

JAARVERSLAG 2020



Duurzaamwoningen Fonds

Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2020	Pagina
Voorwoord beheerder	4
1. Duurzaamwoningen Fonds in 2020	5
2. Kerngegevens	6
3. Profiel Duurzaamwoningen Fonds	7
4. Verslag van de beheerder	12
5. Balans voor resultaatbestemming	17
6. Winst-en-verliesrekening	18
7. Kasstroomoverzicht	19
8. Toelichting op de jaarcijfers fonds	20
9. Toelichting op de balans	25
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31
11. Overige gegevens	32
 Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020	 36

Voorwoord beheerder

De coronacrisis heeft geen invloed gehad op de verdere ontwikkeling van het Duurzaamwoningen Fonds ("het fonds"). In 2020 zijn in totaal 89 appartementen voor € 20 miljoen aangekocht. Dit zijn de laatste aankopen vanuit de 1^e emissie, waarmee het totaal aantal woningen uitkomt op 165 woningen. Eind 2020 zijn 76 woningen in exploitatie en nog 89 woningen in aanbouw. In 2021 vindt oplevering van 41 appartementen in Tiel plaats. Deze zullen vanaf de 2^e helft van 2021 gaan bijdragen aan het exploitatieresultaat van het fonds. De overige woningen worden in 2022 opgeleverd, waarmee daarna alle projecten vanuit de 1^e emissie gaan bijdragen aan het exploitatieresultaat. Het resultaat van het fonds over 2020 is uitgekomen op € 2,3 miljoen en de huurinkomsten zijn gestegen naar € 0,7 miljoen (2019: € 0,1 miljoen).

Alle ingelegde gelden vanuit de 1^e emissie zijn ultimo 2020 volledig gecommiteerd aan projecten en daarmee belegd. Vanaf midden 2022 is de verwachting dat alle projecten gaan bijdragen aan het exploitatieresultaat van het fonds. Het fonds heeft haar dividend kunnen handhaven op 5,2% conform het prospectus. De intrinsieke waarde per participatie van het fonds is gestegen van € 4.723 per ultimo 2019 naar € 4.907 per participatie ultimo 2020. De handelskoers kan daarmee gewijzigd worden naar € 5.000 per participatie. De verwachting is dat in 2021 de 2^e emissie van het fonds kan plaatsvinden, waarmee verdere groei van het fonds en de portefeuille de komende jaren plaats kan vinden.

Door de vaste rentes en afgesloten langlopende financieringen is het renterisico laag. De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en Nederlandse woningmarkt blijven, ondanks de coronacrisis, in het voordeel van het fonds werken.

