

JAARVERSLAG 2020



Huurwoningen Nederland Fonds II

Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2020

Pagina

	Voorwoord beheerder	4
1.	Huurwoningen Nederland Fonds II in 2020	5
2.	Kerngegevens	6
3.	Profiel Huurwoningen Nederland Fonds II	7
4.	Verslag van de beheerder	12
5.	Balans voor resultaatbestemming	16
6.	Winst-en-Verliesrekening	17
7.	Kasstroomoverzicht	18
8.	Toelichting op de jaarcijfers fonds	19
9.	Toelichting op de balans	24
10.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	28
11.	Overige gegevens	29
	 Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020	 33

Voorwoord beheerder

De eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II ("het fonds") is ultimo 2020 volledig ingetekend (€ 76,5 miljoen), waarvan al € 74,8 miljoen is ontvangen in 2020. Een groot deel van de ingelegde gelden en de daarbij aangetrokken externe financiering zijn al belegd in 349 woningen. In 2020 zijn voor € 106,3 miljoen aan woningen aangekocht, waarvan eind 2020 er 314 in aanbouw zijn en 35 reeds in exploitatie. De directie is zeer tevreden met dit resultaat, zeker gezien de uitdagende economische omstandigheden in 2020. De impact van de coronacrisis op de belangstelling in het fonds is uiteindelijk beperkt gebleken. Het resultaat van het fonds over 2020 (verslagperiode vanaf 23 december 2019, de oprichtingsdatum van het fonds) is uitgekomen op € 1,3 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen gerelateerd is aan positieve herwaarderingen.

De verwachting is dat in 2021 het fonds verder wordt uitgebreid met de aankoop van 178 woningen. Voor de aankoop van 62 woningen in Lelystad is in 2020 een hoofdlijnenovereenkomst getekend. De verwachting is dat deze woningen begin 2021 definitief aangekocht worden. Met deze aankopen zijn de gelden vanuit de 1^e emissie al volledig belegd en komt de portefeuille uit op 527 woningen.

In het 1^e kwartaal van 2021 zijn de financieringsovereenkomsten voor zowel de bouw- als beleggingsfinanciering (€ 92 miljoen) voor de aankoop van 475 woningen van de portefeuille getekend met ABN AMRO Bank. De verwachting is dat de financiering voor de overige 52 woningen in het 2^e kwartaal van 2021 worden getekend en betekent dat de 1^e emissie ook volledig gefinancierd is. De totale financiering van het fonds zal daarmee uitkomen op ruim € 100 miljoen.

Omdat de projecten over de periode 2021 – 2024 opgeleverd worden, dragen de projecten (met uitzondering van Eindhoven Bomanshof) nog niet bij aan het exploitatieresultaat van het fonds in 2020. Het fonds heeft conform het prospectus een interim dividend uitgekeerd van 6,2% per jaar over de ingelegde gelden. Tegenover deze uitkeringen staat een positief gerealiseerd resultaat in 2020 van € 1,3 miljoen. De intrinsieke waarde van een participatie is eind 2020 uitgekomen op € 4.984, waarmee de handelskoers € 5.000 blijft.

Door de vaste rentes en afgesloten langlopende financieringen is het renterisico beperkt. Daarnaast zijn de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en Nederlandse woningmarkt, ondanks de crisis als gevolg van de coronacrisis in het voordeel van het fonds.

