

JAARVERSLAG 2018

**CREDIT
LINKED
BEHEER**
B.V.



HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

Huurwoningen Nederland Fonds

Jaarverslag **2018**

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2018		Pagina
1.	Introductie Huurwoningen Nederland Fonds	4
2.	Verslag van de beheerder	7
3.	Balans na resultaatbestemming	10
4.	Winst-en-verliesrekening over 2018	11
5.	Kasstroomoverzicht over 2018	12
6.	Toelichting op de jaarrekening	13
7.	Toelichting op de balans	16
8.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	27
9.	Overige gegevens	28
Bijlage I	Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2018	32

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.

- Het bouwjaar mag niet voor 2007 liggen.
- Het gemiddelde bouwjaar mag niet voor 2012 liggen.
- Maximaal 30% gereguleerde woningen.
- Minimaal 60% grondgebonden 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

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 2019 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Financiering

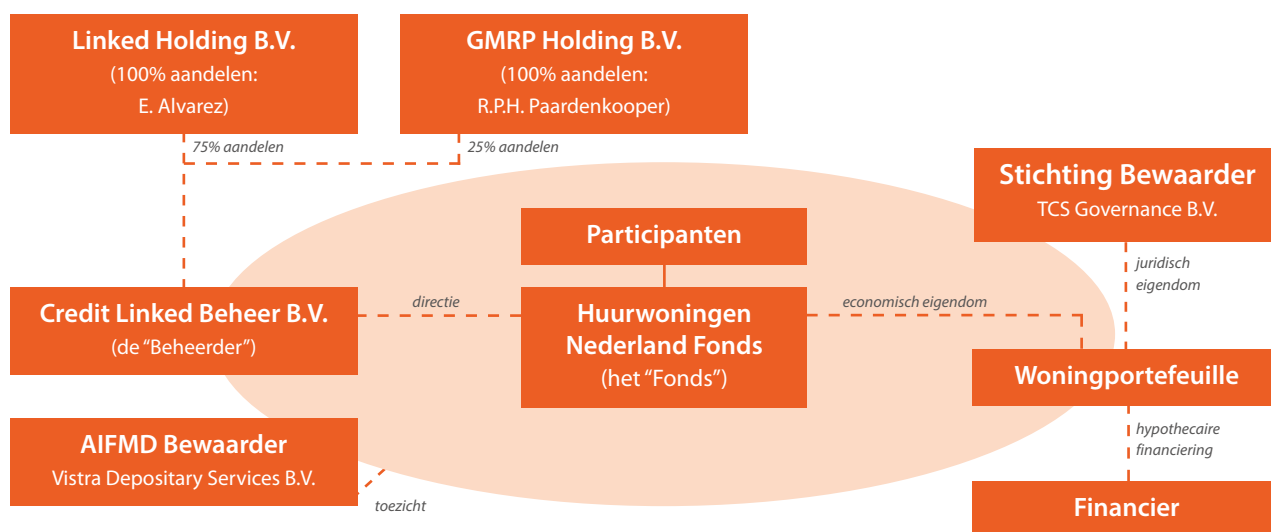
De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering bij aankopen is 60% van de aankoopprijs exclusief kosten koper. 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.

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 Baarn, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. De website van de Beheerder is www.clbeheer.nl.

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

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

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



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

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

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

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



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



2. Verslag van de beheerder

In het verslagjaar 2018 heeft het Huurwoningen Nederland Fonds een netto resultaat na belastingen behaald van € 2.651.361. De directie is, gegeven het feit dat het fonds nog in opbouw is, tevreden met het resultaat. Het fondsvermogen is het afgelopen jaar ruim verdrievoudigd, van bijna dertig miljoen euro naar 94 miljoen euro. De rendementsprognose voor de komende tien jaar is 9,4%.

De Nederlandse woningmarkt

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

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

Emissies

Op 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.

Op 6 juli 2018 werd het prospectus voor de vierde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Bij deze emissie is in 2018 voor € 43.875.000 aan participatievermogen gestort (8.775) participaties.

