

JAARVERSLAG 2020



Huurwoningen Nederland Fonds

Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2020

Pagina

	Voorwoord beheerder	4
1.	Huurwoningen Nederland Fonds in 2020	5
2.	Kerngegevens	6
3.	Profiel Huurwoningen Nederland 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	32
11.	Overige gegevens	33
	Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020	37

Voorwoord beheerder

2020 is een goed jaar geworden voor het Huurwoningen Nederland Fonds ("het fonds"). De coronacrisis heeft nauwelijks invloed gehad op de verdere ontwikkeling van het fonds. In totaal zijn inmiddels 862 woningen in portefeuille en begin 2021 wordt de aankoop van de 1.000e woning verwacht. Het resultaat van het fonds over 2020 is uitgekomen op € 13 miljoen en de huurinkomsten zijn in 2020 verder gestegen naar € 5,0 miljoen (2019: € 2,8 miljoen). In 2020 zijn 277 nieuwe woningen aangekocht, zijn 170 woningen opgeleverd en is 1 woning verkocht. Per ultimo 2020 was slechts 1 woning van de 499 woningen in beheer niet verhuurd.

Het fonds verkeert nog steeds in een opbouwfase waarbij ingelegde gelden nog niet allemaal belegd zijn, maar wel grotendeels gealloceerd zijn aan de projecten. Het fonds heeft ook in 2020 haar interim dividend kunnen handhaven op 7%. De intrinsieke waarde van het fonds is in 2020 gestegen naar € 4.880 per participatie (ultimo 2019: € 4.842 per participatie). De sterk gestegen huurinkomsten waren nog niet voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruim gecompenseerd door de waardestijging van de woningportefeuille. De handelskoers kan daarmee gewijzigd worden naar € 5.000 per participatie (ultimo 2019: € 4.960).

De beheerder is zeer actief bezig om het ingelegde vermogen te beleggen in nieuwe huurwoningen. Hierdoor en ook door het aantrekken van verdere financiering zal het fonds verder haar doel bereiken om het ingelegde vermogen optimaal belegd te krijgen. Op 18 februari 2021 is voorlopig de laatste grote emissie van het fonds geopend. Met deze emissie zal het fonds doorgroeien naar de gewenste omvang van circa € 600 miljoen. De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en de Nederlandse woningmarkt blijven, ondanks de coronacrisis, in het voordeel van het fonds werken. Daarnaast blijft het renterisico relatief beperkt door de vaste rentes en langlopende financieringen.

Baarn, 23 april 2021

1. Huurwoningen Nederland Fonds in 2020

- 277 woningen in 8 projecten zijn aangekocht in de plaatsen Almere, Baarn, Capelle ad IJssel, Dongen, Lelystad, Oudenbosch, Wijchen en Zutphen .
- 170 woningen in 9 projecten in de plaatsen Boekel, Delft, Eindhoven, Etten Leur, Gilze en Rijen, Leerdam, Lelystad, Oudenbosch en Veenendaal zijn opgeleverd en volledig verhuurd.
- 1 woning in Meppel is verkocht.
- Het gemiddelde bouwjaar van de objecten in de portefeuille zal na oplevering van de huidige projecten in aanbouw uitkomen op 2020.
- Ultimo 2020 hadden alle woningen in de portefeuille minimaal energielabel A, tevens had 44% van de portefeuille een groenverklaring.
- De bruto huuropbrengsten stegen van € 2,8 miljoen voor het jaar 2019 tot € 5,0 miljoen voor het jaar 2020.
- De bezettingsgraad van de woningen in beheer eind december 2020 bedroeg 100%.
- In 2020 is voor € 41,2 miljoen aan beleggingsfinanciering aangetrokken voor opgeleverde projecten en € 13 miljoen aan bouwfinanciering voor de verdere groei van het fonds. Daarnaast zijn in 2020 gesprekken gestart met een nieuwe financier naast de huidige financier ING Real Estate Finance voor een financiering van € 84 miljoen voor de komende 10 jaar voor projecten die in 2021 en 2022 worden opgeleverd. Hiervoor is met BerlinHyp een zogenaamde “non-binding indicative financing offer” getekend. De verwachting is dat begin 2021 deze financieringsovereenkomst getekend zal worden.