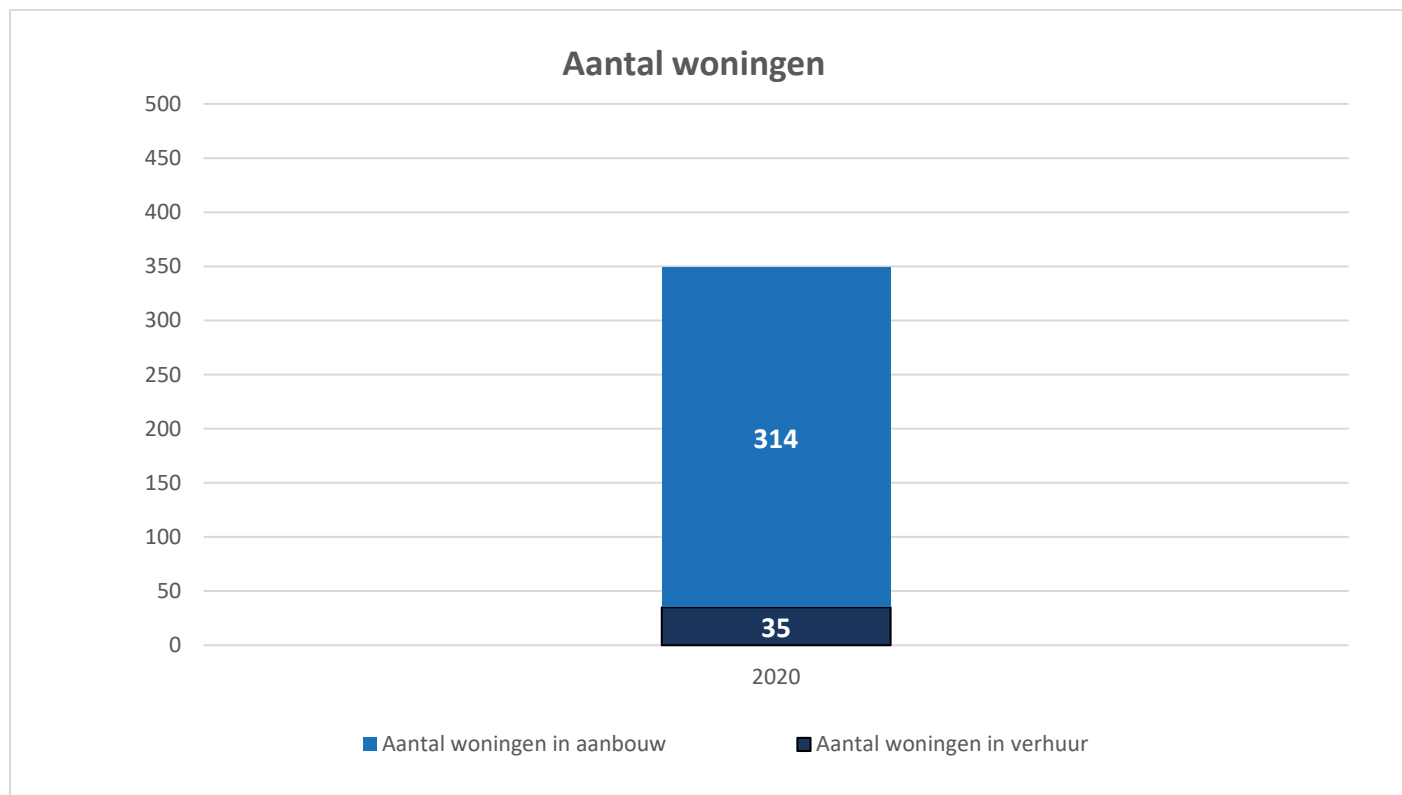
Baarn, 26 april 2021

1. Huurwoningen Nederland Fonds II in 2020

- Eerste emissie van het fonds volledig ingetekend voor € 76,5 miljoen, waarvan eind 2020 al € 74,8 miljoen aan inschrijvingen ontvangen is.
- In 2020 zijn 349 woningen voor € 106,3 miljoen aangekocht. Dit betroffen projecten in Eindhoven (2x), Almere, Zeewolde, Amersfoort, Hasselt en Zoeterwoude-Rijndijk. Hiervan is 1 project (Eindhoven Bomanshof) al in exploitatie. De bouw van deze projecten zijn gestart of zullen in 2021 starten. De projecten zullen over de periode 2021 – 2024 worden opgeleverd.
- In 2020 is een financiering voor zowel de realisatie als de beleggingsfase van 475 woningen overeengekomen met ABN AMRO Bank voor € 92 miljoen. In het 1^e kwartaal van 2021 is deze financieringsovereenkomst getekend.

