

HALFJAARVERSLAG 2020



Huurwoningen Nederland Fonds II

Halfjaarverslag 2020 (niet gecontroleerd door externe accountant)

Inhoudsopgave

	Halfjaarverslag 2020	Pagina
	Voorwoord Beheerder	4
1.	Profiel Huurwoningen Nederland Fonds II	5
2.	Verslag van de Beheerder	10
3.	Balans voor resultaatbestemming	14
4.	Winst-en-verliesrekening	15
5.	Kasstroomoverzicht	16
6.	Toelichting op de halfjaarcijfers	17
7.	Toelichting op de balans	21
8.	Overige gegevens	23

Voorwoord Beheerder

De eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II ("het Fonds") is geopend op 19 februari 2020. Op dit moment heeft het Fonds circa € 40 miljoen aan inschrijvingen ontvangen, waarbij door de Coronacrisis in maart en april een vertraging in de inschrijvingen is ontstaan. De laatste maanden zien wij weer een verhoogde belangstelling voor het Fonds. Gezien de huidige omstandigheden is de directie zeer tevreden met de huidige stand van zaken.

De Beheerder heeft in augustus 2020 overeenstemming bereikt over de aankoop van 35 opgeleverde nieuwbouw appartementen in Eindhoven. Transport zal naar verwachting nog in het derde kwartaal plaatsvinden. Daarnaast zijn er voor de aankoop van 50 appartementen in Almere en Hasselt hoofdlijnenovereenkomsten getekend. De verwachting is dat dit op korte termijn wordt omgezet in een koopovereenkomst en dat start bouw in 2020 nog kan plaatsvinden. Verder heeft de Beheerder mondeling overeenstemming bereikt over de aankoop van 148 nieuwbouwwoningen in Zeewolde, Alkmaar en Amersfoort. De verwachting is dat voor bijna 250 woningen eind 2020 verplichtingen aangegaan zullen zijn. Dit is mede afhankelijk van de verdere instroom van inschrijvingen gedurende 2020.

Om het Fonds direct optimaal te laten groeien vinden er gesprekken plaats met de financier voor het verstrekken van bouwfinancieringen voor een aantal projecten. De verwachting is dat deze ook in 2020 getekend zullen worden.

Afhankelijk van de voortgang van de inschrijvingen in het Fonds, zullen verdere aankopen gaan plaatsvinden in 2020 om de ingelegde vermogens te beleggen in nieuwe en jonge huurwoningen.

Baarn, 31 augustus 2020

1. Profiel Huurwoningen Nederland Fonds II

Het Huurwoningen Nederland Fonds II, 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 Autoriteiten Financiële markten (AFM). De website van het Huurwoningen Nederland Fonds II is huurwoningenfonds2.nl.

1.1 Kenmerken

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 te liberaliseren en vrije sector huurwoningen. Hierbij ligt de nadruk op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.300 (vrije sector woningen).

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers die het Prospectus goed begrijpen en:

- Die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- 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.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- Met beperkte beleggingservaring;
- Met een korte of middellange beleggingshorizon;
- 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 II:

- Dividend 6,2% per jaar, betaling per kwartaal;
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000;
- Defensieve belegging in Nederlandse woningen met trackrecord van lage leegstand;
- Landelijke gespreide vastgoedportefeuille;
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%;
- AFM goedgekeurd prospectus.

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 2020 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 16,5% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Financiering