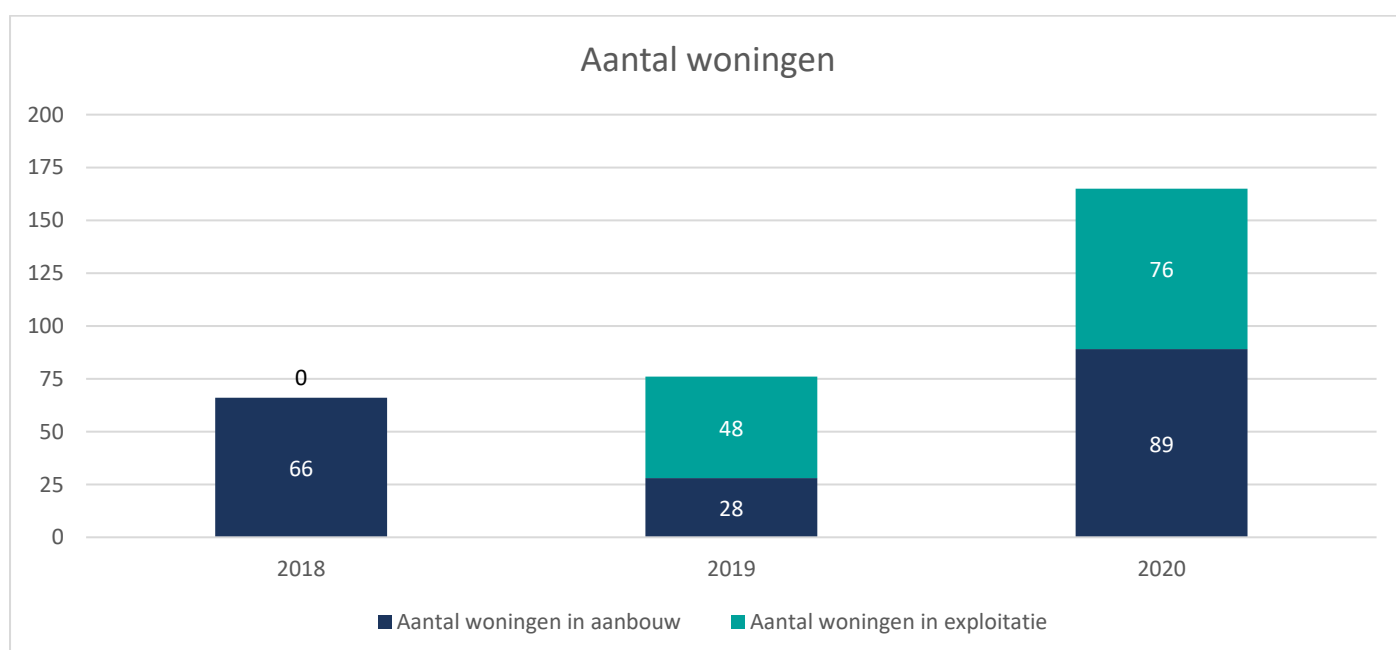
Baarn, 23 april 2021

1. Duurzaamwoningen Fonds in 2020

- 28 woningen in Hoogeveen en Zutphen zijn opgeleverd en volledig verhuurd.
- 89 woningen in Tiel, Gouda en Capelle aan den IJssel zijn aangekocht en in aanbouw genomen.
- Alle 76 woningen in exploitatie zijn verhuurd. Het fonds kent geen leegstand.
- Alle projecten in de portefeuille hebben een groenverklaring.
- In 2020 is voor € 10 miljoen aan nieuwe beleggingsfinancieringen afgesloten met ING Real Estate Finance en voor € 7 miljoen aan nieuwe bouwfinancieringen voor de projecten in Tiel en Capelle aan den IJssel.
- De verwachting is dat de huurinkomsten in 2021 verder zullen stijgen naar € 1,0 miljoen. Dit is een stijging van € 0,3 miljoen ten opzichte van 2020.

2. Kerngegevens

	2018	2019	2020
Vastgoed			
Objecten in exploitatie	0	2	4
> Aantal verhuurbare woningeenheden	0	48	76
Projecten in aanbouw	2	2	3
> Aantal verhuurbare woningeenheden	54	28	89
Totaal aantal projecten	2	4	7
Totaal aantal woningen	54	76	165
Financieel (in x € 1.000)			
Omvang beleggingen	7.467	16.302	30.594
Schuld aan kredietinstellingen	-	1.095	11.100
Loan-to-Value	0%	7%	36%
Verhuur (in x € 1.000)			
Totale jaarhuur	n.v.t.	128	709
Exploitatiekosten	-22	18	85
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	n.v.t.	14,1%	12,0%
Participanten			
Aantal participaties (einde verslagperiode)	2.666	5.084	5.054
Intrinsieke waarde (in €)	4.809	4.723	4.907
Handelskoers (in €)	5.000	4.840	5.000
Resultaat per participatie	-147	77	444



3. Profiel Duurzaamwoningen Fonds

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

3.1 Kenmerken

Doelstelling

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

Beleggingsbeleid

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

Woningportefeuille

Het fonds belegt in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen) met een groenverklaring. Hierbij ligt de nadruk op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2,0 miljoen en € 12,0 miljoen, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd. Bij voorkeur wordt belegd in appartementen, doch grondgebonden woningen worden zeker niet uitgesloten. Daarnaast mag het fonds complexen van huurwoningen aankopen die niet in aanmerking komen voor een groenverklaring, tot een maximum van 20% van de aan te kopen woningen.

Think Global Real Estate UCITS ETF

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

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- die een beleggingshorizon hebben van minimaal drie jaar;
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed) beleggingen;
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

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

Kenmerken Duurzaamwoningen Fonds

- Verwacht gemiddeld dividend 5,2%, betaling per kwartaal.
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000.
- Defensieve belegging in energiezuinige en duurzame Nederlandse woningen.
- Landelijke gespreide vastgoedportefeuille.
- Hypothecaire financiering van maximaal 45%.

Fiscale aspecten

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

Participanten/natuurlijke personen

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

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2020 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 16,5% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Financiering

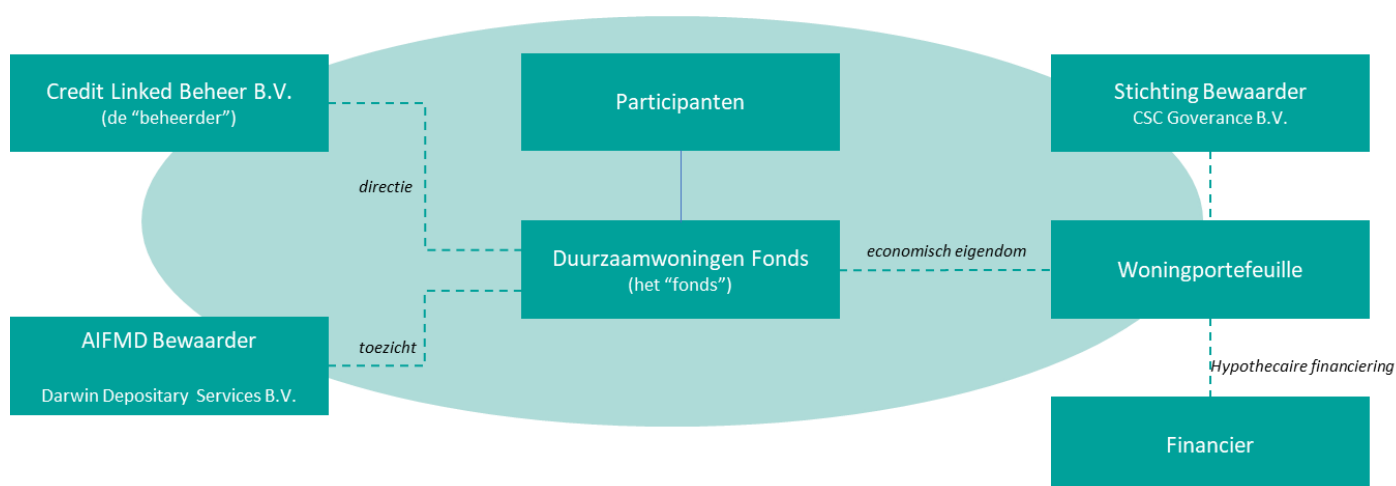
De aankopen van het fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering van het fonds is 45% van de balanswaarde van de aangekochte woningen. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De beheerder van het fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