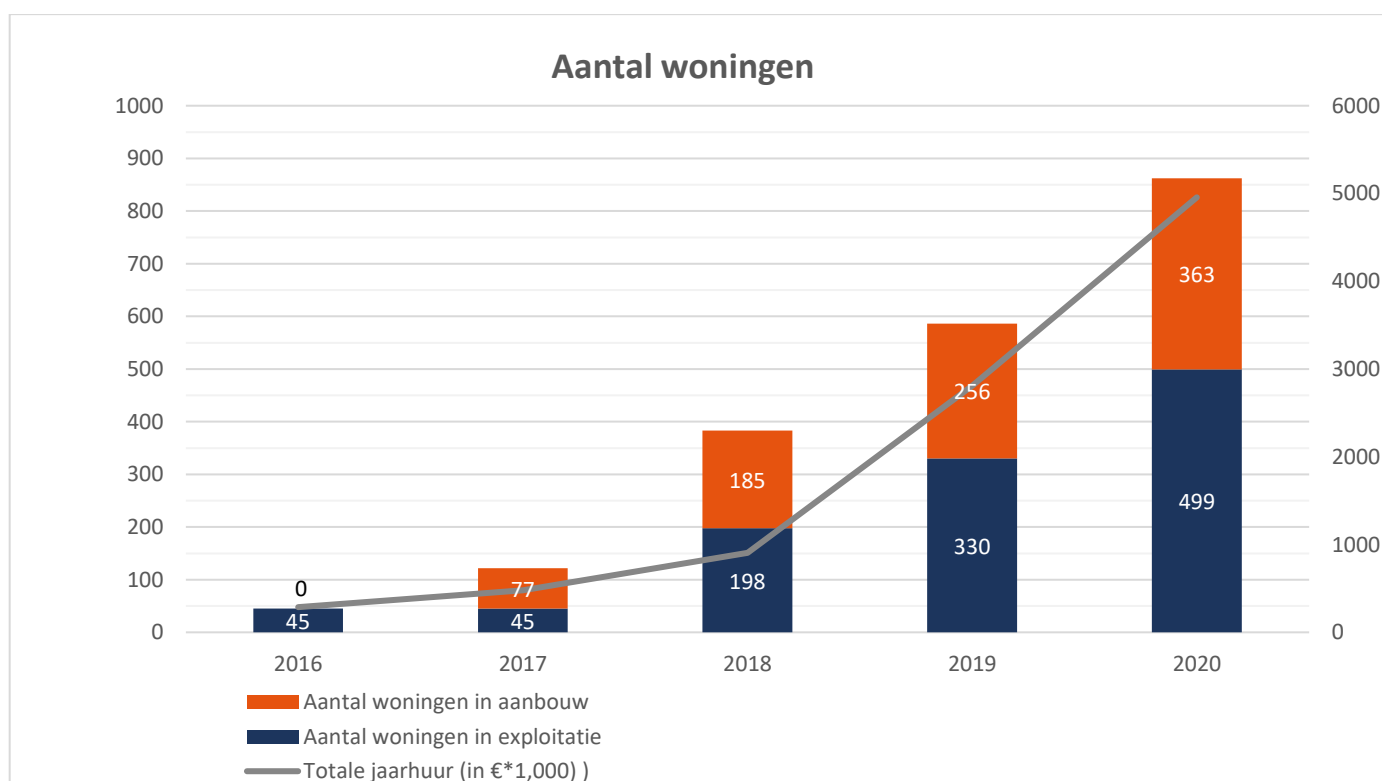
2. Kerngegevens

	2016	2017	2018	2019	2020
Vastgoed					
Objecten in exploitatie	4	4	10	17	26
> Aantal verhuurbare woningeenheden	45	45	198	330	499
Projecten in aanbouw	0	5	9	10	8
> Aantal verhuurbare woningeenheden	-	77	185	256	363
Totaal aantal projecten	4	9	19	27	34
Totaal aantal woningen	45	122	383	586	862

Financieel (in x € 1.000)					
Omvang beleggingen	8.820	17.168	80.988	134.816	205.254
Schuld aan kredietinstellingen	4.659	4.588	8.672	34.382	81.169
Loan-to-Value	53%	27%	11%	26%	40%

Verhuur (in x € 1.000)					
Totale jaarhuur	287	478	907	2.808	4.956
Exploitatiekosten	39	91	359	329	604
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	13,6%	19,0%	39,6%	11,7%	12,2%

Participanten					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	992	5.994	19.211	33.176	33.498
Intrinsieke waarde (in €)	4.866	4.950	4.900	4.842	4.880
Handelskoers (in €)	5.000	5.000	5.000	4.960	5.000
Resultaat per participatie	248	277	210	212	384



3. Profiel Huurwoningen Nederland Fonds

Het Huurwoningen Nederland Fonds, opgericht op 30 juli 2014, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van Nederlandse huurwoningen. Het fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De website van het Huurwoningen Nederland Fonds is www.huurwoningenfonds.nl.

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. Hierbij ligt de nadruk op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 3,0 miljoen en € 9,0 miljoen, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd.

- Het bouwjaar mag niet voor 2012 liggen.
- Het gemiddelde bouwjaar mag niet voor 2017 liggen.
- Maximaal 20% gereguleerde woningen.

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- met een beleggingshorizon van minimaal vier 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;
- die binnen een termijn van vier jaar over hun inleg willen kunnen beschikken;
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen;
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Kenmerken Huurwoningen Nederland Fonds

- Verwacht dividend 7% per jaar, betaling per kwartaal.
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000.
- Landelijk gespreide vastgoedportefeuille.
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%.