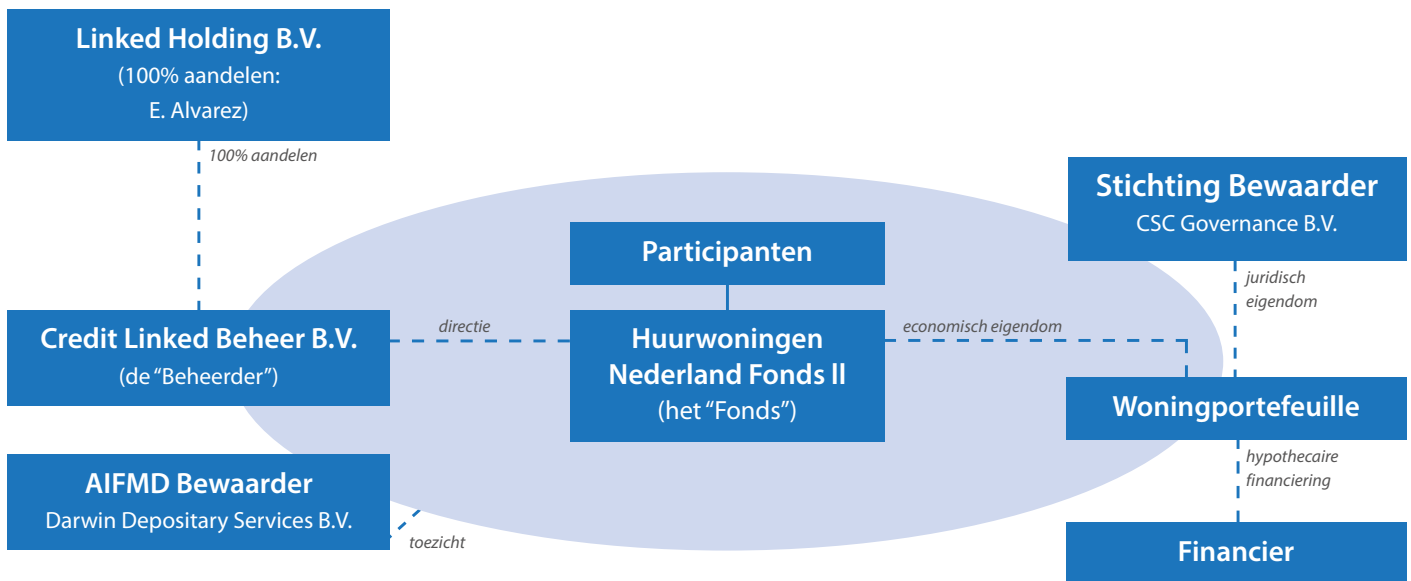
De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering bij aankopen is 60% van de aankoopprijs exclusief kosten koper.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



Het Huurwoningen Nederland Fonds II, tevens de handelsnaam, is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds is op 18 februari 2020 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 HWF2 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)

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De strategie benadering van de organisatie zijn 'near institutional' waarbij wordt gestreefd naar een rustig rendement met de intentie om zo min mogelijk voor verrassingen te komen staan. Net als institutionele beleggers wordt nagenoeg alleen belegd in nieuwbouw, Nederlandse huurwoningen in de vrije sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is. Het belang van de belegger wordt centraal gesteld. Dit uit zich onder andere in de kwaliteit van het aangekochte vastgoed, een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

Credit Linked Beheer is opgericht in 2012 en houdt zich bezig met het oprichten, structureren en beheren van vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Credit Linked Beheer is een Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656.

De onderneming, die inmiddels uit 31 medewerkers bestaat, heeft ruim 1.450 woningen in beheer, verdeeld over 5 fondsen en gespreid over meer dan 70 locaties in Nederland. De gecombineerde totale balanswaarde van de 5 fondsen bedraagt € 450 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad van de woningen in beheer bedraagt 98%.

Oprichter en algemeen directeur van Credit Linked Beheer is Eduardo Alvarez. Na zijn studie econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam heeft hij 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. Het management van Credit Linked Beheer heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

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

De directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uit twee natuurlijke personen; Eduardo Alvarez, Félice de Jongh Swemer. In 2020 heeft Roderik Mulder de onderneming verlaten.



2. Verslag van de Beheerder

Eind augustus 2020 waren er circa € 40 miljoen aan inschrijvingen ontvangen voor het Fonds. Eind juni was al € 23,4 miljoen door Participanten ingelegd in het Fonds. De Beheerder heeft in augustus 2020 overeenstemming bereikt over de aankoop van 35 opgeleverde nieuwbouw appartementen in Eindhoven. Daarnaast zijn er voor de aankoop van 50 appartementen in Almere en Hasselt hoofdlijnenovereenkomsten getekend en is mondelinge overeenstemming bereikt over de aankoop van 148 nieuwbouwwoningen in Zeewolde, Alkmaar en Amersfoort.

Over het eerste halfjaar 2020 heeft het Huurwoningen Nederland Fonds II een klein verlies gemaakt van € 99.991 als gevolg van dat het fonds nog volledig in opbouw is. De rendementsprognose voor de komende tien jaar is 9,0%.

Alle participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke participatie vertegenwoordigt een gelijke stem in de vergadering van Participanten.

De Nederlandse woningmarkt

Economie

Het IMF voorspelt in Nederland voor 2020 een krimp van de economie van 7,5%, de Europese Commissie voorziet een krimp van 6,8% en dit zal slechts ten dele wordt goedge maakt in 2021. De CPI inflatie is vastgesteld op 1,7%. De Nederlandse grootbanken hebben uiteenlopende voorspellingen voor de krimp in 2020 die variëren tussen 5,0% en 6,0%. Over de verwachte inflatie ad 1,7% bestaat meer consensus. In 2020 is de 10 jaars kapitaalmarktrente nog steeds negatief. De verwachting is deze rente ook verder in 2020 nog negatief zal blijven. Een lage kapitaalmarkt rente correleert met de hypotheekrente en is daarmee van invloed op het prijsniveau van de woningmarkt.