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.

3.2 Structuur van het Duurzaamwoningen Fonds



Het Duurzaamwoningen Fonds, 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 26 februari 2018 opgericht voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de participanten afzonderlijk, de beheerder en de Stichting Bewaarder.

De participaties in het fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande participaties, uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

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.

3.3 Credit Linked Beheer (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 organisatie, die inmiddels uit 37 medewerkers bestaat, heeft ruim 2.000 woningen aangekocht, gespreid over meer dan 70 locaties in Nederland met een totale fondswaarde van meer dan € 550 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad van de woningen in beheer bedraagt 99%.

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 en Félice de Jongh Swemer. In 2020 heeft Roderik Mulder de onderneming verlaten.



4. Verslag van de beheerder

De Nederlandse woningmarkt

Economie

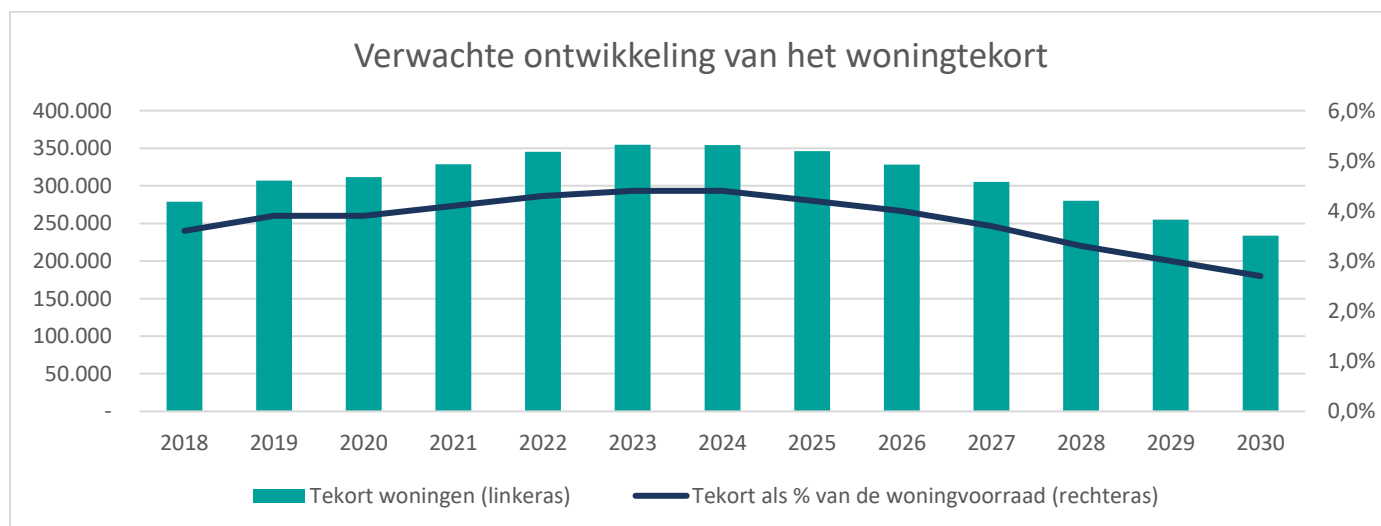
De Nederlandse economie zal na een krimp van 4,3% in 2020 groeien naar 2,6% in 2021 is de verwachting van ING bank. De verwachting van ABN AMRO bank is een krimp van 4,4% in 2020 en een groei van 3% in 2021. Herstel is wel voor een groot deel afhankelijk van hoe effectief en snel er gevaccineerd kan worden. De inflatie in 2020 was 1,3% volgens het CBS. De verwachting van het CBS voor 2021 is een inflatie van 1,3% oplopend naar 1,5% voor de jaren daarna. De kapitaalmarktrente is in 2020 negatief gebleven en de raming voor het komend jaar is eveneens negatief.