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

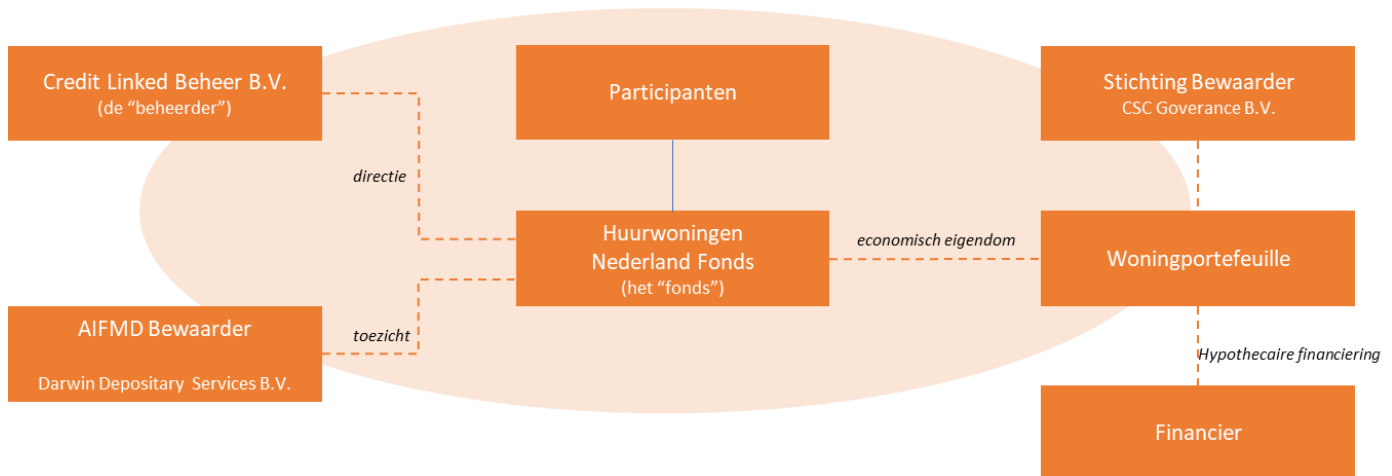
De aankopen van het fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering bij aankopen is 60% van de aankoopprijs exclusief kosten koper.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



Het Huurwoningen Nederland 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 30 juli 2014 opgericht voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft.

Het fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de participanten afzonderlijk, de beheerder en de Stichting Bewaarder. De participaties in het fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening.

De participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder HWF NL (de "Stichting Bewaarder") is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

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 is '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, 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 van 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 stikstofcrisis heeft echter roet in het eten gegooid. 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 middenhuursegment (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 (6%) 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.

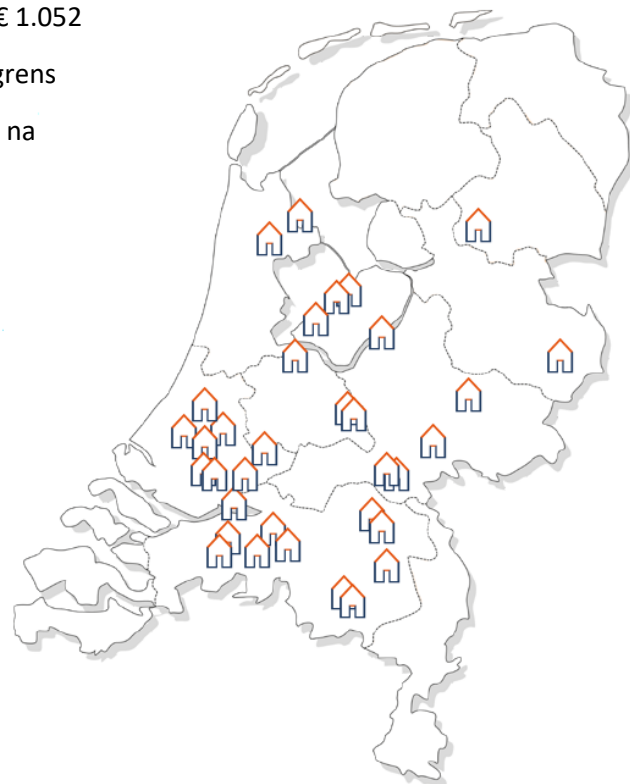
Portefeuille

In 2020 is de woningportefeuille uitgebreid van 586 naar 862 woningen. Per balansdatum waren hiervan 499 woningen in exploitatie, waarvan 99% verhuurd. Daarnaast waren er 363 woningen in aanbouw. Met de nieuwe emissie is het streven om een portefeuille op te bouwen van ruim 1.800 woningen.

Woningportefeuille per 31 december 2020

- > 34 woningcomplexen > Gemiddelde maandhuur ca. € 1.052
- > 862 woningen > 95% verhuurd boven de liberalisatiegrens
- > 51% grondgebonden woningen > Gem. bouwjaar 2020 na oplevering huidige projecten
- > 49% appartementen > Gem. bezettingsgraad: 99%

De portefeuille in exploitatie (499 woningen) gesegmenteerd naar huurniveau laat een beperkte exposure van 5% aan woningen onder de liberalisatiegrens van 2020 van € 737 zien. Het middenhuursegment met een huurniveau van € 737 - € 1.000 is met 41% stevig vertegenwoordigd binnen de portefeuille.