Historische data kapitaalmarktrente 10 jaar



Woningmarktontwikkelingen

In 2019 werden bijna 71.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd met nog 10.000 extra woningen door transformaties van andere gebouwen. De verwachting is dat in 2020 de productie van nieuwbouwwoningen zakt naar 55.000 en in 2021 naar 50.000. Dit komt met name door de problematiek rondom stikstof, PFAS en een gebrek aan bouwlocaties. De verwachting is dat vanaf 2022 de productie van nieuwbouwwoningen stapsgewijs zal oplopen naar 80.000 woningen in 2025 (bron Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Het is nog altijd minder nieuwe woningen dan dat volgens de Nationale woonagenda jaarlijks benodigd is om het woningtekort op te lossen.

Bouwvergunningen naar eigendom



Bron: CBS, bewerking BZK 12 maandgemiddelden

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over de Nederlandse Programma Aanpak Stikstof (PAS) wat er op neerkomt dat de PAS onvoldoende garandeert dat de instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden worden gehaald. In een scenario waarin de effecten van PAS zijn meegenomen zakt de vergunningverlening weg naar 47.000 vergunningverleningen in 2019 en 2020. In 2021 komt de vergunningverlening weer op gang als gevolg van adequate maatregelen en zal dit, door beperkingen van het herstelvermogen van de productiecapaciteit, groeien naar 74.000 vergunningverleningen in 2024.

Begin 2020 bedraagt het woningtekort 315.000 woningen. Door de toename van éénpersoons huishoudens, bevolkingsgroei en de vertraagde woningbouw, neemt het woningtekort toe naar wellicht 418.000 in 2025 (Bron: ABF Research).

Gebruikersmarkt

Er is nog steeds sprake van een forse krapte in het midden-huur segment (maandhuur tussen de € 737 - € 1.000). Door de scherp gestegen woningprijzen zijn steeds meer mensen aangewezen op de huurmarkt. Grote groepen huishoudens hebben moeite een geschikte huurwoning te vinden in met name de grote steden, waardoor er steeds vaker uitgeweken wordt naar andere gebieden. Overheidsmaatregelen zijn voornamelijk niet effectief en leveren in sommige gevallen zelfs een bijdrage aan verdere verkrapping van de huurmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de striktere eisen aan de toewijzing van sociale huurwoningen en maatregelen om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, hierdoor zijn meer huurders aangewezen op de vrije sector. Ook is het gevolg van de strengere hypotheeknormen, dat steeds meer mensen eerst moeten huren voor zij een woning kunnen kopen. De ontwikkelingen zorgen verder voor een stijgende huurprijs die eind maart 2020 is opgelopen tot € 16,20 per m² per maand.



Beleggingsmarkt

De NVM verklaart, in hun presentatie van de Nederlandse woningmarkt, dat de woningmarkt (zowel particulier als beleggermarkt) weinig tot niet te lijden heeft gehad onder de Coronacrisis. De helft van alle woningen wordt nog altijd boven de vraagprijs verkocht. De prijs van de gemiddeld verkochte woning is 8,8% meer dan een jaar geleden. Het aantal transacties steeg ten opzichte van het eerste kwartaal. Na een korte interesse dip aan het begin van de lock-down is de markt weer hersteld.

De behoefte aan nieuwbouw woningen blijft ongekend groot. In het tweede kwartaal zijn 7.200 nieuwbouwwoningen verkocht. Berekeningen van het ministerie van BZK tonen aan dat er jaarlijks een behoefte is van 90.000 woningen. Door de blijvend sterke vraag van beleggers in het algemeen en nog steeds stijgende woningprijzen, blijft de druk aanwezig op het Bruto Aanvangs Rendement (BAR).

Coronavirus

De verwachting is dat de gevolgen van het Coronavirus voor het Fonds nagenoeg nihil zullen zijn. In de andere vergelijkbare fondsen van Credit Linked Beheer zien we dat de waarde van de woningportefeuille verder gestegen is gedurende het eerste halfjaar 2020 en dat daarbij nauwelijks sprake is van wanbetaling door huurders. Het lijkt erop dat het neutrale scenario van een beheersbare situatie, maar wel een dreiging van een tweede golf, lijkt te gaan kloppen. De consumenten krijgen weer meer vertrouwen en de vraag naar woningen gaat weer omhoog.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 30 juni 2020 € 4.926. Dit is € 74 ofwel 1,48% lager dan de uitgifteprijs. De intrinsieke waarde per participatie is iets lager dan de uitgiftekoers als gevolg van uitkering van het dividend en het kleine verlies in het Fonds over de eerste periode tot eind juni 2020.