2. Kerngegevens

	2020
Vastgoed	
Objecten in exploitatie	1
> Aantal verhuurbare woningeenheden	35
Projecten in aanbouw	6
> Aantal verhuurbare woningeenheden	314
Totaal aantal projecten	7
Totaal aantal woningen	349
Financieel (in x € 1.000)	
Omvang beleggingen	29.570
Schuld aan kredietinstellingen	-
Loan-to-Value	-
Verhuur (in x € 1.000)	
Totale jaarhuur	179
Exploitatiekosten	9
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	4,8%
Participanten	
Aantal participaties (einde verslagperiode)	14.992
Intrinsieke waarde (in €)	4.984
Handelskoers (in €)	5.000
Resultaat per participatie	87



3. 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 Autoriteit Financiële markten (AFM). De website van het Huurwoningen Nederland Fonds II is huurwoningenfonds2.nl.

3.1 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. De nadruk ligt hierbij op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2,0 miljoen en € 12,0 miljoen, 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 risico- rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

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.

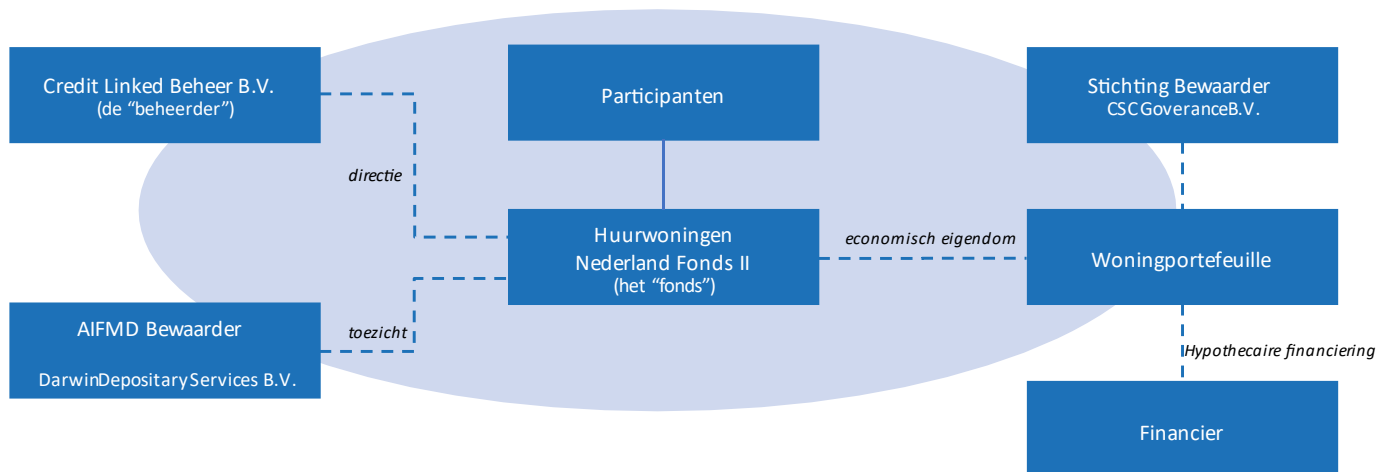
Taxatie van de woningportefeuille

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.

3.2 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 23 december 2019 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.

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.

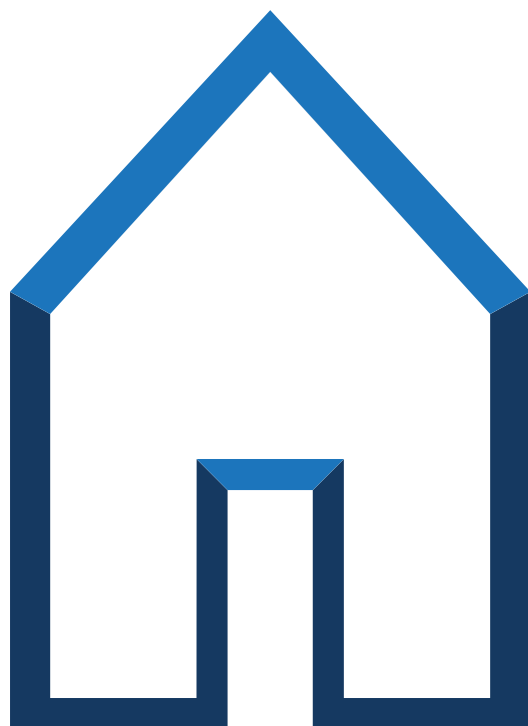
Credit Linked Beheer is opgericht in 2012 en houdt zich bezig met het oprichten, structureren en beheren van vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de 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.