Historische data kapitaalmarktrente 10 jaar



Woningmarktontwikkelingen

In 2020 werden bijna 74.000 nieuwe woningen opgeleverd, de toename van de woningvoorraad was 66.000 eenheden. De verwachting is dat de komende jaren de woningvoorraad met ongeveer 60.000 woningen zal toenemen. Het woningtekort is begin 2020 vastgesteld op ruim 300.000 woningen, 4,2% van de woningvoorraad. Volgens de laatste inventarisatie zijn er voor de periode 2020 t/m 2029 plannen voor 892.000 woningen waarvan 355.000 in harde plannen. De plancapaciteit is de afgelopen jaren snel toegenomen maar de stikstof crisis heeft echter roet in het eten gegooid en dit blijkt met name uit de vermindering van afgegeven bouwvergunningen voor 2021 van ongeveer 65.000 woningen. Eind 2020 zijn er door het Rijk bestuurlijke afspraken gemaakt met provincies over de woningbouwopgave en het versnellen van het inlopen van het woningtekort in hoeverre dat op korte termijn soelaas kan bieden zal moeten blijken. (bron: Capital Value)



Vanwege de coronacrisis valt het tekort voor 2020 lager uit, maar dit zal naar verwachting weer stijgen door de groei van het aantal huishoudens en het lage aantal bouwvergunningen in 2019 en 2020 (bron: Primos 2020 & Primos Laag 2020).

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 vooralsnog 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.

Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt blijft onverminderd goed volgens Capital Value. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door vier factoren. Allereerst is er sprake van een groot woningtekort, dit tekort tezamen met een groei van het aantal huishoudens stuwt de vraag naar woningen en daarmee de waarde ervan. Ten tweede staat de financiële sector (en het vertrouwen daarin) nog steeds overeind. De vorige kredietcrisis werd gekenmerkt door instabiliteit van de financiële markten met name wat betreft leningen onder woningen. Een dergelijke onzekerheid blijft in de huidige crisis achterwege daar financiële instellingen juist hebben meegewerkt aan het verzachten van de effecten van de crisis door het blijven verstrekken van leningen. Ten derde krijgt de reële economie te maken met een kunstmatige vraaguitval en gedwongen sluiting maar nauwelijks met een verminderde vraag tot consumptie vanuit huishoudens. Ten vierde is de hypotheekrente historisch laag waardoor investeringen met een financiering aantrekkelijk blijven. Waar verder de laatste jaren de prijzen van koopwoningen en verhuurde woningen redelijk gelijk op gingen, lijkt dit in 2020 niet langer het geval. De prijzen van verhuurde woningen nemen nog altijd toe (circa 6%), maar beduidend minder dan de prijzen van koopwoningen.

De woningbeleggingsmarkt is ook in een crisistijd aantrekkelijk door de stabiliteit van de huurinkomsten. Deze stabiliteit komt voort uit een lage leegstand en de mogelijkheid om de huren te corrigeren met de inflatie. Wel is vanaf 1 januari 2021 de Wet differentiatie overdrachtsbelasting definitief geworden, waarbij de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen 8% gaat bedragen. Dit kan op korte termijn een impact op de waarde hebben. Op de langere termijn is dit niet de verwachting.

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), maar deze lijkt de ondergrens te bereiken.

Coronacrisis

Het fonds heeft nauwelijks hinder ondervonden van de gevolgen van de coronacrisis. De waarde van de woningportefeuille is gedurende 2020 verder gestegen (4%) en daarnaast is er nauwelijks sprake van wanbetaling door huurders en van leegstand is ook totaal geen sprake. Het lijkt er verder op dat de gevolgen van het neutrale scenario (zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2019 van het fonds) gezien de huidige situatie lijkt te gaan kloppen. Hoewel er sprake is van een tweede golf en verdere maatregelen door de overheid zijn genomen om het virus tegen te gaan, is er nog wel sprake van een beheersbare situatie. Het vertrouwen van de consumenten is ten opzichte van het begin van de coronacrisis gestegen (mede door de financiële maatregelen van de overheid) en de vraag naar woningen is nog steeds erg groot.

Portefeuille

In 2020 is de woningportefeuille uitgebreid van 76 naar 165 woningen. Per balansdatum waren hiervan 76 woningen in exploitatie, die 100% verhuurd waren. Daarnaast waren er 89 woningen in aanbouw. Het streven is om begin 2022 een portefeuille te hebben opgebouwd van 165 woningen in exploitatie.

Woningportefeuille per 31 december 2020

- > 7 woningcomplexen
- > Gemiddelde maandhuur ca. € 868
- > 165 woningen
- > 6% grondgebonden woningen
- > Gem. bouwjaar 2021 na oplevering huidige projecten
- > 94% appartementen
- > Gem. bezettingsgraad: 100%

De huidige portefeuille in exploitatie (76 woningen) bestaat voor 32% uit woningen onder de liberalisatiegrens van 2020 van € 737 voor 68% uit woningen in het segment met een huurniveau van € 737 - € 1.000 per maand.