Per 30 juni 2020 zijn 4.679 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over het tweede kwartaal 2020. De handelskoers blijft ongewijzigd op € 5.000.

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen boekjaar

Omschrijving	30 juni 2020
Aantal participaties	4.679
Inkomsten	-
Waardeverandering beleggingen	-
Kosten	21
Resultaat per participatie	-21
Intrinsieke waarde per participatie	4.926

Risicomanagement

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, omdat alle transacties plaatsvinden 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.

De Beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematisch Integriteit Risico Analyse) die ten grondslag liggen aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risico rapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Als gevolg van het Coronavirus zijn de risico's hieromtrent specifiek inzichtelijk gemaakt en de eventueel te nemen maatregelen. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders.

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.

De directie neemt haar verantwoordelijkheden met betrekking tot actuele zaken als AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), CDD (Customer Due Diligence) en beloningsbeleid erg serieus. Gedurende het jaar heeft de directie haar beleid op het gebied van AVG en CDD uitgebreid geëvalueerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden gevonden dan wel indicaties dat we niet voldoen aan geldende regelgeving. Uiteraard krijgen de verbeterpunten de benodigde aandacht.

De Beheerder houdt rekening met de door de wet vastgestelde Besluit Bekendmaking Diversiteitsbeleid.

Inzake het beloningsbeleid is de Beheerder erop gericht dat het beleid marktconform is zodat ook in deze huidige krappe arbeidsmarkt de Beheerder haar personeel aan zich kan binden. Tegelijkertijd ziet Beheerder erop toe dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid moedigt daarom nooit aan tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de Participant staan hierin voorop.

Het volledige beloningsbeleid is te vinden op de website van de Beheerder.

Baarn, 31 augustus 2020

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	30 juni 2020
Activa	€
Beleggingen	
Onroerend goed - Woningen	-
Totaal Beleggingen	-
Vorderingen	
Overlopende activa	-
Totaal Vorderingen	-
Overige activa	
Geactiveerde fondskosten	1.397.134
Liquiditeiten	22.106.019
Totaal Overige activa	23.503.153
Totaal Activa	23.503.153
Passiva	
Eigen Vermogen	
Gestort kapitaal	23.395.304
Wettelijke reserve	1.397.134
Egalisatie reserve	-242.991
Onverdeeld resultaat	-1.397.134
Resultaat voor de periode	-99.991
Totaal Eigen Vermogen	23.052.323
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	-
Totaal Langlopende schulden	-
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	-
Waarborgsommen	-
Crediteuren	433.372
Overige schulden en overlopende passiva	17.458
Totaal Kortlopende schulden	450.830
Totaal Passiva	23.503.153

4. Winst-en-verliesrekening

Omschrijving	18 februari 2020 t/m 30 juni 2020
Opbrengsten	€
Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	-
Overige opbrengsten	-
Exploitatiekosten	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	-
Waardeveranderingen beleggingen	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-
Totaal waardeveranderingen beleggingen	-
Totaal Opbrengsten uit beleggingen	-
Lasten	
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	34.906
Afschrijving op fondskosten	48.727
Netto rentelasten leningen	-
Bankrente en -kosten	16.357
Totaal lasten	99.991
Netto resultaat na belastingen	-99.991

5. Kasstroomoverzicht

18 februari 2020 t/m 30 juni 2020

€

Beleggingsactiviteiten

Netto resultaat na belastingen	-99.991
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	-
Aankopen onroerend goed	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	-1.397.134
Ontvangen waarborgsommen huur	-

Mutaties in werkkapitaal:

- Mutaties debiteuren	-
- Mutaties overlopende activa	-
- Mutaties crediteuren	433.372
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	17.458

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -1.046.295

Financieringsactiviteiten

Uitgifte participaties	23.395.304
Inkoop participaties	-
Ontvangen langlopende schulden	-
Aflossing schulden	-
Dividenduitkeringen	-242.991

Kasstroom uit financieringsactiviteiten 23.152.313

Mutatie Liquide middelen 22.106.019

Liquide middelen primo periode -

Liquide middelen ultimo periode 22.106.019

6. Toelichting op de halfjaarcijfers Fonds

Algemeen

Het Huurwoningen Nederland Fonds II biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. 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.