Aankopen 2018

In 2018 is de woningportefeuille uitgebreid van 139 woningen naar 383 woningen. Per balansdatum waren hiervan 198 woningen opgeleverd, waarvan 182 woningen verhuurd. Daarnaast waren 185 woningen in aanbouw. Volgens planning zullen alle in aanbouw zijnde woningen in 2019 worden opgeleverd.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2018 € 4.900. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2018. De netto vermogenswaarde per participatie is het afgelopen jaar afgenomen met € 50 ofwel 1,01%. Dit wordt voornamelijk verklaard door de uitgifte van nieuwe participaties in 2018, waar niet direct huurinkomsten mee werden gegenereerd. Dit komt grotendeels overeen met de verwachting (zoals beschreven in het laatste prospectus) dat dividenduitkeringen nog onvoldoende worden gedekt door huurinkomsten, omdat een relatief groot deel van de woningportefeuille nog in aanbouw is.

Per 31 december 2018 zijn 19.211 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over het vierde kwartaal 2018. De handelskoers is constant gebleven op € 5.000.

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen 5 jaar

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemiddeld aantal participaties	178	661	992	3.506	12.603
Inkomsten	€ 0	€ 337	€ 290	€ 140	€ 72
Waardeverandering beleggingen	€ 0	€ 242	€ 247	€ 297	€ 267
Kosten	€ 55	€ 300	€ 289	€ 160	€ 129
Resultaat per participatie	€ -55	€ 278	€ 248	€ 277	€ 210
Intrinsieke waarde per participatie	€ 4.972	€ 4.966	€ 4.866	€ 4.950	€ 4.900

Financiering

Ter financiering van de aankoop van de woningen zijn in 2018 twee nieuwe hypothecaire leningen afgesloten (van respectievelijk € 2,2 miljoen en € 2,0 miljoen). Op de bestaande hypothecaire leningen is het Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) convenant van toepassing. Deze dient minimaal 1,3 te bedragen. Per balansdatum voldeden de vijf bestaande leningen met DSCR's van minimaal 1,65 en maximaal 2,17 ruimschoots aan deze voorwaarde. Portefeuille breed is de DSCR 1,82.

Jaarvergadering 2018

Voorafgaand en tijdens de jaarvergadering van 11 juli 2018 hebben de toenmalige participanten over door de beheerder ingebrachte voorstellen gestemd. Zowel ten aanzien van (i) het insourcen van de verhuurwerkzaamheden, (ii) het insourcen van technisch beheer, onderhoud en huuradministratie en (iii) het verlagen van de senior en junior beheervergoeding zijn de voorstellen aangenomen (met minimaal 95% aan voorstemmen).

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

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 en vierde emissie waren zeer succesvol, de instroom van liquiditeiten is in het tweede kwartaal van 2019 al geheel aangewend voor nieuwe woningaankopen. Per balansdatum waren 182 van de 198 opgeleverde woningen verhuurd. De overige 16 woningen, die kort voor de jaarultimo waren opgeleverd, zijn sinds begin 2019 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 en de beschikbaarheid van aantrekkelijke woningprojecten is besloten om in 2019 een vijfde Emissie te starten van circa € 46,75 miljoen. 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 in 2019 en 2020 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 maanden van 2019 zijn al 38 grondgebonden woningen en 70 appartementen aangekocht. Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar circa 800 woningen per 31 december 2019.

Baarn, 16 mei 2019

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2018	31 december 2017
Activa		€	€
Beleggingen			
Onroerend goed-Woningen	1	80.988.099	17.168.210
Totaal Beleggingen		80.988.099	17.168.210
Vorderingen			
Overlopende activa	2	342.975	43.983
Totaal Vorderingen		342.975	43.983
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten	3	5.271.283	1.572.377
Liquiditeiten	4	19.768.532	16.147.818
Totaal Overige activa		25.039.815	17.720.195
Totaal Activa		106.370.889	34.932.388
Passiva			
Eigen Vermogen	5		
Gestort kapitaal		96.056.744	29.970.777
Herwaarderingsreserve		5.135.883	1.442.118
Egalisatie reserve		-6.020.602	-1.658.150
Onverdeeld resultaat		-1.042.405	-85.298
Totaal Eigen Vermogen		94.129.620	29.669.447
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6	8.493.250	4.493.250
Totaal Langlopende schulden		8.493.250	4.493.250
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7	179.000	95.000
Waarborgsommen	8	302.033	52.515
Crediteuren	9	1.500.994	7.153
Overige schulden en overlopende passiva	10	1.765.992	615.023
Totaal Kortlopende schulden		3.748.019	769.691
Totaal Passiva		106.370.889	34.932.388