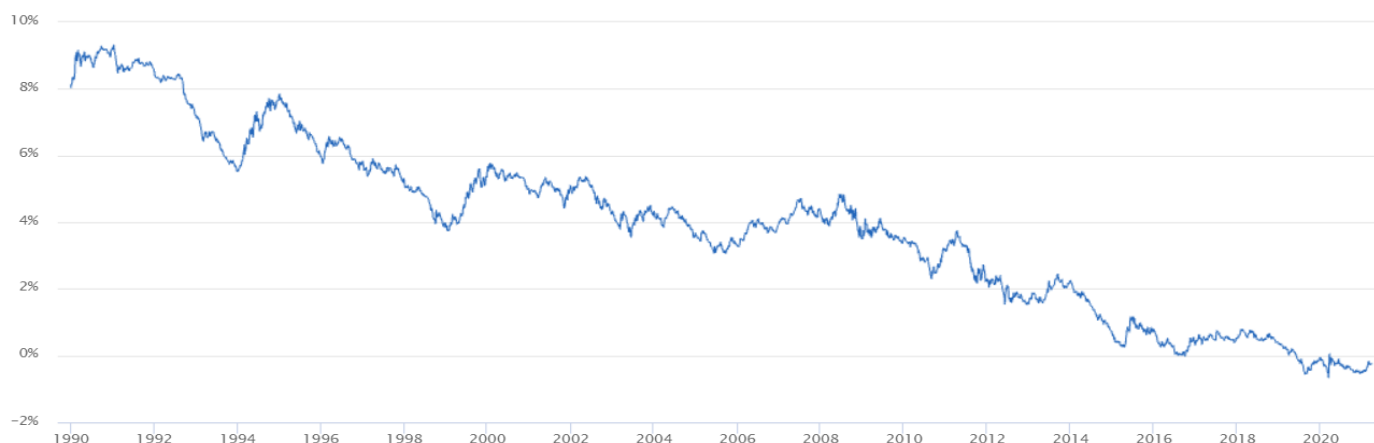
4. Verslag van de beheerder

De Nederlandse woningmarkt

Economie

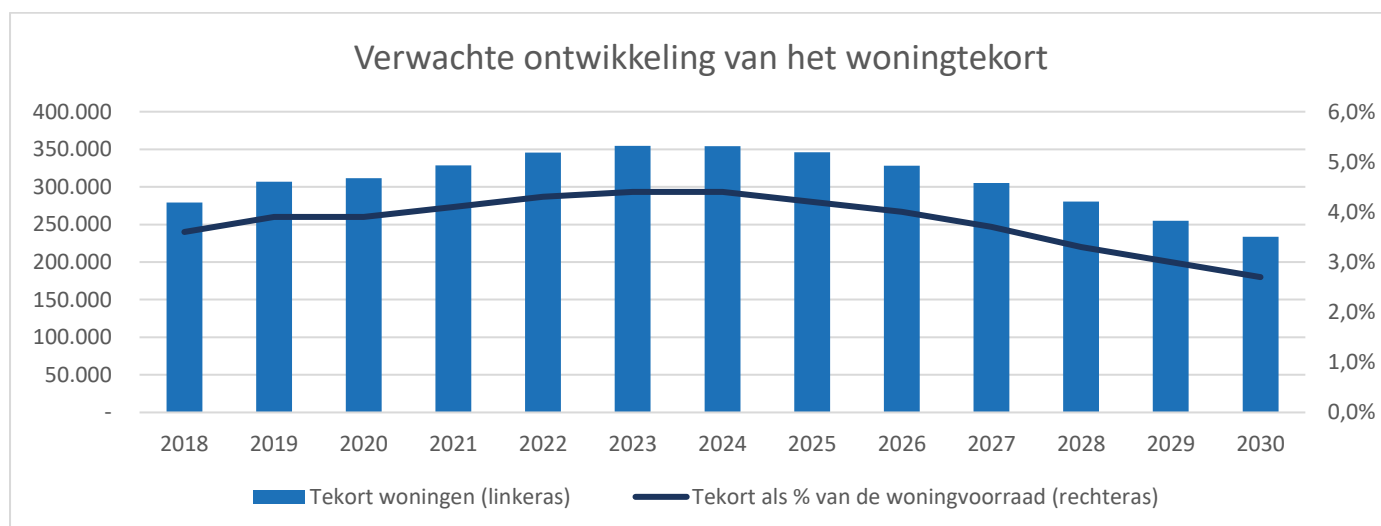
De Nederlandse economie zal na een krimp van 4,3% in 2020 groeien naar 2,6% in 2021 is de verwachting van ING bank. De verwachting van ABN AMRO bank is een krimp van 4,4% in 2020 en een groei van 3% in 2021. Herstel is wel voor een groot deel afhankelijk van hoe effectief en snel er gevaccineerd kan 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 middenhuur 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 1e emissie is in 2020 volledig ingetekend en de ingelegde gelden zijn voor een groot deel al belegd. 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 zijn 349 woningen aangekocht, waarvan 35 al in exploitatie zijn. In 2021 zal door verdere aankopen de portefeuille groeien naar 527 woningen.

Woningportefeuille per 31 december 2020

- > 7 woningcomplexen
- > 349 woningen
- > 15% grondgebonden woningen
- > Gemiddelde maandhuur n.v.t.
- > Gem. bouwjaar 2021 na oplevering huidige projecten
- > 85% appartementen

Financiering

In 2020 is met ABN AMRO Bank overeenstemming bereikt over de financiering van de realisatie en belegging (€ 92 miljoen) van 475 woningen. De overeengekomen duur van de financiering bedraagt 7 jaar. In het 1e kwartaal 2021 zijn de financieringsovereenkomsten getekend.



Emissies

In 2021 zullen voornamelijk nieuwe emissies voor het fonds plaatsvinden. De portefeuille is nog steeds in opbouw, vanwege het feit dat voornamelijk nieuwbouwwoningen aangekocht worden. Dit zal zorgen voor een tijdelijke mismatch van het directe verhuurrendement en het uit te keren interim dividend.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2020 € 4.984. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2020. Dit is € 16 ofwel 0,32% lager dan de uitgifteprijs. De intrinsieke waarde per participatie is iets lager dan de uitgiftekoers doordat de interim dividenduitkeringen niet volledig gedekt zijn door het gerealiseerde resultaat in 2020.

Per 31 december 2020 zijn 14.992 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over de laatste drie kwartalen van 2020. De handelskoers blijft ongewijzigd op € 5.000.

Resultaatverdeling per participatie over het afgelopen boekjaar

Omschrijving	31 december 2020
Aantal participaties	14.992
Inkomsten	12
Waardeverandering beleggingen	123
Kosten	48
Resultaat per participatie	87
Intrinsieke waarde per participatie	4.984

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 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, 26 april 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

5. Balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	31 december 2020
Activa	€
Beleggingen	
Onroerend goed - woningen	29.569.950
Totaal Beleggingen	29.569.950
Vorderingen	
Overlopende activa	44.788
Totaal Vorderingen	44.788
Overige activa	
Geactiveerde fondskosten	5.201.870
Liquiditeiten	42.062.498
Totaal Overige activa	47.264.368
Totaal Activa	76.879.106
Passiva	
Eigen Vermogen	
Gestort kapitaal	74.959.817
Reserve geactiveerde fondskosten	5.201.870
Herwaarderingsreserve	1.842.837
Egalisatie reserve	-1.544.271
Onverdeeld resultaat	-7.044.707
Resultaat voor de periode	1.302.442
Totaal Eigen Vermogen	74.717.988
Vorzieningen	
Reservering winstdeling beheerder verkoop projecten	254.502
Crediteuren	653.502
Overige schulden en overlopende passiva	1.253.114
Totaal Kortlopende schulden	1.906.616
Totaal Passiva	76.879.106

6. Winst-en-Verliesrekening

Omschrijving	23 december 2019 t/m 31 december 2020
Opbrengsten	€
Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	178.925
Exploitatiekosten	8.587
Netto opbrengsten uit beleggingen	170.338
Waardeveranderingen beleggingen	
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.842.837
Totaal waardeveranderingen beleggingen	1.842.837
Totaal Opbrengsten uit beleggingen	2.013.175
Lasten	
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	321.544
Afschrijving op fondskosten	301.737
Bankrente en -kosten	87.452
Totaal lasten	710.733
Netto resultaat na belastingen	1.302.442

7. Kasstroomoverzicht

23 december 2019 t/m
31 december 2020

Beleggingsactiviteiten	€
Netto resultaat na belastingen	1.302.442
Ongerealiseerd waardeverandering beleggingen	-1.842.837
Aankopen onroerend goed	-27.727.113
Mutatie geactiveerde fondskosten	-5.201.870
Mutatie in voorzieningen	254.502
Mutaties in werkkapitaal:	
- Mutaties overlopende activa	-44.788
- Mutaties crediteuren	653.502
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	549.778
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-32.056.384
Financieringsactiviteiten	
Uitgifte participaties	74.785.000
Inkoop participaties	-22.853
Interim dividenduitkeringen	-643.265
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	74.118.882
Mutatie Liquide middelen	42.062.498
Liquide middelen primo periode	-
Liquide middelen ultimo periode	42.062.498

8. Toelichting op de jaarcijfers 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

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 door de huidige liquiditeiten en de overeengekomen financieringen waarmee de openstaande verplichtingen gedekt worden en daarmee de continuïteit gewaarborgd is.

De verslagperiode betreft de periode 23 december 2019 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 (€)
Structureringsvergoeding	1.495.508
Marketing vergoeding	1.045.399
Totaal	2.540.907

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 0,56%. 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 0,55%. Deze ratio's zijn in het eerste boekjaar 2020 relatief laag vanwege het feit dat de woningportefeuille nog volledig in opbouw is 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. De oprichtingskosten van het fonds worden geactiveerd en in een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht. Onder de oprichtingskosten zijn de volgende kosten begrepen; advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing.

Vorderingen

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

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.

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 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 diverse scenario's.

Omschrijving	31-12-2020 (€)
Balanswaarde primo	-
Investerings nieuwe projecten	26.241.135
Kosten nieuwe projecten	1.485.978
Herwaarderingen nieuwe projecten	1.842.837
Subtotaal	29.569.950
Balanswaarde ultimo	29.569.950
Totaal projecten in uitvoering	18.849.950
Totaal projecten in exploitatie	10.720.000
Totaal	29.569.950

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 1.842.837

Van de in bovenstaand overzicht genoemde 349 woningen in portefeuille zijn per ultimo 2020 nog 314 in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. 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 (€)
Nog te ontvangen huur	44.731
Rekening courant fondsbeheerder	57
Totaal	44.788

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 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	-
Geactiveerde kosten	5.503.607
Afschrijving geactiveerde kosten	301.737
Totaal	5.201.870

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

4. 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.

5. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Herwaar- derings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 23 december 2019	-	-	-	-	-	-
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	1.302.442	1.302.442
Uitgegeven participaties	74.785.000	-	-	-	-	74.785.000
Uitgekeerd stock dividend	197.670	-	-	-	-	197.670
Dividend uitkering	-	-	-	-1.544.271	-	-1.544.271
Mutatie wettelijke reserve	-	5.201.870	-	-	-5.201.870	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	1.842.837	-	-1.842.837	-
Terugkoop participaties	-22.853	-	-	-	-	-22.853
Stand per 31 december 2020	74.959.817	5.201.870	1.842.837	-1.544.271	-5.742.265	74.717.988

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 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 de intrinsieke waarde per participatie over de eerste verslagperiode van het fonds:

Intrinsieke waarde over eerste verslagperiode	23 december 2019 t/m
	31 december 2020
Intrinsieke waarde fonds (€)	74.717.988
Aantal uitstaande participaties	14.992
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.984

Voorstel resultaatbestemming

Over haar eerste verslagperiode van 23 december 2019 tot en met 31 december 2020 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 1.302.442. Een bedrag van € 1.842.837 is toegevoegd aan de Herwaarderingsreserve en een bedrag van € 5.201.870 is toegevoegd aan de Wettelijke reserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € 5.742.265 ten laste van de Egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

6. Voorzieningen

Omschrijving	31-12-2020 (€)
Reservering winstdeling beheerder verkoop projecten	254.502
Totaal	254.502

Conform bepaald in het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 15% 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.

7. Crediteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)
Crediteuren	653.502
Totaal	653.502

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

8. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	31-12-2020 (€)
Nog te betalen kosten	544.378
Uit te keren interim cashdividend	703.336
Terug te storten bedragen	5.400
Totaal	1.253.114

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum heeft het fonds nog € 80 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte projecten in Zeewolde, Amersfoort, Zoeterwoude, Eindhoven, Almere en Hasselt. Voor de aankoop van 62 appartementen in Lelystad is een hoofdlijnenovereenkomst getekend.

Per 1 december 2020 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. Op jaarbasis bedragen deze kosten ultimo 2020 bij benadering € 8.500, deze kosten zullen in 2021 e.v. toenemen aangezien zij direct afhankelijk zijn van de omvang van de woningportefeuille in exploitatie.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn hoofdlijnenovereenkomsten getekend voor de aankoop van 98 woningen in Lelystad en Bergschenhoek. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2021 de definitieve contracten worden getekend.

In maart 2021 is er een contract getekend met ABN AMRO Bank voor een 7-jarige financiering van € 92.000.000.

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9. Opbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 35 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

Omschrijving	23 december 2019 t/m 31 december 2020
Bruto huuropbrengsten	178.925
Overige opbrengsten	-
Totaal	178.925

10. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Omschrijving	23 december 2019 t/m 31 december 2020
Reservering verkoopwinstdeling beheerder	254.502
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	22.584
Accountantskosten	14.653
Advieskosten	2.821
Taxatiekosten	13.371
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder	13.368
Overige kosten	245
Totaal	321.544

Conform het prospectus ontvangt de beheerder een winstdeling van het fonds van 15% 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.

Baarn, 26 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 Huurwoningen Nederland Fonds II

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Huurwoningen Nederland Fonds II te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Huurwoningen Nederland Fonds II op 31 december 2020 en van het resultaat over de periode 23 december 2019 tot en met 31 december 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 de periode 23 december 2019 tot en met 31 december 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 Huurwoningen Nederland Fonds II 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;
- Huurwoningen Nederland Fonds II in 2020;
- Kerngegevens;
- Profiel Huurwoningen Nederland Fonds II;
- 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, 26 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



Eindhoven - Bomanshof

Aantal woningen	35
Oplevering	2020



Eindhoven - Frankrijkstraat

Aantal woningen	61
Oplevering	2022



Almere - Kaapduin

Aantal woningen	31
Oplevering	2021



Hasselt - Wachters in de Weide

Aantal woningen	19
Oplevering	2022



Zeewolde - De Krullierse Kering

Aantal woningen	32
Oplevering	2021



Amersfoort - Laakse Tuinen

Aantal woningen	51
Oplevering	2022



Zoeterwoude - Verda Vista

Aantal woningen	120
Oplevering	2023