Continuïteit

Omdat het fonds nog volledig in opbouw is, lijken de gevolgen van het coronavirus zeer beperkt. Omdat er nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan, zijn er ook geen gevolgen voor de continuïteit van het Fonds.

De verslagperiode van deze halfjaarcijfers betreft de periode 18 februari 2020 tot en met 30 juni 2020. De bedragen in deze halfjaarcijfers 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 de eerste helft heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de Beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	460.160
Marketingvergoeding	40.000
Totale beloning voor de Beheerder	500.160

Over het eerste halfjaar 2020 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. (inclusief directie) € 1.328.001. (waarvan € 256.512 aan variabele beloning). Brutoloon van de beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 288.453 (waarvan € 60.573 aan variabele beloning). Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer B.V. bedroeg per ultimo 2020 31 personeelsleden waarvan 2 beleidsbepalende directieleden.

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag 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 worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopprijs 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 positieve waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen en negatieve waardemutaties direct ten laste van het resultaat zijn verantwoord.

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.
- 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. Makelaarsprovisies en andere kosten, die verband houden met de eerste verhuur van woningen na oplevering worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

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. Oninbare vorderingen worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Vorzieningen

Vorzieningen 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.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten van het onroerend goed project en de getaxeerde waarde van het onroerend goed project. Hogere waarde: dan naar rato voortgang. Lagere waarde: dan direct ten laste van resultaat waarbij positieve waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw en negatieve waardemutaties direct zijn verantwoord in het resultaat.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit kosten die verband houden met het in stand houden van het fonds.

Afschrijving fondskosten

Betreft de afschrijving op de geactiveerde fondskosten.

Netto rentelasten leningen

De netto rentelasten leningen bestaan uit de rentelasten die in rekening zijn gebracht door kredietinstellingen.

Belastingen

Het Fonds is transparant voor de heffing van inkomsten- belasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid.

Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

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

7. Toelichting op de balans

1. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	30-06-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	-
Geactiveerde kosten	1.445.861
Afschrijving geactiveerde kosten	-48.727
Totaal	1.397.134

Omschrijving	30-06-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	1.445.861
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-48.727
Totaal	1.397.134

2. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels een rekening-courant.

3. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Wettelijke reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand 18 februari 2020	-	-	-	-	-
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-99.991	-99.991
Uitgegeven participaties	23.360.000	-	-	-	23.360.000
Uitgekeerd stock dividend	35.304	-	-	-	35.304
Dividend uitkering	-	-	-242.991	-	-242.991
Mutatie wettelijke reserve	-	1.397.134	-	-1.397.134	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2020	23.395.304	1.397.134	-242.991	-1.497.125	23.052.323

Het Fonds is nog volledig in opbouw. Hierdoor zal de komende jaren nog sprake zijn van lager direct resultaat dan het geprognosticeerd dividend. Omdat er nog aankopen en opgeleverde woningen zijn, is er ook nog geen bijdrage 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. Hier tegenover staan eventuele herwaarderingsreserves.

Onder wettelijke reserve wordt verstaan: de reserve gelijk aan de geactiveerde kosten.

Onder dividend wordt verstaan: winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

4. Crediteuren

Omschrijving	30-06-2020 (€)
Crediteuren	433.372
Totaal	433.372

5. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	30-06-2020 (€)
Nog te betalen kosten	10.000
Nog te betalen rentelasten	7.458
Totaal	17.458

Gebeurtenissen na balansdatum

Voor 50 appartementen in Almere en Hasselt is een hoofdlijnenovereenkomst afgesloten voor € 14,7 miljoen. De verwachting is dat de projecten in 2020 starten met de bouw en dat daarvoor de definitieve contractuele verplichtingen worden aangegaan. Verder heeft de Beheerder in augustus 2020 overeenstemming bereikt over de aankoop van 35 opgeleverde nieuwbouw appartementen in Eindhoven voor € 10,5 miljoen. Transport zal naar verwachting nog in het derde kwartaal plaatsvinden. Ook heeft de Beheerder mondeling overeenstemming bereikt over de aankoop van 148 nieuwbouwwoningen in Zeewolde, Alkmaar en Amersfoort.

6. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Omschrijving	30-06-2020 (€)
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	9.577
Accountantskosten	10.000
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder HWF2 NL	13.368
Overige kosten	1.961
Totaal	34.906

Baarn, 31 augustus 2020

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

8. Overige gegevens

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.



Huurwoningen Nederland Fonds II
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00
info@huurwoningenfonds2.nl
huurwoningenfonds2.nl