4. Winst-en-verliesrekening over 2018

	Noot	2018	2017
Opbrengsten		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	11	906.907	477.860
Overige opbrengsten		433	12.253
Exploitatiekosten		-359.275	-91.339
Netto opbrengsten uit beleggingen		548.065	398.774
Waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1	3.370.557	1.042.088
Totaal waardeveranderingen beleggingen		3.370.557	1.042.088
Totaal Opbrengsten uit beleggingen		3.918.622	1.440.862
Lasten			
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	12	320.577	121.663
Afschrijving op fondskosten	3	667.452	175.484
Netto rentelasten leningen	13	165.203	133.643
Bankrente en -kosten		114.029	40.155
Totaal lasten		1.267.261	470.945
Netto resultaat na belastingen		2.651.361	969.917

5. Kasstroomoverzicht over 2018

	Noot	2018	2017
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Netto resultaat na belastingen		2.651.361	969.917
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen		-3.370.555	-1.042.088
Aankopen onroerend goed		-60.449.335	-7.306.122
Mutatie geactiveerde fondskosten		-3.698.906	-1.261.956
Ontvangen waarborgsommen huur		249.518	1.670
Mutaties in werkkapitaal:			
- Mutaties overlopende activa		-298.992	13.796
- Mutaties crediteuren		1.493.841	-1.706
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva		1.150.969	493.270
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-62.272.099	-8.133.219
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte participaties		65.806.180	24.817.500
Inkoop participaties		-110.283	-15.000
Ontvangen langlopende schulden		4.200.000	-
Aflossing schulden		-116.000	-71.250
Dividenduitkeringen		-3.887.084	-1.054.545
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		65.892.813	23.676.705
Mutatie Liquide middelen		3.620.714	15.543.486
Liquide middelen primo periode		16.147.818	604.332
Liquide middelen ultimo periode		19.768.532	16.147.818

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

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	1.313.800
Marketingvergoeding	347.425
Beheervergoeding	200.714
Selectie- en acquisitie vergoeding	556.981
Totale beloning voor de beheerder	2.418.920

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

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor 2018 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,55% (2017: 1,44%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2018 uit op 1,17% (2017: 1,14%).

Toegepaste standaarden

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

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

Activa en passiva

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen

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

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

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

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

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

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

Geactiveerde kosten Fonds

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

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 zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

7. Toelichting op de balans

1. Onroerend goed - Woningen

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

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

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

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

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

Woningcomplex	Aantal woningen	Balanswaarde 31 december 2017	Investerings (inclusief kosten)	Herwaardering	Balanswaarde 31 december 2018
Meppel	4	700.000	-	40.000	740.000
Arnhem	19	4.040.000	-	370.000	4.410.000
Wijchen	17	3.730.000	-	270.000	4.000.000
Hazerswoude-Dorp	5	1.250.000	500	69.500	1.320.000
Naaldwijk	24	3.279.397	3.939.209	281.394	7.500.000
Helmond	11	848.890	1.183.905	117.205	2.150.000
Tilburg	14	2.050.090	1.525.733	294.177	3.870.000
Werkendam	15	75.135	3.181.148	153.717	3.410.000
Helmond Park	13	1.190.463	1.781.681	137.856	3.110.000
Lelystad	18	-	3.708.890	118.256	3.827.146
Gouda	34	-	9.940.165	359.835	10.300.000
Uden Velmolen	60	-	12.846.321	835.336	13.681.657
Veenendaal	17	4.235	3.626.315	-9.549	3.621.000
Andijk	14	-	1.942.062	95.498	2.037.560
Opmeer	11	-	1.096.314	116.829	1.213.143
Leerdam	21	-	1.934.314	-91.950	1.842.364
Eindhoven Picuskade	32	-	6.418.263	469.711	6.887.974
Eindhoven Berckelbosch	34	-	4.987.017	-249.017	4.738.000
Hengelo	20	-	2.337.498	-8.243	2.329.255
Totaal	383	17.168.210	60.449.335	3.370.555	80.988.099