Samenstelling woningportefeuille naar huursegment

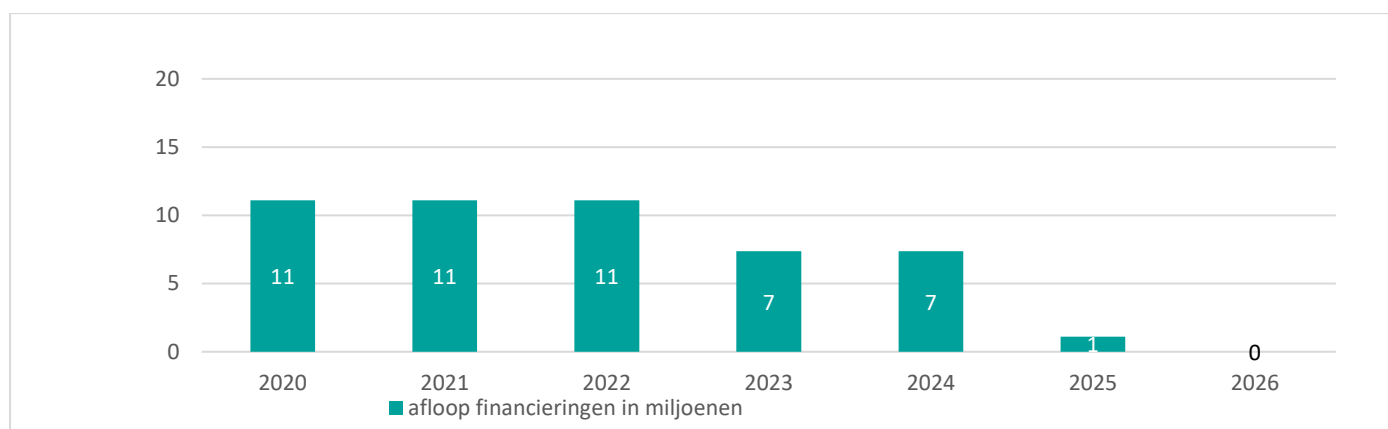
< € 737 per maand	24	(32%)
€ 737 - € 1.000 per maand	52	(68%)
€ 1.000 - € 1.200 per maand	-	(0%)
€ 1.200 - € 1.400 per maand	-	(0%)
> € 1.400 per maand	-	(0%)



Financiering

Per ultimo 2020 stond er voor een totaal van € 11,1 miljoen aan financieringen uit verdeeld over 3 beleggingsfinancieringen. De gewogen gemiddelde looptijd is 4,5 jaar en de gewogen gemiddelde rente bedraagt 1,86%. Met de bank zijn Loan to Value (LTV) en Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR) leningconvenanten afgesproken. Het fonds opereert ruim binnen deze afgesproken convenanten.

De huidige aangegane verplichtingen van het fonds zijn gedekt door de huidige liquiditeiten in het fonds in combinatie met de afgesloten financieringen op projecten. Naast de reguliere financieringen bij opleveringen, heeft het fonds een bouwfinanciering van € 7 miljoen afgesloten voor de projecten in Tiel en Capelle aan den IJssel. Deze combinatie geeft voldoende basis en vertrouwen dat de huidige verplichtingen gedekt zijn en daarmee de continuïteit van het fonds gewaarborgd is. Uitgangspunt bij de afgesloten financieringen is dat uiteindelijk maximaal 45% van de balanswaarde van de woningportefeuille gefinancierd wordt.



Emissies

De verwachting is dat in 2021 de 2^e emissie van het fonds zal plaatsvinden, waarbij verdere groei van het fonds en de woningportefeuille kan plaatsvinden.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2020 € 4.907 (2019: € 4.723). Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2020. De netto vermogenswaarde per participatie is het afgelopen jaar toegenomen met € 184 ofwel 3,9%. De sterk gestegen huurinkomsten waren nog niet voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruim gecompenseerd door de positieve waardeinstijging van de woningportefeuille in 2020.

Per 31 december 2020 zijn 5.054 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het over boekjaar 2020 uitgekeerde stockdividend. De handelskoers wordt vastgesteld op € 5.000 (2019: € 4.840).

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren

Omschrijving	2018	2019	2020
Gemiddeld aantal participaties	1.333	3.875	5.069
Inkomsten	-1	28	123
Waardeveranderingen beleggingen	-15	182	543
Kosten	131	134	222
Resultaat per participatie	-147	77	444
Intrinsieke waarde per participatie	4.809	4.723	4.907

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.