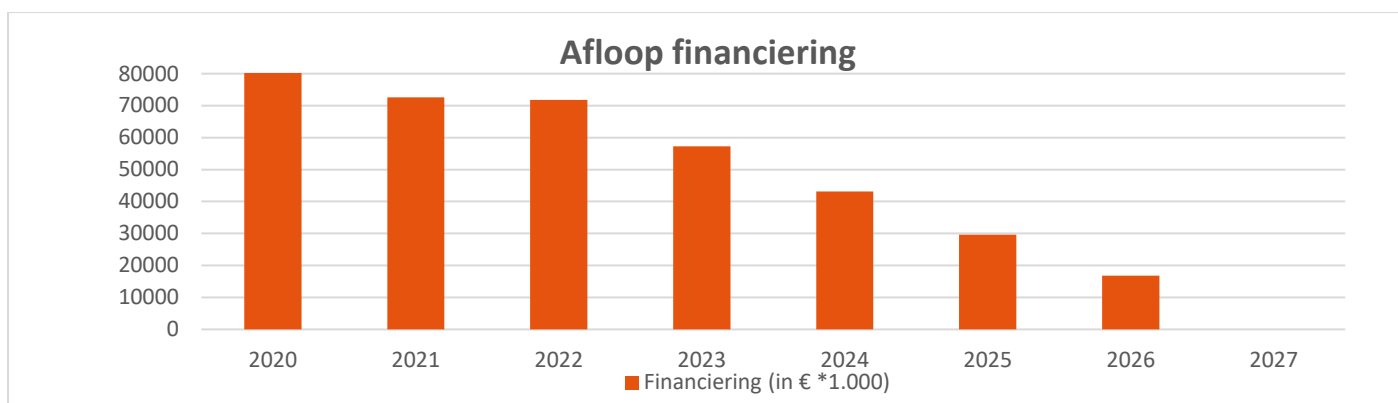


Samenstelling woningportefeuille naar huursegment

< € 737 per maand	5%
€ 737 - € 1.000 per maand	41%
€ 1.000 - € 1.200 per maand	28%
€ 1.200 - € 1.400 per maand	24%
> € 1.400 per maand	2%

Financiering

Eind 2020 stond er voor een totaal van € 81,2 miljoen aan financieringen uit, verdeeld over 15 leningen en onderverdeeld in 13 beleggingsfinancieringen en 2 bouwfinancieringen. De gewogen gemiddelde looptijd over de beleggingsfinancieringen was 3,71 jaar en de gewogen gemiddelde rente bedroeg 2,16%. De bouwfinanciering heeft een gemiddelde rente van 2,27%. Met de bank zijn Loan to Value (LTV) en Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR) lening convenanten afgesproken. Het fonds opereert ruim binnen de afgesproken convenanten. In 2020 zijn voor € 41,2 miljoen aan contracten voor beleggingsfinancieringen en voor € 13,0 miljoen aan bouwfinancieringen getekend met ING Real Estate Finance. Begin 2021 wordt de afronding verwacht van een nieuwe financiering van € 84 miljoen voor een looptijd van 10 jaar met BerlinHyp voor de projecten, die in 2021 en 2022 worden opgeleverd. Deze nieuwe verwachte financiering in combinatie met de nieuwe emissie en huidige liquiditeiten in het fonds geven voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen en daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd. In onderstaande grafiek is de afloop weergegeven van de huidige leningen.



Emissies

In februari 2021 is voorlopig de laatste grote emissie van het fonds geopend. Met deze emissie zal het fonds doorgroeien naar de gewenste omvang van circa € 600 miljoen met ruim 1.800 woningen. De komende jaren zal de portefeuille nog verder in opbouw zijn, 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, waarbij in 2020 deze tijdelijke mismatch wel kleiner is geworden.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2020 € 4.880 (ultimo 2019: € 4.842). 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 € 38 ofwel 0,78%. De sterk gestegen huurinkomsten waren nog niet voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruim gecompenseerd door de waardeverhoging van de woningportefeuille.

Per 31 december 2020 zijn 33.496 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over het vierde kwartaal 2020. De handelskoers wordt vastgesteld op € 5.000.

Resultaat verdeling

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020
Gemiddeld aantal participaties	992	3.506	12.603	26.193	33.336
Inkomsten	290	140	72	107	131
Waardeveranderingen beleggingen	247	297	267	249	393
Kosten	289	160	129	145	138
Resultaat per participatie	248	277	210	212	386
Intrinsieke waarde per participatie	4.866	4.950	4.900	4.842	4.880