Per 31 december 2018 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 4.777.123 (2017: € 1.406.568).

Van de in bovenstaand overzicht genoemde 383 woningen in de portefeuille zijn er per ultimo 2018 nog 185 in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. Dit betreffen de woningen in de projecten Lelystad (18), Uden Velmolen (18), Veenendaal (17), Andijk (14), Opmeer (11), Leerdam (21), Eindhoven Picuskade (32), Eindhoven Berckelbosch (34) en Hengelo (20). De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is bepaald op basis van de betaalde termijnen ten opzichte van de totale aankoop- en/of aanneemsom rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Rekening-courant fondsbeheerder	317.712	-
Vooruitbetaalde kosten	25.263	10.910
Nog te ontvangen huren	-	33.073
Totaal overlopende activa	342.975	43.983

Het saldo in rekening-courant fondsbeheerder betreft van de fondsbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening-courant ook geen interest berekend.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	1.572.377	310.421
Geactiveerde kosten	4.366.358	1.437.440
Afschrijving geactiveerde kosten	-667.452	-175.484
Totaal	5.271.283	1.572.377

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

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 onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2018	29.970.777	1.442.118	-1.658.150	-85.298	29.669.447
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-85.298	85.298	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	2.651.361	2.651.361
Uitgegeven participaties	65.806.180	-	-	-	65.806.180
Uitgekeerd stockdividend	390.070	-	-	-	390.070
Dividenduitkering	-	-	-4.277.154	-	-4.277.154
Mutatie herwaarderingsreserve	-	3.693.765	-	-3.693.765	-
Terugkoop participaties	-110.283	-	-	-	-110.283
Stand per 31 december 2018	96.056.744	5.135.883	-6.020.602	-1.042.405	94.129.620

Het Fonds is groeiende en de Woningportefeuille is nog in opbouw. Hierdoor zal tot eind 2020 sprake zijn van een duidelijk lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat met name tot eind 2020 niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en derhalve geen bijdrage leveren aan het resultaat van het Fonds. Het Fonds streeft evenwel naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen.

Hierdoor zal het Fonds tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds. Om het verschil tussen de voor uitkering vatbare resultaten en dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een Egalisatie reserve gevormd.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	2018	2017	2016
Intrinsieke waarde Fonds (€)	94.129.620	29.669.447	4.951.575
Aantal uitstaande participaties	19.211,3486	5.994,1552	1.017,5630
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.900	4.950	4.866

Overzicht van mutaties in herwaarderingsreserve	Primo periode (€)	Mutatie 2018 (€)	Ultimo periode (€)
Herwaarderingsreserve Meppel	94.242	40.000	134.242
Herwaarderingsreserve Arnhem	367.577	370.000	737.577
Herwaarderingsreserve Wijchen	679.747	270.000	949.747
Herwaarderingsreserve Hazerswoude-Dorp	122.914	69.500	192.414
Herwaarderingsreserve Naaldwijk	65.792	281.394	347.186
Herwaarderingsreserve Helmond	-	95.967	95.967
Herwaarderingsreserve Tilburg	111.846	294.177	406.023
Herwaarderingsreserve Werkendam	-	140.305	140.305
Herwaarderingsreserve Helmond Park	-	136.956	136.956
Herwaarderingsreserve Lelystad	-	118.256	118.256
Herwaarderingsreserve Gouda	-	359.836	359.836
Herwaarderingsreserve Uden Velmolen	-	835.336	835.336
Herwaarderingsreserve Andijk	-	95.498	95.498
Herwaarderingsreserve Opmeer	-	116.829	116.829
Herwaarderingsreserve Eindhoven Picuskade	-	469.711	469.711
Totaal	1.442.118	3.693.765	5.135.883