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 de coronacrisis 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 de fondsbeheerder niet voldoet aan geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen 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, 23 april 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

5. Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2020	31 december 2019
Activa	€	€
Beleggingen		
Onroerend goed - woningen	30.593.878	16.302.462
Totaal beleggingen	30.593.878	16.302.462
Vorderingen		
Overlopende activa	76.208	44.917
Totaal vorderingen	76.208	44.917
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	1.068.934	1.627.797
Geactiveerde exploitatiekosten	62.642	65.202
Liquiditeiten	6.912.305	7.794.175
Totaal overige activa	8.043.881	9.487.174
Totaal activa	38.713.967	25.834.553
Passiva		
Eigen vermogen	25.268.579	
Gestort kapitaal		25.421.147
Agio	6.081	-
Reserve geactiveerde fondskosten	1.131.575	1.692.999
Herwaarderingsreserve	3.540.345	787.350
Egalisatie reserve	-5.207.925	-2.791.710
Onverdeeld resultaat	-2.191.571	-1.394.957
Resultaat voor de periode	2.251.905	297.659
Totaal eigen vermogen	24.798.989	24.012.488
Voorzieningen		
Reservering winstdeling beheerder Verkoop projecten	379.037	-
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	11.041.929	1.095.313
Totaal langlopende schulden	11.041.929	1.095.313
Kortlopende schulden		
Waarborgsommen	97.455	68.050
Crediteuren	1.998.972	145.230
Overige schulden en overlopende activa	397.585	513.472
Totaal kortlopende schulden	2.494.012	726.752
Totaal passiva	38.713.967	25.834.553

6. Winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	708.732	127.773
Exploitatiekosten	-85.076	-18.339
Netto opbrengsten uit beleggingen	623.656	109.434
Waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	2.754.219	706.106
Totaal waardeveranderingen beleggingen	2.754.219	706.106
Totaal opbrengsten uit beleggingen	3.377.875	815.540
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	563.292	114.277
Afschrijving op fondskosten	372.927	341.442
Netto rentelasten leningen	137.109	9.831
Bankrente en -kosten	52.642	52.331
Totaal lasten	1.125.970	517.881
Netto resultaat na belastingen	2.251.905	297.659

7. Kasstroomoverzicht

	2020	2019
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	2.251.905	297.659
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-2.754.219	-706.106
Aankopen onroerend goed	-11.537.197	-8.129.423
Desinvesteringen geactiveerde fondskosten	218.596	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	340.268	-624.492
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	2.560	-65.202
Ontvangen waarborgsommen huur	29.405	68.050
Mutatie in voorzieningen	379.037	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-31.291	-20.716
- Mutaties crediteuren	1.853.742	-173.476
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-406.952	116.156
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-9.654.146	-9.237.550
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	-	11.990.000
Inkoop participaties	-296.976	-26.759
Ontvangen langlopende schulden	9.946.616	1.095.313
Interim dividend uitkeringen	-877.364	-915.054
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.772.276	12.143.500
Mutatie Liquide middelen	-881.870	2.905.950
Liquide middelen primo periode	7.794.175	4.888.225
Liquide middelen ultimo periode	6.912.305	7.794.175

8. Toelichting op de jaarcijfers fonds

Algemeen

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

Continuïteit

De gevolgen van de coronacrisis voor het fonds lijken beperkt. De eventuele gevolgen voor de continuïteit van het fonds heeft de beheerder geanalyseerd. De conclusie is dat er risico's zijn maar de continuïteit van het fonds gewaarborgd is. Met de huidige financieringsovereenkomsten in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds geeft dit voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen en daarmee is de continuïteit gewaarborgd.

De verslagperiode van deze jaarrekening betreft de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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 2020 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Beheervergoeding	76.244
Structureringsvergoeding	33.059
Marketing vergoeding	-134.657
Selectie- en acquisitievergoeding	199.900
Totaal	174.546

Over het boekjaar 2020 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer (inclusief directie) € 2.360.392. (waarvan € 256.512 aan variabele beloning). Het brutoloon van de beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 377.687 (waarvan € 60.573 aan variabele beloning). Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer bedroeg per ultimo 2020 32 personeelsleden waarvan 2 beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio over het boekjaar 2020 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,82% (2019: 0,77%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt over het boekjaar 2020 uit op 1,48% (2019: 0,69%). Deze ratio's zijn in boekjaar 2019 relatief laag vanwege het feit dat de woningportefeuille destijds nog volledig in opbouw was en de exploitatie- en beheerkosten dientengevolge relatief laag.

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.

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.

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. Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde na voltooiing, verminderd met de resterende verwachte kosten voor de voltooiing van het project en een eventuele aanpassing van mogelijke risico's. Beleggingen die gerealiseerd zijn, worden tegen getaxeerde marktwaarde gewaardeerd. Waardemutaties op basis van deze getaxeerde waarden worden direct ten gunste of ten laste van het resultaat 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;
- 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

Onder geactiveerde kosten fonds zijn opgenomen de oprichtingskosten van het fonds en de kosten die verband houden met de eerste verhuur. 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 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 te laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

Er wordt geen geld in contanten aangehouden. De liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van het fonds.

Voorzieningen

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Schulden aan kredietinstellingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten 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 en bijkomende kosten van het onroerend goed project en de getaxeerde waarde van het onroerend goed project.