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 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 we niet voldoen 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	205.253.685	134.816.322
Totaal beleggingen	205.253.685	134.816.322
Vorderingen		
Debiteuren	45.084	27.455
Overlopende activa	674.994	395.855
Totaal vorderingen	720.078	423.310
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	6.190.129	8.299.000
Geactiveerde exploitatiekosten	310.996	105.959
Liquiditeiten	38.466.583	59.776.266
Totaal overige activa	44.967.708	68.181.225
Totaal activa	250.941.471	203.420.857
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	167.481.949	165.878.221
Agio reserve	-15.931	-
Reserve geactiveerde fondskosten	6.501.125	8.404.959
Herwaarderingsreserve	25.405.360	11.872.780
Egalisatie reserve	-37.146.348	-21.195.206
Onverdeeld resultaat	-11.628.745	-9.870.573
Resultaat voor de periode	12.854.025	5.556.000
Totaal eigen vermogen	163.451.434	160.646.181
Voorziening		
Reservering winstdeling beheerder verkoop projecten	102.643	127.852
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	72.161.327	34.027.893
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	8.789.454	354.500
Waarborgsommen	935.049	558.634
Crediteuren	2.196.844	3.903.401
Overige schulden en overlopende passiva	3.304.719	3.802.396
Totaal kortlopende schulden	15.226.066	8.618.931
Totaal passiva	250.941.471	203.420.857

6. Winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	4.956.160	2.807.868
Overige opbrengsten	-290	301
Exploitatiekosten	-604.039	-329.045
Netto opbrengsten uit beleggingen	4.351.831	2.479.124
Waardeveranderingen beleggingen		
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	17.700	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	13.109.546	6.533.714
Totaal waardeveranderingen beleggingen	13.127.246	6.533.714
Totaal opbrengsten uit beleggingen	17.479.077	9.012.838
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	1.067.477	979.377
Afschrijving op fondskosten	2.114.028	1.525.739
Netto rentelasten leningen	1.156.193	698.106
Bankrente en -kosten	287.354	253.616
Totaal lasten	4.625.052	3.456.838
Netto resultaat na belastingen	12.854.025	5.556.000

7. Kasstroomoverzicht

	2020	2019
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	12.854.025	5.556.000
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-13.109.546	-6.533.714
Aankopen onroerend goed	-57.487.687	-47.294.507
Verkopen onroerend goed	159.870	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	2.108.871	-3.027.717
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-205.037	-105.959
Ontvangen waarborgsommen huur	376.415	256.601
Mutatie voorzieningen	-25.209	127.852
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-17.629	-27.455
- Mutaties overlopende activa	-279.139	-52.880
- Mutaties crediteuren	-1.706.557	2.402.407
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	728.756	830.353
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-56.602.867	-47.869.021
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	1.656.452	69.110.000
Inkoop participaties	-1.313.778	-179.301
Ontvangen langlopende schulden	47.372.454	27.930.000
Aflossing schulden	-804.066	-2.219.860
Interim dividend uitkeringen	-11.617.878	-6.764.086
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.293.184	87.876.755
Mutatie liquide middelen	-21.309.683	40.007.734
Liquide middelen primo periode	59.776.266	19.768.532
Liquide middelen ultimo periode	38.466.583	59.776.266

8. Toelichting op de jaarcijfers fonds

Algemeen

Het Huurwoningen Nederland Fonds 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 nader geanalyseerd. De conclusie is dat er risico's zijn, maar de continuïteit van het fonds gewaarborgd is. Met de huidige financieringsovereenkomsten, de verwachte nieuw aan te trekken financieringen, de nieuwe emissie en 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 jaarcijfers betreft de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. De bedragen in deze jaarcijfers 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 2020 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Marketingvergoeding	179.440
Beheervergoeding	834.767
Selectie- en acquisitie vergoeding	750.050
Totale beloning voor de beheerder	1.764.257

Over het jaar 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 2020 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 2,49% (2019: 1,92%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt over 2020 uit op 2,12% (2019 1,72%).

Toegepaste standaarden

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Activa en passiva

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

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

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

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/ of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. 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 eventuele risico's. Beleggingen die gerealiseerd zijn, worden tegen getaxeerde marktwaarde gewaardeerd. Waardemutaties op basis van deze getaxeerde waardes komen direct ten laste of ten gunste 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;
- 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 direct ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Voorzieningen

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

Schulden aan kredietinstellingen

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten inclusief eventuele servicekosten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders van de woningportefeuille.

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.

Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten en bijkomende kosten van het onroerend goed project en de gerealiseerde verkoopprijs (minus eventuele verkoopkosten) van het onroerend goed.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Afschrijving fondskosten

Betreft de afschrijving op de geactiveerde fondskosten.

Netto rentelasten leningen

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

Belastingen

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

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

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

GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde 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 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	134.816.322	80.988.099
Investerings bestaande projecten	18.943.778	17.239.328
Verkoop woningen	-156.870	
Kosten bestaande projecten	-43.579	-12.179
Herwaardering bestaande projecten	10.341.450	6.599.487
Subtotaal	29.084.779	23.826.636
Investerings nieuwe projecten	37.644.543	29.347.728
Kosten nieuwe projecten	922.245	719.633
Herwaardering nieuwe projecten	2.785.796	-65.774
Subtotaal	41.352.584	30.001.587
Balanswaarde ultimo	205.253.685	134.816.322
Totaal projecten in uitvoering	59.853.685	30.001.587
Totaal projecten in exploitatie	145.400.000	104.814.735
Totaal	205.253.685	134.816.322

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 24.282.055 (2019: € 11.172.508).