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2018 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 2.651.361. Een bedrag van € 3.693.766 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € -1.042.405 ten laste van de Egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

6. Schulden aan kredietinstellingen

Hypotheek o/g	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Hypotheek project Meppel & Wijchen	1.810.000	1.850.000
Hypotheek project Arnhem	1.974.000	2.016.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp	614.250	627.250
Hypotheek project Tilburg	2.145.000	-
Hypotheek project Werkendam	1.950.000	-
Totaal	8.493.250	4.493.250

Het saldo (langlopende) schulden aan kredietinstellingen met een ultimo 2018 resterende looptijd van langer dan vijf jaar bedraagt € 1.969.000 (Hypotheek project Tilburg).

De financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. Het oorspronkelijk overeengekomen LTV (Loan to Value) convenant op de per 26 september 2016 lopende hypothecaire leningen (projecten Meppel & Wijchen en Arnhem) is komen te vervallen. In december 2018 heeft ING Real Estate aangekondigd het Loan to Value (LTV) convenant voor zowel nieuwe als bestaande leningen opnieuw in te voeren. De LTV Ratio dient tot het einde van de looptijd van de leningen op ieder moment maximaal 70% te bedragen. Indien de LTV voor een periode van 3 maanden hoger is van 70%, dan wordt een "cash-sweep" ingevoerd voor tenminste twee kwartalen, hetgeen wil zeggen dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden, die resteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, dienen te worden afgelost. Met het afsluiten van een tweetal nieuwe leningen in maart 2019 is deze convenant weer van kracht. Per ultimo 2018 varieert de LTV voor de 5 uitstaande leningen van 39,0% tot 58,4%. Over de totale portefeuille is de LTV per ultimo 2018 slechts 10,7%. Deze is zo laag omdat nog een relatief groot aantal aangekochte woningen in aanbouw zijn en er derhalve nog geen financiering voor is aangegaan.

De geldverstrekker behoudt zich het recht voor om de periodieke aflossingen per 1 januari 2020 te herzien. Ten tijde van de verstrekking van de laatste twee leningen (projecten Tilburg en Werkendam) in augustus 2018 is het voor de financieringen overeengekomen Interest Coverage Ratio (ICR) convenant vervangen door de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR).

Deze ratio geeft de verhouding aan tussen de geldopbrengsten (vrije kasstroom) van het fonds en de financiële verplichtingen uit hoofde van de financieringen, bestaande uit rentelasten en aflossingen.

Op basis van het herziene convenant dient de DSCR voor alle financieringen minimaal 1,3 te bedragen. Ultimo 2018 voldeden alle financieringen -ruimschoots- aan deze voorwaarde, portefeuille breed bedraagt deze ratio alsdan 1,82. De afzonderlijke DSCR's en LTV's staan onderstaand per leningoverzicht weergegeven.

Hypotheek project Meppel en Wijchen	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	2.000.000	2.000.000
Cumulatieve aflossing	-110.000	-80.000
Saldo per 1 januari	1.890.000	1.920.000
Mutaties		
Aflossing	-40.000	-30.000
Stand per 31 december		
Hoofdsom	2.000.000	2.000.000
Cumulatieve aflossing	-150.000	-110.000
Kortlopende deel	-40.000	-40.000
Saldo per 31 december	1.810.000	1.850.000
Rentepercentage	2,95%	2,95%
Looptijd	1,01	2,01
DSCR	2,17	1,98
LTV	39,0%	42,7%

Ter financiering van de aankoop in Wijchen is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.000.000 met een rentevaste looptijd van vijf jaar, ingaande per 29 december 2014 en lopend 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 2018 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. Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- 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 2018 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.