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 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 KASTROOMOVERZICHT

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

9. Toelichting op de balans

1. Onroerend goed – Woningen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of reeds zijn voltooid, zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige kosten met betrekking tot 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 2020 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Capital Value. Capital Value is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The “Red Book”), laatste versie, rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), tegova.org;
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, Toelichting op de jaarcijfers fonds. 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.
- Een bijzonder uitgangspunt in de waardering van het onroerend goed betreft de impact van COVID-19 hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Balanswaarde primo		
	16.302.462	7.466.932
Investerings bestaande projecten	1.138.022	6.332.518
Kosten bestaande projecten	-	17.183
Herwaarderingen bestaande projecten	599.516	681.983
Subtotaal	1.737.538	7.031.684
Investerings nieuwe projecten	10.084.298	1.736.761
Kosten nieuwe projecten	314.877	42.962
Herwaarderingen nieuwe projecten	2.154.703	24.123
Subtotaal	12.553.878	1.803.846
Balanswaarde ultimo	30.593.878	16.302.462
Totaal projecten in uitvoering	12.553.878	10.590.000
Totaal projecten in exploitatie	18.040.000	5.712.462
Totaal	30.593.878	16.302.462

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 3.501.025 (2019: € 685.606)

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 165, waarvan er per ultimo 2020 nog 89 in aanbouw zijn. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties op basis van deze getaxeerde waarden direct ten gunste of ten laste van het resultaat zijn verantwoord.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Rekening courant vastgoedbeheerder	73.020	44.917
Nog te ontvangen huur	3.188	-
Totaal	76.208	44.917

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft met de vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te verrekenen 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. De post nog te ontvangen huur betreft de aan het boekjaar toe te rekenen en nog niet ontvangen huur.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	1.627.797	1.003.305
Geactiveerde fondskosten	-185.536	965.934
Afschrijving geactiveerde fondskosten	-373.327	-341.442
Saldo geactiveerde fondskosten	1.068.934	1.627.797

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	1.864.917	2.050.454
Afschrijving geactiveerde kosten	-795.984	-422.657
Saldo geactiveerde fondskosten	1.068.933	1.627.797

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

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde exploitatiekosten primo periode	65.202	-
Geactiveerde kosten	13.842	67.869
Afschrijving geactiveerde kosten	-16.402	-2.667
Saldo geactiveerde exploitatiekosten	62.642	65.202

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

5. Liquiditeiten

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

6. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Herwaarderings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	13.331.152	-	1.003.305	82.087	-312.383	-1.281.849	12.822.312
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.281.849	1.281.849	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	297.659	297.659
Uitgegeven participaties	11.990.000	-	-	-	-	-	11.990.000
Uitgekeerd stock dividend	126.754	-	-	-	-	-	126.754
Interim dividend uitkering	-	-	-	-	-1.197.478	-	-1.197.478
Mutatie wettelijke reserve	-	-	689.694	-	-	-689.694	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	-	705.263	-	-705.263	-
Terugkoop participaties	-26.759	-	-	-	-	-	-26.759
Stand per 31 december 2019	25.421.147	-	1.692.999	787.350	-2.791.710	-1.097.298	24.012.488

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Herwaarderings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	25.421.147	-	1.692.999	787.350	-2.791.710	-1.097.298	24.012.488
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.097.298	1.097.298	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	2.251.905	2.251.905
Uitgegeven participaties	-	-	-	-	-	-	-
Uitgekeerd stock dividend	154.225	-	-	-	-	-	154.225
Interim dividend uitkering	-	-	-	-	-1.318.917	-	-1.318.917
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-561.424	-	-	561.424	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	-	2.752.995	-	-2.752.995	-
Terugkoop participaties	-306.793	6.081	-	-	-	-	-300.712
Stand per 31 december 2020	25.268.579	6.081	1.131.575	3.540.345	-5.207.925	60.334	24.798.989

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Deze woningen leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Hierdoor is nog sprake van een lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend, waarbij het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interimdividenduitkeringen. Hierdoor zal het fonds tijdelijk een hoger interimdividend uitkeren dan het resultaat van het fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en kan leiden tot een afname van de Netto Vermogenswaarde van het fonds. Om het verschil tussen de cumulatief gerealiseerde resultaten en interimdividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

Onder agio reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Onder de reserve voor geactiveerde fondskosten wordt verstaan: de wettelijke reserve voor lasten in verband met de emissie van het fonds.

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

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

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal participaties	5.069	3.875	1.333
Aantal uitstaande participaties	5.054	5.084	2.666
Inkomsten	123	28	-1
Waardeveranderingen beleggingen	543	182	-15
Kosten	222	134	131
Resultaat per participatie	444	77	-147
Intrinsieke waarde per participatie	4.907	4.723	4.809

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2020 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 2.251.905. Een bedrag van € 2.752.995 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 561.424 is vrijgevallen uit de wettelijke reserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € 60.334 ten gunste van de egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Reservering winstdeling beheerder verkoop projecten	379.037	-
Totaal	379.037	-

Conform bepaald in het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 12% van de brutowinst bij verkoop van de woningen. Teneinde deze verplichting tot uiting te brengen in het resultaat van het fonds is hiertoe een voorziening opgenomen, welke is gewaardeerd op basis van een winstdeling over de netto verkoopopbrengst van van de woningportefeuille, zijnde 99% van de getaxeerde waarde van de woningportefeuille na aftrek van de kostprijs van de portefeuille.

8. Schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Hypotheke	11.100.000	1.100.000
Saldering geactiveerde financieringskosten	-58.071	-4.687
Totaal schulden aan kredietinstellingen	11.041.929	1.095.313

Verloopoverzicht hypotheke

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Saldo per 1 januari	1.100.000	-
<i>Mutaties</i>		
Opname in boekjaar	10.000.000	1.100.000
Saldo per 31 december	11.100.000	1.100.000

De totale financieringsportfolio is afgesloten bij ING Real Estate Finance. Bij de bepaling van de financiering is rekening gehouden dat de maximale financiering uiteindelijk maximaal 45% van de balanswaarde van de woningportefeuille bedraagt. ING Real Estate Finance is met het fonds als krediet nemer een lening convenant overeengekomen waarin

is bepaald dat voor de gehele lening portefeuille de Loan to Value (LTV) ratio en de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) binnen bepaalde grenzen moeten blijven.

Indien de LTV voor een periode van 3 maanden hoger is dan 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. Verder zal een “cash-sweep” worden uitgevoerd als de lange termijn 5 jaars IRS rente > 3%. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3. Ultimo boekjaar 2020 voldoet de lening portefeuille in zijn geheel aan de in het convenant gestelde eisen.

Het saldo (langlopende) schulden aan kredietinstellingen met een ultimo 2020 resterende looptijd van langer dan vijf jaar bedraagt € 1.100.000.

Als zekerheden voor de geldleningen zal gelden het eerste recht van hypotheek en het eerste recht van pand.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de lening portefeuille per ultimo 2020 weergegeven ten opzichte van de onderliggende woningportefeuille:

Omschrijving	Waarde	Grens lening convenant
LTV	61,53%	< 70%
DSCR	2,8	> 1,3
IRS 5-jaars rente	-0,46%	> 3%
Gemiddelde rentevoet	1,86%	
Ingeschreven (eerste) recht van bankhypotheek	€ 18.600.000	

De verhouding tussen de uitstaande financieringen en de getaxeerde waarde van de woningportefeuille bedraagt 27%. Hiermee valt deze binnen de maximale 45% financiering van de woningportefeuille. Naast de afgesloten beleggingsfinancieringen bij ING Real Estate Finance, heeft het fonds een bouwfinanciering afgesloten voor € 7 miljoen voor de projecten Tiel en Capelle aan den IJssel. Deze bouwfinancieringen lopen tot en met oplevering van de projecten. Per ultimo boekjaar 2020 waren nog geen bedragen getrokken vanuit deze financieringen.

9. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

10. Crediteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Crediteuren	1.998.972	145.230
Totaal	1.998.972	145.230

De post crediteuren bestaat ultimo 2020 primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten.

11. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Uit te keren interim cashdividend	291.065	293.611
Vooruitontvangen huren	66.656	42.190
Nog te betalen kosten	39.864	177.671
Totaal	397.585	513.472

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Per balansdatum heeft het fonds nog € 9,9 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte woningen te Tiel, Capelle aan den IJssel en Gouda.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. 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 verslagperiode € 18.574 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille in exploitatie.

10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

12. Opbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 76 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Bruto huuropbrengsten	708.732	127.370
Overige opbrengsten	-	403
Totaal	708.732	127.773

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Reservering verkoopwinstdeling beheerder	379.037	-
Beheervergoeding	76.244	-
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	26.015	26.015
Accountantskosten	17.388	15.790
Administratiekosten	16.036	35.466
Algemene kosten	4.445	10.631
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	21.475	12.380
Taxatiekosten	11.858	4.895
Juridische kosten	10.794	9.100
Totaal	563.292	114.277

Conform het prospectus ontvangt de beheerder een winstdeling van het fonds van 12% van de bruto winst bij de verkoop van woningen. Op basis hiervan is per ultimo 2020 een reservering opgenomen, waarbij de verwachte verkoopwinst is gebaseerd op de getaxeerde waarden per deze datum.

De in de tabel vermelde accountantskosten hebben betrekking op een reservering voor de controle van de jaarrekening.

14. Netto rentelasten leningen

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

Baarn, 23 april 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

11. Overige gegevens

11.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Duurzaamwoningen Fonds te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duurzaamwoningen Fonds op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord beheerder;
- Duurzaamwoningen Fonds in 2020;
- Kerngegevens;
- Profiel Duurzaamwoningen Fonds;
- Verslag van de beheerder;
- De overige gegevens;
- Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020.

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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, 23 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

11.2 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 2020



Zutphen - Noorderhaven

Aantal woningen	18
Oplevering	2020



Best - Molenstraat

Aantal woningen	36
Oplevering	2019



Waalre - The Lodge

Aantal woningen	12
Oplevering	2019



Hoogeveen - Beukemalaan

Aantal woningen	10
Oplevering	2020



Tiel - Lingedijk

Aantal woningen	41
Oplevering	2021



Capelle aan den IJssel - Roer

Aantal woningen	25
Oplevering	2022



Gouda - Stationskwartier

Aantal woningen	23
Oplevering	2022