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 862, waarvan er per ultimo 2020 nog 363 in aanbouw zijn en dus nog niet opgeleverd. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waarde mutaties op basis van deze getaxeerde waardes direct ten laste of ten gunste van het resultaat zijn verantwoord.

Covid 19 heeft geen invloed gehad op zowel de waardering als de voortgang van de projecten.

2. Debiteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Debiteuren	45.084	27.455
Totaal	45.084	27.455

3. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Rekening courant vastgoedbeheerder	642.439	386.040
Vooruitbetaalde kosten	20.160	-
Nog te ontvangen huren	12.396	9.815
Totaal	674.995	395.855

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft de van vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening courant ook geen interest berekend. De vooruitbetaalde kosten hebben met name betrekking op een vordering op woningborg.

4. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	8.299.000	5.271.283
Geactiveerde kosten	5.157	4.553.456
Afschrijving geactiveerde kosten	-2.114.028	-1.525.739
Totaal	6.190.129	8.299.000

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	10.800.568	10.795.411
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-4.610.439	-2.496.411
Totaal	6.190.129	8.299.000

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

5. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde exploitatiekosten primo periode	105.959	-
Geactiveerde kosten	262.639	118.879
Afschrijving geactiveerde kosten	-57.602	-12.920
Totaal	310.996	105.959

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

6. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels een 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.

7. 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	96.056.744	-	5.271.283	5.135.883	-6.020.602	-6.313.688	94.129.620
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-6.313.688	6.313.688	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	5.556.000	5.556.000
Uitgegeven participaties	69.110.000	-	-	-	-	-	69.110.000
Uitgekeerd stock dividend	891.064	-	-	-	-	-	891.064
Interim dividend uitkering	-	-	-	-	-8.861.203	-	-8.861.203
Mutatie wettelijke reserve	-	-	3.133.676	-	-	-3.133.676	-
Mutatie herwaarderings- reserve	-	-	-	6.736.897	-	-6.736.897	-
Terugkoop participaties	-179.587	-	-	-	-	-	-179.587
Realisatie koersverschil bij terugkoop participaties	-	-	-	-	287	-	287
Stand per 31 december 2019	165.878.221	-	8.404.959	11.872.780	-21.195.206	-4.314.573	160.646.181

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve Geactiveerde fondskosten (€)	Herwaarderings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	165.878.221	-	8.404.959	11.872.780	-21.195.206	-4.314.573	160.646.181
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-4.314.573	4.314.573	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	12.854.025	12.854.025
Uitgegeven participaties	1.656.452	-	-	-	-	-	1.656.452
Uitgekeerd stock dividend	1.245.123	-	-	-	-	-	1.245.123
Interim dividend uitkering	-	-	-	-	-11.636.569	-	-11.636.569
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-1.903.834	-	-	1.903.834	-
Mutatie herwaarderings- reserve	-	-	-	13.532.580	-	-13.532.580	-
Terugkoop participaties	-1.297.847	-15.931	-	-	-	-	-1.313.778
Stand per 31 december 2020	167.481.949	-15.931	6.501.125	25.405.360	-37.146.348	1.225.280	163.451.434

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 egalisereserve 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 de 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 op participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	2020	2019	2018
Intrinsieke waarde fonds (€)	163.451.434	160.646.182	94.129.620
Aantal uitstaande participaties	33.496	33.176	19.211
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.880	4.842	4.900

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2020 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 12.854.025. Een bedrag van € 13.532.580 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 1.903.834 is vrijgevallen uit de wettelijke reserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € 1.225.280 ten gunste van de egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

Reservering winstdeling beheerder verkoop projecten	31-12-2020	31-12-2019 (€)
Saldo per 01-01	127.852	-
Mutatie in lopend boekjaar	-25.209	127.852
Totaal	102.643	127.852

Conform bepaald in het prospectus ontvangt de Beheerder van het fonds een winstdeling van 25% van de brutowinst bij verkoop van de woningen, behoudens over de eerste 25% verkoopwinst. In het prospectus van de nieuwe emissie is een eenmalig drempelbedrag van € 250.000 opgenomen bij de bepaling van de winstdeling opgenomen. 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 de woningportefeuille, zijnde 99% van de getaxeerde waarde van de woningportefeuille na aftrek van de kostprijs van de portefeuille.

9. Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019 (€)
Hypothecaire financieringen	72.379.125	34.089.750
Saldering geactiveerde financieringskosten	-217.798	-61.857
Totaal schulden aan kredietinstellingen	72.161.327	34.027.893

Verloopoverzicht hypothecaire financieringen

Hypotheken	2020 (€)	2019 (€)
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	36.950.000	8.950.000
Cumulatieve aflossing	-2.505.750	-277.750
Saldo per 1 januari	34.444.250	8.672.250
<i>Mutaties</i>		
Opname in boekjaar	41.250.000	28.000.000
Aflossing	-648.125	-2.228.000
Saldo mutaties	40.601.875	25.772.000
Stand per 31 december		
Hoofdsom	78.200.000	36.950.000
Cumulatieve aflossing	-3.153.875	-2.505.750
Kortlopende deel	-2.667.000	-354.500
Saldo per 31 december	72.379.125	34.089.750

Het saldo (langlopende) schulden aan kredietinstellingen met eind december een resterende looptijd van langer dan vijf jaar bedraagt € 16.781.251.

Het totale financieringsportfolio is afgesloten bij ING Real Estate Finance. ING Real Estate Finance is met het fonds als kredietnemer 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% is. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3. Ultimo 2020 voldoet de lening portefeuille in zijn geheel aan de in het convenant gestelde eisen.

Als zekerheden voor de geldleningen zal gelden het eerste recht van hypotheek op het vastgoed en het pandrecht op de huurpenningen.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de lening portefeuille per eind december boekjaar weergegeven:

Omschrijving	Waarde	Grens
LTV	53%	< 70%
DSCR	2,4	1,3
IRS 5-jaars rente	-0,46%	3%
Gemiddelde rentevoet	2,16%	
Ingeschreven (eerste) recht van bankhypotheek	€ 166.686.000	

10. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Aflossingsverplichting hypotheek o/g	2.667.000	354.500
Bouwfinanciering	6.122.454	-
Totaal	8.789.454	354.500

11. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

12. Crediteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Crediteuren	2.196.844	3.903.401
Totaal	2.196.844	3.903.401

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

13. 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	2.612.136	2.593.444
Nog te betalen kosten	172.409	715.259
Nog te betalen rentelasten	-	219.369
Vooruit ontvangen huuropbrengsten	520.174	274.324
Totaal	3.304.719	3.802.396

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum heeft het fonds nog € 48,0 miljoen aan totale investeringsverplichtingen open staan voor de in aanbouw zijnde woningen te Rotterdam (Nieuw Hoboken Fase 1), Baarn, Dongen, Wijchen, Almere, Capelle a/d IJssel en Zutphen.

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 in 2020 € 121.161 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Credit Linked Beheer heeft conform de prospectus recht op een junior deel van de beheervergoeding. Dit junior deel bedraagt in 2020 0,75% van het balanstotaal van het fonds. De vergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht en wordt alleen uitbetaald bij een goede performance van het fonds en wel conform onderstaande voorwaarden:

- Er is in het afgelopen jaar uit de beschikbare kasstromen van het fonds dividend uitgekeerd ter grootte van minimaal 7% van de deelnamesom. Hierbij is de kasstroom van het fonds gedefinieerd als de som van het

exploitatieresultaat en de opbrengst (na kosten) van verkochte woningen minus de som van de overeengekomen extra aflossingen;

- De vergoeding mag alleen betaald worden uit het verschil tussen de kasstroom van het fonds (zoals hierboven is gedefinieerd) en het uitgekeerde dividend.

Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt het niet uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd. De onder voorwaarden verschuldigde junior beheervergoeding kan derhalve van kwartaal tot kwartaal cumuleren. De betaling van niet uitgekeerde delen van de junior beheervergoeding is alleen toegestaan indien aan de voorwaarden is voldaan. Eind December 2020 bedraagt de cumulatieve junior beheervergoeding over de jaren 2018 - 2020 € 2.462.992. Omdat in 2020 niet wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, is deze junior beheervergoeding ook nog niet in rekening gebracht en als reservering in de kosten over deze jaren opgenomen. Zodra in een jaar Credit Linked Beheer eventueel recht zou hebben op de junior beheervergoeding of een deel daarvan, zal deze in rekening worden gebracht en als kosten worden meegenomen in de cijfers van dat jaar. Over de boekjaren 2016 en 2017 heeft de beheerder in voorgaande jaren al besloten om geen junior beheervergoeding in rekening te brengen.

Met BerlinHyp is een “non-binding indicative financing offer” getekend voor een financiering van € 84 miljoen met een looptijd van 10 jaar voor projecten die in 2021 en 2022 worden opgeleverd. In het tweede kwartaal van 2021 wordt afronding van deze financiering verwacht. In het geval het fonds toch afziet van deze financiering, dan is zij eenmalig een vergoeding van € 100.000 verschuldigd aan BerlinHyp.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn hoofdlijnenovereenkomsten getekend voor de aankoop van 139 woningen in Harderwijk, Nijmegen en Houten. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2021 de definitieve contracten worden getekend.

In januari 2021 is er een niet bindende indicatieve financiële offerte met Berlin Hyp AG getekend voor een 10-jarige financiering van maximaal € 84.400.000. De verwachting is dat de overeenkomst in het tweede kwartaal van 2021 getekend gaat worden.

