude-Dorp. Deze huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

2. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2017 (€)
Accountantskosten t.b.v. controle jaarrekening	12.765
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder HWF NL	12.385
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	22.554
Senior beheervergoeding aan Credit Linked Beheer	73.959
Totale lasten in verband met het beheer van beleggingen	121.663



9. Overige gegevens

9.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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;
- verslag van de beheerder;
- de overige gegevens;
- bijlage I: Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2017;
- bijlage II: Prognose 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 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.
- 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, 20 juni 2018

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.

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.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2017



Wijchen - Hoefse Tuin

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	29 december 2014
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	17
Huur op maandbasis	€ 19.215
Koopsom (incl. k.k.)	€ 3.409.286

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 3.730.000
Huur op maandbasis	€ 16.900
Aantal woningen	17
Bijzonderheden	Geen



Arnhem - Schuytgraaf

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	31 juli 2015
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	19
Huur op maandbasis	€ 15.770
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.570.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 4.040.000
Huur op maandbasis	€ 16.500
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 (v.o.n.)	€ 610.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 700.000
Huur op maandbasis	€ 2.900
Aantal woningen	4
Bijzonderheden	Geen



Hazerswoude-Dorp - Weidelanden

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	30 april 2016
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	5
Huur op maandbasis	€ 4.910
Koopsom (v.o.n.)	€ 1.113.802

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 1.250.000
Huur op maandbasis	€ 4.900
Aantal woningen	5
Bijzonderheden	Geen



Tilburg - Noorderstreek

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	December 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	14
Huur op maandbasis	€ 15.000
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.400.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 3.670.000
Huur op maandbasis	€ 15.000
Aantal woningen	14
Bijzonderheden	Geen



Werkendam - Werkense polder

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Oktober 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	15
Huur op maandbasis	€ 14.000
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.200.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 3.290.000
Huur op maandbasis	-
Aantal woningen	-
Oplevering verwacht	Juli 2018
Bijzonderheden	Geen



Helmond - Weverspoort

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Oktober 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	24
Huur op maandbasis	€ 21.700
Koopsom (v.o.n.)	€ 4.800.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 4.810.000
Huur op maandbasis	-
Aantal woningen	-
Oplevering verwacht	Derde kwartaal 2018
Bijzonderheden	Geen



Naaldwijk - Park Hooglande

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Mei 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	24
Huur op maandbasis	€ 28.200
Koopsom (v.o.n.)	€ 7.000.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	€ 7.200.000
Huur op maandbasis	-
Aantal woningen	-
Oplevering verwacht	Derde kwartaal 2018
Bijzonderheden	Geen



Veenendaal - Eiland F

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	December 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	17
Huur op maandbasis	€ 20.000
Koopsom (v.o.n.)	€ 5.000.000

Huidige gegevens

Taxatiewaarde (ultimo 2017)	-
Huur op maandbasis	-
Aantal woningen	-
Oplevering verwacht	Vierde kwartaal 2018
Bijzonderheden	Geen

Bijlage II. Prognose 2018

Naar verwachting zal de netto winst van het Fonds na belastingen en winstdeling over het boekjaar 2018 uitkomen op ongeveer € 3.452.000. Deze prognose is gebaseerd op de volgende aannames en uitgangspunten:

- De vierde Emissie van € 29,8 miljoen wordt voor circa 85% geplaatst in 2018;
- Het dividend blijft gehandhaafd op 7,0%;
- Er worden in de tweede helft van 2018 nog 179 woningen aangekocht in Uden (14), Rotterdam (62), Steenbergen (19), Emmen (37), Rijen (26) en Ewijk (21). Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per 31 december 2018 op 476;
- Er vindt geen noemenswaardige vertraging plaats in de opleverdata van de in aanbouw zijnde woningen;
- Alle woningen zijn verhuurd bij geplande opleverdata;
- De Woningportefeuille stijgt in 2018 met gemiddeld 5% in waarde. Voor aankopen na 1 april 2018 wordt uitgegaan van een waardestijging van 2%;
- De gemiddelde financieringsrente op nieuwe leningen is 2,2%;
- Er worden geen woningen verkocht.

De netto vermogenswaarde per Participatie zal dan met zo'n € 7 toenemen tot € 4.957 per 31 december 2018.

Plaatsing van meer of minder Participaties in 2018 heeft nauwelijks invloed op de netto vermogenswaarde per Participatie.

Onderstaand treft u een geprognosticeerde gecombineerde balans en winst-en-verliesrekening 2018. Alle bedragen zijn in euro's weergegeven.

Geprognosticeerde balans 2018

	31 december 2018	31 december 2017
Activa	€	€
Beleggingen		
Onroerend goed - Woningen	99.610.000	17.168.210
Totaal Beleggingen	99.610.000	17.168.210
Vorderingen		
Overlopende activa	191.000	43.983
Totaal Vorderingen	191.000	43.983
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	4.045.000	1.572.377
Liquiditeiten	6.120.000	16.147.818
Totaal Overige activa	10.165.000	17.720.195
Totaal Activa	109.966.000	34.932.388
Passiva		
Eigen Vermogen		
Gestort kapitaal	77.226.000	29.970.777
Herwaarderingsreserve	5.201.000	1.442.118
Overige reserves	-5.554.000	-1.658.150
Onverdeeld resultaat	-307.000	-85.298
Totaal Eigen Vermogen	76.566.000	29.669.447
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	31.315.000	4.493.250
Totaal Langlopende schulden	31.315.000	4.493.250
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	639.000	95.000
Waarborgsommen	224.000	52.515
Crediteuren	0	7.153
Overlopende passiva	1.222.000	615.023
Totaal Kortlopende schulden	2.085.000	769.691
Totaal Passiva	109.966.000	34.932.388

Geprognosticeerde winst-en-verliesrekening 2018

	1 januari 2018 t/m 31 december 2018	1 januari 2017 t/m 31 december 2017
Opbrengsten	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	1.192.000	477.860
Overige opbrengsten	0	12.253
Exploitatiekosten	143.000	91.339
Netto opbrengsten uit beleggingen	1.049.000	398.774
Waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	3.759.000	1.042.088
Totaal waardeveranderingen beleggingen	3.759.000	1.042.088
Totaal Opbrengsten uit beleggingen	4.808.000	1.440.862
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	265.000	121.663
Afschrijving op fondskosten	674.000	175.484
Netto rentelasten	316.000	133.643
Bankkosten	101.000	40.155
Totaal lasten	1.356.000	470.945
Totaal Lasten	1.356.000	470.945
Netto resultaat na belastingen	3.452.000	969.917