Hypotheek project Arnhem	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	2.100.000	2.100.000
Cumulatieve aflossing	-42.000	-10.500
Saldo per 1 januari	2.058.000	2.089.500
Mutaties		
Aflossing	-42.000	-31.500
Stand per 31 december		
Hoofdsom	2.100.000	2.100.000
Cumulatieve aflossing	-84.000	-42.000
Kortlopende deel	-42.000	-42.000
Saldo per 31 december	1.974.000	2.016.000
Rentepercentage	2,99%	2,99%
Looptijd	4,50	5,50
DSCR	1,65	1,74
LTV	45,7%	50,9%

Ter financiering van de aankoop in Arnhem is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.100.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar jaar, ingaande per 6 september 2016 en lopend 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 januari 2017. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 31 december 2018 ad € 42.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- 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.

Hypotheek project Hazerswoude-Dorp	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	650.000	650.000
Cumulatieve aflossing	-9.750	-
Saldo per 1 januari	640.250	650.000
Mutaties		
Aflossing	-13.000	-9.750
Stand per 31 december		
Hoofdsom	650.000	2.100.000
Cumulatieve aflossing	-22.750	-9.750
Kortlopende deel	-13.000	-13.000
Saldo per 31 december	614.250	627.250
Rentepercentage	2,40%	2,40%
Looptijd	4,75	5,75
DSCR	1,85	1,72
LTV	47,5%	51,2%

Ter financiering van de aankoop in Hazerswoude-Dorp is een hypothecaire lening afgesloten van € 650.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 23 november 2016 en lopend tot 1 oktober 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,4% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. 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 2018 ad € 13.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering is de volgende zekerheid gesteld:

- 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.

Hypotheek project Tilburg	2018	2017
	€	€
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	2.200.000	-
Aflossing	-11.000	-
Saldo mutaties	2.189.000	-
Stand per 31 december		
Hoofdsom	2.200.000	-
Cumulatieve aflossing	-11.000	-
Kortlopende deel	-44.000	-
Saldo per 31 december	2.145.000	-
Rentepercentage	2,14%	-
Looptijd	6,75	-
DSCR	1,74	-
LTV	56,6%	-

Ter financiering van de aankoop in Tilburg is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.200.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 14 augustus 2018 en lopend tot 1 oktober 2025. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,14% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 11.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 31 december 2018 ad € 44.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering is de volgende zekerheid gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 7.000.000 op de aangekochte 14 woningen te Tilburg daaronder begrepen de huurpenningen.

Hypotheek project Werkendam	2018	2017
	€	€
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	2.000.000	-
Aflossing	-10.000	-
Saldo mutaties	1.990.000	-
Stand per 31 december		
Hoofdsom	2.000.000	-
Cumulatieve aflossing	-10.000	-
Kortlopende deel	-40.000	-
Saldo per 31 december	1.950.000	-
Rentepercentage	2,13%	-
Looptijd	2,75	-
DSCR	1,73	-
LTV	58,4%	-

Ter financiering van de aankoop in Werkendam is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.000.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 14 augustus 2018 en lopend tot 1 oktober 2021. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,13% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 10.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 31 december 2018 ad € 40.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning zal een nader overeen te komen aflossingsverplichting ontstaan, die maximaal gelijk is aan de netto verkoopopbrengst. Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering is de volgende zekerheid gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 7.000.000 op de aangekochte 15 woningen te Werkendam daaronder begrepen de huurpenningen.

7. Schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Aflossingsverplichtingen	179.000	95.000
Totaal	179.000	95.000

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Hypotheek project Meppel & Wijchen	40.000	40.000
Hypotheek project Arnhem	42.000	42.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp	13.000	13.000
Hypotheek project Tilburg	44.000	-
Hypotheek project Werkendam	40.000	-
Totaal	179.000	95.000

8. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

9. Crediteuren

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Crediteuren	1.500.994	7.153
Totaal	1.500.994	7.153

De toename in de post crediteuren ultimo 2018 ten opzichte van voorgaand boekjaar kan worden verklaard door het feit dat in het vierde kwartaal van 2018 een emissie heeft plaatsgevonden, welke emissiekosten met zich mee heeft gebracht. Daarnaast zijn ultimo 2018 enkele nieuwbouwprojecten in ontwikkeling, waarvoor het fonds termijnbetalingen aan aannemers verschuldigd is.

10. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	31-12-2018 (€)	31-12-2017 (€)
Uit te keren cashdividend vierde kwartaal lopend boekjaar	1.387.391	351.316
Nog te betalen kosten	302.255	225.765
Nog te betalen rentelasten	54.785	33.164
Vooruitontvangen huuropbrengsten	16.504	4.778
Rekening-courant Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.	5.057	-
Totaal	1.765.992	615.023

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 € 28,9 miljoen aan totale investeringsverplichtingen voor de aankoop van de woningen te Veenendaal, Andijk, Lelystad, Uden, Opmeer, Leerdam, Eindhoven Picuskade, Eindhoven Berckelbosch, Hengelo en Oudenbosch.

Sinds 1 januari 2018 is de financiële administratie van het Fonds uitbesteed aan TCS Fund Services. De jaarlijkse kosten voor het voeren van de financiële administratie zijn in eerste instantie gebaseerd op het aantal benodigde manuren. De kosten zijn echter gemaximeerd op basis van de grootte van het fondsvermogen. In 2018 waren de kosten voor de financiële administratie op basis van de benodigde manuren € 32.267,25. Dit was echter hoger dan het toegestane maximum van € 28.766. Dit laatste bedrag is uiteindelijk in rekening gebracht aan het fonds. Omdat het fonds nog groeiende is, zullen de kosten in 2019 hoger zijn dan in 2018.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. Dit werd voorheen gedaan door Actys Wonen (MVGW). CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed bedragen ultimo 2018 € 32.500 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Na balansdatum is uit de 4e Emissie nog € 825.000 ontvangen, bestaande uit 165 geplaatste participaties. Medio mei 2019 is het prospectus voor de 5e Emissie ter grootte van circa € 46,75 miljoen ter goedkeuring ingediend bij de AFM.

In de eerste maanden van 2019 zijn al 38 grondgebonden woningen en 70 appartementen aangekocht voor een totale investering van € 25,5 miljoen. Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 535 woningen.

Woningcomplexen reeds gekocht in 2019

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Gilze en Rijen	grondgebonden woningen	26	6,1 miljoen
Boekel	grondgebonden woningen	12	2,9 miljoen
Etten Leur	appartementen	16	3,9 miljoen
Capelle aan den IJssel	appartementen	54	12,6 miljoen
Totaal		108	25,50 miljoen

Voor de projecten in Boekel en Etten Leur zijn reeds getekende koop- aanneemovereenkomsten aanwezig. Voor de overige projecten geldt dat hiervoor Letter of Intent verklaringen zijn opgesteld en getekend.

In maart 2019 is voor een bedrag van € 20,8 miljoen aan hypothecaire financieringen aangetrokken. Zowel bij de bestaande als de nieuwe financieringen is een LTV convenant overeengekomen op een niveau van 70%. Het opwaarts doorbreken van het convenant leidt tot een extra aflossingsverplichting ter grootte van 85% van de huurinkomsten (na aftrek van de rentekosten en aflossingen).

Nieuwe hypothecaire financieringen 2019	Bedrag	Rente- percentage	Rente- looptijd	Jaarlijkse aflossings- verplichting
	€	%		€
Hypotheek project Helmond & Naaldwijk	4.900.000	2,11	5 jaar	98.000
Hypotheek project Helmond & Naaldwijk	2.300.000	2,60	5 jaar	46.000
Hypotheek project Gouda	5.250.000	2,30	7 jaar	105.000
Hypotheek project Gouda & Uden	8.350.000	2,82	7 jaar	167.000
Totaal	20.800.000	2,50	6,3 jaar	416.000



8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

11. Opbrengsten

Omschrijving	2018 (€)	2017 (€)
Bruto huuropbrengsten	906.907	477.860
Overige opbrengsten	433	12.253
Totaal	907.340	490.113

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 182 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Omschrijving	2018 (€)	2017 (€)
Senior beheervergoeding aan Credit Linked Beheer B.V.	200.714	73.959
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	43.828	22.554
Accountantskosten	36.427	12.765
Algemene administratiekosten	18.868	-
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder HWF NL	18.165	12.385
Advieskosten	1.863	-
Notariskosten	635	-
Overige algemene kosten	77	-
Totaal	320.577	121.663

13. Netto rentelasten leningen

De netto rentelasten bestaan uit over de hypothecaire financieringen in het boekjaar verschuldigde rente en kosten.