10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

14. Opbrengsten

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Bruto huuropbrengsten	4.956.160	2.807.868
Overige opbrengsten	-290	301
Totaal	4.955.870	2.808.169

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 499 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Senior beheervergoeding	834.767	517.529
Reservering verkoopwinstdeling beheerder	-25.209	127.852
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	43.157	44.417
Accountantskosten	28.924	27.431
Juridische kosten	14.626	34.117
Taxatiekosten	90.715	54.716
Administratiekosten	24.901	84.353
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	30.550	12.380
Notariskosten	-	1.385
Overige kosten	24.046	75.197
Totaal	1.066.477	979.377

De beheerder ontvangt een winstdeling van het fonds van 25% van de bruto winst bij de verkoop van woningen, behoudens over de eerste 25% verkoopwinst. In het prospectus van de nieuwe emissie is een eenmalig drempelbedrag van € 250.000 opgenomen bij de bepaling van de winstdeling opgenomen. Dit heeft de beheerder eind 2020 besloten en daarom is dit al in de jaarrekening van 2020 verwerkt. Dit heeft ertoe geleid dat een deel van de al opgebouwde reservering is vrijgevallen ten gunste van het resultaat in 2020.

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

16. 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 Huurwoningen Nederland Fonds

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Huurwoningen Nederland Fonds op 31 december 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 Huurwoningen Nederland Fonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord beheerder;
- Huurwoningen Nederland Fonds in 2020;
- Kerngegevens;
- Profiel Huurwoningen Nederland 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



Wijchen - Tuin van Woezik Hoefsetuin

Aantal woningen

17

Oplevering

2014



Arnhem - Bastion

Aantal woningen

19

Oplevering

2016



Meppel - Centrum Nieuwveense landen

Aantal woningen

3

Oplevering

2016



Hazerswoude-Dorp - Weidelanden

Aantal woningen

5

Oplevering

2016



Eindhoven - Berckelbosch

Aantal woningen

34

Oplevering

2020



Hengelo - Nieuwe Es

Aantal woningen

20

Oplevering

2019



Tilburg - Noorderstreek

Aantal woningen	14
Oplevering	2018



Werkendam - Werkense polder

Aantal woningen	15
Oplevering	2018



Helmond - Weverspoort

Aantal woningen	11
Oplevering	2018



Veenendaal - Veenderij

Aantal woningen	17
Oplevering	2019



Naaldwijk - Park Hooglande

Aantal woningen	24
Oplevering	2018



Gouda - Westergouwe (fase 1)

Aantal woningen	34
Oplevering	2018



Lelystad - Hanzapark

Aantal woningen	18
Oplevering	2019



Opmeer - Heerenweide

Aantal woningen	11
Oplevering	2019



Uden - Velmolen

Aantal woningen	60
Oplevering	2018



Leerdam - Broekgraaf

Aantal woningen	21
Oplevering	2020



Andijk - Mantelhof

Aantal woningen	14
Oplevering	2019



Eindhoven - Picusgade

Aantal woningen	32
Oplevering	2020



Etten-Leur - Hof de Hoop

Aantal woningen	16
Oplevering	2020



Boekel - De Run

Aantal woningen	12
Oplevering	2020



Veenendaal - Rozenbottel

Aantal woningen	32
Oplevering	2020



Rotterdam - Nieuw Hoboken (fase I+II)

Aantal woningen	97+12
Oplevering	2021



Gilze en Rijen - Vliegende Vennen

Aantal woningen	26
Oplevering	2020



Delft - Abtswoudeseweg

Aantal woningen	8
Oplevering	2020



Oudenbosch - Schulteveen

Aantal woningen	12
Oplevering	2020



Baarn - Nieuw Baarn

Aantal woningen	21
Oplevering	2021



Wijchen - Tuin van Woezik

Aantal woningen	9
Oplevering	2021



Dongen - Kloostertuin

Aantal woningen	40
Oplevering	2021



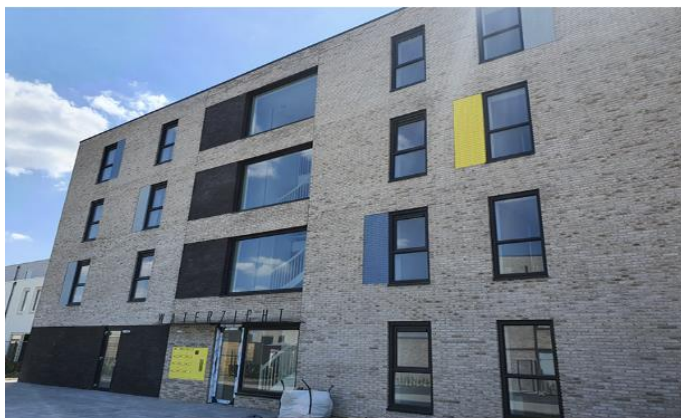
Capelle aan den IJssel - Barbizonlaan

Aantal woningen	54
Oplevering	2022



Zutphen - Kade Zuid

Aantal woningen	39
Oplevering	2022



Lelystad - Waterzicht

Aantal woningen

11

Oplevering

2020



Almere - Homerustoren

Aantal woningen

91

Oplevering

2022



Helmond - Park

Aantal woningen

13

Oplevering

2018