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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Huurwoningen Nederland Fonds te Baarn gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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;
- verslag van de beheerder;
- de overige gegevens;
- bijlage I: Overzicht Woningportefeuille per 31 december 2018.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.



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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controleinformatie 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, 16 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

9.2 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

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

Artikel 20. Winst en verlies.

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 2018



Wijchen - Hoefse Tuin

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	29 december 2014
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	17
Huur op maandbasis	€ 16.932
Koopsom (incl. k.k.)	€ 3.409.286



Arnhem - Bastion

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	31 juli 2015
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	19
Huur op maandbasis	€ 16.986
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.570.000



Meppel - Centrum Nieuwveense landen

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	31 juli 2015
Kenmerk	Sociale huurwoningen
Aantal woningen	1 appartement, 3 grondgebonden
Huur op maandbasis	€ 2.856
Koopsom (v.o.n.)	€ 610.000



Hazerswoude-Dorp - Weidelanden

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	30 april 2016
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	5
Huur op maandbasis	€ 5.085
Koopsom (v.o.n.)	€ 1.113.802



Tilburg - Noorderstreek

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	December 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	14
Huur op maandbasis	€ 15.134
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.400.000



Werkendam - Werkense polder

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Oktober 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	15
Huur op maandbasis	€ 14.145
Koopsom (v.o.n.)	€ 3.200.000



Helmond - Weverspoort

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Oktober 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	24
Huur op maandbasis	€ 21.792
Koopsom (v.o.n.)	€ 4.800.000



Naaldwijk - Park Hooglande

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Mei 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	24
Huur op maandbasis	€ 28.488
Koopsom (v.o.n.)	€ 7.000.000



Veenendaal - De twee hofdames

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	December 2017
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	17
Huur op maandbasis	€ 19.720
Koopsom (v.o.n.)	€ 5.000.000



Lelystad - Schouw

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	November 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	18
Huur op maandbasis	€ 17.784
Koopsom (v.o.n.)	€ 4.100.000



Gouda - Westergouwe (fase 1)

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Maart 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	34
Huur op maandbasis	€ 39.780
Koopsom (v.o.n.)	€ 9.700.000



Uden - Velmolen

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Januari 2018
Kenmerk	Grotendeels vrije sector
Aantal woningen	60
Huur op maandbasis	€ 50.220
Koopsom (v.o.n.)	€ 12.900.000



Andijk - Mantelhof

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Januari 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	14
Huur op maandbasis	€ 12.936
Koopsom (v.o.n.)	€ 2.900.000



Opmeer - Heerenweide

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Mei 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	11
Huur op maandbasis	€ 10.857
Koopsom (v.o.n.)	€ 2.378.000



Leerdam - Broekgraaf

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	April 2018
Kenmerk	Vrije sector appartementen
Aantal woningen	21
Huur op maandbasis	€ 21.021
Koopsom (v.o.n.)	€ 5.200.000



Eindhoven - Picuskade

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	Oktober 2018
Kenmerk	Vrije sector appartementen
Aantal woningen	32
Huur op maandbasis	€ 39.234
Koopsom (v.o.n.)	€ 9.800.000



Eindhoven - Berckelbosch

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	November 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	34
Huur op maandbasis	€ 41.110
Koopsom (v.o.n.)	€ 10.500.000



Hengelo - Nieuwe Es

Gegevens bij aankoop

Aankoopdatum	December 2018
Kenmerk	Vrije sector
Aantal woningen	20
Huur op maandbasis	€ 19.070
Koopsom (v.o.n.)	€ 4.800.000

